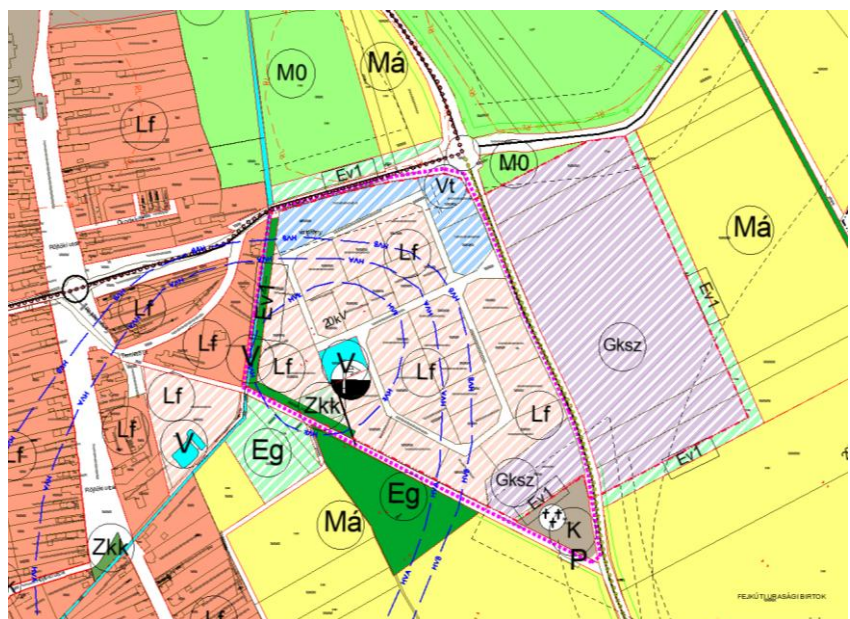


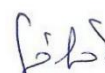
Röjtökmuzsaj
Településrendezési eszközök módosítása
2026.



Aláíró lap

Felelős tervező:

Gyárfás Henriett
településtervező
TT 08-0442



További tervezők.....

Települési főépítész

Puklerné Kovács Erika Eszter

Tartalomjegyzék

1. TERVEZÉSI FELADAT	3
1.1. Rendezési tervi előzmények	3
1.2. A tervezési feladat előzménye	3
1.3. A tervezett változtatási szándékok ismertetése	3
1. A rendezési tervmódosítás eljárása	8
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	8
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	8
4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	15
4.1. Szabályozási koncepció	15

4.2. Rendelettervezet.....	22
4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK.....	24

1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei**:

- 40/2021. (IX.07.) számú határozattal elfogadott **településszerkezeti terv**
- 9/2021.(IX.10.) számú rendelettel elfogadott **helyi építési szabályzat és szabályozási terv**
- 15/2017.(XII.18.) önkormányzati rendelet a **településkép védelméről**

1.2. A tervezési feladat előzménye

Röjtökmuzsaj Község Önkormányzata 2026 év augusztusában a **51/2026. (VIII.05.) kt határozatban** döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának megindításáról.módosításának megindításáról.

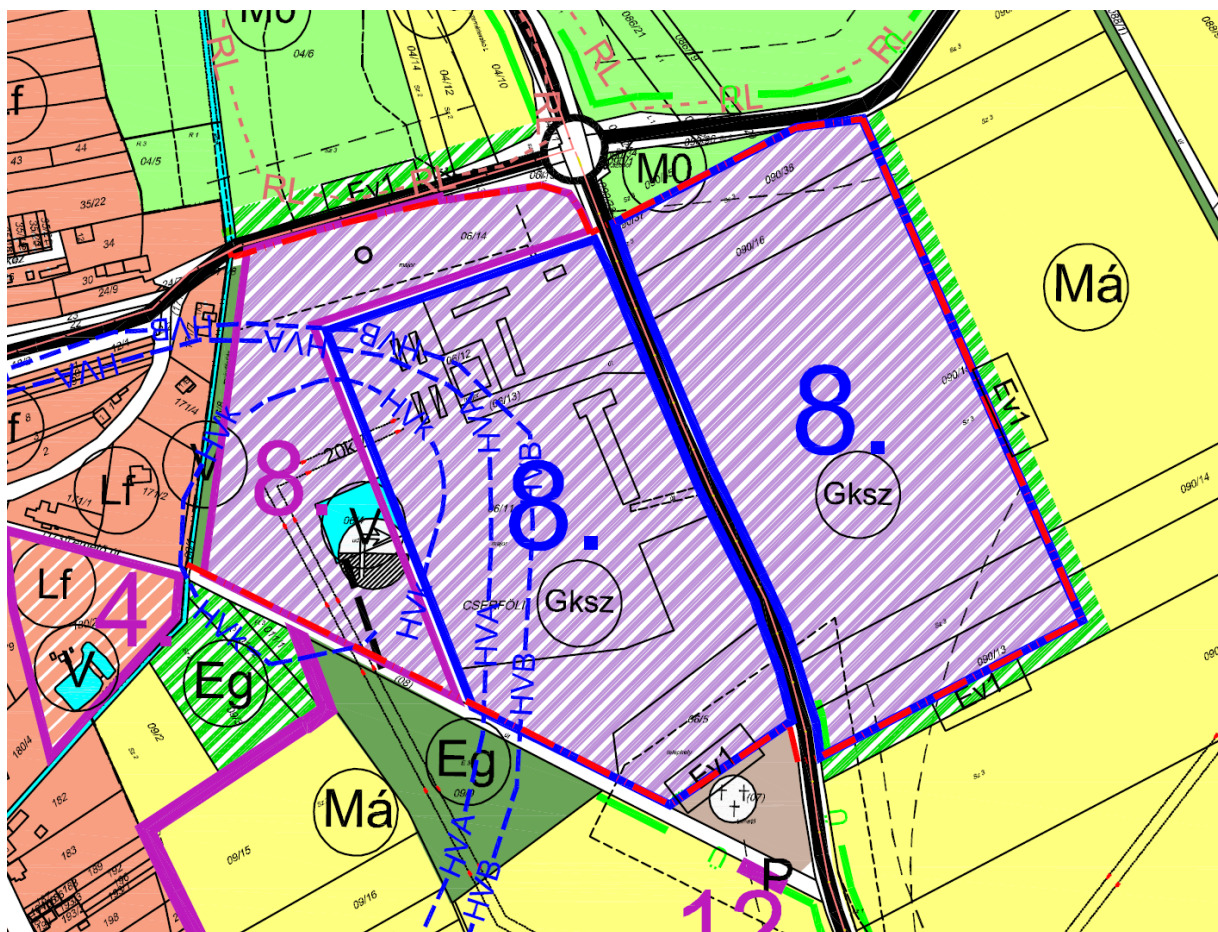
1.3. A tervezett változtatási szándékok ismertetése

A jelenlegi tervmódosítás három területet érint, amely területek az alábbiak:

1. Röjtökmuzsaj 497/1-26 hrsz.-ú ingatlanok területe
2. Röjtökmuzsaj 2. hrsz.-ú ingatlant magában foglaló tömb területe
3. Röjtökmuzsaj 118 hrsz és a 119 hrsz.-ú ingatlanokat magában foglaló tömb területe

Az 1. sz. területen a változtatási szándék a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat ill. szabályozási terv módosítása, a terület gazdasági terület területfelhasználási módjának megváltoztatása.

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



Tervezett módosítás:

A kereskedelmi, szolgáltató **gazdasági terület** egy részéből **településközpont vegyes terület** lesz ill. a kereskedelmi, szolgáltató **gazdasági terület** másik részéből **falusias lakóterület** lesz.

A vízműkút és a véderdősáv változatlan formában megmarad.

A településközpont vegyes területen a tervek szerint kis lakásszámú társasházak kerülnek megépítésre, amelyek földszintjén szolgáltató tevékenység kap helyet, az emeleten és a tetőtérben pedig lakások lesznek. A tervezett társasházak léptéke az elképzelések szerint a falusias lakókörnyezethez / települési környezethez illeszkedik.

A tervezett falusias lakóterületen az elképzelések szerint családi házak kerülnek megépítésre (egy vagy kétlakásos lakóépületek).

A **tervezett épületmagaság** a hatályos terven megengedett 10 m és 12 m helyett **jelentősen lecsökken**. A Vt övezetben a tervezett épületmagasság 7,5 m a lakóterületen pedig **4,5 m vagy 6 m**.

A tervezett **beépítés intenzitása** szintén **jelentősen lecsökken**. A hatályos terven megengedett 50% és 60% helyett a tervezett beépítettség 30-40%.

A minimális **zöldfelületi arány** ezzel együtt **jelentősen növekszik a területen**. A 20%-os zöldfelületi arány helyett a legkisebb zöldfelület 30-40% lesz.

A közművesítettség előírások változatlanok: **teljes közművesítettség**.

Össességében az eddigi tervezett felhasználást egy soft felhasználás váltja fel.

A területre elkészült a **vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés terv**, amely vízjogi létesítési engedéllyel rendelkezik.

Táblázat a karaktervédelmi falusias lakóterület építési övezeteiről

építési övezet jele		beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
			legkisebb			legnagyobb		legki- sebb	legnagyobb
			területe	szé- les- sége	zöldfelü- let aránya	beépí- tett- sége	terep- szint alatti beépí- tettsége	épületmagassága	
			m ²	m	%	%	%	m	m
1	Lf-M1	O ¹	K	K ¹	50	30 ²	30	K	K
2	Lf-M2	Z	K	K	50	K	K	K	K

¹ A kialakult (K jelű) építési övezetben telekalakítás esetén engedélyezhető legnagyobb telekszélesség 38m

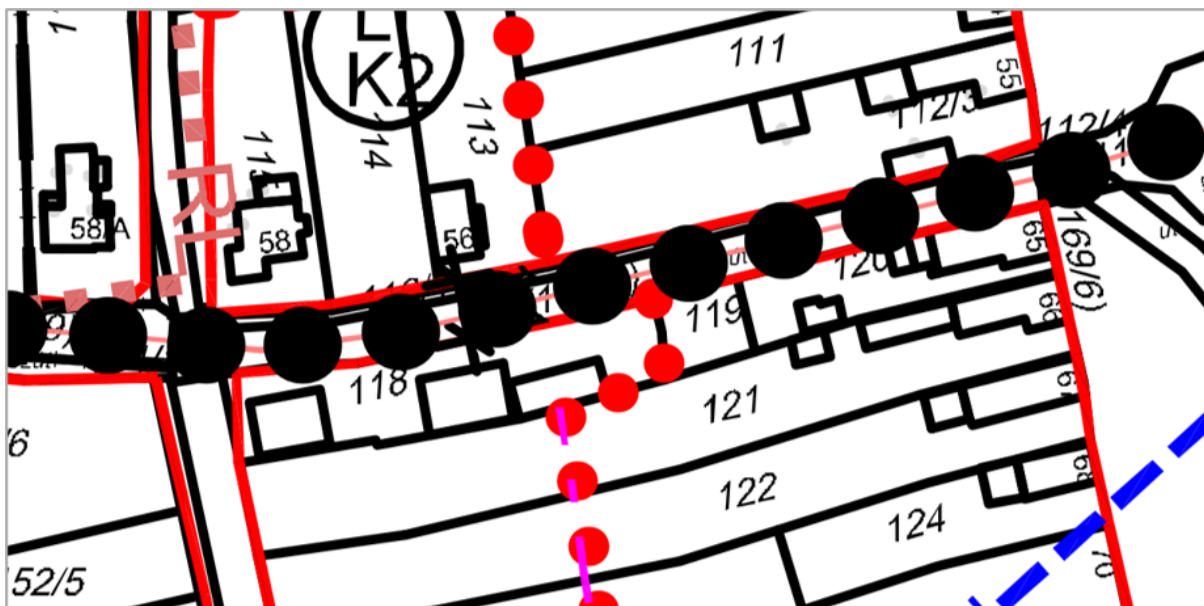
² Az építési övezet legnagyobb beépítettsége 30%, de legfeljebb összesen bruttó 400,0m² alapterületű épület építhető

Mivel a saroktelkekre nem ír elő külön rendelkezést a hész, és a telekterületet is kialakultként szabályozza így a telek nem megosztható, bár az LfM1 jelű tömbök területén vannak a ettől kisebb mélységű ill. kisebb területű telkek is.

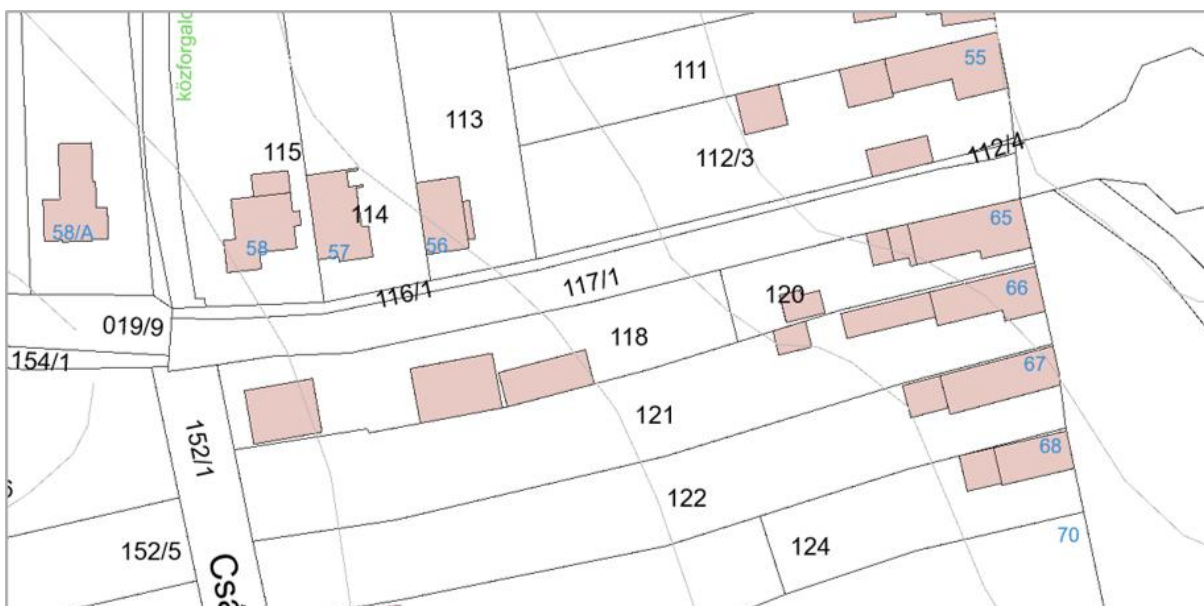
A település célja, hogy saroktelkek esetében megoszthatóak legyenek az LfM1 övezeti jelű ingatlanok is, hiszen a megosztás a történeti telekpüléskép a Röjtöki utca vagy a Muzsaji utca utcaképre nem lenne káros hatással. A saroktelkek életszerű megosztása mind a Röjtöki utca mind a Muzsaji utca esetében elkezdődött és ez a kialakult, történetileg értékes utcaképet nem befolyásolta hátrányosan.

A 3. sz. területen a változtatás/módosítás célja/indoklása:

A szabályozási terv térképén látható 118 hrsz és a 119 hrsz.-ú ingatlanok egy tulajdonos kezében vannak és a tulajdonos együtt is használja, egy telekként használja a két ingatlant.



A hatályos alaptérképen a két telek már összvonalásra került (118 hrsz).



Mára a telket életszerűtlenül - övezeti határ osztja két részre. Szükséges tehát az övezeti határ módosítása a területen a kialakult állapotnak megfelelően.

További probléma, hogy az ingatlanokon álló meglévő épület épületmagassága már most lényegesen nagyobb az övezeti jelben megengedett 4,5 méternél, így a meglévő épület bővítése ellehetetlenül.

Ez rávilágít arra a problémára is, hogy a település területén a már meglévő kétszintes épületek épületmagassága szintén nem felel meg az övezeti jelekben megengedett 4,5 ill. 5,0 méternek.

Azért, hogy ezen épületek jövőbeni bővítése / átépítése ne lehetetlenüljön a település célja a hész előírásainak módosítása.

1. A rendezési tervmódosítás eljárása

A tervmódosítás **tervezett eljárása** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás..**

68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A település a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet ill. a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően 2026 augusztus hónapban vélemény-nyilvánítási kérelemmel fordult a környezet védelméért felelős szervekhez. A beérkezett vélemények/állásfoglalások alapján **környezeti vizsgálat elkészítése szükséges a módosításhoz.** A **környezeti értékelés** elkészült, az jelen dokumentáció melléklete.

A település a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65.§-ban előírt partnerségi eljárást lefolytatta. A partnerek részéről észrevétel volt / nem volt.

Jelen dokumentáció a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti **véleményezésre elkészített anyaga.**

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások a településfejlesztési koncepció céljainak megvalósítását, elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a dokumentumban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez, elképzelésekhez, fejlesztési irányokhoz.

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A településszerkezeti terv tervmódosítás során **újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik.**

Tervezettváltozások:

1. módosítási pont

A Röjtöki utca – Temető utca – 8612 állami mellékút által határolt tömb területén a kereskedelmi, szolgáltató **gazdasági terület kisebb részéből településközpont vegyes terület**, a kereskedelmi, szolgáltató **gazdasági terület másik, nagyobb részéből falusias lakóterület lesz.**

A **vízműkút** területe továbbra is **vízgazdálkodási terület** lesz, a védőerdő terület **pedig védőerdő marad.**

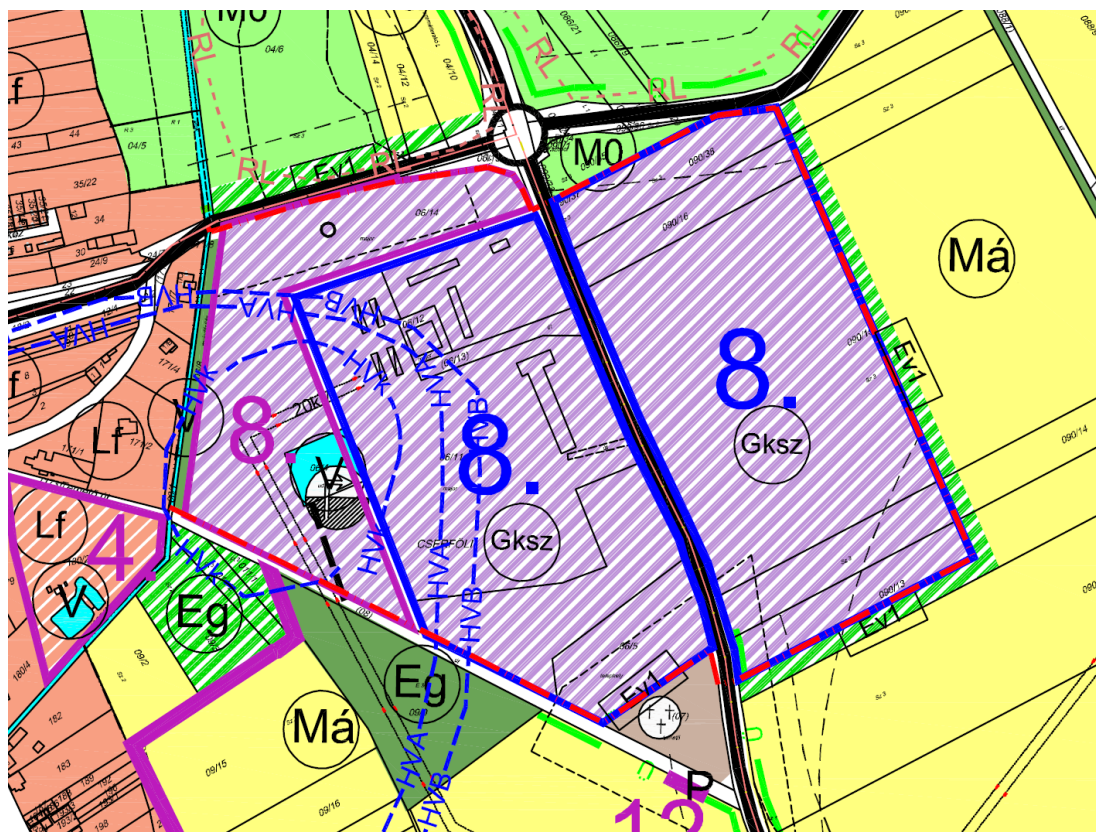
A tervezett lakóterülethez kapcsolódóan **zöldterület is kialakításra kerül.**

A tömb déli részén a gazdasági terület egy része, amely jelenleg is gazdasági területként funkcionál, marad kereskedelmi szolgáltató terület területfelhasználásban. A temető területe szintén nem változik.

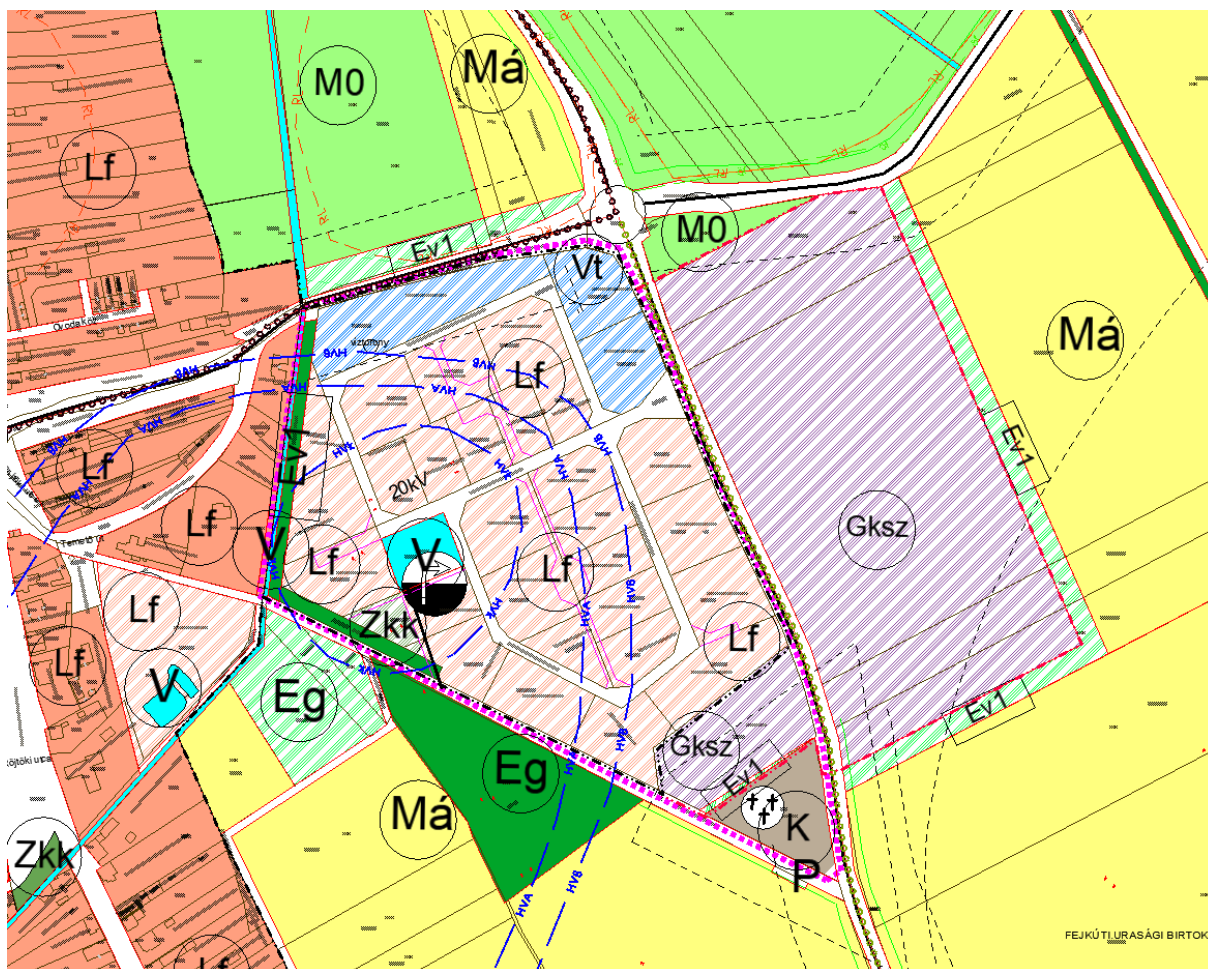
2.-3. módosítási pontok

A településszerkezeti terv módosítását nem igénylik.

Hatályos településszerkezeti terv:



Tervezett településszerkezeti terv:



A módosítás során zöldterület/erdőterület nem kerül megszüntetésre, új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A hatályos terv az érintett területet még tervezett belterületként jelölte ki. A belterületbe vonás megtörtént, a módosított településszerkezeti terven így már nem, mint tervezett, hanem mint meglévő belterület szerepel.

A hatályos szabályozási terven jelölt utak és telkek kialakítása megtörtént.

A település szerkezetében új elemként jelenik meg a településközpont vegyes terület.

Mivel a hatályos terv OTÉK alapú, így a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (az országos településrendezési és építési követelményekről) szerinti településközpont terület kerül kijelölésre a terven.

16. § (1) *A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*

(2) *A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :*

- a) *igazgatási, iroda,*
 - b) *kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
 - c) *a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,*
 - d) *hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
 - e) *kulturális, közösségi szórakoztató és*
 - f) *sport*
- rendeltetést is tartalmazhat.*

Ez a területfelhasználás tükrözi az arra kijelölt pár telken a tervezett területhasználatot.

3.1. Jóváhagyandó munkarészek

Röjtökmuzsaj Község Önkormányzat Képviselő-testületének
..... határozata a településszerkezeti terv módosításáról

Röjtökmuzsaj Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 40/2021. (IX.07.) sz. határozattal elfogadott Röjtökmuzsaj településszerkezeti tervének helyébe jelen határozat mellékletét képező SZT jelű településszerkezeti tervlap lép.

Melléklet: SZT jelű településszerkezeti tervlap

3.2. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

A MaTrT Röjtökmuzsaj területén a módosítással érintett területet (véltetően tévedésből / téves adatszolgáltatásból adódóan) települési térségbe és mezőgazdasági térségbe sorolja.



A MaTrT előírásai alapján

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

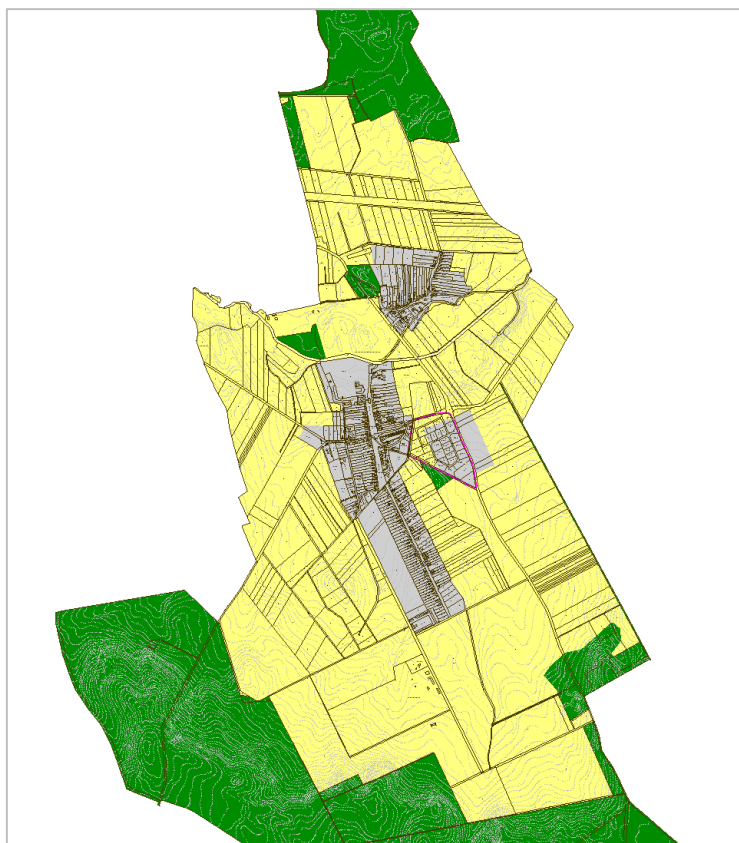
b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

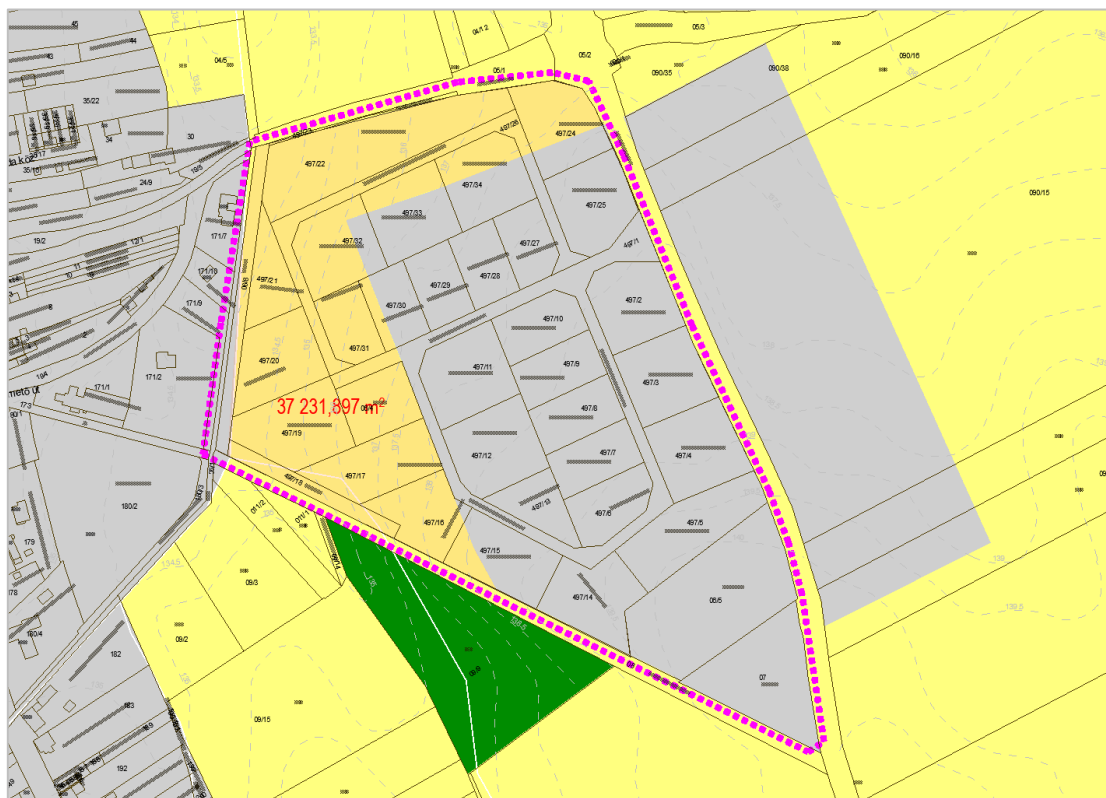
A 11. § d) pontja alapján a települési térség területén tehát kijelölhető a tervezett településközpont vegyes terület, falusias lakóterület és a zöldterület is.

A 11. § b) előírásait pedig a tervezett változással még teljesíti Röjtökmuzsaj településrendezési terve.

Röjtökmuzsaj területén a meglévő mezőgazdasági térség kiterjedése: 6 504 792 m²



A mezőgazdasági térségből 37 231.897 m² kiterjedésű terület tervezett átsorolásra.

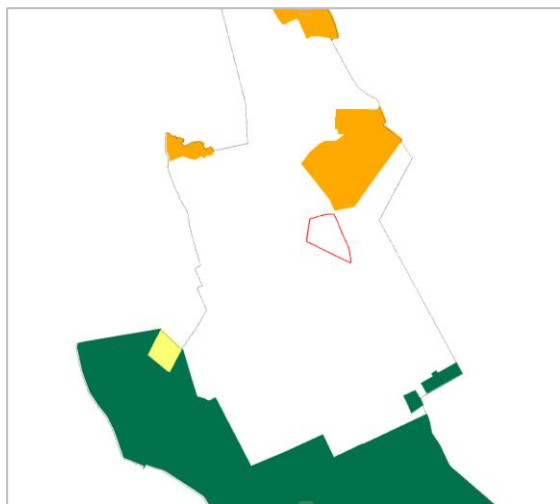


Röjtökmuzsaj területén a változással a tervezett mezőgazdasági térség kiterjedése: 6 467 561 m² lesz.

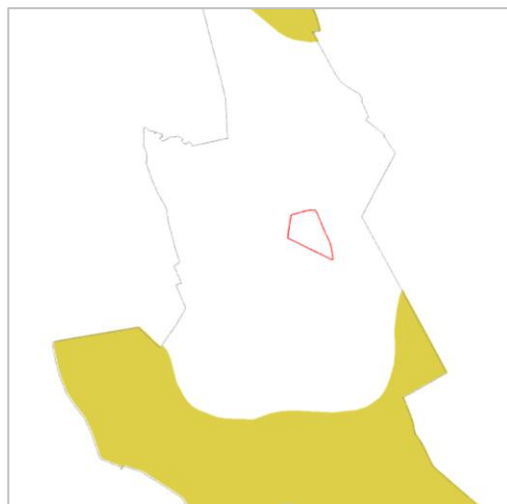
Ezáltal a 75 %-os előírás teljesül.

A MaTrT és a Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Terv által meghatározott övezetek közül a szerkezeti terv módosításával érintett területet:

ökológiai hálózat övezete nem érinti

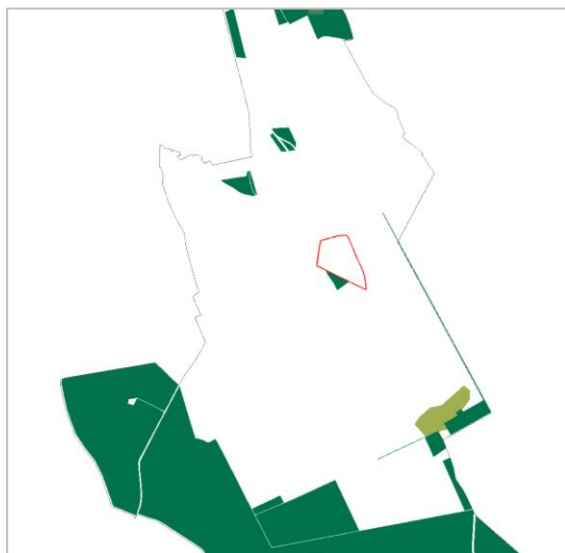


tájképvédelmi terület övezete nem érinti



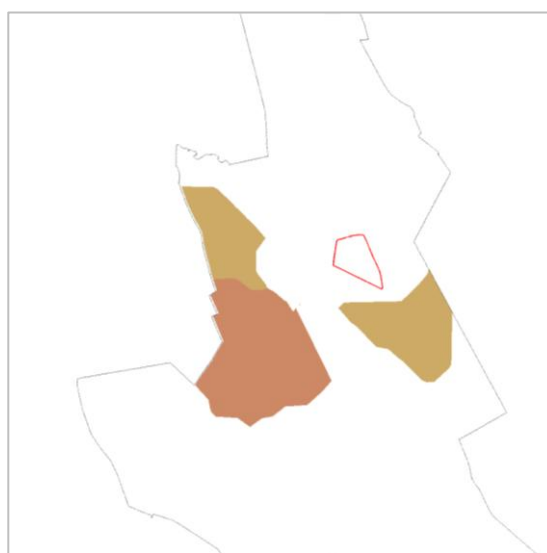
erdők övezete nem érinti

erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti

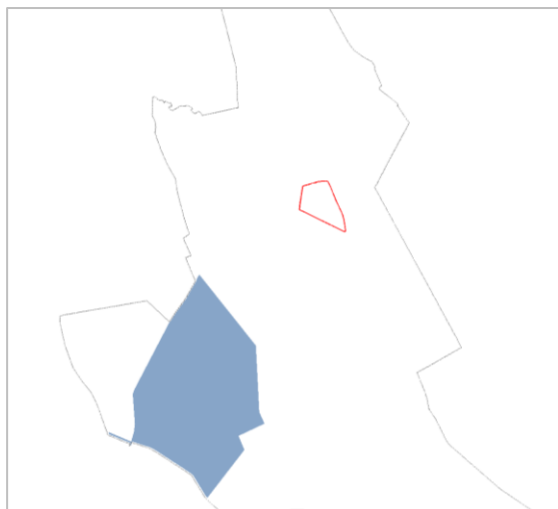


kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

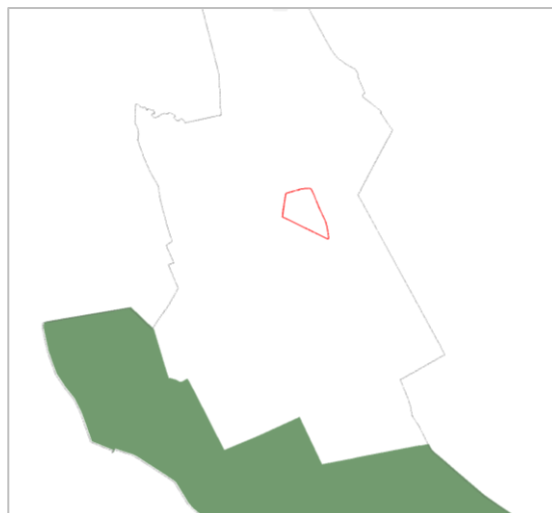
jó termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti



vízminőség-védelmi terület övezete
és nagyvízi meder övezete nem érinti



Natura 2000 területek övezete nem érinti



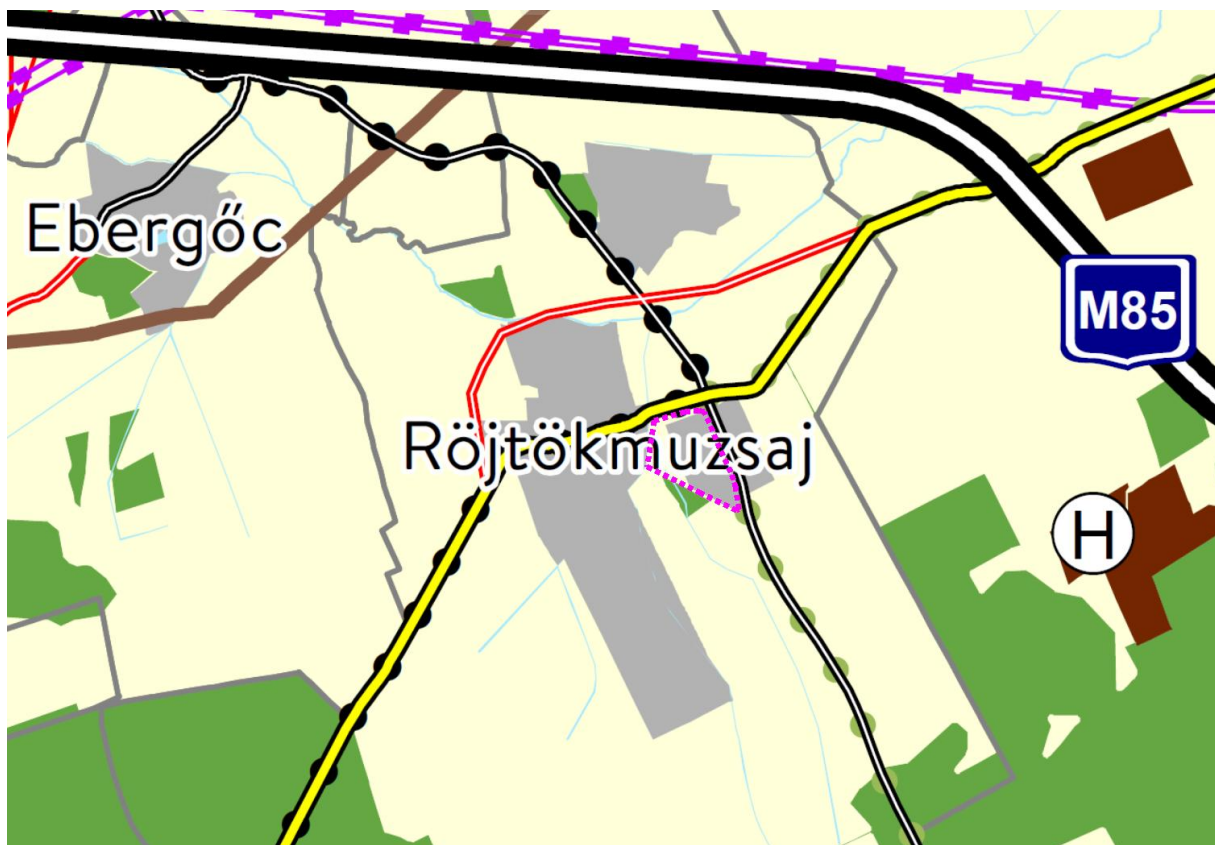
VIT tározók övezete nem érinti és honvédelmi és katonai célú terület övezete nem érinti
világörökség területe / világörökség várományos terület nem érinti

Nap és szélenergia létesítésének korlátozásával érintett terület övezete nem érinti



Országos ill. megyei/térségi infrastrukturális elemek a területet nem érintik. A szerkezeti terv módosításával érintett terület mellett halad el azonban egy térségi szerepkörű összekötő út (8627 állami mellékút) egy állami mellékút (8612 jelű) egy országos kerékpárútvonal és egy térségi kerékpárútvonal.

Ezek a térségi elemek a közeli M85 gyorsforgalmi úttal, Sopron és Kapuvár közelségével együttesen az érintett területet kiváló lakó vegyes felhasználású fejlesztési területként predesztinálják.



4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

4.1. Szabályozási koncepció

Az 1. sz. terület esetében a helyi építési szabályzatban bevezetésre kerül a **Vt** jelű településközpont vegyes építési övezet. Ebben az övezetben olyan társasházak építése tervezett, amelyek földszintje kereskedelmi, szolgáltató, egészségügyi, szociális, közösségi szórakoztató stb. rendeltetések számára ad helyet.

Az OTÉK alapján az építési használat megengedett felső határértékei			Tervezett határértékek		
Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
80	-	10	60	7,5	20

A kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m²

A tervezett társasházak megengedett 7,5 méteres magassága a falusias lakókörnyezethez és a települési környezethez illeszkedik.

A terület másik részén, ahol falusias lakóterület (Lf) tervezett az elképzelések szerint egy vagy kétlakásos lakóépületek családi házak kerülnek megépítésre. A helyi építési szabályzatba bevezetésre kerül egy újabb **Lf-5** jelű falusias lakóterület

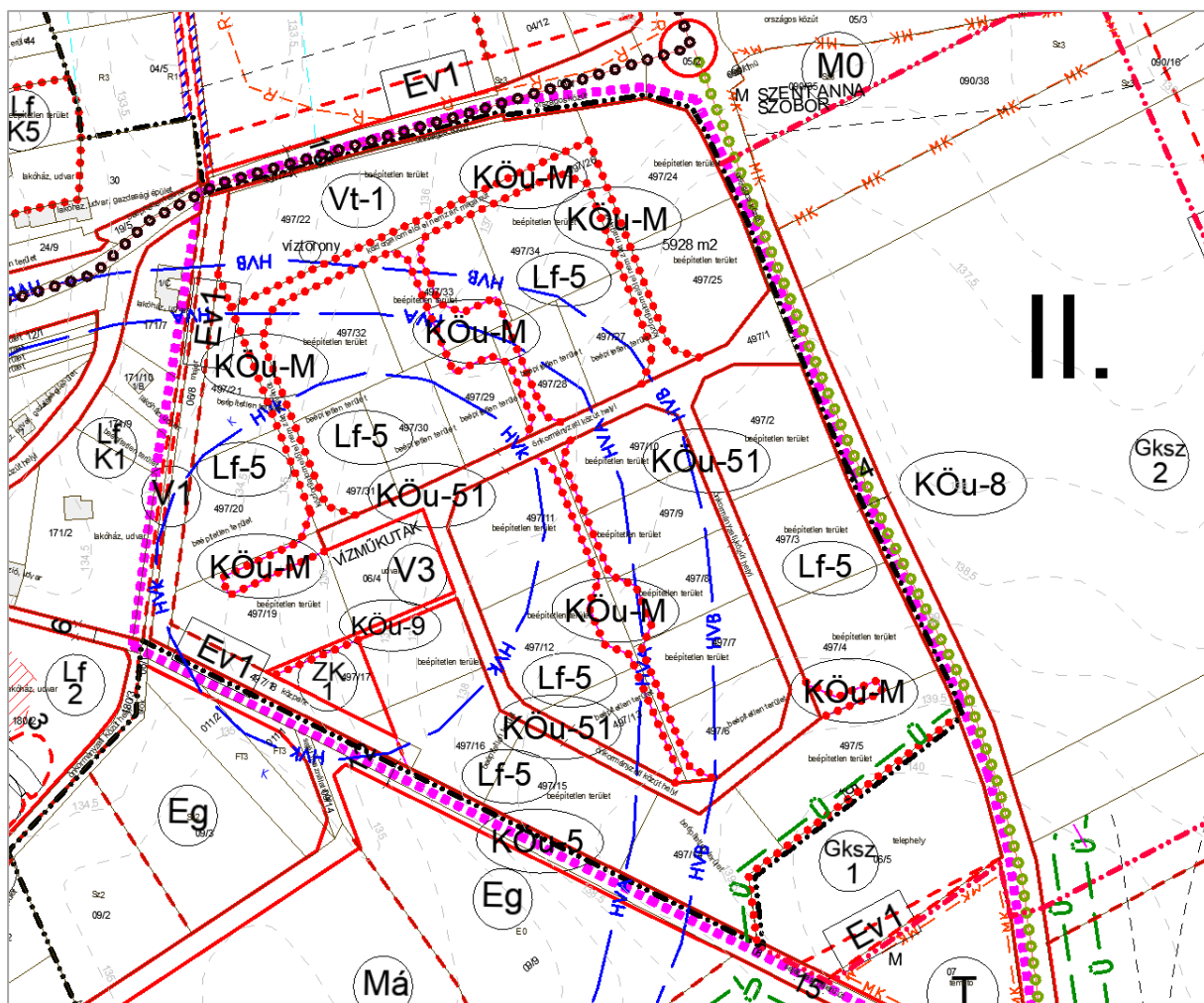
Meglévő és tervezett helyi úthálózati elemek

Sorszám	Út jele (száma, neve, vagy hrsz.-a)	Útkategória	Szabályozási szélesség, (védőtávolság)
KÖu-1	M85 (Győr - Csorna) autóút	K.II.	60m (100-100M)
KÖu-2	8627 jelű (Fertőszentmiklós – Lövő - Kőszeg) összekötő út	K.V.	min. 12.5m (50-60m)
		B.V.	min. 11m
KÖu-3	8612 jelű (Beled - Pereszteg) összekötő út	K.V.	min. 14m (50-50m)
		B.V.	min. 14m
KÖu-4	Röjtökmuzsaj - Ebergőc településközi összekötő út	K.V.	min. 12 m
		B.V.	min. 12 m
KÖu-5	Belterületi kiszolgáló utak	B.VI.	min. 8m (új utakánál min. 12m)
KÖu-51		B.VI.	min. 8m
KÖu-6	Külsőterületi mezőgazdasági utak	K.VI.	min. 8m
KÖu-7	Országos kerékpárút	B.VII. / K.VII.	-
KÖu-8	Térségi kerékpárút	B.VII. / K.VII.	-
KÖu-9	Gyalogút	B.VIII.	3 m

Tervezett új övezet:

KÖu-M	Magánút (közforgalom számára megnyitott magánút)	B.VI.	min 8 m
-------	--	-------	---------

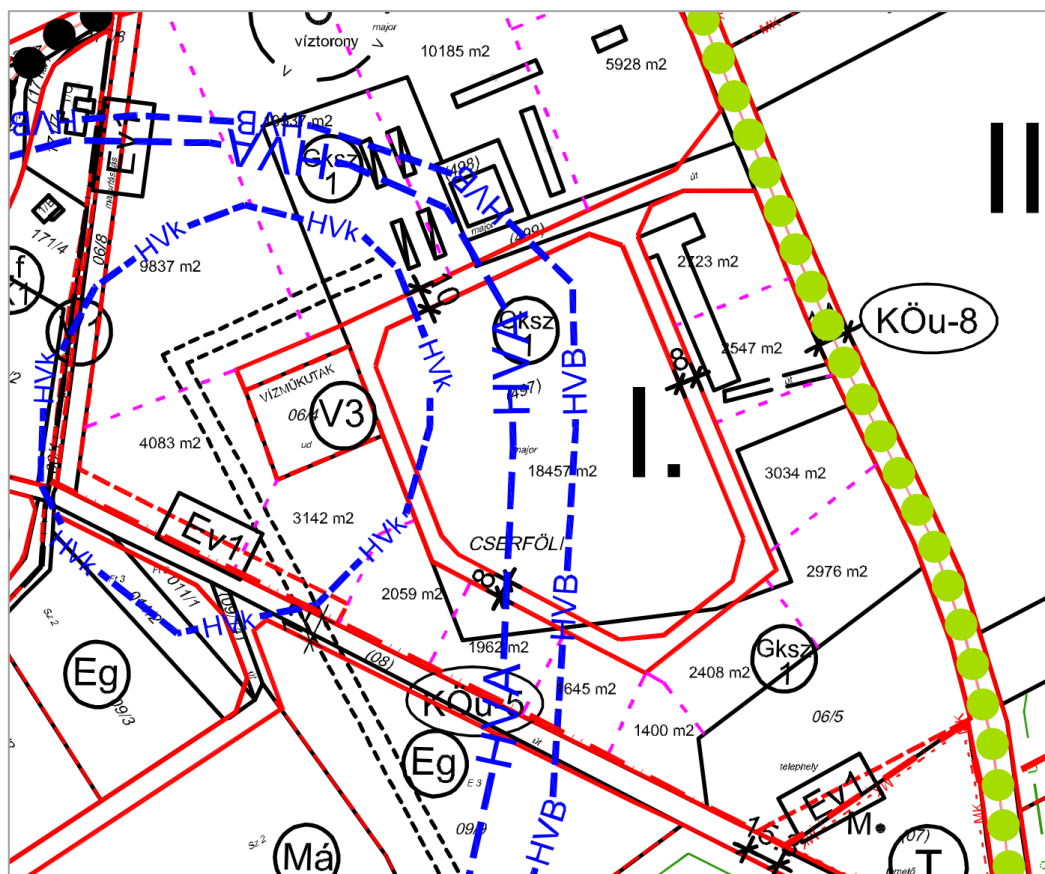
A területre készített beépítési terv szerinti további közlekedési területek kialakítása szintén magánútként tervezett, a szabályozási terven ábrázoltak szerint.



Megjegyzés: a hatályos szabályozási terv nem csak a tervezett közterületi határvonalakat emelte ki piros színű szabályozási vonallal, hanem tévesen a meglévő közterületi határokat is. Mivel a szabályozási terv ebben a szellemben készült: jelen termódosítás során is megtartjuk a piros szabályozási vonalakat a meglévő közterületek esetében is.

A vízműkút telkének esetében viszont nem tartjuk meg a tévesen használt eltérő területfelhasználási mód határa jelölést, hanem övezeti határt és szabályozási vonalat rajzolunk a szabályozási tervre, hiszen a vízműkút telke nem közterület.

A hatályos szabályozási tervről sajnálatos módon lemaradt a KÖu-51 övezeti jel, amely a területen kialakítható 8 és 10 méteres utakat szabályozta ki. (E szerint történt meg a területen a telekalakítás is.) A hatályos terven csupán a szabályozási szélességek kerültek feltüntetésre.



A hész 5. mellékletében szerepel a KÖu-51 övezeti jel, min 8 m tervezett szabályozási szélességgel.

Meglévő és tervezett helyi úthálózati elemek

KÖu-5	Belterületi kiszolgáló utak	B.VI.	min. 8m (új utaknál min. 12m)
KÖu-51		B.VI.	min. 8m

A 2. sz. területen az LfM1 jelű építési övezet kialakultként szabályozza telekterületet és a telekszélességet azzal a megkötéssel, hogy "A kialakult (K jelű) építési övezetben telekalakítás esetén engedélyezhető legnagyobb telekszélesség 38m"

Táblázat a karaktervédelmi falusias lakóterület építési övezeteiről

építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett						az épület megengedett	
		legkisebb			legnagyobb			legki- sebb	legnagyobb
		területe	szé- les- sége	zöldfelü- let aránya	beépí- tett- sége	terep- szint alatti beépí- tettsége	épületmagassága		
		m ²	m	%	%	%	m	m	
1	Lf-M1	O ¹	K	K ¹	50	30 ²	30	K	K
2	Lf-M2	Z	K	K	50	K	K	K	K

¹ A kialakult (K jelű) építési övezetben telekalakítás esetén engedélyezhető legnagyobb telekszélesség 38m

² Az építési övezet legnagyobb beépítettsége 30%, de legfeljebb összesen bruttó 400,0m² alapterületű épület építhető

Mivel a saroktelkekre nem ír elő külön rendelkezést a saroktelkek területe nem megosztható, bár a tömb területén vannak a ettől kisebb mélységű ill. kisebb területű telkek is, valamint a saroktelek megosztásával létrejövő új telek a megőrzendő, védett történeti telekpülésképet nem befolyásolja, hiszen saroktelek esetleges **a megosztásával egy másik utcára nyíló telek alakul ki.**

A település célja, hogy saroktelkek esetében megoszthatóak legyenek az LfM1 övezeti jelű ingatlanok is. A saroktelkek életszerű megosztása mind a Röjtöki utca mind a Muzsaji utca esetében elkezdődött és ez a kialakult, történetileg értékes utcaképet nem befolyásolta hátrányosan.

Tervezett előírás, hogy a hész 13. § kiegészül az alábbiakkal:

(4) Az Lf M jelű építési övezetek területén saroktelkek esetében az övezeti jelben előírtaktól eltérően a saroktelek telekszélesség és telekmélység megkötése nélkül megosztható. A saroktelekből kialakuló telkek legkisebb területe nem lehet kevesebb 600 m²-nél. A saroktelekből kialakuló telkek esetében a kialakuló új telek előkert mérete min: 2 m, hátsókert mérete: 0 m.

A 3. sz. területen a szabályozási terv térképén látható 118 hrsz és a 119 hrsz.-ú ingatlanok egy tulajdonos kezében nannak és a tulajdonos együtt is használja, egy telekként használja a két ingatlant.

A hatályos alaptérképen a két telek már összvonásra is került (118 hrsz).

A telket életszerűtlenül - övezeti határ osztja két részre. Szükséges tehát egyrészt az övezeti határ módosítása a területen a kialakult állapotnak megfelelően.

További probléma, hogy az ingatlanokon álló meglévő épület épületmagassága már most lényegesen nagyobb az övezeti jelben megengedett 4,5 méternél, így a meglévő épület bővítése ellehetetlenül.

Ez – amint a műleírás elején már említettük - rávilágít arra a problémára is, hogy a település területén a már meglévő kétszintes épületek épületmagassága szintén nem felel meg az övezeti előírásokban megengedett 4,5 ill. 5,0 méternek.

Azért, hogy a település területén a meglévő épületek jövőbeni bővítése / átépítése ne lehetetlenüljön a település célja a hész előírásainak módosítása, a megengedett épületmagasság megemelése.

Tervezett előírás, hogy a hész 14. § kiegészül az alábbiakkal:

(11) Falusias lakóterületen azokon a telkeken, ahol meglévő kétszintes épületek állnak, az övezeti jelben előírt épületmagasságtól eltérően az épület megengedett legnagyobb épületmagassága: 6,0 m.

Tervezett előírással nem engedi meg a település, hogy új építésű nagyon magas házak épüljenek a falusias környezetben, a kialakult lakóutcákban, de nem is lehetetleníti el a meglévő épületek átépítését, bővítését.

4.2. Rendelettervezet

Röjtökmuzsaj Önkormányzat Képviselő testületének rendelete
a 9/2021.(IX.10.) rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv
módosításáról

Röjtökmuzsaj Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján és felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti véleményező, és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A helyi építési szabályzatról szóló 9/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet 13. §-a kiegészül az alábbi kiegészül az alábbi (4) bekezdéssel:

(4) Az Lf M jelű építési övezetek területén saroktelkek esetében az övezeti jelben előírtaktól eltérően a saroktelkek telekszélesség és telekmélység megköthetése nélkül megosztható. A saroktelekből kialakuló telkek legkisebb területe nem lehet kevesebb 600 m²-nél. A saroktelekből kialakuló telkek esetében a kialakuló új telkek előkert mérete min: 2 m, hátsókert mérete: 0 m.

2. § A helyi építési szabályzatról szóló 9/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet 14. §-a kiegészül az alábbi kiegészül az alábbi (11) bekezdéssel:

(11) Falusias lakóterületen azokon a telkeken, ahol meglévő kétszintes épületek állnak, az övezeti jelben előírt épületmagasságtól eltérően az épület megengedett legnagyobb épületmagassága: 6,5 m.

3. § A helyi építési szabályzatról szóló 9/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét Röjtökmuzsaj község igazgatási terület szabályozási terve tervlap helyébe lép a jelen rendelet 1 mellékletét képező Röjtökmuzsaj község igazgatási terület szabályozási terve tervlap.
4. § A helyi építési szabályzatról szóló 9/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet 5 melléklete kiegészül az alábbi KÖu-M jelű övezettel:

KÖu-M	Magánút (közforqalom számára megnyitott magánút)	B.VI.	min 8 m
-------	--	-------	---------

5. § A helyi építési szabályzatról szóló 9/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet kiegészül az alábbi 7 melléklettel

Táblázat a tervezett falusias lakóterület építési övezetről és a tervezett településközpont vegyes építési övezetről

építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett legkisebb területe	a telek megengedett legkisebb zöldfelület aránya	a telek megengedett legnagyobb beépítettsége	a telek megengedett terepszint alatti legnagyobb beépítettsége	az épület megengedett legkisebb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága
		m ²	%	%	%	m	m
1 Lf-5	SZ	600	40	30	30	3,5	4,5
2 Vt-1	SZ	1000	20	60	60	3,5	7,5

6. § Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

.....
jegyző

.....
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Röjtökmuzsaj, 2026

.....
jegyző

1 melléklet

Röjtökmuzsaj község igazgatási terület szabályozási terve

1 melléklet

Táblázat a tervezett falusias lakóterület építési övezetről és a tervezett településközpont vegyes építési övezetről

építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett legkisebb területe	a telek megengedett legkisebb zöldfelület aránya	a telek megengedett legnagyobb beépítettsége	a telek megengedett terepszint alatti legnagyobb beépítettsége	az épület megengedett legkisebb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága
		m ²	%	%	%	m	m

1	Lf-5	SZ	600	40	30	30	3,5	4,5
2	Vt-1	SZ	1000	20	60	60	3,5	7,5

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

A hatályos településrendezési tervhez az alátámasztó munkarészek keretében elkészült a település környezetalakítási terve ill. elkészültek a szakági javaslatok. A tájrendezési javaslatokban, természetvédelmi javaslatokban, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatokban, a közlekedési javaslatokban és a közművesítési / hírközlési javaslatokban foglaltak, jelen termvmodosítás keretében is érvényesek, követendők.

Tájrendezés, környezetalakítás

A hatályos településrendezési terv táji és természeti értékvédelmi fejezetében, részletesen ismertetésre kerültek a település természeti adottságai, tájképi értékei, jellemzői.

A módosítással érintett ingatlanok területén országos védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti érték, ex lege terület, továbbá európai jelentőségű élőhely, ún. Natura 2000 terület nincs. A változással érintett ingatlanok az országos ökológiai hálózat övezeteivel nem érintettek, nem érintettek sem a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével, sem a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével, sem tájképvédelemmel ill. az erdők övezetével sem.

A tervezési területeken tervezett változások újabb termőföldek igénybevételével nem járnak. A módosítással érintett területek művelésből kivett (belterületi fekvésű) területek.

Jelen módosítás a település táji és természeti értékeire negatív hatással nincs.

A lakóterület és meglévő gazdasági terület elkülönülése/elkülönítése érdekében a szabályozási terven telken belüli beültetési kötelezettség került kijelölésre.

Emellett a szabályozási terven már jelölt meglévő védőerdő területek szintén biztosítják a lakóterületet látványvédelmét. Emellett elhatárolják az új / modernebb lakóterületet a védendő települési területtől.

A lakóterület-fejlesztés zöldfelületi kiszolgálására a meglévő erdőterület mellett kijelölésre került egy plusz zöldterület is, amely játszótér kialakítására alkalmas. A terület északi és keleti oldala látványvédelmet nem igényel, mert a településre vezető út mentén a szemközti területek is gazdasági területek ill. lakóterületek.

A tervezett módosítás hatására a település kialakult tájszerkezetében érdemi változás nem várható. A tervezett lakó és településközpont terület a meglévő települési terület szerves része.

Közművesítettség

A tervezési területet közműellátásának tervei elkészültek. Alátámasztó anyagok csatolva.

Örökségvédelem

A szerkezeti termódosítással érintett terület régészeti lelőhellyel, műemléki védettséggel ill. helyi védelemmel nem érintett.

A területre **Döntéselőkészítő régészeti hatástanulmány** készült, amely jelen dokumentáció melléklete.

Közlekedés

Tóth Csaba kollégám fogja készíteni....

5. MELLÉKLETEK

Döntéselőkészítő régészeti hatástanulmány

Környezeti értékelés

Beépítési tanulmányterv

A röjtökmuzsaji vízműkút környezetében tervezett szennyvízcsatorna építés vízföldtani hatásvizsgálata

Röjtökmuzsaj 06/09, 06/11 hrsz-ú ingatlanok vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés terve