

FELSŐPÁTIÓK



Településrendezési eszközök 1. számú módosítása
Elfogadva a 92/2024. (XII.10.) önkormányzati határozattal
Jóváhagyva a 9/2024. (XII.17.) önkormányzati rendelettel

Völgyzugoly Műhely Kft.

FELSŐPÁHOK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS



Megbízó:

Felsőpáhok Község Önkormányzata
Prótár Richárd Krisztián polgármester
8395 Felsőpáhok, Szent I. u. 67.
Tel.: + 83/ 900 000

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel/Fax: 06-1-439-04-91
Mobil: 06/70-938-3224, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



VÖLGYZUGOLY MŰHELY

2024. december

VZM 1809/23

Felsopahok_mod1_teljes_jott_241217

Aláírólap

Településrendezés

Bérczi Szabolcs

okl. településmérnök TT 13-1411

okl. környezetgazdálkodási

agrármérnök

**Fóthi Annamária**

okl. településmérnök TT 13-1759

Tájrendezés zöldfelület
környezetvédelem**Kéthelyi Márton**

okl. tájépítésmérnök TK 01-5282



Közlekedés

Horváth Tünde okl. építőmérnök

(TP-Terv Kft.) Tkö 01-9714



Munkatárs:

Bóta Dorottya

tájrendező és kertépítő mérnök

Főépítész:

Ferik Tünde

II. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

Felsőpáhok Község Önkormányzatának 92/2024. (XII.10.) sz. határozata
a településszerkezeti tervről szóló 54/2013. (VII.30.) önkormányzati határozat módosításáról

Felsőpáhok község Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Felsőpáhok község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 54/2013. (VII.30.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A Településszerkezeti Terv Leírását jelen határozat 2. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - Kertvárosias lakóterület kijelölése a Szent István utca - Pásti utca környezetében;
 - Általános mezőgazdasági terület kijelölése a Szent István utca - Pásti utca környezetében
- 3) Jelen módosítás során Felsőpáhok területfelhasználásai a következők szerint változnak:

	Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti terület- felhasználás	Tervezett terület- felhasználás
1.	Kertvárosias lakóterület kijelölése a Szent István utca - Pásti utca környezetében	0,33	Má-gy	Lke
		0,48	Lf	Lke
2.	Általános mezőgazdasági terület kijelölése	0,33	Lf	Má
Összesen:		1,14		

4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 1. melléklete szerinti területi mérleg az alábbiak szerint változik.

TERÜLETI MÉRLEG - A TERVEZETT TSZT SZERINT					
Területfelhasználási kategória		ha		%	
Közigazgatási területe		726,5 ha			
Beépítésre szánt terület					
Falusias lakóterület	Lf	81,59	11,23		
Kertvárosias lakóterület	Lke	18,11	2,49		
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	4,0	0,55		
Egyéb ipari terület	Geip	5,3	0,73		
Különleges terület - lovas turisztikai terület	K-lsp	2,8	6,0	2,8	0,83
Különleges terület - kemping	K-kemp	0,4		0,4	
Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	K-mü	2,8		2,8	
Beépítésre nem szánt terület					
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	52,2	7,18		
Általános mezőgazdasági terület - szántó	Má-sz	278,5	38,33		
Általános mezőgazdasági terület - gye	Má-gy	43,30	5,96		
Zöldterület	Z	3,7	0,51		
Vízgazdálkodási terület	V	4,5	0,62		
Erdőterület	E	211,4	29,09		
Természetközeli terület	Tk	5,8	0,8		
Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	Kb-t	0,5	4,7	0,07	0,65
Különleges beépítésre nem szánt terület - sportpálya	Kb-sp	0,7		0,1	
Különleges beépítésre nem szánt terület - lovasturisztikai terület	Kb-ltur	1,6		0,22	
Különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi terület	Kb-hon	1,5		0,21	
Különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi terület	Kb-ker	0,4		0,06	
Közüti közlekedési terület	KÖu	7,4	1,02		

Lke	Lf	Geip	Gksz	K-
KöU	Z	E	Má-gy	Má - sz
Mk	V	Tk	Kb-	

- 5) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 1. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

Biológiai aktivitás-érték					
Meglévő funkció		Tervezett funkció		Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása ¹
Területfelhasználás	Érték-mutató	Területfelhasználás	Érték-mutató		
Má-gy	3,7	Lke	2,7	0,33	-0,33
Lf	2,4	Lke	2,7	0,48	0,14
Lf	2,4	Má	3,7	0,33	0,43
Összesen:					+0,24

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték a településrendezési eszközök felülvizsgálatának értékeihez képest az egyes módosítások során az alábbiakkal korrigálva változik:

Az 54/2013. (VII.30.) Kt. számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv	250,13
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	+0,24
Összesítve	250,37

- 6) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 1. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték +250,37.
- 7) A módosítás a területrendezési tervekkel összhangban van. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriáknak, az országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak megfelel.
- 8) A Településszerkezeti Terv 2. melléklete jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M (Településszerkezeti terv módosítása) szerint módosul a módosítással érintett terület vonatkozásában.

Prótár Richárd Krisztián sk.
polgármester

dr. Prótár Henrietta sk.
jegyző

A kivonat hiteles!

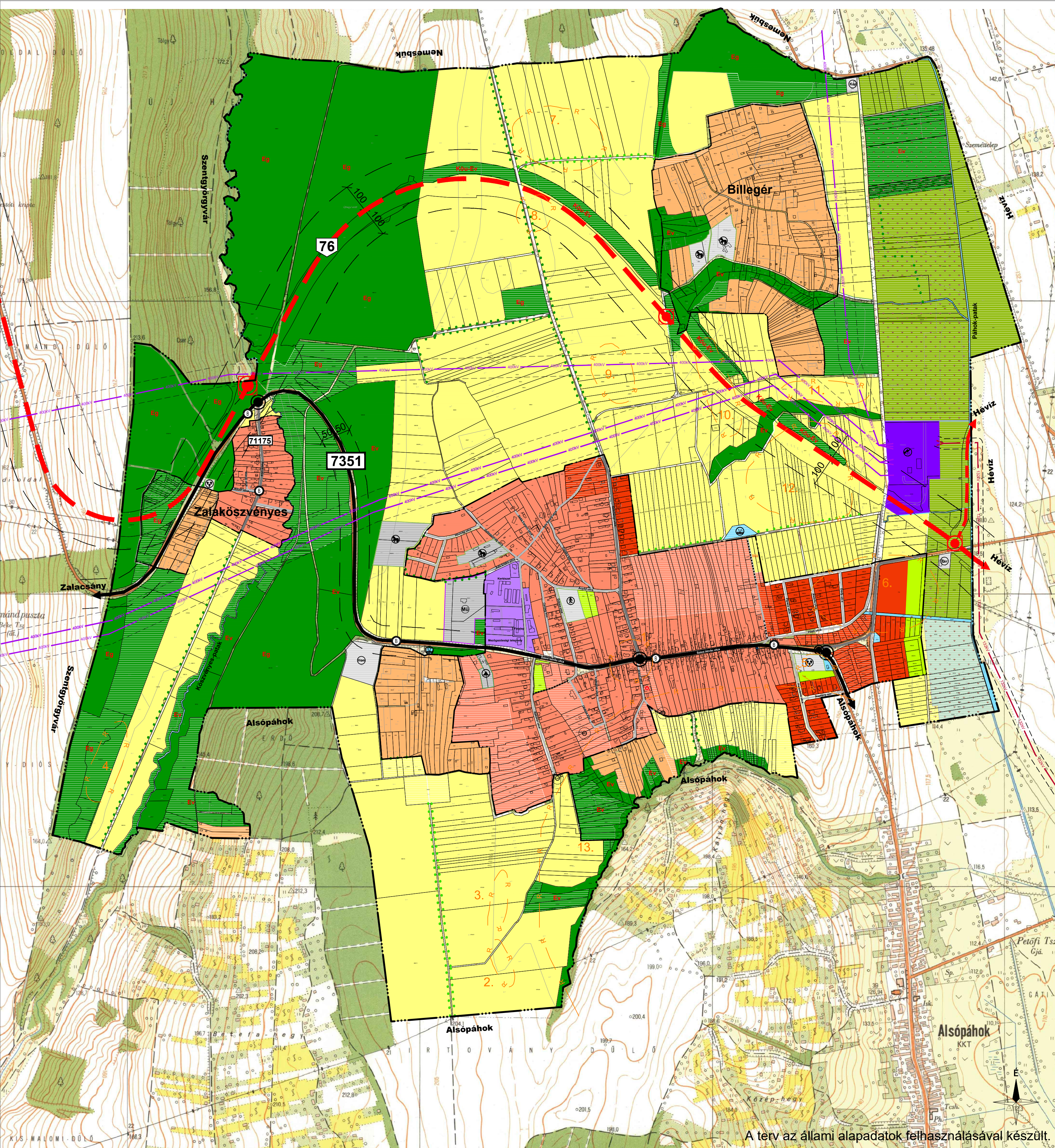
dr. Prótár Henrietta
jegyző

Felsőpáhok, 2024. 12. 10.



¹ Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.

1. melléklet a 92/2024. (XII.10.) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása



JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási határ
- Belterület határ
- Zártkert határ

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

- Beépítésre szánt területek**
- Falusias lakóterület
 - Kertvárosias lakóterület
 - Kereskedelmi, szolgáltató terület
 - Egyéb ipari terület - energiaszolgáltatás
 - Különleges terület - lovasturisztikai terület
 - Különleges terület - kemping
 - Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület

Beépítésre nem szánt területek

- Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
- Különleges beépítésre nem szánt terület - sportpálya
- Különleges beépítésre nem szánt terület - lovasturisztika
- Különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi erdő
- Különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi terület
- Általános mezőgazdasági terület (szántó/ültetvény)
- Általános mezőgazdasági terület (gyep)
- Kertes mezőgazdasági terület
- Erdőterület
- Erdőterület
- Közelkedési területen létesítendő csereerdő-terület
- Természetközeli terület
- Vízgazdálkodási terület
- Zöldterület

Értékvédelem

- Helyi védelemre javasolt épület
- Fasor
- Kereszt
- Régészeti terület

Természetvédelem

- Ex lege védett láp

Közelkedés- és közműterület

- országos főút
- országos mellékút
- belterületi gyűjtőút
- szervezeti jelentőségű külterületi út
- lakót, kiszolgálót, szervizút
- gyalogút
- védőtávolság
- buszmegálló
- jelentős csomópont
- 400 kV-os villamosenergia légvezeték védőtávolsággal
- 132 kV-os villamosenergia légvezeték védőtávolsággal
- Trafoállomás
- Szennyvíztisztító
- Vízmű

Egyéb településszerkezeti elemek

- Geodéziailag nem bemért, meglévő épület
- Alaptérképen szereplő lebontott épület
- Szélkerék

* A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő területfelhasználás változás



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest Szilágyi E. fasor 13-15 II/5. Tel.: 20913-8575, 70938-3221

Településtervezés

Bérczi Szabolcs
okl. településmérnök (TT 13-1411)
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem

Fóthi Annamária
okl. településmérnök (TT 13-1759)
Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök (TK 01-5282)

Közelkedés

Horváth Tünde
okl. építésmérnök (TK 01-9714)

Közműellátás

Hanczár Emőke, okl. építésmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.)

FELSŐPÁHOK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)

1. melléklet a 92/2024. (XII.10.) önkormányzati határozathoz a településszerkezeti tervről szóló 54/2013. (VII.30.) önkormányzati határozat módosításáról
M=1:8 000

2024 december

VZM 1809/23

Felsopahok_mod1_241217.dwg

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2024. (XII.17.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 19/2013. (VII. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Felsőpáhok község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 19/2013. (VII.31.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) helyi védelemre tervezett építmények, műtárgyak
- b) javasolt telekhatár”

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 35. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„35. §

(1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület:

- a) legfeljebb két egységes lakó;
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az 5. melléklet tartalmazza.

(4) Az építési övezetek építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(5) Az építési övezetek építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.

(6) Az építési övezetben a 3,5 tonnát meg nem haladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.

(7) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy
- b) kirakatszekrény;
- c) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;

- d) állatól, állatkifutó;
- e) trágyatároló, komposztáló;
- f) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- g) építménynek minősülő antennaszerkezet, zászlótartó oszlop.

(8) Elő- és/vagy oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el: kerti építmény.

(9) Hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:

- a) kerti építmények közül a tárolásra szolgáló műtárgyak;
- b) mosókonyha;
- c) nyárikonyha;
- d) gépkocsi- és egyéb tároló épület.

(10) Kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.”

3. §

A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 36. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„36. §

(1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterületen elhelyezhető épület:

- a) legfeljebb két egységes lakó;
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú;
- c) kereskedelmi, szolgáltató;
- d) szálláshely jellegű;
- e) igazgatási, iroda;
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- g) kulturális, közösségi szórakoztató;
- h) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 6. melléklet tartalmazza.

(4) Az építési övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek esetében 3,0 méterrel, oromfalas épület esetén rendeltetéstől függetlenül 1,0 méterrel túlléphető.

(5) Az építési övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági épületek esetében 3,0 m-rel túlléphető, amennyiben az a főépület által a közterület irányából takart és nem rontja a településképet.

(6) Az építési övezetek építési telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(7) Az építési övezetek építési telkein legfeljebb egy, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület, és további egy egyéb rendeltetésű épület helyezhető el.

(8) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy

- b) kirakatszekrény;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- d) építménynek minősülő antennaszerkezet.

(9) Elő- és/vagy oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:

- a) állatól;
- b) zászlótartó oszlop;
- c) kerti építmények közül a tárolásra szolgáló műtárgyak.

(10) Hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:

- a) mosókonyha;
- b) nyárikonyha;
- c) gépkocsi- és egyéb tároló épület.

(11) Kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

(12) Az építési övezetek területén állattartó építmény csak a megengedett beépítési mérték 30%-át meg nem haladó mértékű lehet.

(13) Lf1 építési övezetben a Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni, kizárólag a telkek utcafronttól számított 100 m mély telekrésze építhető be.”

4. §

A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 37. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„37. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) igazgatási, iroda;
 - d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakó
- rendeltetést is tartalmazhat

(3) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 7. melléklet tartalmazza.

(4) Gksz építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(5) Az építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

(6) Az építési övezetben - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

(7) Az építési övezet építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

5. §

A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 38. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„38. §

(1) Az egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület a Szabályozási terven Geip jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban az energiaszolgáltatás építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási területen elhelyezhető épület elhelyezhető:

- a) energiaszolgáltatási, üzemeltetési;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) egészségügyi, szociális
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 8. melléklet tartalmazza.

(4) Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve illetve illetve a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel történik.

(5) Az építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

(6) Egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

(7) Az építési övezet építési telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(8) Az építési övezet területén a Btv. T-1 övezetére vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.”

6. §

A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 40. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„40. §

(1) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-mű jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb környezetre jelentős hatást gyakorló mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhető épület:

- a) nagyüzemi állattartó;
 - b) egyéb ipari;
 - c) igazgatási, iroda;
 - d) egészségügyi, szociális;
 - e) kereskedelmi, szolgáltató;
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 9. melléklet tartalmazza.

(4) Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(5) Az építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

(6) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi területen - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

(7) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el. A a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 5 m-es sávban többszintű növényzet telepítése kötelező.”

7. §

A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 41. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„41. §

(1) Különleges terület - lovasturisztikai terület a Szabályozási terven K-ltur jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban lovassport és lovasturizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - lovasturisztikai területen elhelyezhető épület:

- a) lovassport;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) a beépítés 20%-ig szállás jellegű;
 - d) legfeljebb 2 egységes lakó
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A különleges terület - lovasturisztikai terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 10. melléklet tartalmazza.

(4) Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve illetve illetve a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel történik.

(5) Az építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

(6) Istálló, lovassportcsarnok építése esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.”

8. §

A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 42. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„42. §

(1) Különleges terület - kemping a Szabályozási terven K-kemp jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban kemping és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - kemping területén elhelyezhető épület:

- a) szállás;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) igazgatási, iroda;
 - d) sport;
 - e) legfeljebb 2 egységes lakó
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A különleges terület - kemping építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 11. melléklet tartalmazza.

(4) Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(5) Az építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.”

9. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:)

„a) Zöldterület -Közkert (Zkk)”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:)

„g) Közlekedési terület-Közüti (KÖu)”

10. §

A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 47. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„47. §

(1) A Szabályozási terven Má1, Má1-F/e, Má2 jellel jelölt övezet az elsődlegesen szántóföldi árutermelő gazdálkodásra és gyümölcsstermesztésre kijelölt terület.

(2) Má1, Má1-F/e övezetben épületet létesíteni csak legalább 80%-ban művelt telken lehet a Btv. előírásainak figyelembe vételével.

(3) Má1, Má1-F/e övezetben elhelyezhető épület:

a) gazdasági (feldolgozó), saját termék árusítását biztosító;

b) állattartó;

rendeltetést is tartalmazhat.

(4) Az Má1, Má1-F/e jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételeit a művelési ág függvényében a 12. melléklet tartalmazza.

(5) Földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

(6) Az övezet telkein épület csak abban az esetben helyezhető el, ha az ivóvíz- és villamosenergia-ellátás, valamint a szennyvíz ártalommentes elvezetése illetve kezelése megoldott a Btv. előírásaival összhangban.

(7) Má1 övezetben a beépíthető telekméretet el nem érő telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.

(8) Má1, Má2 övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

(9) Má2 övezetben épület nem helyezhető el.

(10) Má1, Má2 övezetekben lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

(11) Má1 a Btv. T-1 övezetére, Má1-F/e övezetben a Btv. T-1 és E-2 övezetére vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.

(12) Má2 övezetben a Btv. T-1 övezetére vonatkozó rendelkezéseit figyelembe kell venni.”

11. §

A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 58. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„58. §

(1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu jellel jelölt területfelhasználási egység, mely a közlekedési létesítmények (utak, járdák) és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Új közforgalom előtt nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.

(3) Az utak szabályozási szélességén belül - a közlekedésbiztonságot figyelembe véve - hirdető berendezések, közúti közlekedés várakozóhelyei, utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

(4) A közlekedési területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza és a 13. melléklet tartalmazza.

(5) A közutak kialakításánál a tűzoltási és tűzvédelmi szempontokat figyelembe kell venni.

(6) A Szabályozási terven közlekedési területen belül létesítendő erdőterületként jelölt területre (Köu-Ev) a védelmi rendeltetésű erdőterületre (Ev övezet) vonatkozó előírásokat kell betartani.

(7) A Szabályozási terven közlekedési területen belül létesítendő erdőterületen kizárólag honos fafajok telepíthetők.

(8) A Szabályozási terven közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területen gyalogút kialakítható.”

12. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 10. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 5. melléklettel egészül ki.

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.

(4) A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.

(5) A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet a 4. melléklet szerinti 8. melléklettel egészül ki.

(6) A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet az 5. melléklet szerinti 9. melléklettel egészül ki.

(7) A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet a 6. melléklet szerinti 10. melléklettel egészül ki.

(8) A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet a 7. melléklet szerinti 11. melléklettel egészül ki.

(9) A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet a 8. melléklet szerinti 12. melléklettel egészül ki.

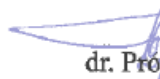
(10) A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet a 9. melléklet szerinti 13. melléklettel egészül ki.

13. §

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba, és 2025. január 4-én hatályát veszti.

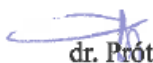

Prótár Richárd Krisztián
polgármester




dr. Prótár Henrietta
jegyző



Kihirdetve: Felsőpáhok, 2024. december 17.


dr. Prótár Henrietta
jegyző



1. melléklet a 9/2024. (XII.17.) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet a 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelethez

Kertvárosias lakóterület (Lke)

1.	AZ ÉPÍTÉSI TELEK									
	A	B	C		D		E	F	G	H
2.	Építés i övezet jele	Beépít és módja	Kialakítha tó/ beépíthet ő legkisebb területe (m ²)		Kialakítható/ beépíthető legkisebb telekszélesség (m)		Legnagyobb megengedhet ő beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhet ő terepszint alatti beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagass ága (m)	Minimális Zöldfelüle t aránya (%)
3.	Lke	O	800	650	18	16	25	25	4,5	50
4.	Lke2	O	550	550	18	16	25	25	4,5	50
O - oldalhatáron álló										

”

2. melléklet a 9/2024. (XII.17.) önkormányzati rendelethez

„6. melléklet a 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelethez

Falusias lakóterület (Lf)

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK									
	A	B	C		D		E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható / beépíthető legkisebb területe (m ²)		Kialakítható / beépíthető legkisebb telekszélesség (m)		Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
3	Lf1	O	1200	800	16	11	30	30	4,5	50
4	Lf2	O	800	550	16	14	30	30	4,5	40
5	Lf3	O	550	550	16	16	30	30	4,5	40
O-oldalhatáron álló beépítés										

”

3. melléklet a 9/2024. (XII.17.) önkormányzati rendelethez

„7. melléklet a 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelethez

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK									
	A	B	C		D		E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható / beépíthető legkisebb területe (m ²)		Kialakítható / beépíthető legkisebb telekszélesség (m)		Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
3	Gksz	SZ*	2000	1000	30	20	40	10	6,0	20
*SZ- szabadon álló										

”

4. melléklet a 9/2024. (XII.17.) önkormányzati rendelethez

„8. melléklet a 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelethez

Ipari terület - energiaszolgáltatási terület (Geip)

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK									
	A	B	C		D		E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható / beépíthető legkisebb területe (m ²)		Kialakítható / beépíthető legkisebb telekszélesség (m)		Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
3	Geip	Sz*	1 ha	1 ha	100	100	10	10	6,0	25
*SZ- szabadon álló										

”

5. melléklet a 9/2024. (XII.17.) önkormányzati rendelethez

„9. melléklet a 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelethez

Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (K-mű)

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK									
	A	B	C		D		E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható / beépíthető legkisebb területe (m ²)		Kialakítható / beépíthető legkisebb telekszélesség (m)		Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
3	K-mű	Sz	5000	5000	50	30	20	10	6,0	40
*SZ- szabadon álló										

”

6. melléklet a 9/2024. (XII.17.) önkormányzati rendelethez

„10. melléklet a 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelethez

Különleges terület - lovasturisztikai terület (K-ltur)

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK									
	A	B	C		D		E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható / beépíthető legkisebb területe (m ²)		Kialakítható / beépíthető legkisebb telekszélesség (m)		Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
3	K-ltur	Sz	5000	3000	40	25	15	10	6,0	40
*SZ- szabadon álló										

”

7. melléklet a 9/2024. (XII.17.) önkormányzati rendelethez

„11. melléklet a 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelethez

Különleges terület - kemping (K-kemp)

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK									
	A	B	C		D		E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható / beépíthető legkisebb területe (m ²)		Kialakítható / beépíthető legkisebb telekszélesség (m)		Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
3	K-kemp	Sz	2000	2000	20	20	15	10	4,5	70
*SZ- szabadon álló										

”

8. melléklet a 9/2024. (XII.17.) önkormányzati rendelethez

„12. melléklet a 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelethez

Általános mezőgazdasági terület

	A	B	C	D	E
1		Szántó	Ültetvény (gyümölcsös)	Ültetvény (szőlő)	Gyep
2	Kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret	5 ha / 20 ha	1 ha / 3 ha	1 ha / 2 ha	3 ha / 5 ha
3	Kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség	100 m	30 m	30 m	50 m
4	Beépítési mód	SZ	SZ	SZ	SZ
5	Legnagyobb beépíthetőség	0,3% (max. 1000 m ²)	1% (max. 1000 m ²)		1% (max. 1000 m ²)
6	Legnagyobb épületmagasság	4,5 m	4,5 m	4,5 m	4,5
*SZ- szabadon álló					

”

9. melléklet a 9/2024. (XII.17.) önkormányzati rendelethez

„13. melléklet a 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelethez

Közlekedési terület (Köu)

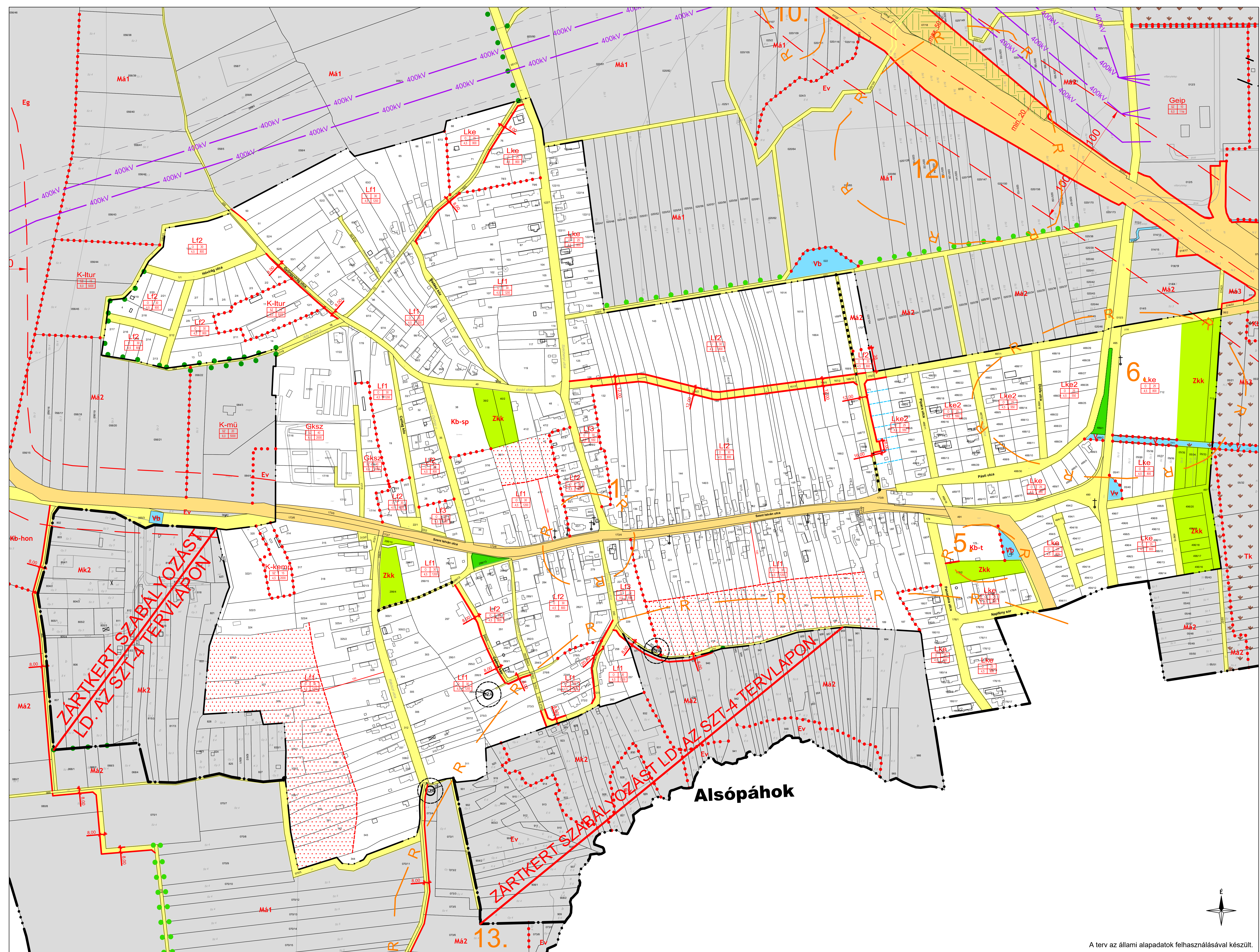
Út	Közlekedési terület jele	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
				belterület	külterület
76.sz. főút Hévíz elkerülő szakasz	KÖu	főút	36-120 m	-	100m-100m
7351 j. összekötőút	KÖu	összekötőút	Kialakult (20-22 m)	-	50m-50m
Hévízi út	Köu	településközi út	24-30 m		
Transzformátor állomás bekötő út	KÖu	külterületi egyéb közút	24 m	-	-
Szent István u. (7351 j. összekötőút belterületi átkelési szakasza)	KÖu	gyűjtőút	Kialakult (16-22 m)	-	-
Petőfi u. (73175 j. bekötőút belterületi szakasza)	KÖu	gyűjtőút	Kialakult (9-10 m)		
Széchenyi u.	KÖu	gyűjtőút	Kialakult (10 m)	-	-
Lakó és kiszolgáló utak	KÖu	lakóút	Meglévő (4-14 m)	-	-
Új lakóút	KÖu	lakóút	12 m	-	-
Gyalogutak	Köu	gyalogút	3-4 m		
Egyéb feltáró mezőgazdasági kiszolgáló utak	KÖu		Meglévő (3-12 m)	-	-

”

10. melléklet a 9/2024. (XII.17.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 19/2013. (VII. 31.) önkormányzati rendelethez a 19/2013. (VII. 31.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Felsopahok_mod1_szab_belter_2000_egyseges.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási terület határa
- Belterület határa
- Egykori zártkert határa
- Építési övezet/övezet határa
- Megszűntető jel
- Védőkávóság

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Köztérület zártterületi része
- Közelkedési célú közterület - Országos út területe
- Közelkedési célú közterület - Helyi út területe
- Közforgalom számára megnyitott magánút területe
- Zártterület - közterület
- Vízgazdálkodási terület
- Vízgazdálkodási terület - vízbeszerzési terület

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Teltek be nem építhető része
- Javasolt telekhatár

ÖRÖKSÉGVÉDELME

- Régészeti terület határa

EGYÉB

- Geodéziailag nem bémért, meglévő épület
- Alaptérkép szereplő, lebontott épület
- Kereszt
- Beültetés kötelezettség

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

Területföldrajzi jel	Területföldrajzi jel	Területföldrajzi jel
Beépítésre szánt területek	Beépítésre szánt területek	Beépítésre szánt területek
Kertvárosias lakóterület	Falusias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
Köztérületi terület	Egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület	Különleges terület - kemping
Különleges terület - mezőgazdasági üzem terület	Különleges terület - lovasturisztikai terület	Beépítésre nem szánt területek
Erdőterület - védelmi	Erdőterület - gazdasági	Általános mezőgazdasági terület
Kertes mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	Különleges beépítésre nem szánt terület - sportpálya
Különleges beépítésre nem szánt terület - lovasturisztikai terület	Különleges beépítésre nem szánt terület - hordvédelmi terület	Közművek
400 kv-os villamosenergia légvezeték	132 kv-os villamosenergia légvezeték	Szennyvíztároló

Természetvédelem

- Ex lege védett láp
- Fasor

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztési és Tervező Kft.

Cím: Budapest, Szénelv. E. 1001-15-15-15. Tel.: 06-913-8571, 70908-3221

Feladat	Előírt Szakértő
Tervezés, építési engedélyeztetés	Bécsi Szabolcs (tel.: 06-913-8571, 70908-3221)
Tervezés, építési engedélyeztetés	Földi Annamária (tel.: 06-913-8571, 70908-3221)
Költségbevitel	Horváth Tünde (tel.: 06-913-8571, 70908-3221)
Költségbevitel	Horváth Tünde (tel.: 06-913-8571, 70908-3221)

FELSŐPÁHOK TELEPÜLÉSENDEZÉSI TERV
1. melléklet a 19/2023 (VII.31.) önkormányzati rendelethez
KÖZPONTI BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-1)
M=1:2 000
(egyszerűsített szerkezetben a 9/2024. (IX.17.) önkormányzati rendelethez)

2024. december VZM 1009231 Felsőpáhok_mod1_241204.dwg

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.