Károlyháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2025. (VIII. 12.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 7/2004. (V.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja, hogy Károlyháza község területén egy társadalmilag támogatható beruházás megvalósulásának a lehetőségét és keretét megteremtse úgy, hogy az a település épített és kulturális értékeit és a település sajátosságait ne veszélyeztesse.

[2] Károlyháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 7/2004. (V. 21.) önkormányzati rendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. §

(1) A rendeletet az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) (a továbbiakban: SZ-J1 terv) című, Rp.I.225-4 munkaszámú és az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület) (továbbiakban: SZ-J2 terv) című, Rp.I.225-5 munkaszámú tervlapokkal, valamint a 2. sz. függelékben szereplő út mintakeresztszelvényekkel, mint mellékletekkel együtt kell alkalmazni.

(2) A Rendeletet a TH-20-02-18 munkaszámú SZ-J1/**M** jelű szabályozási tervlappal, és TH-20-02-18 munkaszámú **SZ-Á** jelű átnézeti szabályozási tervlappal együtt kell alkalmazni.

(3) A Rendeletet a TH-24-02-01 munkaszámú SZ-J2/M2 jelű szabályozási tervlappal, és TH-24-02-01 munkaszámú SZ-ÁM jelű átnézeti szabályozási tervlappal együtt kell alkalmazni"

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló 7/2004. (V. 21.) önkormányzati rendelet 22. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Idegenforgalmi, turisztikai terület K-I,T

a) Az övezetben elhelyezhetőek a vendéglátás és étkeztetés funkciók mellet:
- *aa)* Szociális és egészségügyi központ
- *ab)* Idősek otthona
- *ac)* Hospice
- *ad)* Alzheimer-központ
- *ae)* Gyógyfürdő és gyógykezelések
- *af)* Tartósan betegek kezelése és elhelyezése, utókezelő központ
- *ag)* Megújuló energiaforrás: termálkút fúrásának megvalósítása fűtés céljából, ill. fürdő medence létesítése
- *ah)* Rekreációs - turisztikai agrárfunkció
- *ai)* Utókezeléses központ

b) Az övezetben továbbá elhelyezhető egy, összesen legfeljebb három szolgálati lakást tartalmazó lakóépület, és kiegészítő épületeként, lakásonként egy garázs, és egy tárolóépület is építhető.

c) A terület telekhatárai mentén legalább 10,0 m széles, háromszintes (lombkorona szint, cserje szint, gyepszint) takaró-védőfásítást kell létrehozni és fenntartani. A fásítás növényzetének 80%-át a tájra jellemző őshonos fajok közül kell kiválogatni. A fásítás, burkolat vagy közművezeték keresztezése miatt, teljes hosszának legfeljebb 15%-ában szakadhat meg.

d) A K-I,T területre vonatkozó övezeti előírásokat az 1. melléklet tartalmazza."

3. §

A helyi építési szabályzatról szóló 7/2004. (V. 21.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 1.melléklet K-I,T övezeti előírásokkal egészül ki.

4. §

Ez a rendelet 2025. augusztus 13-án lép hatályba.

Barna Péter
polgármester

Dr. Mátyus-Minkó Nikoletta
jegyző

A rendelet kihirdetve:
Károlyháza, 2025. augusztus 12.

Dr. Mátyus-Minkó Nikoletta
jegyző

„1.melléklet K-I,T övezeti előírások

		K-I,T
Az építési hely	beépítési mód:	szabadon álló
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség:	30%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület:	50%
	szintterületi mutató:	0,6
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,5 m
	megengedett legnagyobb építménymagasság a jelölt helyen:	9,5 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység/m/ telekméret/m^2/	 - - 45 000
Építési hely határai	előkert /m/ oldalkert /m/ hátsókert /m/	5 m 5 m 5 m
Közművesítettség		Teljes

”

Végső előterjesztői indokolás

Károlyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete tulajdonosi kezdeményezésre településrendezési eszközei módosítását határozta el.
A Rábl major területén a 2017-ben elfogadott módosításhoz képest változtak a befektetői igények így a területen idősotthon funkció szerinti épületek kerülnek felépítésre.