

# ALSÓPÁHOK KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

2/2022. (I.27.), 3/2022. (I.27.), 30/2022. (III.29.), 31/2022. (III-29.), 32/2022. (III.29.),  
33/2022. (III.29.), 39/2022. (IV.11.), 40/2022. (IV.11.), 41/2022. (IV.11.) SZ.

ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS



ALAPJÁN

314 / 2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 36.§ SZERINTI TELJES ELJÁRÁS ALAPJÁN ELJÁRÁS  
ALAPJÁN

A 38. § VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

**2022. november 10.**

### TARTALOMJEGYZÉK

#### **I. Véleményezési szakasz leírása**

Alátámasztó munkarészek

Határozat és Rendelet tervezet

Környezeti vizsgálat szükségességének ism. önkormányzati állásfoglalása

#### **II. Mellékletek**

a. Tervezői nyilatkozat

b. A településfejlesztési döntésekről szóló kt. Határozat

c. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata

#### **III. Rajzi mellékletek**

Hatályos és Módosított szerkezeti és szabályozási tervlap kivágatok




Egységes szerkezetű szabályozási tervlapok

# ALÁÍRÓLAP

## Alsópáhok Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

### Készítette:

Alsópáhok Község Önkormányzata megbízásából 2022-ben:

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 <u>KRISTÓF</u> FERENC okl. tájépítész mérnök és természetvédelmi mérnök, favizsgáló és faápoló szakmérnök
	IVÁN DÓRA természetvédelmi mérnök  Iván Dóra
Közlekedés tervezés:	STURCZ MIHÁLY okl. építőmérnök TR-k-T/19-0117 
Feldolgozó:	PLANTEUS KFT. 8294 Kapolcs, Kossuth u. 5.

# **I. 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 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 2/2022. (I.27.), 3/2022. (I.27.), 30/2022. (III.29.), 31/2022. (III.29.), 32/2022. (III.29.), 33/2022. (III.29.), 39/2022. (IV.11.), 40/2022. (IV.11.), 41/2022. (IV.11.), **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 véleményezési dokumentációval történik.

Az önkormányzat a módosításokat az Eljr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2013. 08. 06-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 (R01), a szabályozási terv R-02 (2,3,4), R-03 (2) szelvénye és R-04-B kivágat 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.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről 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 2/2022. (I.27.), 3/2022. (I.27.), 30/2022. (III.29.), 31/2022. (III.29.), 32/2022. (III.29.), 33/2022. (III.29.), 39/2022. (IV.11.), 40/2022. (IV.11.), 41/2022. (IV.11.) számú határozat alapján**

**1. módosítás:** Alsópáhok 054/8, 063, 064/1, 064/2, 066, 067, 068 hrsz.-ú ingatlanok Kkh azaz különleges beépítésre nem szánt horgászturisztikai övezetre módosulnak a helyi igények megfelelően. A területek jelenleg Bányászati célú (Kb) területként, illetve a bányászati tevékenység megszűnését előirányozva Kkh azaz Különleges horgászturisztikai területbe vannak sorolva. Mivel a bányászati tevékenység a megnevezett hrsz.-okon megszűnt és törlésre került a bányakapitányság részéről a bányatelek, így a Kkh területfelhasználás kerül átvezetésre az ingatlanokra. Ez a 066 b) alrészletére is érvényes, mert az ottani erdőnek szabályozott terület is a bányászat során megszűnt, így az is Kkh övezetbe kerül.

A Helyi Építési Szabályzat a Kkh övezet tekintetében a következőképp módosul a felhagyott bányászati tevékenységből kifolyólag és az új igények megteremthetősége végett: A vízfelület partján max. 20 db. max. 45 m<sup>2</sup>-es tároló-tartózkodó épület lesz elhelyezhető. Az övezet szárazulati részén a 054/8 hrsz.-en a vízfelülettől min. 10 m-re max. 5 db. max. 120 m<sup>2</sup>-es idegenforgalmi szolgáltató épület lesz elhelyezhető. Az övezetben az épületek építménymagassága max. 4,5 m lehet.

A módosítást az önkormányzat támogatja, a település turisztikai kínálatát és bevételét növeli, így önkormányzati érdek is.

A bányászati tevékenység megszűnését követően a természetesen feltöltődő tavak új élőhelyet hoznak létre, mellyel pozitívabb állapotot teremt a környező élővilágnak is. Tájképileg a terület pozitív hatást kelt. A Keszthelyi utcáról és a Dózsa György utcáról nem látszik, azonban a Nemesboldogasszonyfa zártkerti részeiből rálátni a területre, ahonnan az eddigi bányászat helyett tavak látkepe fog feltárulni, odaillő meghatározott számú horgász egységekkel.

*A módosítással változik a településszerkezeti terv (R01), a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv R04-B kivágot tervlapja.*

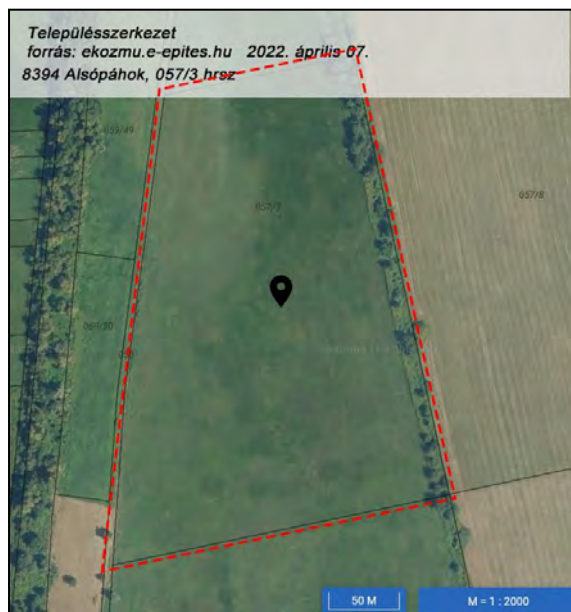
Hatályos és módosított tervlap kivágotok: h-SZE1, m-SZE1, h-KSZA1, m-KSZA1



**2. módosítás:** Alsópáhok 057/3 hrsz. M-0-mezőgazdasági lág területből Má-1 általános mezőgazdasági területre módosul állattartási telep (tartási hely) létesítése céljából. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park kihelyezett állat állományának egy része ezen az ingatlanon került elhelyezése. Az állatok szakszerű tartásához szükséges állat beállók létesítése csak jelen módosítással oldható meg, mely megegyező lesz a korábban hasonló céllal módosított néhány ingatlanéhoz.

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

Hatályos és módosított tervlap kivágatok: h-SZE1, m-SZE1, h-KSZA1, m-KSZA1

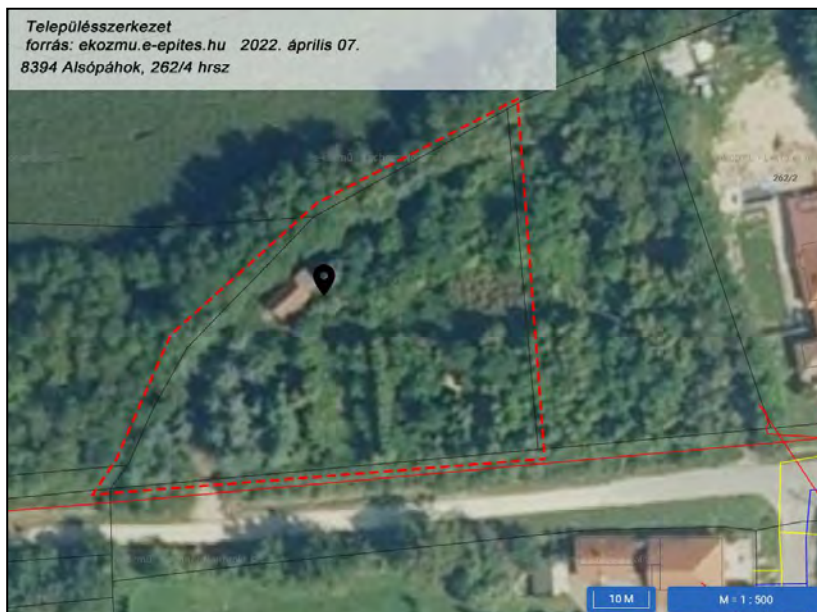


**3. módosítás:** Alsópáhok 262/4 hrsz.-on kijelölt építési helyek az eddigi általános előírás helyett a telek egyedi beépíthetőségi viszonyaira tekintettel változik. Az ingatlan a telektömb

szélén a külterülettel határosan helyezkedik el, méretét és alakját tekintve is különbözik a szomszédos ingatlanoktól. Az ingatlan jelenleg nagy részben növényzettel fedett, többségében fásszárú állomány található rajta, melyet az ingatlan tulajdonosa meg szeretne őrizni. Ezáltal az utcafronti beépítése nem célszerű. A területen meglévő régi romos épület elbontásra kerül, az új építési hely az ingatlan közepén, egy jelenleg tisztás területen kerül kiszabályozásra. Ezzel a meglévő fásszárú állomány is megőrzésre kerül, illetve a beépítés semmilyen hatással nem lesz az utcaképre sem.

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

Hatályos és módosított tervlap kivágatok: h-SZA1, m-SZA1, R-02 (4) egységes



**4. módosítás:** Alsópáhok 1137/3 és 1138 hrsz.-ú ingatlanokat érintő kiszabályozott út törlésre kerül. Az út a valóságban nem valósult meg, igény sincsen rá a tulajdonosok kérése alapján. A két ingatlant a szintén saját Alsópáhok 1139/3 és 1139/4 hrsz.-ú ingatlanokon keresztül egy közforgalom elől elzárt magánúton kívánják megközelíteni. Jelenleg is ezen a két ingatlanon keresztül történik a megközelítése a 1137/3 és 1138 hrsz.-ú telkeknek. A módosítással a valóságban nem változna semmi, a szabályozási tervről kerül törlésre a két hrsz.-ot érintő zsákutca adott szakasza. Az utca végi „Y” forduló ezután is biztosított marad a szabályozáson. A módosítással lehetővé válik 2-2 ingatlan összevonása.

*A 1115/2 és 1115/5 hrsz.-ú ingatlant egy meglévő kialakult úton közelítették meg eddig is, melyet a tulajdonosok egymás közti megegyezéssel, a rendezési eszközök módosítása nélkül, közforgalom elől elzárt magánúttá alakíthatnak.*

*A módosítással változik a szabályozási terv R-03 (2) tervlapja.*

Hatályos és módosított tervlap kivágatok: h-SZA2, m-SZA2, R-03 (2) egységes



**5. módosítás:** Alsópáhok 021, 37/1 és 39/6 hrsz.-ú ingatlanok közötti belterülethatár betervezett vázrajz szerinti módosul. Alsópáhok 021 hrsz.-ú ingatlanon kialakítandó közút szabályozásra kerül oly módon, hogy az úttengely az eredeti szabályozáshoz képest megmarad és az útszélesség tengelyközéppontosan 9m-re módosul. A módosítása érinti a 021 hrsz.-ú úttól keletre lévő M-0 jelű övezetbe tartozó 027, 026/1, 026/2 és 0226/3 hrsz.-ú telkek területét is. A módosításra a valós állapotok és a reális kialakíthatóság végett van szükség. A hatályos szabályozás nem reális, módosításra szorul. Kiszabályozott, de a valóságban még meg nem valósított útról van szó. A módosítás lehetővé teszi, hogy a 027 hrsz.-ú ingatlanon lévő épületet ne érintse a szabályozás, így a jelentős kártalanítási összeg nem érvényesíthető. Az érintett M0 övezetet pozitívan érinti, mivel azokról az ingatlanokról részben vagy egészben törlésre kerül az eddig kiszabályozott közlekedési terület.

*Előzmény: A tájékoztatási szakaszban bemutatott módosítás szerint az útszabályozás szélesítés a 026/4 hrsz.-ú M-0 besorolású ingatlant is érintette volna, amitől az Önkormányzat visszalépett az Államigazgatási szervek tájékoztatását és kérését figyelembe véve.*

*A módosítással változik a szabályozási terv R-02 (2) tervlapja.*

Hatályos és módosított tervlap kivágatok: h-SZA3, m-SZA3, R-02 (2) egységes



**6. módosítás:** Alsópáhok Árpád utca szabályozás módosítása vázrajz alapján. A módosításra a telektömb reálisabb feltárása és feloszthatósága miatt van szükség. A jelenlegi útszabályozás elavult, nem felel meg a jelenlegi igényeknek és lehetőségeknek. Az érintett útszakasz területét tekintve minimálisan csökken. A kiszabályozott zöldterület áthelyezésre kerül, méretében nem változik. A módosítással egy reálisabb telekosztás válik lehetővé, megszűnik a zsákutca és illeszkedő telekalakok alakíthatók ki ütemezetten, szerves folytatásaként a már elindult 3-3 teleknek.

A 308 hrsz.-ú lakóépülettel beépített telek közlekedési területbe szabályozása a tömbbelső feltárása és a feltáró út hosszúsága kapcsán, illetve a tömbbelső út több irányból való megközelíthetősége kapcsán szükséges. *A 308 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdon, amelyen az épület bontásra fog kerülni.*

*A módosítással változik a településszerkezeti terv (R01), és a szabályozási terv R-02 (3) tervlapja.*

Hatályos és módosított tervlap kivágatok: h-SZE2, m-SZE2, h-SZA4, m-SZA4, R-02 (3) egységes



**7. módosítás:** Alsópáhok Lf-2 övezetben a Kossuth utcára és a Mátyás király utcára vonatkozóan az újonnan épülő ingatlanok esetében az előkert hét méterben történő szabályozása a cél. A szabályozási terven törlésre kerül az építési vonal az érintett ingatlanokon, melyeknek az építési helyét a továbbiakban a HÉSZ szabályozza. Az érintett ingatlanok beépítetlenek. Az évek alatt kialakult tapasztalat szerint a lakók nagyobb előkertet igényelnek annak érdekében, hogy biztonságosan beállhassanak gépkocsijukkal az előkertbe, valamint nagyobb növényeket (fákat) is ültethessenek árnyékolás és hangulati elemként is az előkertbe. Ehhez ma már az 5 m kevésnek bizonyul.

A célok elérése végett az érintett ingatlanokon a jelenlegi Lf-2 övezeti besorolás helyett egy új Lf övezetet hozunk létre, melynek előírásai megegyeznek az Lf-2 építési övezetével, azzal különbséggel, hogy ott az előkert 7m-ben lesz szabályozva.

A település a folyó településrendezési eszköz felülvizsgálatában már minden új, egységesen kezelhető telektömbben, településrészen a 7 m-t fogja előírni.

*A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat és a szabályozási terv R-02 (4) tervlapja.*

Hatályos és módosított tervlap kivágatok: h-SZA5, m-SZA5, R-02 (4) egységes



## 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 az Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, Tájképvédelmi terület övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, Általános mezőgazdasági területek övezete, melynek a módosítások megfelelnek.

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 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) 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 Településszerkezeti tervet a **54/2006. sz.** határozattal fogadta el.

A településszerkezeti tervet a 1.-, 2., 6.- módosítás érinti.

A helyi építési szabályzatot a 7.- módosítás (új Lf-4 övezet kiszabályozása) érinti.

A szabályozási tervet a minden módosítási pont érinti: 1.-módosítás (Kb (Kkh)-ból Kkh területre), 2.- módosítás (M-0-ból Má területre), 3.- módosítás (építési hely), 4.- módosítás (Közlekedési terület megszüntetése), 5.- módosítás (útszabályozás és belterülethatár módosítás), 6.- módosítás (kiszabályozott de meg nem valósított feltáróút az új igények szerinti újra szabályozása), 7.- módosítás új (Lf4 övezet kiszabályozás) érinti.

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

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

A településszerkezeti tervet a 1.-, 2., 6.- módosítás érinti.

A településszerkezeti terv a fent leírt szabályozásnak megfelelő területi változásokat (mezőgazdasági terület váltásokat, közlekedési terület-útkorrekciókat) tartalmazza. A beépítésre szánt területek nagysága a megszűnő útterületek nagyságával minimálisan nő (6.-mód), a valós beépítésre szánt terület relevánsan nem változik.

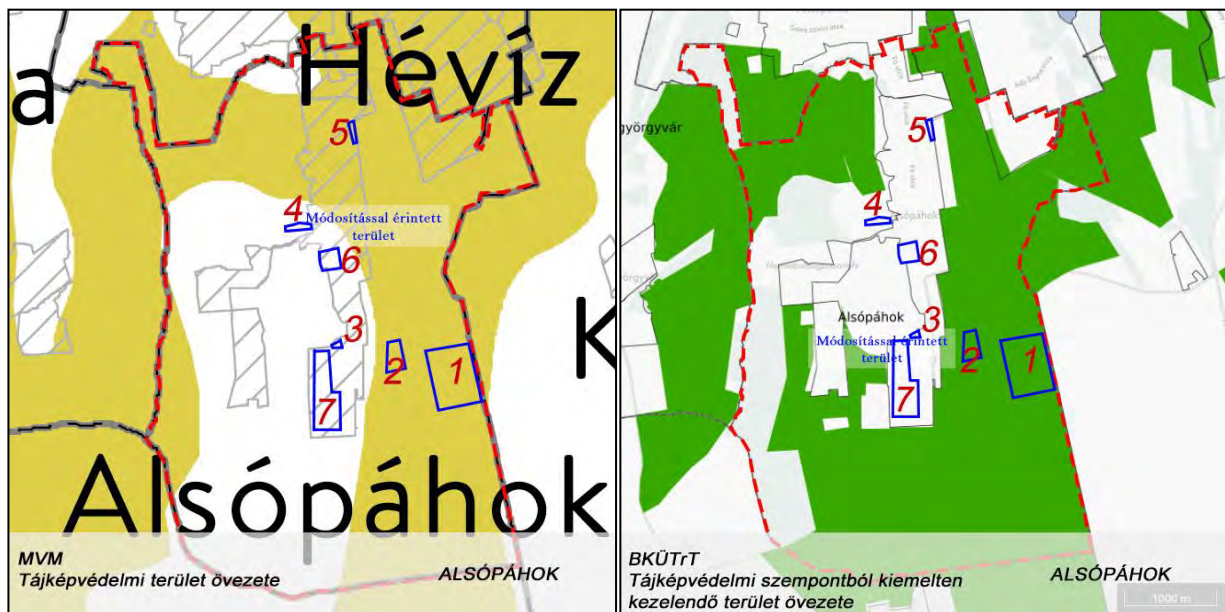
#### **1.9. A település gazdasága:**

##### **1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői:**

Alsópáhok elsősorban a mezőgazdaságra, és kisipar, valamint a turizmusra épül. A módosításokkal elsősorban a mezőgazdasági területek hasznosíthatóságát, igényeit, illetve az új lakóterületek 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.-, 2.-, 5.-módosítás is érintettek a tájképvédelmi terület övezetével. A tervezési területen védett, vagy védendő táji vagy természeti értékekre káros beavatkozás nem történik. A bányatavak halastóként való szabályozása és a 2. mód.-i terület környéken jellemző állattartás kapcsán való általános mezőgazdasági területté nyilvánítása, illetve az 5. módosítás kapcsán való út és belterülethatár korrigálása 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.



### 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata:

A módosítás a zöldfelületi rendszert relevánsan nem érinti.

### 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 relevánsan érinti a településszerkezetet.

Út szabályozási szélesség csökkentése 9m szélességűre (5.mód.), illetve új nyomvonal kialakítása (6.mód.) az út kiépítés gazdaságossá tétele és építési telek kialakításának ösztönzése céljából. A kiszabályozott de meg nem valósított zsákutca adott telkeket érintő végnek megszüntetése (4.mód.), a szerkezeti terv aktualizálása a kialakult állapotok szerint. A még beépítetlen telektömbökön a kiszabályozott 5m-es előkert törlése és 7m-ben történő szabályozása az egészségesebb lakókörnyezet megteremtése végett (7.mód.).

##### 1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata:

A hatályban lévő szabályozási előírások szigorúbbak a valós igényekhez képest, így módosításuk indokolt. Kiszabályozott, de meg nem valósított utak újra szabályozása, útszélességek minimális megváltoztatása a valós igényeknek megfelelően. A telekstruktúrában az 6. módosítás kedvezőbb telekállapot kialakulását segítheti elő.

##### 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 7. számú módosítás kapcsán törlésre kerül az építési vonal az érintett ingatlanokon, melyeknek az építési helyét a továbbiakban a HÉSZ szabályozza egy új Lf-4 övezet

létrehozásával. Az érintett ingatlanok beépítenek. Az évek alatt kialakult tapasztalat szerint a lakók nagyobb előkertet igényelnek annak érdekében, hogy biztonságosan beállhassanak gépkocsijukkal az előkertbe, valamint nagyobb növényeket (fákat) is ültethessenek árnyékolás és hangulati elemként is az előkertbe. Ehhez ma már az 5 m kevésnek bizonyul. A település a folyó településrendezési eszköz felülvizsgálatában már minden új, egységesen kezelhető telektömbben, településrészen a 7 m-t fogja előírni.

#### **1.15.6. Az épített környezet értékei:**

A módosítandó területek döntően beépítenek. A módosítások az építészeti értékeket relevánsan nem érinti. A módosításoknak régészeti érintettsége nincsen, így változást nem okoznak a védett értékekben.

#### **1.15.2. Közúti közlekedés**

Közúti közlekedés a valóságban nem változik. Kiszabályozott, de meg nem valósított utak törlése (4.mód), és újra szabályozása (4,5,6.mód) a valós igényeknek és a kialakult helyzethez való igazítása történik.

A fenti változásokkal együtt a valóságban a közlekedési hálózat relevánsan nem változik.

#### **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 útkorrekciók a valós fizikai és jogi helyzethez igazodnak, reális és szükséges korrekciók.

A módosítással érintett ingatlanokon megőrzendő növényzet nincs, vagy azokat nem befolyásolja a módosítás tárgya (1., 2. módosítás).

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, beépítésre nem szánt övezetek változása, még meg nem valósult közlekedési területek újra szabályozása, 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 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 3.sz. melléklet szerinti**

## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

#### 1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNLÁSÁI RENDSZER

A településszerkezeti terv az 1. módosítás kapcsán Bányászati célú (Kb) területként, illetve a bányászati tevékenység megszűnését előirányozva Kkh, azaz Különleges horgászturisztikai területbe vannak sorolva, amik ezután már csak Kkh övezetként maradnak. A 2. módosítás kapcsán M-0-mezőgazdasági lép területből Má-1 általános mezőgazdasági területre módosul állattartási telep (tartási hely) létesítése céljából. A 6. módosítás esetében a zöldterület kerül újra szabályozásra, a hatályos területével megegyező mértékben.

**1.1.1.1.** A módosítások a beépítésre szánt területeket relevánsan nem érinti. A 6.számú módosítás esetében a kiszabályozott, de még kialakítatlan falusias lakóterületen belül kerül a zöldterület áthelyezésre az előzővel azonos méretben. Beépítésre szánt terület, így relevánsan nem változik a hatályos szerkezeti terv alapján.

**1.1.1.2.** A beépítésre nem szánt területek a fentiek alapján változnak Zöldterület, mezőgazdasági- és különleges területek kapcsán.

**1.1.1.3.** A szerkezetet alkotó elemeknél a beépítésre szánt terület nagysága és szerkezetben betöltött szerepe, helyzete szerkezeti terv alapján 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. módosítás kapcsán Bányászati célú (Kb) területként, illetve a bányászati tevékenység megszűnését előirányozva Kkh, azaz Különleges horgászturisztikai területbe vannak sorolva, amik ezután már csak Kkh övezetként maradnak. Mivel a bányászati tevékenység a területen megszűnt és törlésre került a bányakapitányság részéről a bányatelek, így a Kkh területfelhasználás kerül átvezetésre a módosítás területén.
- A 2. módosítás kapcsán M-0-mezőgazdasági lép területből Má-1 általános mezőgazdasági területre módosul állattartási telep, az állatok szakszerű tartásához szükséges állat beállók létesítése céljából.
- A 6. módosítás esetében a zöldterület kerül újra szabályozásra, a hatályos területével megegyező mértékben.

Területi mérleg:

- Kb: - 32,2 ha
- Kkh: + 32,2 ha
- M-0: -5,98 ha
- Má-1: +5,98 ha

## 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.

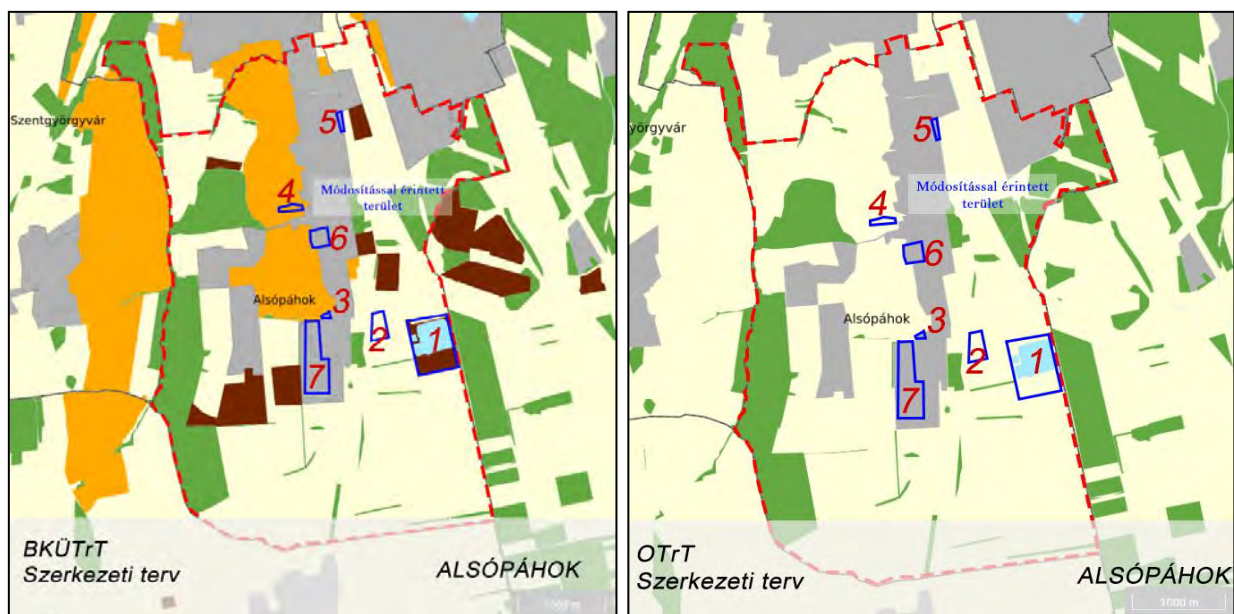
### A Területrendezési tervekkel (a Magyarország és egyes kiemelt térségeiről szóló CXXXIX törvény – továbbiakban MaTrT, valamint a Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019.(VI.14.) sz. rendelete továbbiakban (MvM rendelet), való összhang vizsgálata

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 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 módosítások a következő térségekbe tartoznak: OTrT és a BKÜTrT szerkezeti terve alapján is az 3., 5., 6., 7. módosítás területe települési térségbe tartozik. Az OTrT szerkezeti terve alapján az 1., 2., és 4. módosítás is mezőgazdasági területbe tartozik. A BKÜTrT szerkezeti terve alapján az 1. módosítás területe részben sajátos, részben vízgazdálkodási területfelhasználási térségbe tartozik, a 4. mód. kertművelésű 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 belvízjárta terület övezete
- Nagyvízi meder övezete
- VTT tározók övezete

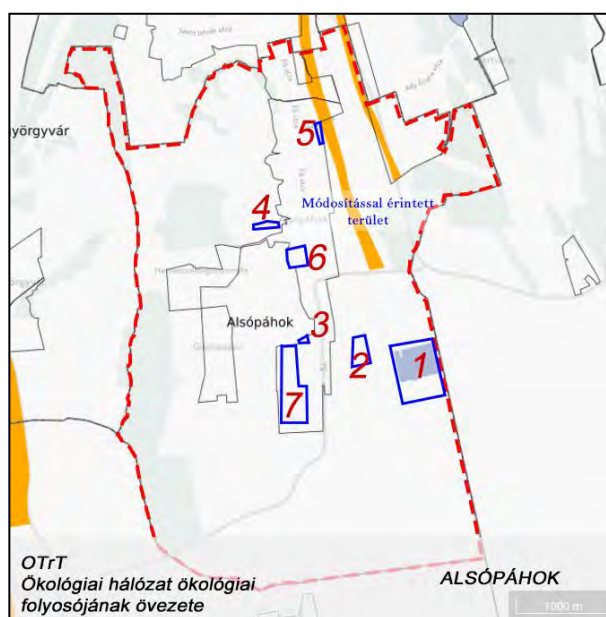
A település igazgatási területét érinti, de a módosítás területeit NEM érintik az alábbi MaTrT, MvM rendelet övezetek:

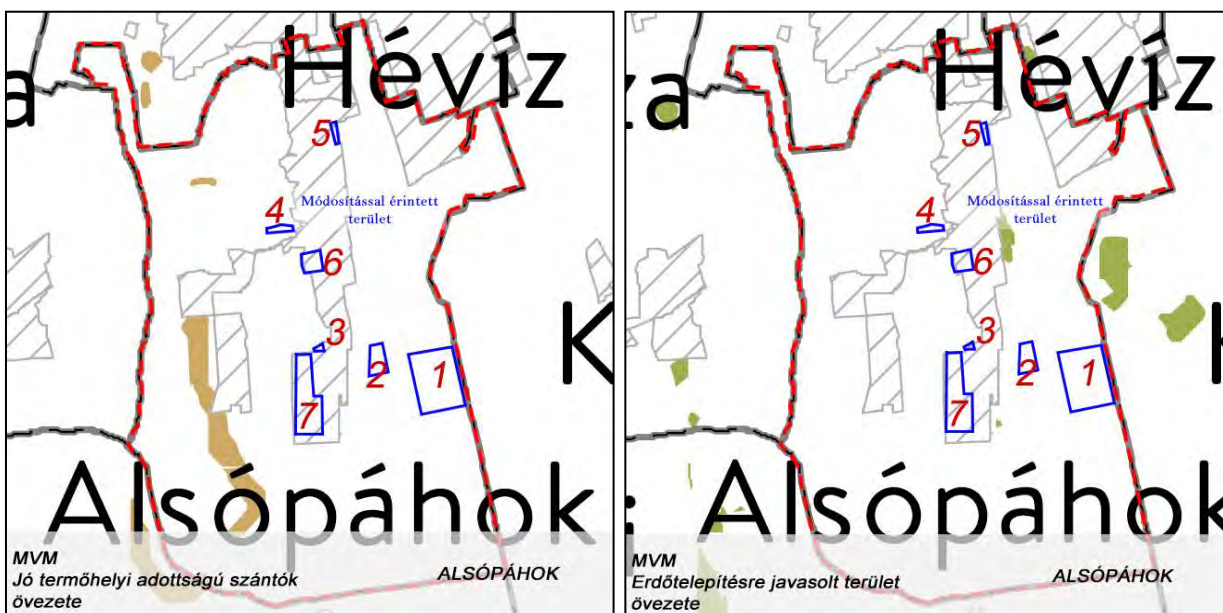
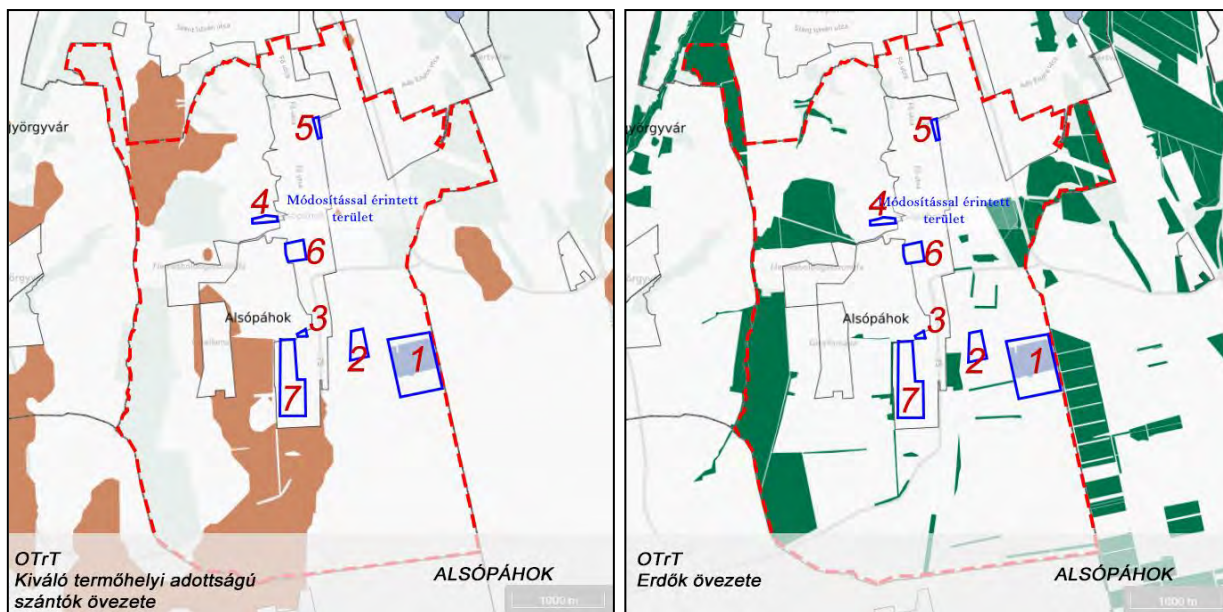
#### MaTrT-OTrT

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

#### MvM

- 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:

**OTrT-Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete:**

2018. évi CXXXIX. törvény 25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

*Megfelelőség igazolása: A módosítások negatív hatása nem várható az övezet előírásainak tekintetében. A módosítási pontok közül egyedül a 2.sz. módosítás területe érinti az övezetet. Továbbra is biztosított marad az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése, mivel a módosítás jellege ezt nem befolyásolja.*

#### **OTrT-Ökológiai hálózat puffer területének övezete:**

*2018. évi CXXXIX. törvény 27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - kivéve, ahol az*

Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

*Megfelelőség igazolása: A módosítások negatív hatása nem várható az övezet előírásainak tekintetében. A módosítási pontok közül egyedül az 1.sz. módosítás területe érinti az övezetet.*

#### **BKÜTrT-Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete:**

2018. évi CXXXIX. törvény 81.§ (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tekintetében a 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben a tájképvédelmi terület övezetére meghatározott övezeti előírások mellett – a bányászatra vonatkozó rendelkezés kivételével - a (2) és (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazandó.

(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;
- c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési eszközökben biztosítani kell;
- d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendő.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítésével történhet;
- b) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető;
- c) csarnok nem helyezhető el;
- d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;
- e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.

*Megfelelőség igazolása: A módosítások nem okoznak releváns változást a táj és a településképi tekintetében a jelenlegi helyzethez képest.*

#### **MvM-Tájépvédelmi 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, elemegyüttseit, 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 védelméről 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 védelméről 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.

*Megfelelőség igazolása: A módosítások negatív hatása nem várható az övezet előírásainak tekintetében.*

#### **MvM-Ásványi nyersanyagvagyron övezete:**

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyron 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 nyersanyagvagyron távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

*Megfelelőség igazolása: A módosítás negatív hatása nem várható az övezet előírásainak tekintetében. A módosítási területek az Önkormányzat tudomása szerint nem érintettek.*

#### **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 módosítás vízminőség-védelmi változást nem okoz. Felszíni és felszínalatti vizeket nem érintenek.*

#### **MvM-Vízerózióknak kitett terület övezete:**

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 12. § A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben a vízerózióknak kitett terület övezetben a következő előírások alkalmazandók:

a) az erózió mértékét a földhasznosítás tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, vízelvezetők, sáncok kialakításával, a leginkább veszélyeztetett területek - kivéve a borszőlő termőhelyi kataszteri területek - erdősítésével vagy a telek legalább 80%-os növényzetborításával kell csökkenteni;

b) a lefolyó vizeket természetes felszíni víz medrébe kell vezetni, ha azonban ennek befogadása korlátozott, akkor tároló vagy tározó műtárgyban kell gyűjteni a vizeket, és késleltetve, fékezten lehet, a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint, a települési - ennek hiányában a balatoni - főépítész hozzájárulásával a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni azzal, hogy az élővízbe vagy zárt

tározóba vezetett vizek számára ülepítőteret kell biztosítani, amelynek a folyamatos tisztán tartásáról az érintett terület tulajdonosának gondoskodnia kell;

c) új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig;

d) a meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos, felújításukról szükség esetén gondoskodni kell.

*Megfelelőség igazolása: A módosítások negatív hatása nem várható az övezet előírásainak tekintetében.*

### **MvM-Általános mezőgazdasági terület övezete:**

9/2019.(VI.14.) MvM rendelet **13. §** Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközök készítése során 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben különleges beépítésre szánt terület települési területfelhasználási egységként meghatározott területek közül a nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület, valamint a nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület.

14. § (1) Az általános mezőgazdasági terület övezetben a következő telekalakítási és építésügyi előírások alkalmazandók:

a) szántó művelési ágban lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

b) gyeperdő, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

c) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

d) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 700 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

(2) Kialakult állapot esetében az állami főépítész az (1) bekezdésben szereplő szabálynál megengedőbb szabály előírásához hozzájárulhat.

15. § Az általános mezőgazdasági terület övezetén a szőlő művelési ágban levő területen a következő előírások alkalmazandók:

a) szőlő művelési ágban lévő területen - a c) pontban foglaltak kivételével – 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;

b) a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen - a c) pontban foglaltak kivételével - szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén a beépített bruttó alapterület a 800

m<sup>2</sup>-t, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a 3000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg; c) a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így is művelt telkekkel rendelkező tulajdonos - ha az egy borvidéken vagy a beépítésre igénybe vett telektől 20 km-en belül lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb - az alábbi feltételekkel létesíthet építményt:

ca) szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 70%-a található,

cb) a beépítés egy telken érvényesíthető, de a beépíthető terület nagysága - figyelembe véve a telkeken már meglévő beépítést is - a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépítésre igénybe vett telek beépítettsége a 25%-ot és a 800 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,

cc) a beépítésre igénybe vett telket úgy kell kialakítani, hogy az legalább 2000 m<sup>2</sup> területű legyen, és nem helyezkedhet el a Balaton vízparti területein, továbbá ökológiai hálózat magterületének övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében és kertes mezőgazdasági terület övezetében,

cd) a beépítésre igénybe vett telken szőlőtermelési, borászati célt szolgáló gazdasági építmény, tulajdonos számára szolgáló lakóépület, valamint borturizmust szolgáló egyéb szálláshely helyezhető el.

16. § Az általános mezőgazdasági terület övezetén a 14. §-ban és a 15. §-ban meghatározottakon túl a következő előírások is alkalmazandók:

a) építményt létesíteni a hagyományos tájhasználathoz igazodó módon, csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó; azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;

b) új állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait és az őshonos háziállatok bemutatását szolgáló épület kivételével - a Balaton-tómedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni, azzal, hogy a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési eszközökben kell rendelkezni;

c) lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.

17. § (1) Általános mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont - a 15. § c) pontjában foglaltak kivételével - a mezőgazdasági birtoktest egyik, legalább 2 ha területű telkén alakítható ki - parti és partközeli településen az adott településhez tartozó, a sem partinak, sem partközelinek nem minősülő településen a birtokközpont építési helyeül szolgáló település és a szomszédostelepülések közigazgatási területéhez tartozó - legalább 50 ha összterületű, mezőgazdasági művelés alatt álló birtoktest esetén. Birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 50%-a, a parti és partközeli településen pedig a birtoktest területének 100%-a található.

(2) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont telkén a mezőgazdasági használatot szolgáló gazdasági építmény, a tulajdonos számára szolgáló lakóépület, lovasturizmust szolgáló, továbbá, ha a birtoktesten legalább 5 ha szőlő művelési ágú és ténylegesen így művelt terület is található, borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el, összesen legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> nagyságú bruttó alapterülettel. (3) A mezőgazdasági birtoktesten az (1) bekezdés szerinti birtokközpont mellett legfeljebb egy kiegészítő központ alakítható ki egy legalább 5000 m<sup>2</sup>-es telken, annak legfeljebb 25%-os beépítésével és összesen legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> nagyságú bruttó alapterülettel.

(4) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ beépített területe a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó telkek összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg.

(5) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ nem alakítható ki az ökológiai hálózat magterületének övezetében, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a kertés mezőgazdasági terület övezetében, valamint a Balaton szabályozási partvonalától számított 1000 méteren belül.

*Megfelelőség igazolása: A módosítások semmilyen változást nem okoznak. Az általános mezőgazdasági elemeket érintő szabályozás változatlan marad az érintett módosítás területén. A 2. módosítás területe a jelenlegi láp területfelhasználási egységből Általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerül.*

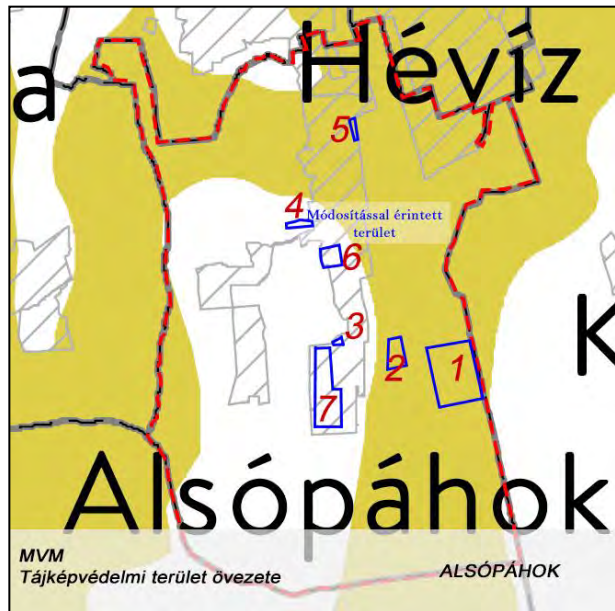
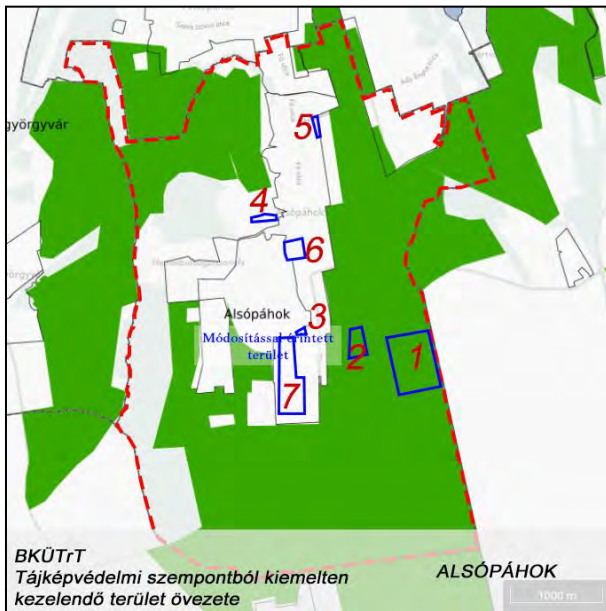
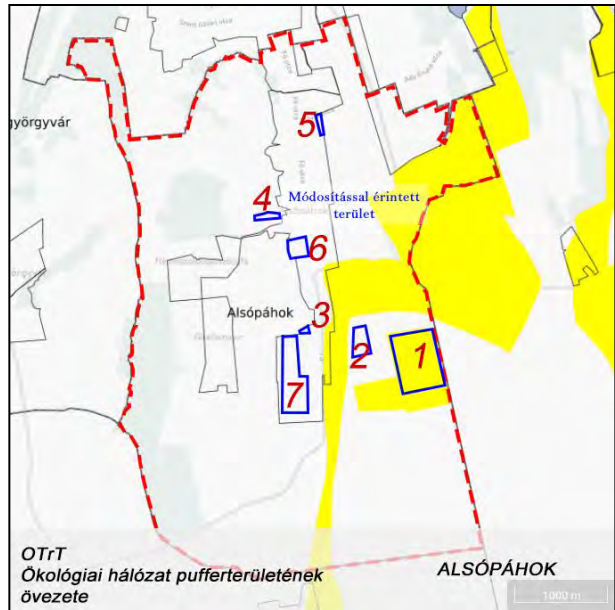
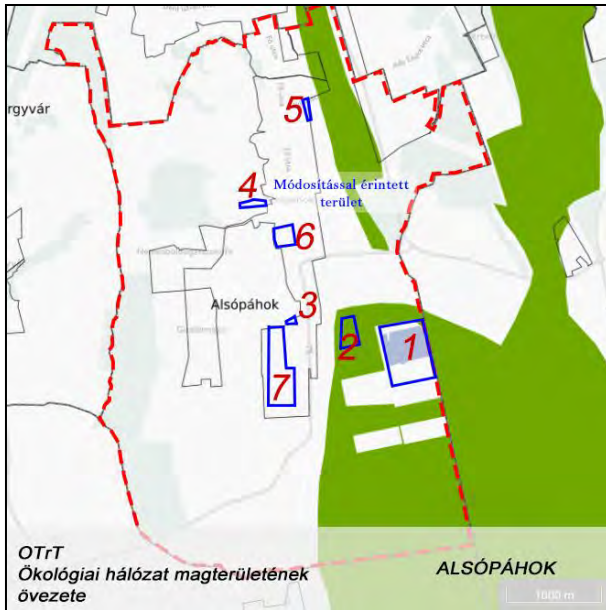
### **BKÜTrT-Kertés mezőgazdasági terület övezete:**

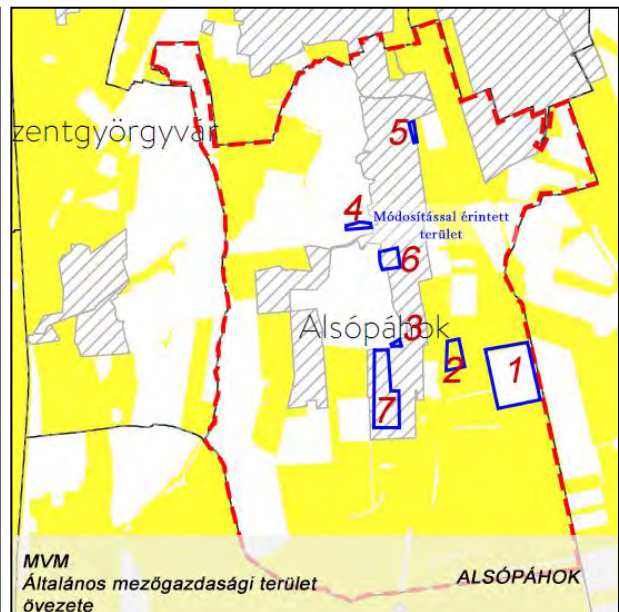
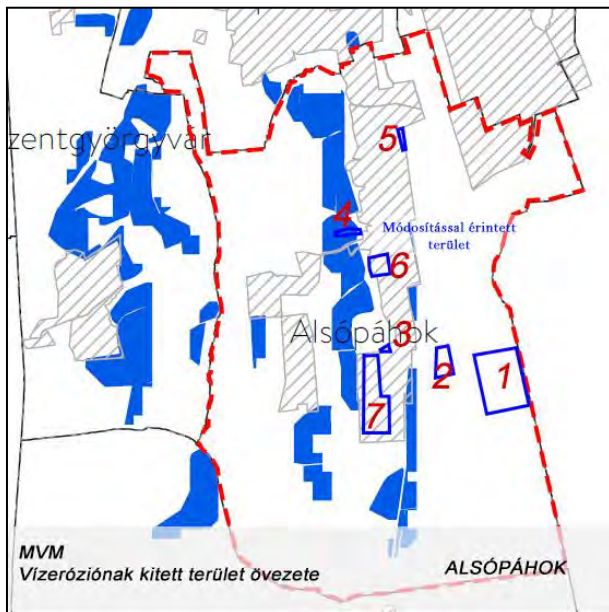
2018. évi CXXXIX. törvény 84. § (1) A kertés mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközök készítésénél kertés mezőgazdasági területbe kell sorolni. Az övezet területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb 5%-kal, ezenfelül csak közlekedési területbe sorolás céljából az állami főépítész hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal egyetértése esetén módosítható.

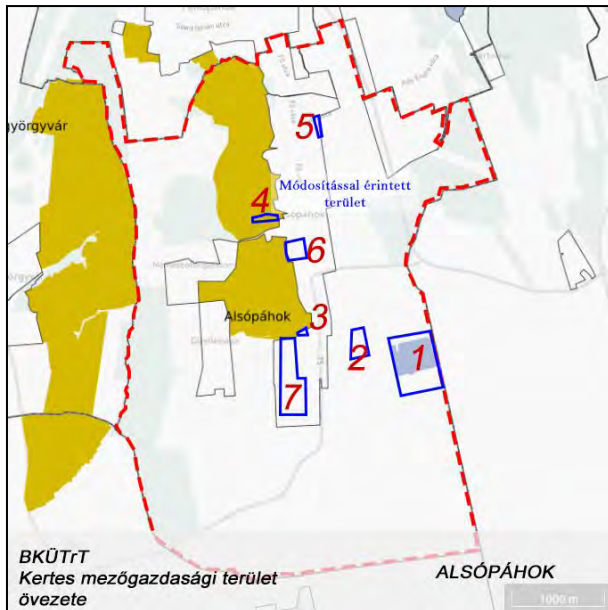
(2) Kertés mezőgazdasági terület övezetén:

- a) beépítésre szánt terület és belterület nem jelölhető ki;
- b) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m<sup>2</sup>, országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m<sup>2</sup>, kivéve, ha helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg;
- c) legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető;
- d) a beépítési magasság a 4 métert nem haladhatja meg;
- e) lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem helyezhető el; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;
- f) a 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell;
- g) legfeljebb 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül elhelyezhető;
- h) birtokközpont nem alakítható ki.

*Megfelelőség igazolása: A módosítások negatív hatása nem várható az övezet előírásainak tekintetében.*







A módosítások a valós állapotokhoz és a jelenlegi területhasználatokhoz képest releváns változás nem idéznek elő. Az adott övezeti érintettségek a módosítási területek által való változást nem idéznek elő a jelenlegi helyzethez képest, azok előírásaihoz igazodnak.

## **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:

5. sz. módosítás - 0,0338 ha

6. sz. módosítás + 0,0361 ha

**Összesítve: - 0,0023 ha**

A beépítésre szánt terület csökkent. Ez elsősorban egyes ki nem alakított, de a hatályos terven kiszabályozott utak szabályozásának módosításával magyarázható. Ezek a módosítások részben a reális megvalósíthatóságot, részben 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 fele a helyi agrár vállalkozások tevékenységét hivatott elősegíteni (1,2,4), a többi a helyi szabályozásokat hivatott aktualizálni a valós kialakult helyzethez és a reálisabb lehetőségek megteremthetősége végett.

## **2. SZAKÁGI JAVASLATOK**

### **2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK**

#### **2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata**

A tájhasználat pozitív irányba változik, mind a bányatavak (1.mód), mind az őshonos állatok tartásának ösztönzése céljából való módosítás (2.mód.) kapcsán. A tájszerkezet változatlan marad.

### 2.1.2. Természetvédelmi javaslat

A hatályos természetvédelmi előírások érvényben maradnak, módosításukat a változás jellege nem kívánja meg. Természetvédelmi szempontból a bányatavak megtartása pozitívabb, mint azok feltöltése. Biodiverzebb élővilág jött-, illetve jöhet létre a nyílt vízfelületek lévén. Javasolt lehet a betelepülő madárvilág kapcsán fészkelési időszakban korlátozásokat előírni a megzavarásuk elleni védelem tekintetében. A 2. módosítási területen az állattartás létszámában való korlátozása szükséges lehet, a gyepek, illetve lápi területek túltaposásának elkerülése végett. A többi módosítási terület táj- és természetvédelmi szempontból nem sérülékeny, 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 ún. „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 út megszüntetések, és út szabályozás módosítások 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 terület 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
37/1_304, 305, 306/3, 307-309, 310/2-314, 315/4, 315, 316	0,0338 0,0361	Gksz Közl	0,4 0,6	0,01352 0,02166	Közl Lf	0,6 2,4	0,02028 0,08664
<b>ÖSSZESEN:</b>				<b>0,0351</b>			<b>0,1069</b>
<b>ÉRTÉKKÜLÖNBÖZET:</b>							<b>+0,0718</b>

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

**A változások utáni egyenleg: +0,0718 azaz nő a biológiai egyenérték.**

A tervezési területen újonnan beépítésre szánt terület relevánsan nem kerül kijelölésre, azonban az út szabályozás módosítások (5.-, 6.sz. mód.) révén minimális mértékben változik a beépítésre szánt terület. A valóságban kiszabályozott de meg nem valósult útszabályozások módosulnak.

## **2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

### **2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata**

A zöldfelületi rendszer nem változik.

A 6. számú módosításnál a kiszabályozott, de meg nem valósított zöldterület kerül újra szabályozásra, terület méretének változása nélkül.

### **2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása**

A zöldfelületi ellátottság nem csökken, mivel egyik övezetben sem történik zöldfelületi arányszám változtatás. Így az OTÉK-nak is megfelelő marad a zöldfelületi ellátottság.

### **2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok**

A zöldfelületi rendszer relevánsan változatlan marad.

## **3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

**3.1. Közúti hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.**

**3.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.**

### **3.3. Belső úthálózat**

Közúti közlekedés a valóságban nem változik. Kiszabályozott, de meg nem valósított utak törlése (4.mód), és újra szabályozása (4,5,6.mód) a valós igényeknek és a kialakult helyzethez való igazítása történik.

A fenti változásokkal együtt a valóságban a közlekedési hálózat relevánsan nem változik.

A hatályos szerkezeti tervet az út szabályozás módosítások nem érintik.

**3.4. Közösségi 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 5.-, 6. 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.

A Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának nyilatkozata alapján a 7 módosítás közül a 3., az 5., a 6., és a 7. nem érint termőföldet. A 068 hrsz.-ú földrészlet (1.mód.) részterülete termőföld; rét művelési ágú, 8. minőségi osztályba tartozik azonban az elképzelés a termőföld védelmének érdekeivel nem ütközik. A 4. módosítás által érintett területek kert művelési ág 2. minőségi osztályába, illetve rét művelési ág 2. minőségi osztályba tartozik. Az átlag feletti minőség a Tftv. 6/B. § értelmében nem aggályos.

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.

## **7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

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

## **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 állásfoglalása alapján nem környezeti értékelés köteles.

# HATÁROZAT tervezet

...../2022.(.....) sz. önkormányzati határozat

Alsópáhok község Önkormányzati Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján 2022. ....-i hatállyal Alsópáhok Község településszerkezeti tervét a jelen határozat mellékletét képező m-SZE1 és m-SZE2 jelű tervlapon szereplő változások szerint módosítja.

1. sz. melléklet: Alsópáhok településszerkezeti terve módosított m-SZE1 és m-SZE2 jelű tervlap.
2. sz. melléklet: Módosított terület településszerkezeti leírása:
  - Az 1. módosítás kapcsán Bányászati célú (Kb) területként, illetve a bányászati tevékenység megszűnését előirányozva Kkh, azaz Különleges horgászturisztikai területbe vannak sorolva, amik ezután már csak Kkh övezetként maradnak. Mivel a bányászati tevékenység a területen megszűnt és törlésre került a bányakapitányság részéről a bányatelek, így a Kkh területfelhasználás kerül átvezetésre a módosítás területén.
  - A 2. módosítás kapcsán M-0-mezőgazdasági lóp területből Má-1 általános mezőgazdasági területre módosul állattartási telep, az állatok szakszerű tartásához szükséges állat beállók létesítése céljából.
  - A 6. módosítás esetében a zöldterület kerül újra szabályozásra, a hatályos területével megegyező mértékben.

Területi mérleg:

- Kb: - 32,2 ha
- Kkh: + 32,2 ha
- M-0: -5,98 ha
- Má-1: +5,98 ha

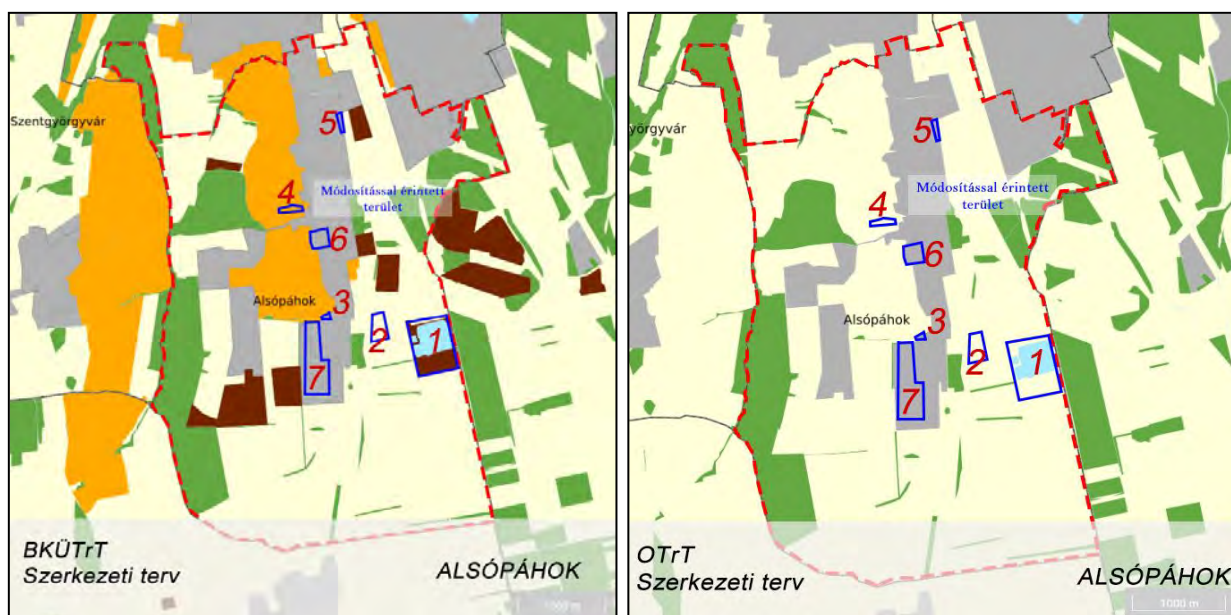
**A Területrendezési tervekkel (a Magyarország és egyes kiemelt térségeiről szóló CXXXIX törvény – továbbiakban MaTrT, valamint a Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019.(VI.14.) sz. rendelete továbbiakban (MvM rendelet), való összhang vizsgálata**

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 megfelelést.

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

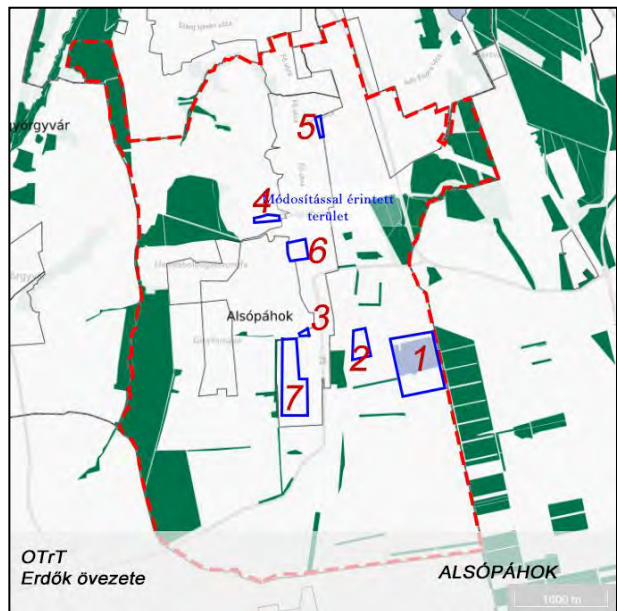
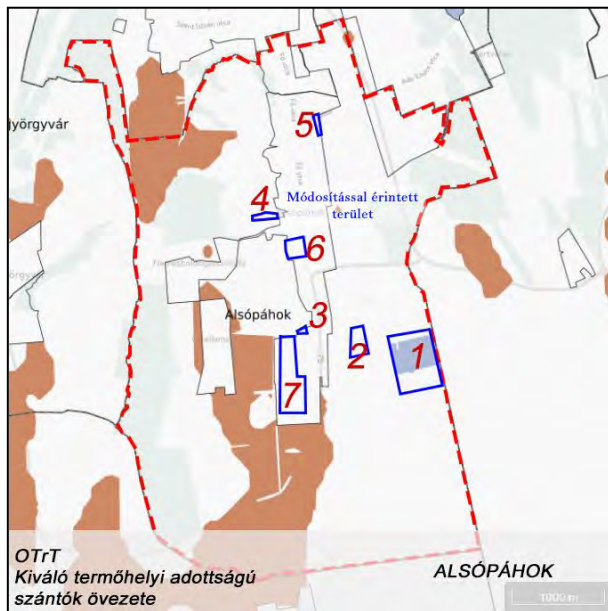
## Az MaTrT Országos Területrendezési Tervének (továbbiakban MaTrT) való megfelelés igazolása:

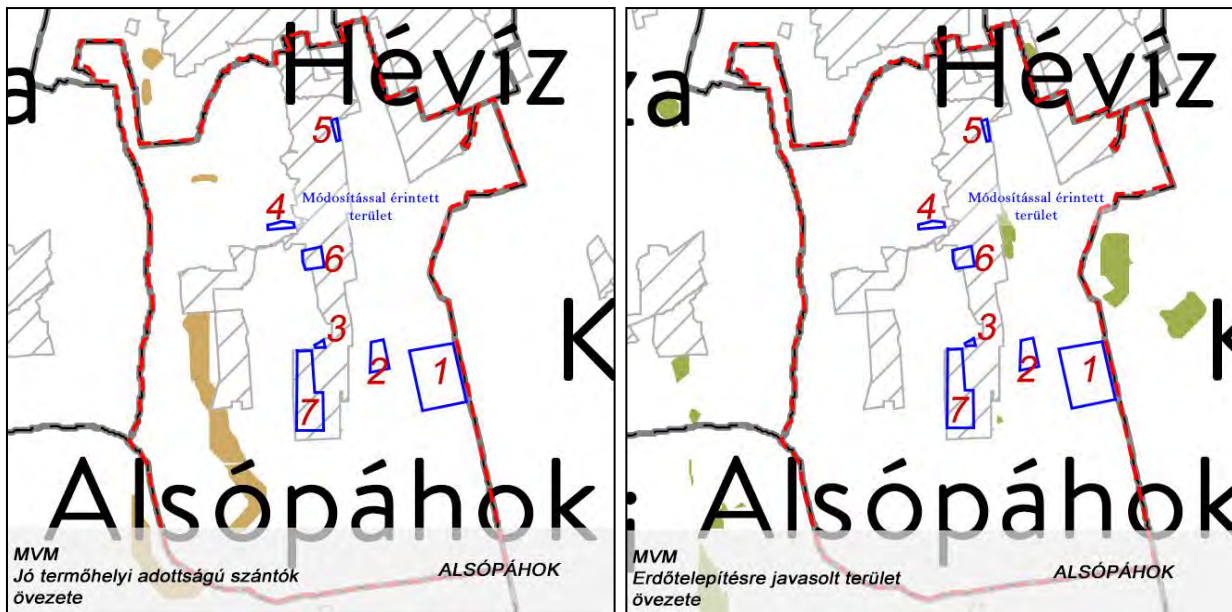
Az MaTrT-OTrT. szerkezeti tervén a módosítások a következő térségekbe tartoznak: OTrT és a BKÜTrT szerkezeti terve alapján is az 3., 5., 6., 7. módosítás területe települési térségbe tartozik. Az OTrT szerkezeti terve alapján az 1., 2., és 4. módosítás is mezőgazdasági területbe tartozik. A BKÜTrT szerkezeti terve alapján az 1. módosítás területe részben sajátos, részben vízgazdálkodási területfelhasználási térségbe tartozik, a 4. mód. kertművelésű 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 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 ökológiai folyosójának övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Erdők övezete  
**MvM** 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:

**OTrT-Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete:**

*Megfelelőség igazolása: A módosítások negatív hatása nem várható az övezet előírásainak tekintetében. A módosítási pontok közül egyedül a 2.sz. módosítás területe érinti az övezetet. Továbbra is biztosított marad az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése, mivel a módosítás jellege ezt nem befolyásolja.*

**OTrT-Ökológiai hálózat puffer területének övezete:**

*Megfelelőség igazolása: A módosítások negatív hatása nem várható az övezet előírásainak tekintetében. A módosítási pontok közül egyedül az 1.sz. módosítás területe érinti az övezetet.*

**BKÜTrT-Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete:**

*Megfelelőség igazolása: A módosítások nem okoznak releváns változást a táj és a településkép tekintetében a jelenlegi helyzethez képest.*

**MvM-Tájképvédelmi terület övezete:**

*Megfelelőség igazolása: A módosítások negatív hatása nem várható az övezet előírásainak tekintetében.*

**MvM-Ásványi nyersanyagvagyon övezete:**

*Megfelelőség igazolása: A módosítás negatív hatása nem várható az övezet előírásainak tekintetében. A módosítási területek az Önkormányzat tudomása szerint nem érintettek.*

**MvM-Vízminőség-védelmi terület övezete:**

*Megfelelőség igazolása: A módosítás vízminőség-védelmi változást nem okoz. Felszíni és felszínalatti vizeket nem érintenek.*

**MvM-Vízerózióknak kitett terület övezete:**

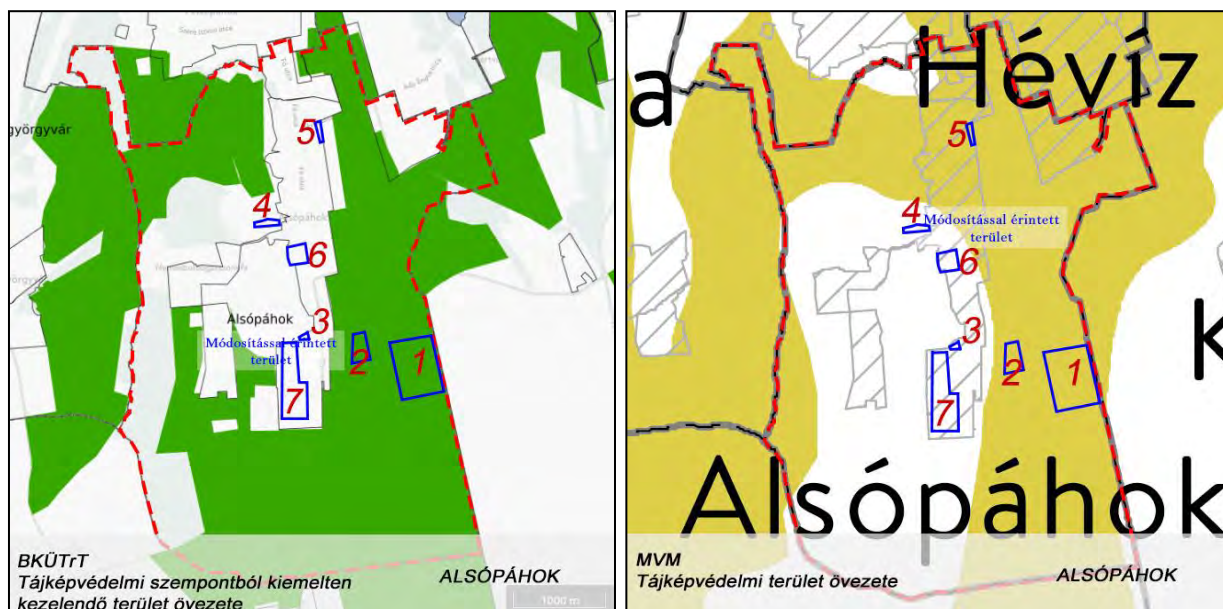
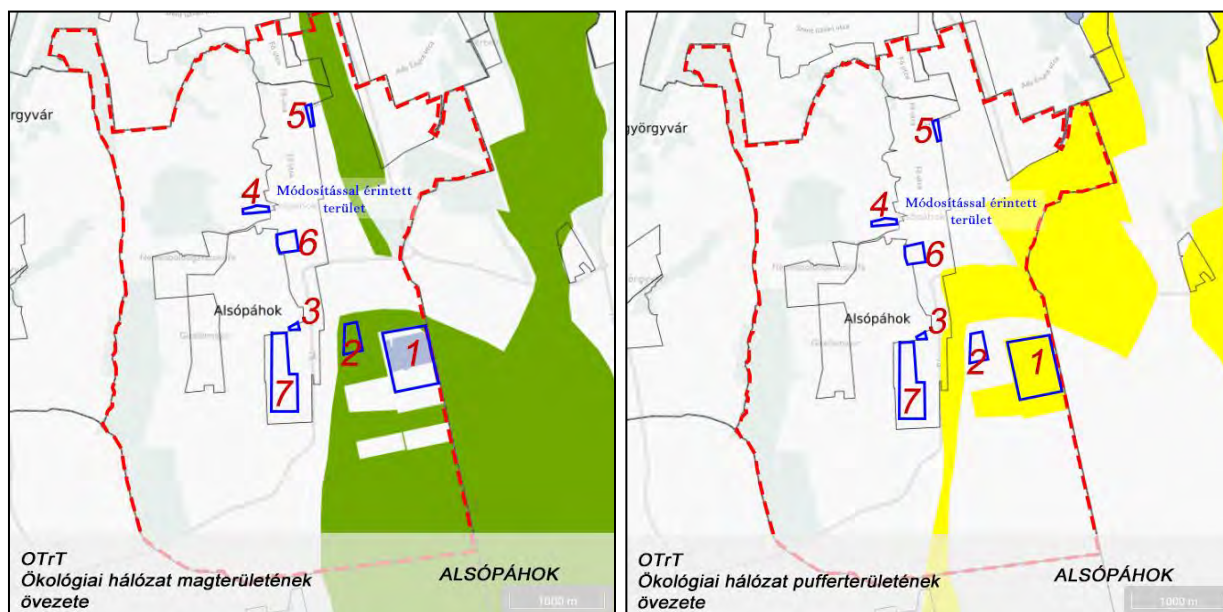
*Megfelelőség igazolása: A módosítások negatív hatása nem várható az övezet előírásainak tekintetében.*

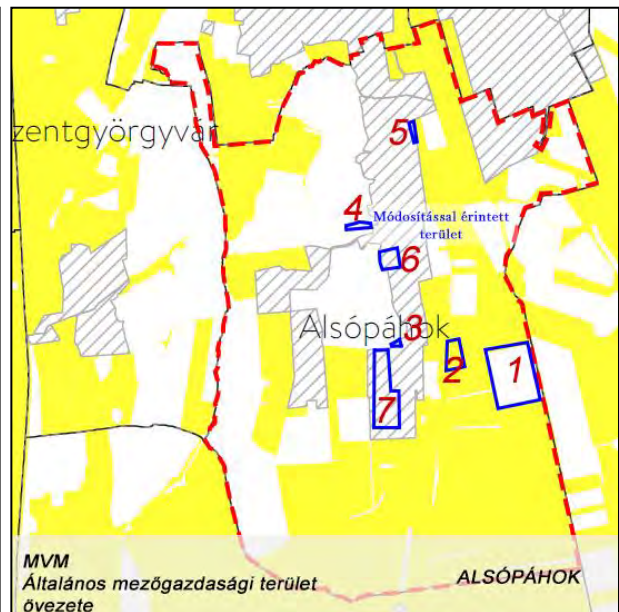
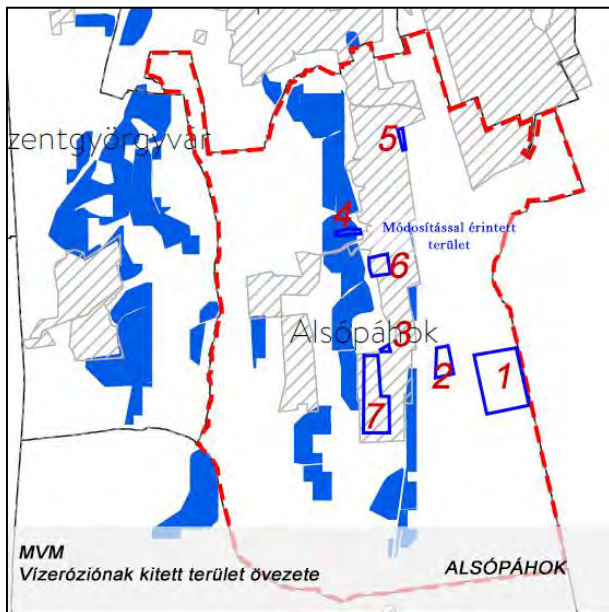
**MvM-Általános mezőgazdasági terület övezete:**

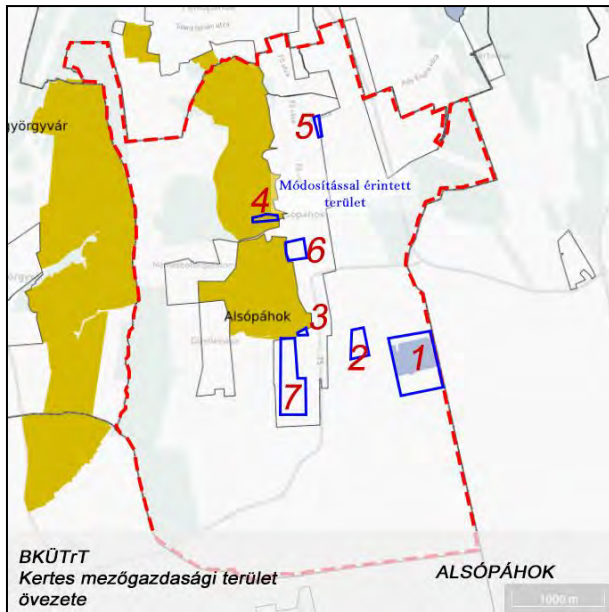
Megfelelőség igazolása: A módosítások semmilyen változást nem okoznak. Az általános mezőgazdasági elemeket érintő szabályozás változatlan marad az érintett módosítás területen. A 2. módosítás területe a jelenlegi láp területfelhasználási egységből Általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerül.

**BKÜTrT-Kertes mezőgazdasági terület övezete:**

Megfelelőség igazolása: A módosítások negatív hatása nem várható az övezet előírásainak tekintetében.







A módosítások a valós állapotokhoz és a jelenlegi területhasználatokhoz képest releváns változás nem idéznek elő. Az adott övezeti érintettségek a módosítási területek által valós változást nem idéznek elő a jelenlegi helyzethez képest, azok előírásaihoz igazodnak.

.....  
jegyző

.....  
polgármester

## **RENDELET TERVEZET**

Alsópáhok Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2022.(.....) 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.) 6.§ rendelkezései a következő bekezdéssel egészül ki:

„(6) T – 0,5 – 40 – 10 – 1  
Lf/4 O-30/3,0-5,5-800 jelű falusias lakó építési övezetben:  
a) a kialakítható legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>,  
b) legkisebb telekszélesség és mélység: 16 m,  
c) a beépítési mód: oldalhatáron álló; előkert min 7,0 m, oldalkert min. a megengedett legnagyobb építménymagassággal azonos, hátsókeret min. 6,0 m, az építési hely határa a szabályozási terven jelöltek szerint,  
d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %,  
e) az előírt legkisebb építménymagasság 3,0 m,  
f) a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,5 m,  
g) a beépítés közművesítettségi feltétele: teljes közművesítettség a 4 .§ szerint,  
h) a zöldfelület legkisebb mértéke: telekterülethez viszonyított 40 %,  
i) a környezetterhelési besorolás 9. § és 12. § szerint,  
j) a terepszint alatti építmények: közműalagút, medence, pince,  
k) beépíthetőnek kell tekinteni azt a teleket, melynek minimális területe 800 m<sup>2</sup>, minimális szélessége ill. mélysége 14,0 m,  
m) az övezetben 25 m utcafronti telekszélesség alatt egy - legfeljebb 2 lakással rendelkező - lakóépület építhető.”

**(3)** A R. 17/A.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:  
„A vízfelület partján legfeljebb 20 db., maximum 45 m<sup>2</sup>-es tároló-tartózkodó épület helyezhető el egy-egy parkolóhellyel.”

**(4)** A R. 17/A.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:  
„Az övezet szárazulati részén a telekhatároktól minimum 20 m-re, a vízfelülettől minimum 10 m-re legfeljebb 3 db., maximum 120 m<sup>2</sup>-es idegenforgalmi szolgáltató épület helyezhető el az OTÉK-ban előírt számú parkolóhely kialakításával, kivéve a 054/8 hrsz-on,

ahol a vízfelülettől min. 10m-re max. 5 db max. 120 m<sup>2</sup>-es idegenforgalmi szolgáltató épület helyezhető el.”

**(5) A R. 17/A.§ (6) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**  
„építménymagassága legfeljebb 4,5 m,”

**2.§ (1) A R. mellékletét képező R04-B jelű tervlap kivágat** –normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletét képező tervlapok (m-KSZA-1) normatartalma lép.

**(2) A R. mellékletét képező R-02 (2) jelű tervlap** –normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletét képező tervlapok (m-SZA3, R-02 (2) egységes) normatartalma lép.

**(3) A R. mellékletét képező R-02 (3) jelű tervlap** –normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletét képező tervlapok (m-SZA4, R-02 (3) egységes) normatartalma lép

**(4) A R. mellékletét képező R-02 (4) jelű tervlap** –normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletét képező tervlapok (m-SZA1, m-SZA5, R-02 (4) egységes) normatartalma lép

**(5) A R. mellékletét képező R-03 (2) jelű tervlap** –normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletét képező tervlapok (m-SZA2, R-03 (2) egységes) normatartalma lép

### **3.§ Záró rendelkezések**

(1) A R. 17/A.§ (6) bekezdés b), d) pontja hatályát veszti.

(2) E rendelet a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdés szerinti közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

Alsópáhok, 2022. ....

polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2022. ....

jegyző

### **III. 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, 2022.

