

ALSÓPÁHOK KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

115/2022.(XII.14.), 87/2023.(VII.26.), 95/2023.(VIII.29.), 74/2022.(IX.12.) sz.
ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS
ALAPJÁN



419 / 2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 62.§ SZERINTI ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS
ALAPJÁN
A 67. § Z Á R Ó S Z A K A S Z D O K U M E N T Á C I Ó J A

2024. január 19.

TARTALOMJEGYZÉK

I. Záró szakasz leírása

Alátámasztó munkarészek

Határozat és Rendelet tervezet

Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása

II. Mellékletek

a. Tervezői nyilatkozat

b. A településfejlesztési döntésekről szóló kt. Határozat

c. KT határozat partnerségi lezárásról, záróvélemény kérésről

d. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata

e. Önkormányzati főépítész állásfoglalása

f. Véleményezési szakasz beérkezett dokumentumai és önkormányzati válaszai

III. Rajzi mellékletek

Hatályos és Módosított szerkezeti és szabályozási tervlap kivágatok

ALÁÍRÓLAP

Alsópáhok Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Alsópáhok Község Önkormányzata megbízásából 2023-ban:

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

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

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

Közlekedés tervezés: STURCZ MIHÁLY
okl. építőmérnök TR-k-T/19-0117

Máthé Zsolt
okl. építőmérnök 19-01118

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

I. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEÍRÁSA

1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök a régi OTÉK alapján készültek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek (továbbiakban: Matrt.) megfelelő teljes felülvizsgálatuk folyamatban van, de még nem történt meg.

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, 2020-ban, 2022-ben) módosításra került.

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Alsópáhok Község Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a 115/2022.(XII.14.), 87/2023.(VII.26.), 95/2023.(VIII.29.), 74/2022.(IX.12.) **számú kt. határozatban** fogalmazta meg.

A 419/2021. (VII. 15.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) az eljárás rendjét az Eljr. VIII. Fejezete határozza meg. Ez alapján a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr. 314.) szerinti településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és HÉSZ) együttes módosítása a Korm. rendeletnek megfelelő általános egyeztetési eljárás keretében jelen záró dokumentációval történik.

Az önkormányzat a módosításokat az Eljr. 314. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án 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 R-01, a szabályozási terv R-02 (2), R-02 (4) részlete és a Helyi Építési Szabályzat.

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. Addig a hatályos tervlapokon a módosított terület kitakarássra kerül és önálló tervlapokon kerülnek elfogadásra a módosítások.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 65. § és 75. §-ban foglaltak szerinti 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.

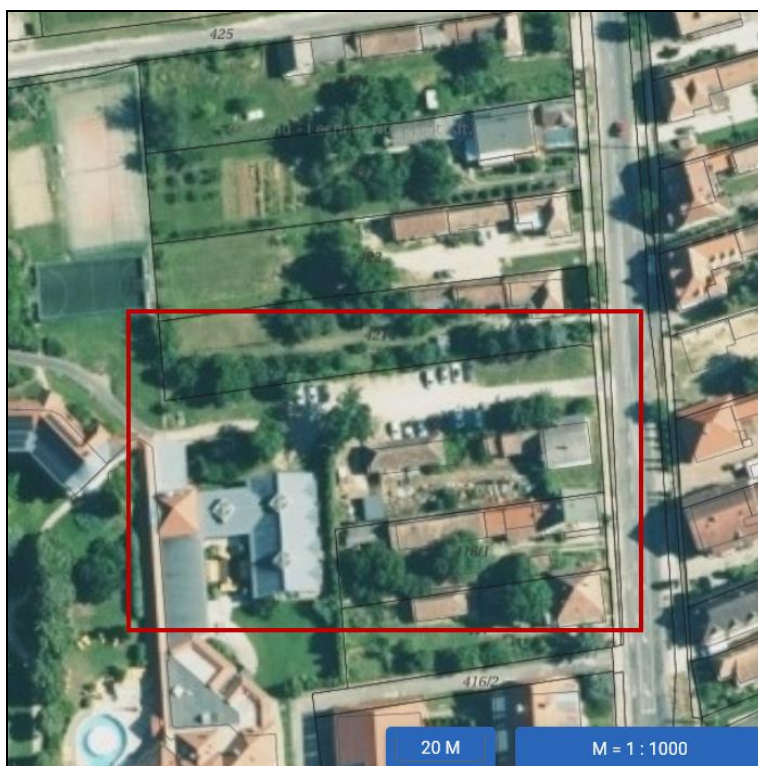
A módosítások leírása a 115/2022.(XII.14.), 87/2023.(VII.26.), 95/2023.(VIII.29.), 74/2022.(IX.12.) számú határozat alapján

1. módosítás: A 412/5 hrsz.-on belül az egykori 420 hrsz.-ú ingatlanrész egy része Településközponti vegyes (Vt) övezetből Falusias lakó (Lf-1) övezeti besorolásba kerül a környező ingatlanokhoz illeszkedve. A 412/5 hrsz. egykori 419 hrsz.-ú területrésze részben Falusias lakó övezetben marad, részben pedig Településközponti vegyes (Vt) övezeti besorolásba kerül.

Cél: A Kolping Hotel meglévő és fejlesztéssel létrejövő épületeihez igazodó szabályozás létrehozása, valamint a Fő utcai teleksor egységesítése a falusias lakóterületre való módosítással. Alsópáhok 419 helyrajzi számú ingatlan marad Lf-1 övezeti besorolásban, és a nyugati (telekvég) telekhatára igazodik a Kolping Hotel meglévő épületeinek építési helyéhez. /115/2022.(XII.14.) kt. hat./

Tervlapkivágotat lásd: m-SZA (1), m-R01 (1), hatályos: h-SZA (1), h-R01 (1)

A módosítással változik a településszerkezeti terv (R01) és a szabályozási terv R-02 (2) tervlapja.



Települési terület (forrás: ekozmu.hu _googleearth _szerkesztve)

2. módosítás: Kolping Hotel Vt övezetében az oldalkert előírása „a tényleges homlokzat magassággal azonos, de minimum 4 méter” előírásban kerül meghatározásra, mely a meglévő állapothoz való igazodást és a fejlesztést szolgálja. /115/2022.(XII.14.) kt. hat./

A R. 7.§ (4) c) pontja a következő rendelet szerint módosul:

„c) a beépítési mód: szabadon álló; előkert min 5,0 m, oldalkert a tényleges homlokzat magassággal azonos, de minimum 4 méter, hátsókert min. 11,0 m ill. az építési hely határa a szabályozási terven jelöltek szerint,”

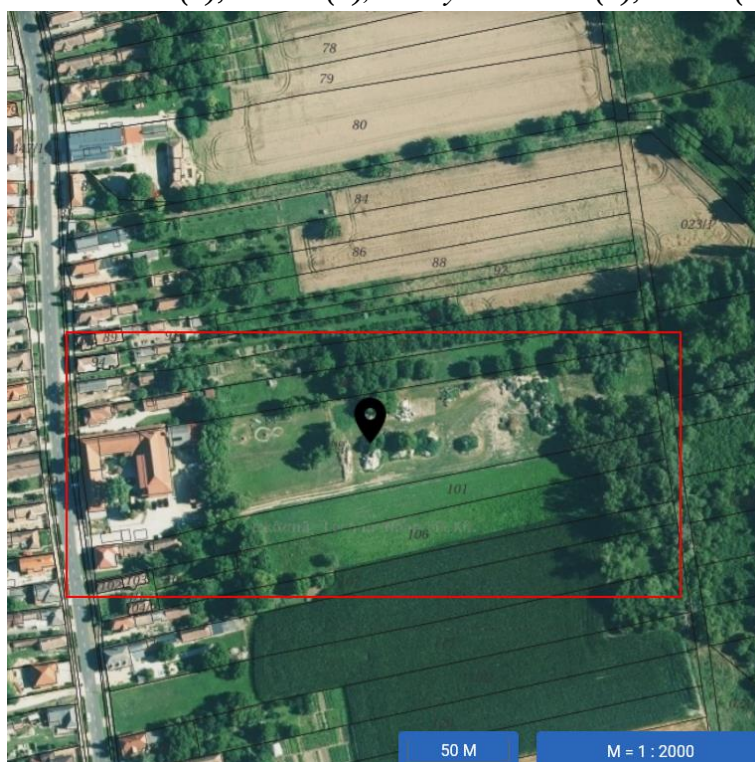
A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

3. módosítás: Alsópáhok 99 hrsz-en lévő Óvoda Bölcsődével való bővítése érdekében a 99 hrsz és a 101 hrsz-ből szükséges ingatlanrész Településközponti vegyes övezetbe sorolása, ezen belül a 101 hrsz utcai 600 m²-es kialakítandó meglévő szolgálati lakást tartalmazó telke Vt-1-es övezeti besorolást kap. /74/2022.(IX.12.) kt. hat./

Indoklás: A jelenlegi Óvoda Bölcsődével való bővítéséhez a telek Fő utcához közelebbi felében szükséges nagyobb ingatlanrész biztosítása az épület bővítéshez. A tényleges terepviszonyokra és a meglévő épület bővíthetőségére figyelemmel az új bölcsőderész építése úgy tudna megvalósulni, hogy az Alsópáhok 101 hrsz-ú terület megosztása után a szolgálati lakást tartalmazó területe 600 m² –re csökkenne és a többi telekrész összevonható lehetne az óvoda jelenlegi telkével.

A módosítással változik a településszerkezeti terv (R01), a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv R-02 (2) tervlapja.

Tervlapkivágotat lásd: m-SZA (3), m-R01 (2), hatályos: h-SZA (3), h-R01 (2)



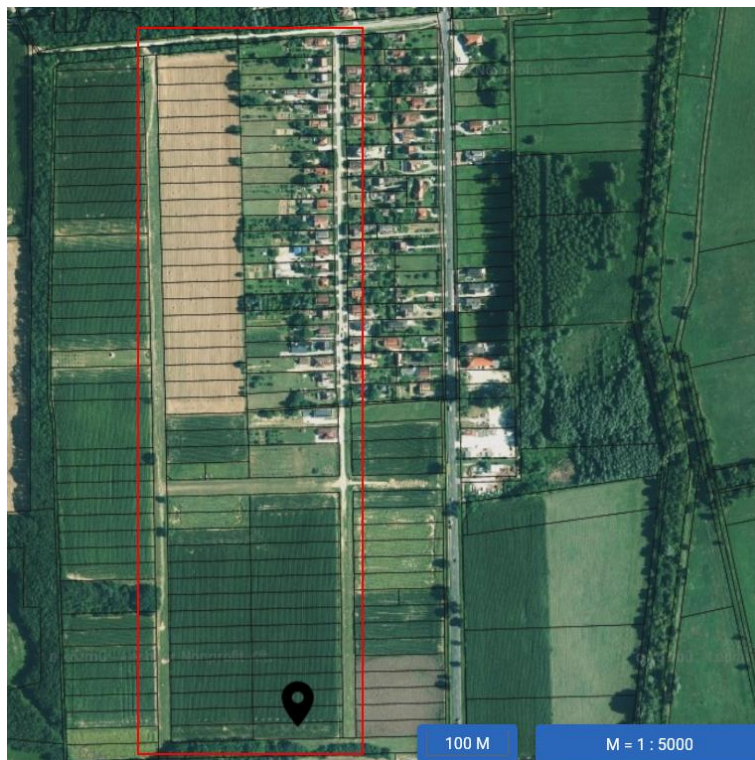
Települési terület (forrás: ekozmu.hu _googleearth _szerkesztve)

4. módosítás: Alsópáhok, Kossuth utca (a 2100 és 261 helyrajzi számok közötti telektömb) és a Mátyás király utca (2082 és 2127 helyrajzi számok közötti telektömb) területen a szabályozás alapján kialakítandó tömbfeltárás tömbfeltáró útjának 16 méter szabályozási szélességben történő kiszabályozása. /87/2023.(VII.26.) kt. hat./

A módosítás által a lakótömbök övezeti besorolása egységesen Lf-4 övezetű. A feltáró út lehetővé teszi a nagy méretű (2000-2400 m²-es) ingatlanok megoszthatóságát.

A módosítással változik a szabályozási terv R-02 (4) tervlapja.

Tervlapkivágatot lásd: m-SZA (4), hatályos: m-SZA5



Települési terület (forrás: ekozmu.hu _googleearth _szerkesztve)

Az OTÉK-nak is megfelelő a 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ:

(A módosítandó terv tervezési területe és feladatai által érintett pontokra.)

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok:

A település a Balaton-felvidéken Zala megyében, a Keszthelyi járásban helyezkedik el. Meghatározó szomszédos települései északon Felsőpáhok, Hévíz, keletről Keszthely, nyugatról Szentgyörgyvár, délről Sármellék.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata:

A település és a tervezési terület tervezett funkciója is teljesen illeszkedik mind az országos, regionális mind a megyei koncepciókhoz.

1.3.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

- Tájképvédelmi terület övezete: *A módosítások nem okoznak releváns változást a táj és a településkép tekintetében a jelenlegi helyzethez képest.*
- Vízminőség-védelmi terület övezete: *A módosítás vízminőség-védelmi változást nem okoz. Felszíni és felszínalatti vizeket nem érintenek.*
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete: *A módosítás negatív hatása nem várható az övezet előírásainak tekintetében.*

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

1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása:

1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai:

A hatályos koncepció vonatkozó fejezetével teljesen összhangban áll a módosítás. A hatályos koncepció is kimondja, hogy „Az átfogó cél a település állandó-- és üdülőlakossága életminőségének javítása, a vállalkozások versenyképességének fejlesztése beleértve a gazdasági szerkezet diverzifikálását, a turizmus, a humán erőforrás fejlesztése, a környezet minőségének javítása, mely a közlekedés fejlesztését is magába foglalja, ezenkívül a természeti, táji értékek, kulturális örökség megóvása a fenntartható fejlődés elvei mellett.”, , illetve a kiszabályozott lakóterületek újragondolása szükséges, mivel a jelenlegi telekalakítások gazdaságtalan beépítést eredményeznek amelyeknek megfelelnek jelen módosítási szándékok is.

A koncepció módosítását, kiegészítését nem kívánja meg a módosítás.

1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések:

A jelen településrendezési eszköz módosítását az önkormányzat kezdeményezte.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata:

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök:

A Helyi Építési Szabályzatot és annak 1. sz. mellékletét Beépítésre szánt terület szabályozási terve (R-02 (2), R-02 (4)) az önkormányzat a **9/2006.(V.30.)** rendelettel fogadta el.

Jelen módosítások a valós jogi és fizikai helyzetnek, valamint a megváltozott igényeknek megfelelően módosítja a tervezési tömbökben a szabályozást és területfelhasználást.

A helyi építési szabályzatot a 2.- módosítás (Vt övezet oldalkertet érintő szabályozása) érinti.

A szabályozási tervet a 1.- módosítás (420 hrsz-ú ingatlan Vt övezetből Lf-1 övezetbe), a 3. – módosítás (Lf övezetből Vt övezetbe), 4.-módosítás (Lf övezetből Közlekedési övezetre módosul) érinti.

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, (a szerkezeti terv leírásában):

A Településszerkezeti tervet a **54/2006.** határozattal fogadta el.

A településszerkezeti terv a fent leírt szabályozásnak megfelelő területi változásokat az 1.- módosítás kapcsán (Lf területből Vt területre módosulás), a 3.- módosítás kapcsán (Lf területből Vt területre módosulás) tartalmazza. A beépítésre szánt területek nagysága, így a valós beépítésre szánt terület sem változik.

A településszerkezeti tervet az 1. és 3. számú módosítás érinti. A többi módosítás által nem változik a településszerkezeti terv.

1.9. A település gazdasága:

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői:

Alsópáhok elsősorban a mezőgazdaságra, és kisipar, valamint a turizmusra épül. A módosításokkal elsősorban a turisztikai fejlesztését segíti elő.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata:

Alsópáhok közigazgatási területét és a módosítás tömböket sem érinti kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek. A település és a módosítások közül a 1.- módosítás is érintettek a tájképvédelmi terület övezetével. A tervezési területen védett, vagy védendő táji vagy természeti értékekre káros beavatkozás nem történik. A lakó területek cseréje, a szabályozás módosítása semmilyen táji és természeti beavatkozást nem kíván, a meglévő, illetve a korábban tervezett és elégséges állapothoz igazodik, illetve termeti meg a lehetőséget a valós igényekhez.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata:

A módosítás a zöldfelületi rendszert relevánsan nem érinti, azonban:

az 1.sz. módosításnál az övezetváltás által a zöldfelület legkisebb mértéke: telekterülethez viszonyított 25% helyett 40% ra változik, ezzel javul az érintett terület tekintetében zöldfelületi intenzitás szabályozása. A 3.sz. módosítás kapcsán minimálisan csökken 40%-ról 35%-ra az Óvoda Bölcsődével való bővíthetősége és az esetleges burkolt játszóterületek lehetőségének megteremtése végett.

1.14. Az épített környezet vizsgálata:

1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata:

1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata:

A módosítás a meghatározó szerkezeti elemeket relevánsan nem érinti. Az 1.sz. módosítással érintett ingatlan jelenleg is a Kolping Hotel tulajdona, melyet közlekedési nyomvonalként és parkolóként használnak. Az ingatlanrészen keresztül is be lehet hajtani a Hotel területére a Fő utcáról.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata:

A hatályban lévő szabályzási előírások szigorúbbak a valós igényekhez képest, így módosításuk indokolt. A telekstruktúrában a módosítás nem befolyásolja.

Tömbfeltáró út kiszabályozása a valós igényeknek megfelelően. A telekstruktúrában az 4. módosítás kedvezőbb telekállapot kialakulását segítheti elő, ezzel a mai valós teleknagyság és telekigények hosszabb távon biztosíthatók lesznek és nem kell olyan telektömböket bevonni a beépíthetőségbe, melyek rendkívül költségesek lennének közművesítésük és megközelítési nehézségei miatt.

1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése:

A módosítás figyelembe veszi a legfrissebb geodéziai felmérést.

1.14.5. Az építmények vizsgálata:

1.14.5.2. Beépítési jellemzők:

A módosítással érintett tömbökben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás.

A 1.sz. módosítás által a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (30 %) nem változik az övezetváltás (Vt övezetből Lf1 övezetre, illetve Lf1 övezetről Vt övezetre módosul) által.

A 3.sz. módosítás által a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (30 %) nem változik az övezetváltás (Lf1, Lf2 övezetből Vt övezetre módosul) által.

1.15.6. Az épített környezet értékei:

A módosítandó terület döntően beépült legfeljebb foghíjak találhatók. A módosítások az építészeti értékeket relevánsan nem érinti. Az 1.sz., 3.sz. módosításoknak régészeti érintettsége nincsen, a 4.sz. módosítást részben érinti, de változást várhatóan nem okoznak a védett értékekben.

1.15.2. Közúti közlekedés

A fenti változásokkal együtt a valóságban a közlekedési hálózat relevánsan nem változik. Új feltáró út szabályozása (4.mód) a valós igényeknek és a kialakult helyzethez való igazítása történik.

1.15.5. Parkolás:

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

1.16. Közművesítés:

A közműveket és kapacitásokat egyik módosítás sem érinti.

1.17. Hírközlés:

A hírközlési létesítményeket és lehetőségeket a módosítás nem érinti.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A helyzetelemzés eredményeinek értékelése:

A meglévő és hatályos szabályozás megfelel a felsőbb szintű szabályozásoknak.

A módosítások a valós igényeket, valós helyzetet és a realitásokat tükrözi, az övezetváltások, feltáró út kiszabályozása a valós fizikai és jogi helyzethez igazodnak, reális és szükséges korrekciók.

A módosítással érintett ingatlanokon megőrzendő növényzet nincs.

Az infrastruktúra döntően rendelkezésre áll.

Minimális beavatkozás történik a terület szabályozásába, területfelhasználásába, de a korábbihoz képest kapacitás növekedés nem várható, ezért az infrastruktúrát mely eddig is ellátta a területet nem kell bővíteni.

A parkolás eddig is megoldott volt telken belül.

Az alátámasztó munkarész módosítása sincs szükség, mert csak kisebb korrekciók, övezetváltások és feltáró út kiszabályozás történik, az egyes övezetekbe tartozó ingatlanok összterülete relevánsan nem változik, a beépítésre szánt terület minimális mértékben nő ugyan, de az az útmegszüntetésekéből és korrekciókból adódik.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 2.sz. melléklet szerinti

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNLÁSÁI RENDSZER

A településszerkezeti terv korrekció révén Falusias lakó (Lf) területből Településközponti vegyes (Vt) területre, illetve a községi Óvoda Bölcsődével való bővítése érdekében Falusias lakó-ból (Lf) Településközponti vegyes (Vt) területfelhasználásra módosul.

1.1.1.1. A módosítások a beépítésre szánt falusias és településközponti vegyes területeket a fentiek alapján érinti.

1.1.1.2. A beépítésre nem szánt területek nem változnak.

1.1.1.3. A szerkezetet alkotó elemeknél a beépítésre szánt terület nagysága és szerkezetben betöltött szerepe, helyzete semmiben nem változik.

1.1.1.4. A védelmi elemek, védőtávolságok, táj- és természeti elemek, kulturális örökségvédelmi elemek nem változnak.

1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása:

- Az 1. sz. módosítás kapcsán a valós állapotokhoz való igazodás érdekében Falusias lakó (Lf) területből Településközponti vegyes (Vt) területre módosul minimális mértékben a szerkezeti terv.

- A 3. sz. módosítás esetében Óvoda Bölcsődével való bővítése érdekében Falusias lakóterületből (Lf) Településközponti vegyes (Vt) területfelhasználásra módosul.

Területi mérleg:

- Lf: - 1,216 ha

- Vt: + 1,216 ha

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.

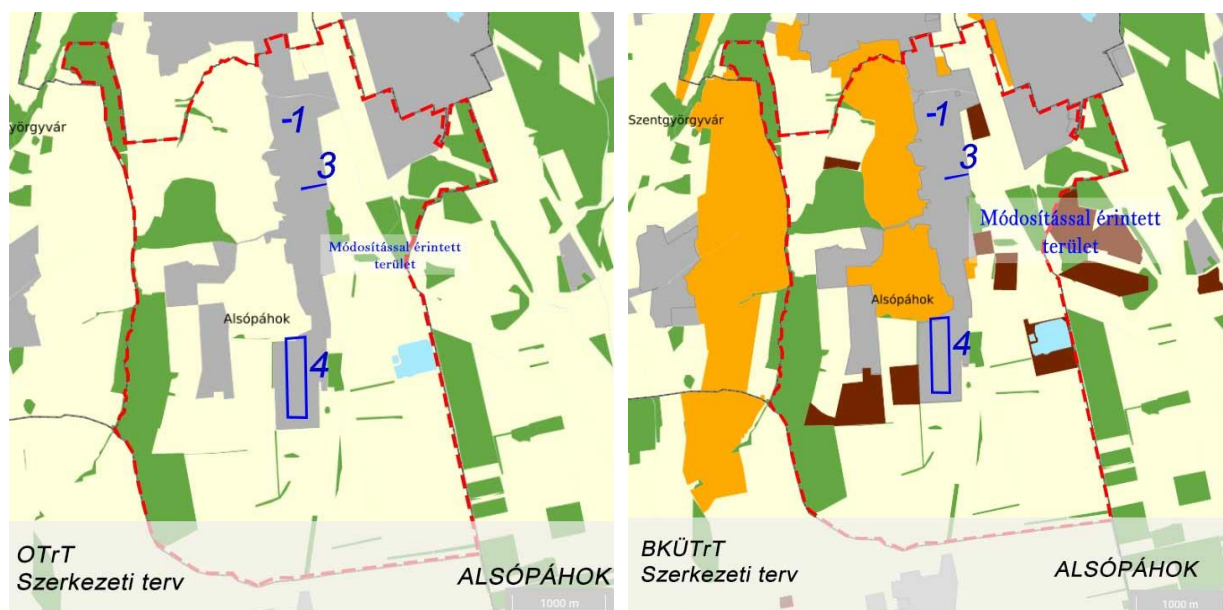
A Területrendezési tervekkel (a Magyarország és egyes kiemelt térségeiről szóló CXXXIX törvény – továbbiakban MaTrT, valamint a Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019.(VI.14.) sz. rendelete továbbiakban (MvM rendelet)való összhang vizsgálata

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 módosításokkal érintett minden MaTrT-MvM övezetek előírásának megfelelnek a módosítások.

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

Az MaTrT-OTrT. szerkezeti tervén a módosítások a következő térségekbe tartoznak: OTrT és a BKÜTrT szerkezeti terve alapján is a módosítási pontok települési térségbe tartoznak.



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 belvízjárta 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
- Ökológiai hálózat puffertérületének övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete

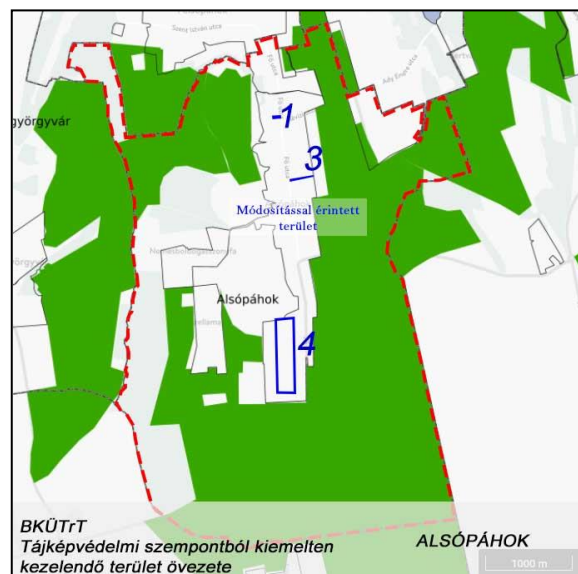
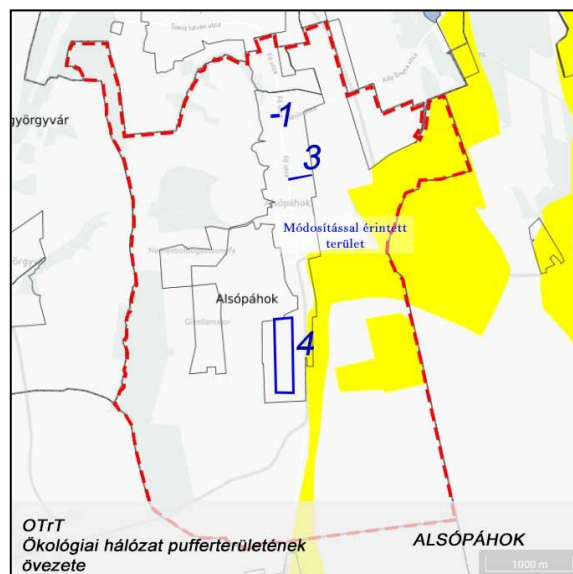
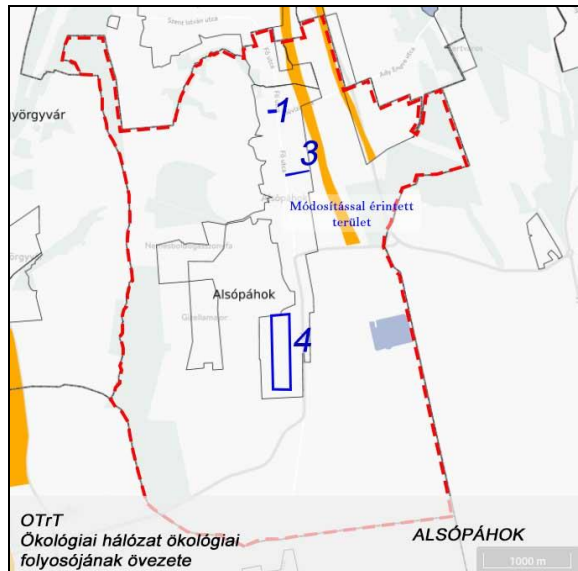
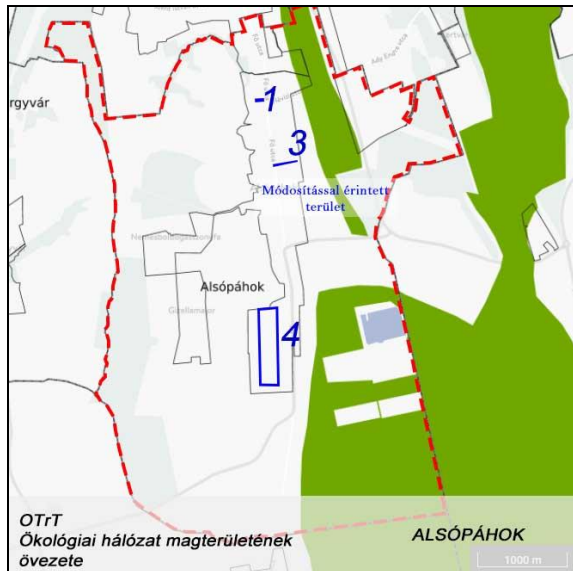
MaTrT-BKÜTrT

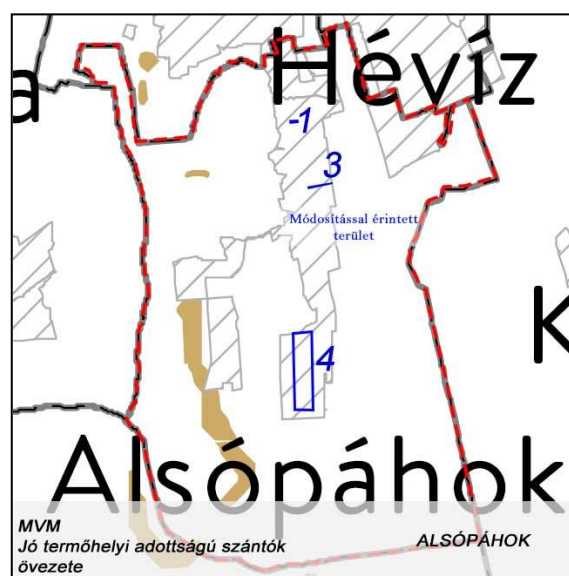
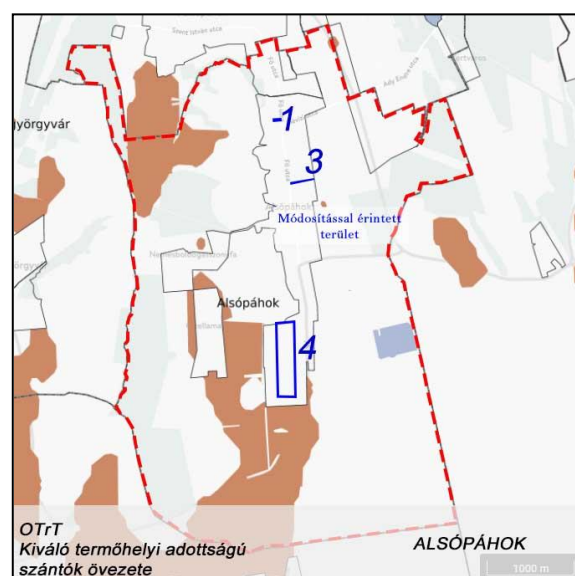
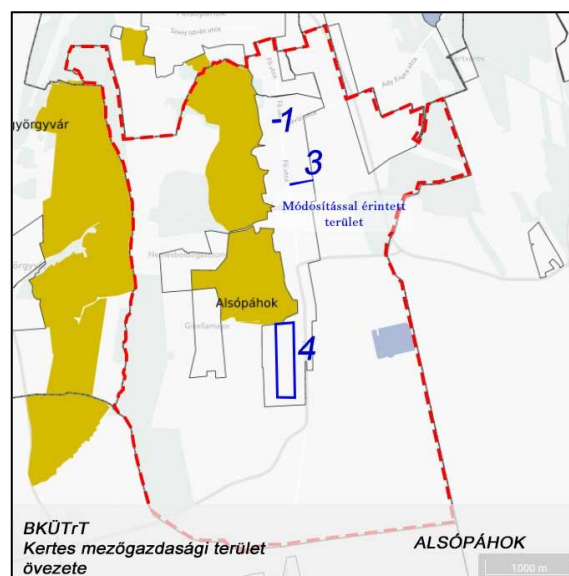
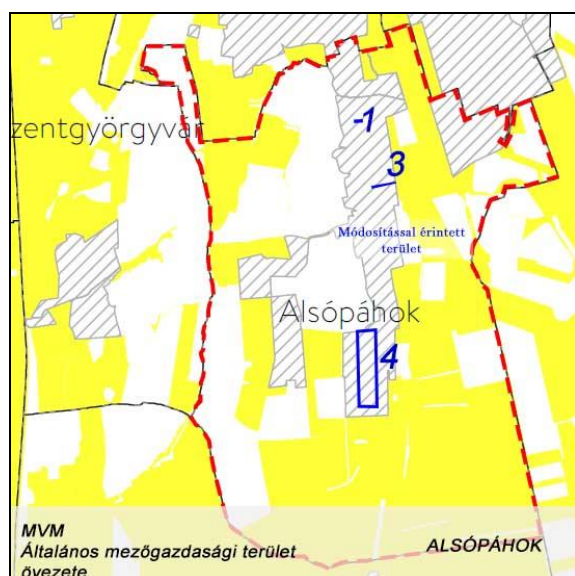
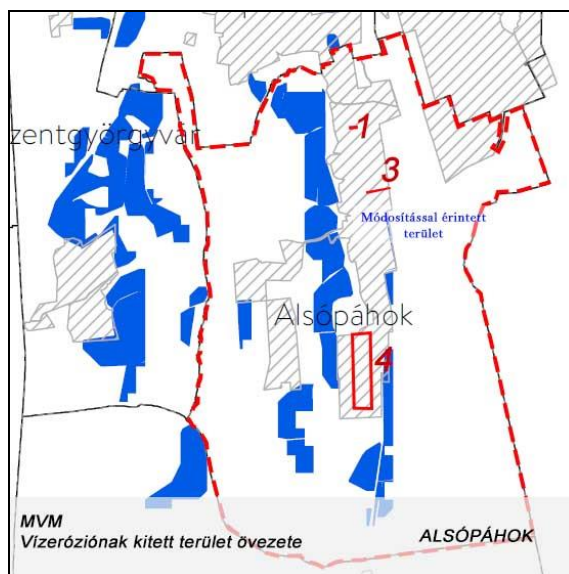
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Kertes mezőgazdasági terület övezete

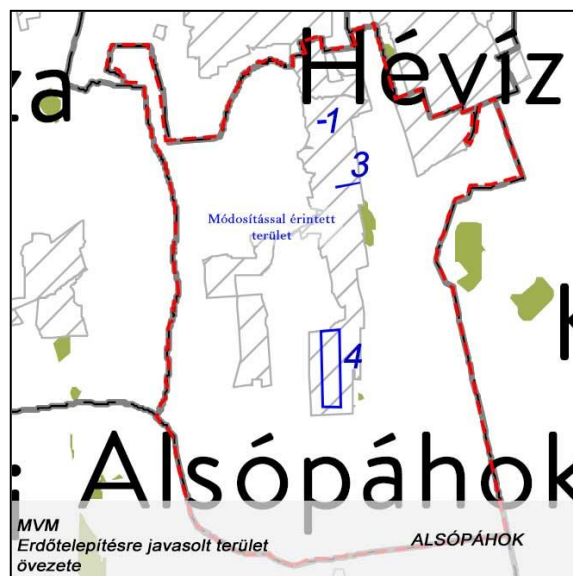
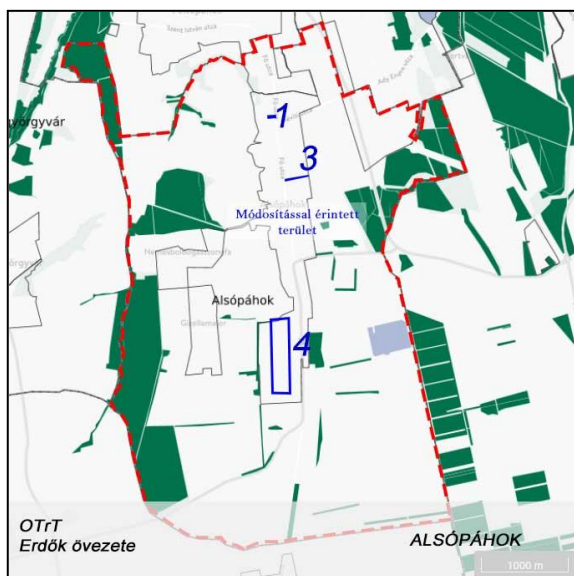
MvM

- Vízerosciónak kitett terület övezete

- Általános 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:





MvM-Tájképvédelmi terület övezete:

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelmről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Megfelelőégi igazolás: A módosítások nem okoznak változást a táj és a településképi tekintetében a jelenlegi helyzethez képest, mivel csak kisebb korrekciók történnek a valós állapotoknak megfelelően. Érintett módosítások: 1., 3.sz. módosítási terület

MvM-Ásványi nyersanyagvagyon övezete:

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Megfelelőség igazolása: A módosítások nem befolyásolják az övezet előírásait, arra káros hatással nem lesznek. Mindegyik módosítási terület érintett.

MvM-Vízminőség-védelmi terület övezete:

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

Megfelelőség igazolása: A módosítások vízminőség-védelmi változást nem okoznak. Felszíni és felszínalatti vizeket nem érintenek. Az 1. és 3. sz. módosítás kapcsán, már kiépített közművekkel rendelkeznek az érintett ingatlanok.

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

Beépítésre szánt terület relevánsan nem változik.

A kiszabályozandó új tömbfeltároló út által minimálisan csökken a beépítésre szánt terület, de ezzel számottevő változás nem várható.

Ezek a módosítások a jelenlegi valós használatot tükrözik, csak korrigálás, visszaállítás történt az eredeti és egyben valós tulajdoni és használati állapotra.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.

A változások semmiben nem érintik a településfejlesztési koncepcióban lévő jövőképet, mivel csak pontosításokat, kisebb korrekciókat tartalmaz a szerkezeti terv változása. A módosítások a helyi szabályozásokat hivatott aktualizálni a valós kialakult helyzethez és a reálisabb lehetőségek megteremthetősége végett, köztük a helyi turizmus, települési intézmények (Óvoda, bölcsőde) elősegítése, fejleszthetősége és lakóterületek kedvezőbb kihasználhatósága érdekében.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A tájhasználat relevánsan egyik módosítással sem változik. A tájszerkezet változatlan marad.

2.1.2. Természetvédelmi javaslat

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

2.1.3. Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslat

A tájvédelmi és tájképvédelmi szempontokat a változások a 2.1.1. szerint relevánsan nem érintik.

2.1.4. 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 újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem indokolt az igazolás, hogy biztosított-e a közigazgatási területen a biológiai aktivitásérték szinten tartása.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata

A zöldfelületi rendszer relevánsan nem változik.

Az 1. és 3. sz. módosítás kapcsán a hatályos Lf övezetnél előírt 40% helyett a tervezett Vt övezetben 5%-al csökken a kötelező zöldfelület 35%-ra. A 3. sz. módosításra a községi Óvoda Bölcsődével való bővítéséhez a telek Fő utcához közelebbi felében szükséges nagyobb ingatlanrész biztosítása és az épület bővítéshez elengedhetetlen a módosítás. Az 1. sz. módosításnál minimális mértékben változik a szabályozás a valós állapotoknak és beépítettségnek megfelelően.

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A zöldfelületi ellátottság minimálisan csökken, mivel a hatályos Lf övezethez képest a tervezett Vt övezetben a zöldfelületi arányszám 5%-kal csökken. Ezzel együtt is az OTÉK-nak megfelelő marad a zöldfelületi ellátottság.

2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A zöldfelületi rendszer relevánsan változatlan marad.

2.3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI LEÍRÁS

Az 1. és 2. sz. módosítás, mely az Alsópáhok 419 és korábbi 420 hrsz-t érinti mely jelenleg a 412/5 hrsz-hez tartozik. A módosítással a lakóövezetbe benyúló Vt övezetű ingatlanrész visszakerül a falusias lakóterület övezetébe, így egységes szabályozású lesz a teljes utcai

telektömbrészt. Ezáltal a megjelenő új épület mely a jelenlegi parkoló helyén épülhet a módosítás után a településképi rendeletnek megfelelően teljesen bele fog illeszkedni az utcaképbe. Ez a telek a műemlék templomtól számítva a hatodik telek, így fizikailag a templom épületétől öt épülettel és egy jelentős nagyságú iskolával van elválasztva. A szakhatóság által megadott adatok alapján a tervezési terület nem tartozik a műemléki környezetbe, építésszerűen nem releváns a távolsága és az illeszkedő megjelenése miatt a műemlék templomhoz képest. A tárgyaláson történt megegyezés szerint a szabályozási tervre a műemléki környezet határ jelölése pontosításra kerül. Ez a megadott adatszolgáltatás szerint csak a templom telkének határával azonos. Folyamatban van a településre az új településtervezés készítése, mely a jogszabályoknak megfelelő örökségvédelmi hatástanulmányt is tartalmazza. Ez már az előbb leírt változást és a hatásokat is tartalmazni fogja.

A 4. sz. módosítás a Kossuth Lajos és Mátyás király utcák közötti hatályos kiszabályozott falusias lakótömbök tömbfeltáró útjának kiszabályozásáról szól. Az új tömbfeltáró út lehetővé teszi a meglévő ingatlanok ketté osztását, így a hatályos szabályozással megegyező min. 800 m²-es építési telkek jönnek létre. Ez teljesen illeszkedik a Fő utca és a Kossuth Lajos utca közötti beépítettséghez, ahol idővel szintén megosztásra kerültek az ingatlanok.

A területet érinti a 9911 sz. nyilvántartott régészeti lelőhely. A módosítással intenzívebbé válik ugyan a beépítettség, így a lelőhely érintettsége is, de a lelőhelyen belül összesen 8 db új építési telek alakulhat ki maximálisan az eddigi lehetőségeken felül. A régészeti érintettség esetére szóló helyi és országos rendelkezések kötelezővé teszik az előzetes vizsgálatot az építéstervezés során, így kellő kontroll van jelenleg is és marad is a 8 db plusz kialakítható építési telkekkel kapcsolatban azok örökségvédelmi szempontú beépíthetősége és előzetes vizsgálati módjának meghatározására. A megadott adatszolgáltatás szerinti régészeti terület határa mindenütt pontosításra került.

Az érintett területre is készül a most folyó új településtervezés készítése kapcsán az új örökségvédelmi hatástanulmány, mely ezt a területet is vizsgálja.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

3.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.

3.3. Belső úthálózat

A 4. sz. módosítás esetében Alsópáhok, Kossuth utca (a 2100 és 261 helyrajzi számok közötti telektömb) és a Mátyás király utca (2082 és 2127 helyrajzi számok közötti telektömb) területen a szabályozás alapján kialakítandó tömbfeltárás tömbfeltáró útjának 16 méter szabályozási szélességben történő kiszabályozása történik építési telkek tovább oszthatósága révén. Az építési telkek átmenetileg egyoldalas beépítési lehetőséggel kerültek kialakításra, de a település céljai alapján a lakóterület közepén a hátsó telekhatárok tengellyel kialakítandó 16 m széles közúttal kerül kiszabályozásra a megoszthatóság érdekében, mely kikötésre kerül a meglévő közúthoz kétoldaltól is. Az új út lehetővé teszi a későbbi bővítést, és a meglévő ingatlanok megoszthatóságát is.

Jellemző járművek: személygépkocsi, kisteherautó

A fenti változásokkal együtt a valóságban a közlekedési hálózat relevánsan nem változik.
A hatályos szerkezeti tervet az út szabályozás módosítások nem érintik.

3.4. Községi közlekedést nem érint.

3.5. Kerékpáros közlekedés eddig tervezett rendszerét nem változtatja meg.

3.6. Főbb gyalogos közlekedés rendszerét nem érinti.

3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás eddig is telken belül volt megoldható, mely továbbra is megmarad.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Közműveket érintő változás nem történik a módosítási területeken. A 4. sz. módosítással azonban lehetőség nyílik a közművek kedvezőbb csatlakoztatására a módosuló közterületen.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítási javaslatok nem okoznak változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a területek funkciója módosítása nem okoz ilyen változást.

Összességében minimálisan csökken a beépítésre szánt terület, és így kapacitás növekedés nem várható.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A módosítások után a hatályos településszerkezeti tervhez képest mérhetően nem változik a lakóterületek nagysága. Új beépítésre szánt terület nem kerül kiszabályozásra.

A módosítások a beépítésre szánt területeket relevánsan nem érinti.

A beépítésre nem szánt területek kapcsán közlekedési területek (4. sz. mód.) kerül módosításra.

A szerkezetet alkotó elemeknél a beépítésre szánt terület nagysága és szerkezetben betöltött szerepe, helyzete szerkezeti terv alapján semmiben nem változik.

A védelmi elemek, védőtávolságok, táj- és természeti elemek, kulturális örökségvédelmi elemek nem változnak.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció a hatályoshoz képest csak kisebb korrekciókkal változik, jellemző módosulás nem történik.

Az 1.- módosítás által Vt övezetből Lf-1 övezetbe, illetve Lf-1 övezetből Vt övezetre módosul a terület valós állapotaihoz való igazodás kapcsán.

A 3. – módosítás kapcsán Lf övezetből Vt övezetbe kerül a községi Óvoda Bölcsődével való bővíthetősége kapcsán.

A 4.-módosítás kapcsán Lf övezetből Közlekedési övezetre módosul feltáró út kiszabályozása kapcsán.

8. BEÉPÍTÉSI TERV

A szabályozási terv és előírás, valamint a településképvédelmi rendelet építészeti előírásai jól követik a jelenlegihez illeszkedő beépítések lehetőségét. Külön beépítési terv ezért jelen módosításokhoz nem szükséges.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A módosítások az önkormányzat és a szakhatóságok állásfoglalása alapján nem környezeti értékelés kötelesek.

HATÁROZAT tervezet

...../2024.(.....) sz. önkormányzati határozat

Alsópáhok község Önkormányzati Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján 2024.-i hatállyal Alsópáhok Község településszerkezeti tervét a jelen határozat mellékletét képező m-R01 (1), m-R01 (2) jelű tervlapon szereplő változások szerint módosítja.

1. sz. melléklet: Alsópáhok településszerkezeti terve módosított m-R01 (1), m-R01 (2) jelű tervlap.

2. sz. melléklet: Módosítás leírása:

- Az 1. sz. módosítás kapcsán a valós állapotokhoz való igazodás érdekében Falusias lakó (Lf) területből Településközponti vegyes (Vt) területre módosul minimális mértékben a szerkezeti terv.

- A 3. sz. módosítás esetében Óvoda Bölcsődével való bővítése érdekében Falusias lakóterületből (Lf) Településközponti vegyes (Vt) területfelhasználásra módosul.

Területi mérleg:

- Lf: - 1,216 ha

- Vt: + 1,216 ha

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:

OTrT és a BKÜTrT szerkezeti terve alapján is a módosítási pontok települési térségbe tartoznak.

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 belvízjárta 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, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Erdők övezete

MaTrT-BKÜTrT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Kertes mezőgazdasági terület övezete

MvM Vízéróziónak kitett terület övezete, Általános 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:

MvM-Tájképvédelmi terület övezete:

Megfelelőségi igazolás: *A módosítások nem okoznak változást a táj és a településkép tekintetében a jelenlegi helyzethez képest, mivel csak kisebb korrekciók történnek a valós állapotoknak megfelelően. Érintett módosítások: 1., 3.sz. módosítási terület.*

MvM-Ásványi nyersanyagvagyon övezete:

Megfelelőség igazolása: *A módosítások nem befolyásolják az övezet előírásait, arra káros hatással nem lesznek. Mindegyik módosítási terület érintett.*

MvM-Vízminőség-védelmi terület övezete:

Megfelelőség igazolása: *A módosítások vízminőség-védelmi változást nem okoznak. Felszíni és felszínalatti vizeket nem érintenek. Az 1. és 3. sz. módosítás kapcsán, már kiépített közművekkel rendelkeznek az érintett ingatlanok.*

.....
jegyző

.....
polgármester

RENDELET TERVEZET

Alsópáhok Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2024.(.....) önkormányzati rendelete
Alsópáhok Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
9/2006.(V.30.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Alsópáhok Község Önkormányzata képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében foglalt államigazgatási szervek véleményének kikérésével továbbá a partnerségi egyeztetési eljárásba bevontak és a szomszédos települések **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

1.§ (1) Alsópáhok Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló **9/2006.(V.30.)** önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 7.§ (4) c) pontja a következő rendelkezés szerint módosul:

„c) a beépítési mód: szabadon álló; előkert min 5,0 m, oldalkert a tényleges homlokzat magassággal azonos, de minimum 4 méter, hátsóker min. 11,0 m ill. az építési hely határa a szabályozási terven jelöltek szerint, ”

(2) Az R 7.§-a kiegészül a következő (5) bekezdéssel:

Vt-1 építési övezetben:

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 600 m²,
- b) a legkisebb telekszélesség: 14 m,
- c) a beépítési mód: oldalhatáron álló, előkert a kialakult, oldalkert min. az építménymagasság mértéke, hátsóker 0 m,
- d) a beépítettség legnagyobb mértéke 30%,
- e) legnagyobb építménymagasság 5,5 m,
- f) a zöldfelület min. 40%,

2.§ A R. mellékletét képező R-02 (2) és R-02 (4) jelű tervlap –normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletét képező tervlapok m-SZA (1), m-SZA (3), m-SZA (4) normatartalma lép.

3.§ Záró rendelkezések

(1) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Alsópáhok, 2024.

polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2024.

jegyző

II. MELLÉKLETEK

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Németh Ferenc TT-1 19-0221 nyilatkozom, hogy jelen településrendezési terv módosítás megfelel a felsőbb szintű jogszabályoknak és terveknek.

A terv az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Alsópáhok, 2024. január 19.

