

ALSÓPÁHOK KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

61/2022.(VII.14.) SZ. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



314 / 2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 36.§ SZERINTI TELJES ELJÁRÁS ALAPJÁN
A 37. § ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
DOKUMENTÁCIÓJA

2022. augusztus 01.

TARTALOMJEGYZÉK

I. Előzetes Véleményezési szakasz leírása

A módosítások bemutatása, részletezése

Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása

II. Mellékletek

a. A településfejlesztési döntésekről szóló kt. Határozat

b. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata

III. Rajzi mellékletek

Hatályos és Módosított szabályozási tervlap kivágatok

ALÁÍRÓLAP

Alsópáhok Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Alsópáhok Község Önkormányzata megbízásából 2022-ben:

Felelős tervező: NÉMETH FERENC
okl. építészmérnök
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

Településtervezés: NÉMETH FERENC
okl. építészmérnök
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

Munkatárs: NÉMETH KRISTÓF FERENC
okl. tájépítész mérnök és természetvédelmi mérnök,
favizsgáló és faápoló szakmérnök

Feldolgozó: PLANTEUS KFT.
8294 Kapolcs, Kossuth u. 5.



I. ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEÍRÁSA

1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Eljr.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló módosított 2000. évi CXII. törvény megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat a **2019**-ben fogadta el.

A hatályos településrendezési eszközök az Építési Törvénynek és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek megfelelően készültek.

A Településszerkezeti tervet (településszerkezeti terv és leírás) a **54/2006.** számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Helyi Építési Szabályzatot (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a **9/2006.(V.30.)** sz. rendelettel fogadta el, ami (2007-ben, 2012-ben és 2020-ban) módosításra került.

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Alsópáhok Község Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a **61/2022.(VII.14.) számú kt. határozatban** fogalmazta meg.

A 314/2012.(XI.8.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét az Eljr. VI. Fejezete határozza meg. Ez alapján a településrendezési eszközök egyeztetése teljes eljárás keretében jelen előzetes véleményezési dokumentációval történik.

Az önkormányzat a módosítását az Eljr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2012. dec. 31-ig hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

Nem tartalmaznak olyan szándékot mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak módosításával jár, nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik településszerkezeti tervlap (R01), és a szabályozási terv R-04-B kivágot.

Az egyeztetési eljárás során a módosítás az eredeti tervlap részletén kerül bemutatásra. Elfogadása után egységes szerkezetben a jelenleg folyamatban lévő TRT teljes felülvizsgálata során kerül majd dokumentálásra.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készütségről szóló 2021. évi XCIX. törvény eltérő rendelkezéseinek alkalmazásával a 19/2017.(XII.28.) sz. önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően történik.

Alsópáhok Község településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására az önkormányzat állásfoglalása alapján **nem szükséges a környezeti vizsgálat** elvégzése. Összességében nem nő a beépítésre szánt terület.

A módosítások leírása a 61/2022.(VII.14.) számú határozat alapján

Alsópáhok 055/18, 055/19, 055/21 hrsz.-ú ingatlanok a jelenlegi beépítésre nem szánt különleges Major célú terület Km övezetből Gksz-re módosulnak.

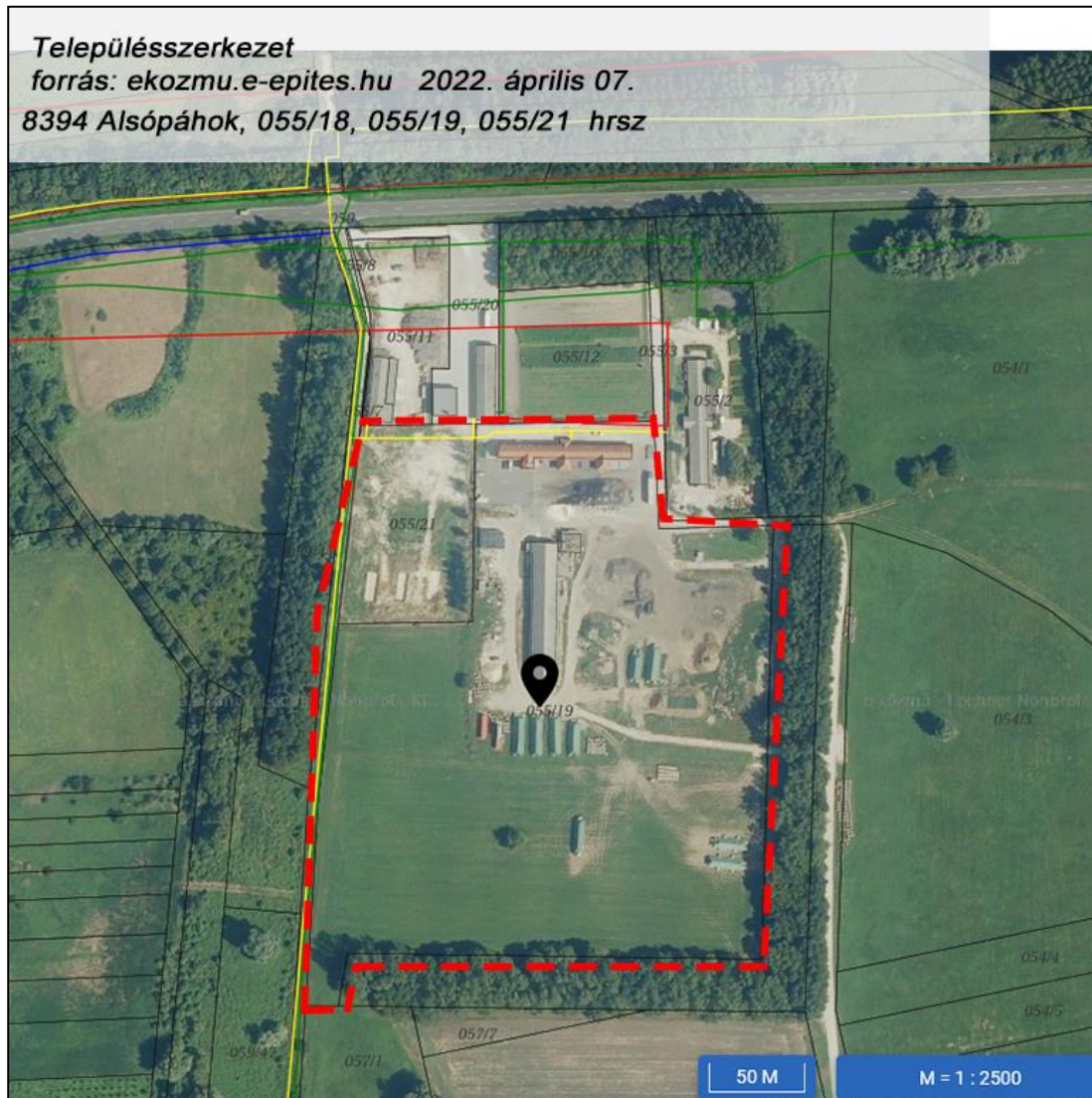
A terület jelenleg is a tőzegbánya elosztó, raktározó és iroda helyszíne, mely a valós használatához kíván igazodni a területrendezési tervekben. Az ingatlanok a Keszthelyi útról (75.sz út) saját bejáratú mellékúttal érhetőek el. A mezőgazdasági területektől Dél nyugatról és keleti oldalról erdősáv határolja, amely így tájképileg és környezetvédelmileg esetlegesen zavaró hatásokat csökkenti.

Lakó területektől távol esik.

A módosítás által új beépítésre szánt terület kerül kiszabályozásra, így a Biológiai Aktivitásérték megtartása érdekében a módosítási terület Dél-i határán húzódó erdősáv kerül kiegészítésre/bővítésre egy az erdővel párhuzamosan 4m szélességben kiszabályozva a Keleti határig.

A módosítási terület és a Keszthelyi utca között szintén részben gazdasági tevékenységet folytató területek találhatóak.

A módosítással változik a településszerkezeti terv (R01), és a szabályozási terv R04-B kivágat tervlapja.



3. Egyéb megjegyzések, igazolások

A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata:

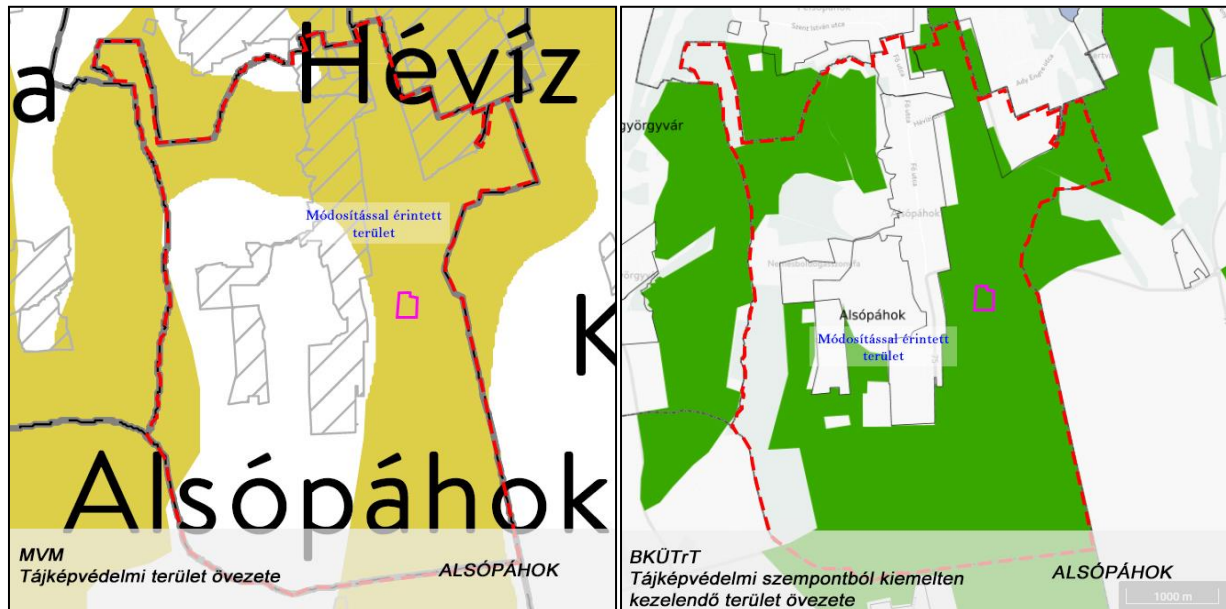
A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása összhangban van a hatályos MaTrT és az MvM rendelet előírásainak és övezeti besorolásának. Érintett övezetek az Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, Tájképvédelmi terület övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, melynek a módosítások megfelelnek.

A terv a szabályozás módosítása után is az MaTrT-nek, MvM rendeletnek megfelelő marad.

Alsópáhok elsősorban a mezőgazdaságra, és kisipar, valamint az iparra épül. A módosításokkal a helyi igényeket és a gazdálkodást segítik elő a változások.

A táji és természeti adottságok vizsgálata:

Alsópáhok közigazgatási területét és a módosítás tömböket sem érinti kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek. A település és a módosítás is érintett a tájképvédelmi terület övezetével. A tervezési területen védett, vagy védendő táji vagy természeti értékekre káros beavatkozás nem történik. Az ingatlanok jelenleg is telephelyként, csomagoló és raktározó helyként funkcionálnak. A módosítás által a valós állapotoknak megfelelően, a szabályozás módosítása semmilyen táji és természeti beavatkozást nem kíván, a meglévő, illetve a korábban tervezett és elégséges állapotot állítja vissza.



A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata:

A módosítás relevánsan nem érinti a településszerkezetet.

Közúti közlekedést nem érinti a módosítás. A terület közútról jól megközelíthető.

Parkolás: A telken belüli parkolás eddig és ez után is megoldott lesz.

Közművesítés: A közműveket és kapacitásokat egyik módosítás sem érinti.

Hírközlés: A hírközlési létesítményeket és lehetőségeket a módosítás nem érinti.

A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.

A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása összhangban van a hatályos MaTrT és az MvM rendelet előírásainak és övezeti besorolásának. Érintett övezetek az Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, Víztisztítási terület övezete, Vízminőségvédelmi terület övezete, Vízterület övezete melynek a módosítás megfelel.

A terv a szabályozás módosítása után is az MaTrT-nek, MvM rendeletnek megfelelő marad.

A Területrendezési tervekkel (a Magyarország és egyes kiemelt térségeiről szóló CXXXIX törvény – továbbiakban MaTrT, valamint a Miniszterelnökséget vezető

miniszter 9/2019.(VI.14.) sz. rendelete továbbiakban (MvM rendelet), való összhang vizsgálata

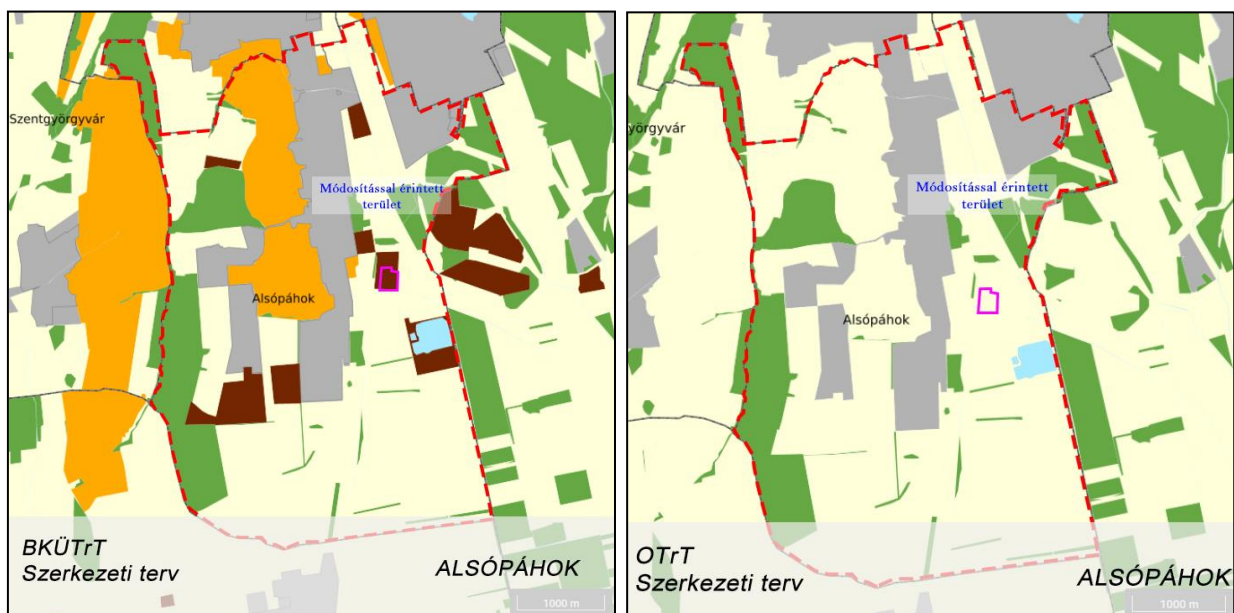
Az egyes területekre vonatkozó fejlesztési lehetőségek szabályait és az építés rendjét Alsópáhok Község Helyi Építési Szabályzata határozza meg, mely az MaTrT és az MvM rendelet jogszabályi keretein belül mozoghat. Mivel a módosítás elhatározásakor már hatályos volt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény, így már ahhoz képest igazoljuk a megfelelőséget.

A módosítással érintett minden MaTrT-MvM övezetek előírásának megfelelnek a módosítás.

Az MaTrT Országos Területrendezési Tervének (továbbiakban MaTrT) való megfelelőség igazolása:

Az MaTrT-OTrT. szerkezeti tervén a módosítás a következő térségekbe tartozik:

Az OTrT szerkezeti terve alapján a módosítás mezőgazdasági területbe tartozik. A BKÜTrT szerkezeti terve alapján a módosítás területe sajátos területfelhasználási térségbe tartozik.



A település igazgatási területét **NEM** érintik az alábbi MaTrT, MvM rendelet övezetek:

MaTrT-OTrT

- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete

MaTrT-BKÜTrT

- Tómeder övezete
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

MvM

- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Rendszeresen belvívjárta terület övezete

- Nagyvízi meder övezete
- VTT tározók övezete

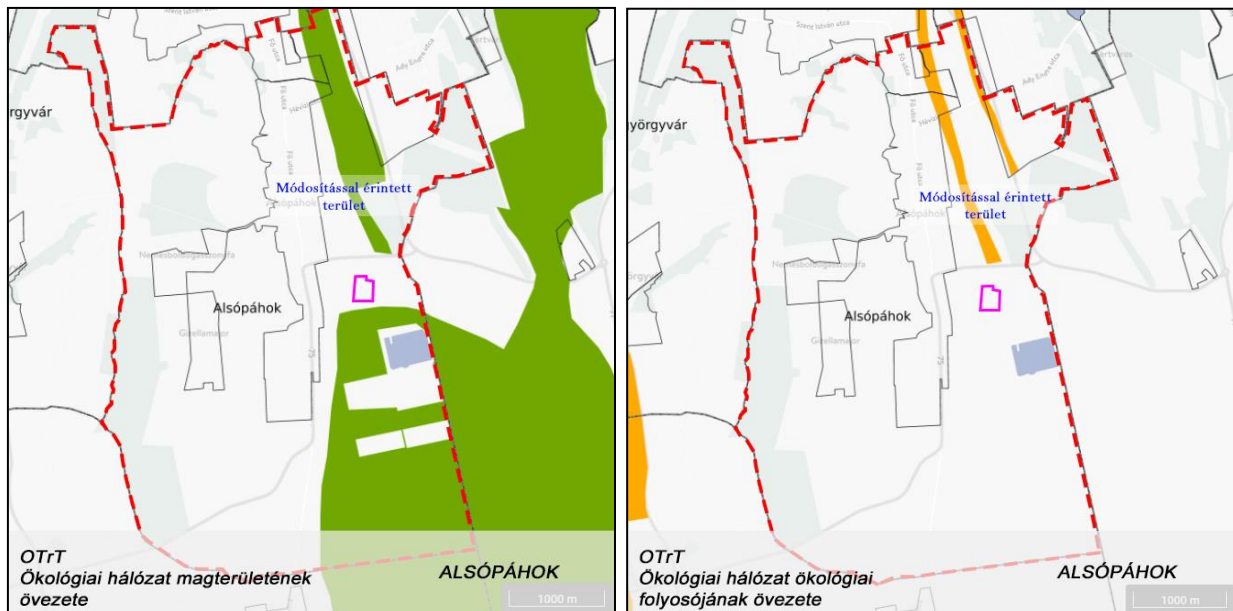
A település igazgatási területét érinti, de a módosítás területeit NEM érintik az alábbi MaTrT, MvM rendelet övezetek:

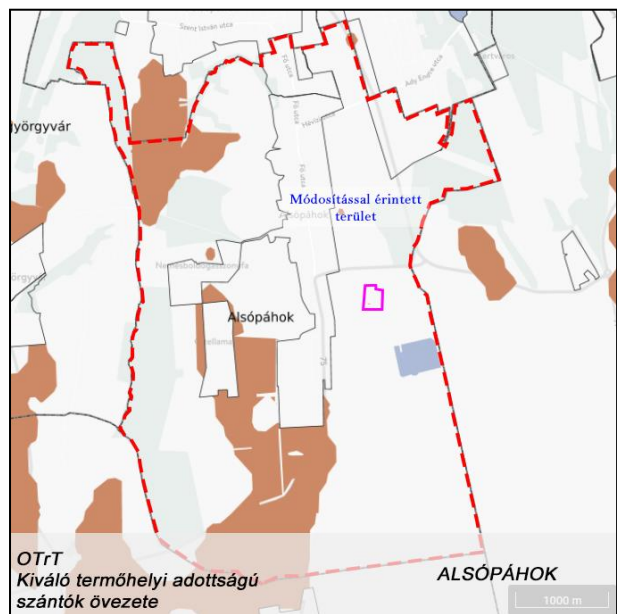
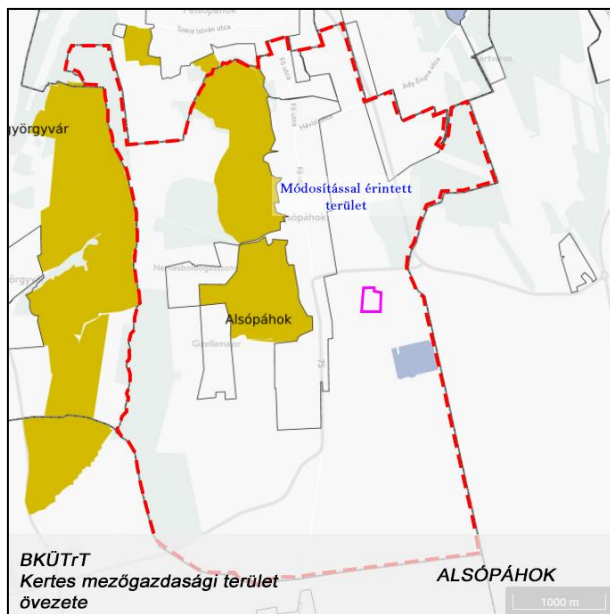
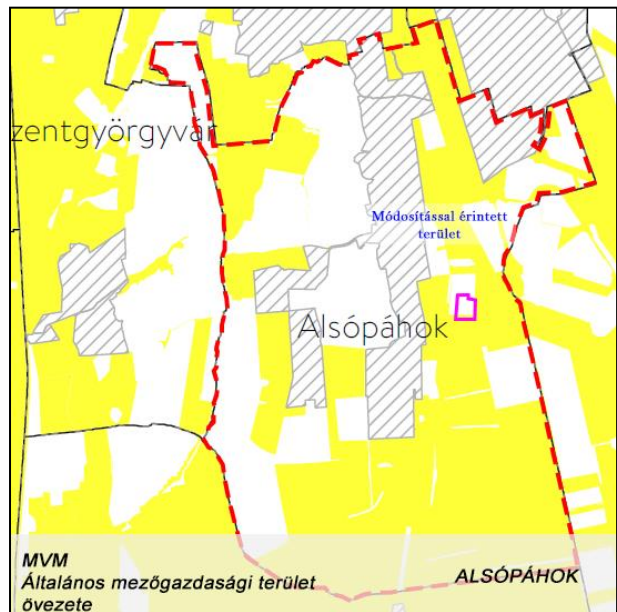
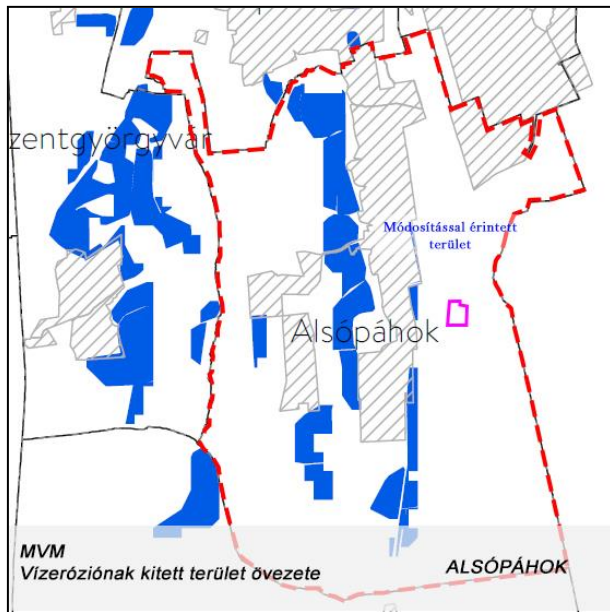
MaTrT-OTrT

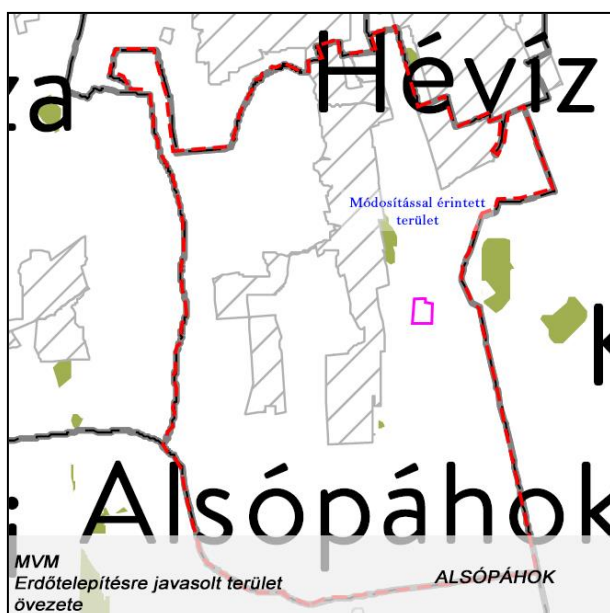
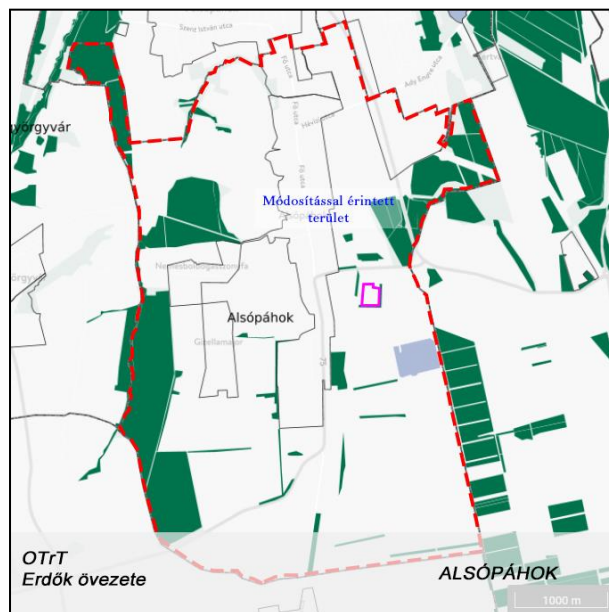
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete

MvM

- Általános mezőgazdasági terület övezete
- Vízerosziónak kitett terület övezete
- Kertes mezőgazdasági terület övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

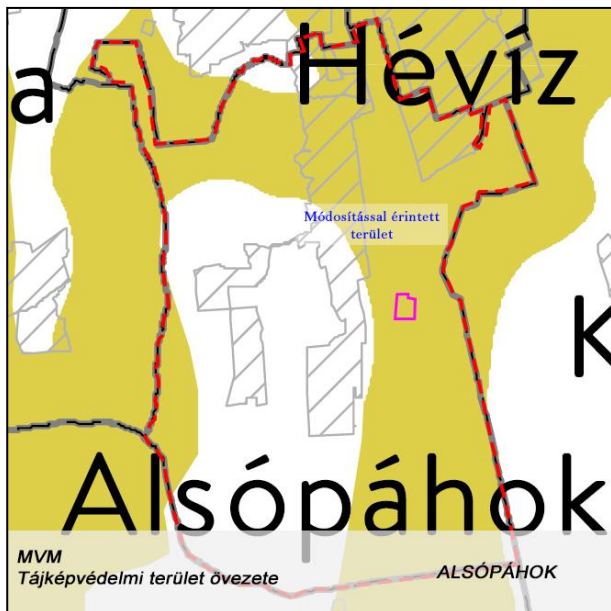
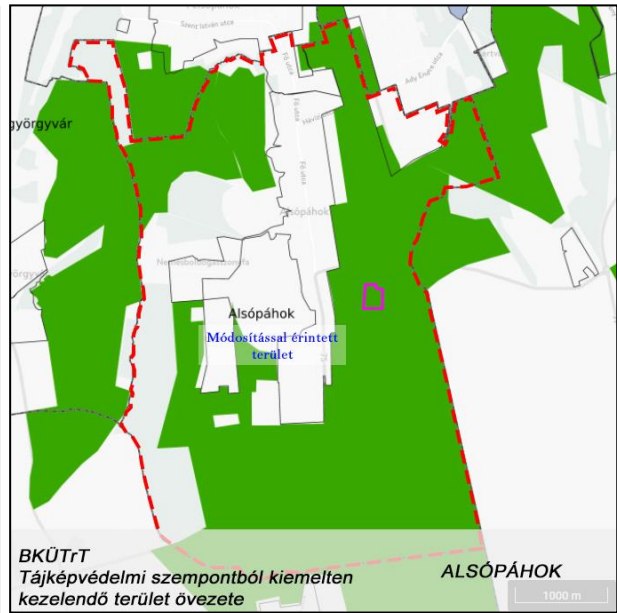
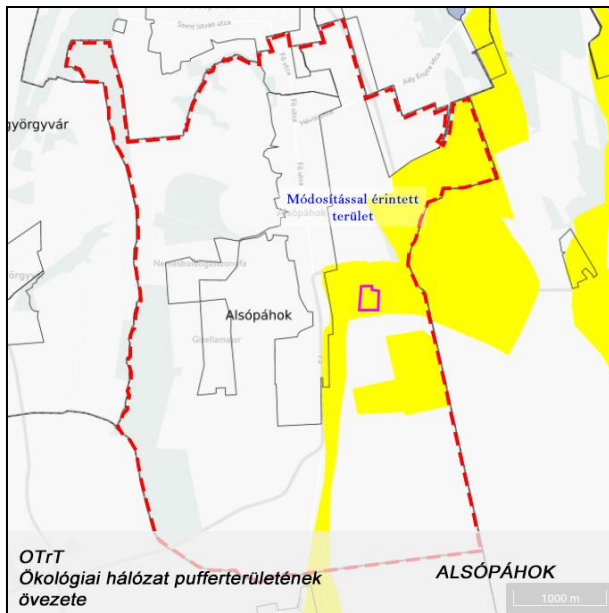






A település igazgatási területét érinti, és a módosítás területeit is érinti az alábbi MaTrT, MvM rendelet övezet:

- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Víztisztaság-védelmi terület övezete





A módosítás a valós állapotokhoz és a jelenlegi területhasználatokhoz képest releváns változást nem idéz elő. Az adott övezeti érintettségek a módosítási területek által valós változást nem idéz elő a jelenlegi helyzethez képest, azok előírásaihoz igazodik.

A 2018. évi CXXXIX. törvény (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről) 12.§ (3) igazolása:

Beépítésre szánt terület kijelölés, illetve a beépítésre szánt területek egyenleg változása:

Alsópáhok 055/18, 055/19, 055/21 hrsz.-ú ingatlan módosítás + 6 ha

Összesítve: + 6 ha

A beépítésre szánt terület nőtt. Alsópáhok 055/18, 055/19, 055/21 hrsz.-ú ingatlanjai a valós tevékenységnek megfelelően a jelenlegi beépítésre nem szánt különleges majorsági területről kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre módosulnak. A módosítás a jelenlegi valós használatot tükrözik, csak korrigálás, visszaállítás történt az eredeti és egyben valós tulajdoni és használati állapotra.

A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.

A változások semmiben nem érintik a településfejlesztési koncepcióban lévő jövőképet, mivel csak pontosításokat tartalmaz a szerkezeti terv változása. A módosítás a helyi agrár vállalkozások tevékenységét és a realisabb lehetőségek megteremthetőségét hivatott elősegíteni.

Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A tájhasználat relevánsan nem változik. A tájszerkezet változatlan marad.

Természetvédelmi javaslat

A hatályos természetvédelmi előírások érvényben maradnak, módosításukat a változás jellege nem kívánja meg. A módosítási terület táj- és természetvédelmi szempontból nem sérülékeny, illetve azokra káros beavatkozás nem történik.

Biológiai aktivitás érték számítás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ú.n. „biológiai aktivitás érték” (továbbiakban: BAÉ) nem csökkenhet (8. § (2) bekezdés b) pont). Az egyes területek BAÉ számítására vonatkozó előírásokat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg.

A tervezési területen övezetváltások történnek, ezért igazolásra kerül, hogy biztosított-e a közigazgatási területen a biológiai aktivitásérték szinten tartása. A BAÉ változása és a kompenzációnál figyelembe vehető területek jelenlegi és tervezett területhasználat következtében kialakuló BAÉ változás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 1. táblázata alapján került kiszámításra. Az eredményeket a következő táblázat tartalmazza, melyben az összes változó területfelhasználású területet figyelembe vettük.

Módosuló terület hrsz-e	jelenlegi állapot				tervezett állapot		
	terület mérete (ha)	jelenlegi terület-használat	Érték-mutató	biológiai aktivitás érték	tervezett terület-használat	értékmutató	biológiai aktivitás érték
055/18,	6,0579	Km	1,5	9,08685	Gksz	0,4	2,42316
	0,8885	Km	1,5	1,33275	Ev	9	7,9965
ÖSSZESEN:				10,4196	10,46		
ÉRTÉKKÜLÖNBÖZET:				+0,0			

A számítások alapján az újonnan beépítésre szánt és módosuló területek Alsópáhok közigazgatási területén a biológiai aktivitás érték nő.

A változások utáni egyenleg: +0,0 azaz nem változik a biológiai egyenérték.

4. Mellékletek

- hatályos tervlap kivágat (h-KSZA-1)
- módosított tervlap kivágat (m-KSZA-1)