

# FELSŐPÁHOK

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

### Egyeztetési anyag



#### **Megbízó**

Felsőpáhok község Önkormányzata  
Németh Sándor polgármester  
8395 Felsőpáhok, Szt. István u. 67.  
Tel.: 83/900-000

#### **Tervező**

Völgyzugoly Műhely Kft.  
2083, Solymár, Bimbó u. 20  
Tel/fax: 06-1-439-0490  
Mobil: 20/913-8575; 70/938-3221

Településrendezés:	Ferik Tünde - okl. építészmérnök vezető településrendező tervező TT/1É 13-1259 Bérczi Szabolcs - okl. településmérnök, okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	<i>A. Tünde</i> <i>Bérczi Szabolcs</i>
Tájrendezés, környezetvédelem:	Szilágyi Hajnalka - okl. tájépítészmérnök TK 01-5257 Bérczi Szabolcs - okl. településmérnök, okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	<i>Hajnalka Szilágyi</i>
Közlekedés:	Tóth Attila - okl. építőmérnök, közlekedéstervező (K1d-1 01-10559) (TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)	
Vízi közművek, energiaközművek, távközlés:	Hanczár Emőke - okl. építőmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.)	
Régészet:	Müller Róbert - régész, örökségvédelmi szakértő (Sz-28/2003)	
Környezetvédelmi szakértő:	Gaál László, okl. vegyészmérnök, környezetvédelmi szakmérnök W-V-2, W-V-5, W-V-11, KB-T, SZKV 1.1, SZKV 1.2, SZKV 1.3, SZKV 1.4 MK: 01-6583	



2013. június  
VZM 1185/11  
fpahok\_egyezt\_130614

## TARTALOMJEGYZÉK

TERVEZŐI NYILATKOZAT .....	7
BEVEZETŐ .....	8
HATÁROZAT TERVEZET .....	9
I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA .....	10
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET .....	10
2. IGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS .....	12
3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS .....	12
3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI .....	13
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK .....	14
3.2.1. Lakóterületek .....	14
3.2.2. Gazdasági terület .....	14
3.2.3. Különleges területek .....	15
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK .....	16
3.3.1. Zöldterület - közkert .....	16
3.3.2. Erdőterületek .....	16
3.3.3. Mezőgazdasági területek .....	16
3.3.4. Vízgazdálkodási terület .....	17
3.3.5. Természetközeli terület .....	17
3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület .....	17
4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER .....	18
5. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM .....	19
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM .....	19
6.1. ORSZÁGOS VÉDELEM .....	19
6.2. HELYI VÉDELEM .....	19
6.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK .....	20
7. KÖZLEKEDÉS .....	20
7.1 ORSZÁGOS UTAK .....	20
7.2 TELEPÜLÉSI UTAK .....	21
7.3 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS .....	22
8. KÖZMŰELLÁTÁS .....	22
8.1. VÍZELLÁTÁS .....	22
8.2. CSATORNÁZÁS, VÍZELVEZETÉS .....	22
8.3. GÁZ- ÉS HŐENERGIA ELLÁTÁS .....	22
8.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS .....	23
8.5. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS .....	23
9. KÖRNYEZETVÉDELEM .....	23
9.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM .....	23
9.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME .....	24
9.3. HULLADÉKKEZELÉS .....	24
9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM .....	25
10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK .....	25
10.1. KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰTERÜLETEK .....	25
10.1.1. Közlekedési területek védősávja .....	25
10.1.2. Közmű területek védőterülete és védősávja .....	25
10.2. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK .....	26
II. VÁLTOZÁSOK .....	27
A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK .....	27
III. TERÜLETI MÉRLEG .....	32

<b>IV. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA</b> -----	<b>34</b>
<b>V. A BIOLÓGIAI AKTIVÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE</b> -----	<b>35</b>
<b>FELSŐPÁHOK ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE .../2013 (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL</b> -----	<b>39</b>
<b>ELSŐ RÉSZ</b> -----	<b>39</b>
<b>ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK</b> -----	<b>39</b>
<b>I. FEJEZET</b> -----	<b>39</b>
<b>ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK</b> -----	<b>39</b>
1. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK-----	39
2. A SZABÁLYOZÁS ELEMEI-----	39
3. TELEKALAKÍTÁS-----	40
<b>II. FEJEZET</b> -----	<b>40</b>
<b>KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK</b> -----	<b>40</b>
<b>III. FEJEZET</b> -----	<b>40</b>
<b>ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI</b> -----	<b>40</b>
4. ÉPÍTÉS általános feltételel-----	40
5. ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE-----	40
6. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK-----	41
7. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS-----	41
8. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY-----	41
<b>IV. FEJEZET</b> -----	<b>42</b>
<b>AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK</b> -----	<b>42</b>
9. HELYI VÉDELEM-----	42
10. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA-----	42
<b>V. FEJEZET</b> -----	<b>42</b>
<b>A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK</b> -----	<b>42</b>
11. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM-----	42
<b>VI. FEJEZET</b> -----	<b>43</b>
<b>KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK</b> -----	<b>43</b>
12. KÖRNYEZETVÉDELEM-----	43
13. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME-----	43
14. A LEVEGŐ VÉDELME-----	43
15. A TERMÓFÖLD VÉDELME-----	44
16. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS-----	44
17. A ZAJ ELLENI VÉDELEM-----	44
18. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK-----	44
<b>VII. FEJEZET</b> -----	<b>45</b>
<b>KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS</b> -----	<b>45</b>
19. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK-----	45
20. KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA-----	45
21. VÍZELLÁTÁS-----	46
22. SZENNYVÍZELVEZETÉS, Szennyvízkezelés-----	46
23. Felszíni vízrendezés, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS-----	47
24. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS-----	47
25. FÖLDGÁZELLÁTÁS-----	48
26. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS-----	48
27. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS-----	48
<b>MÁSODIK RÉSZ</b> -----	<b>49</b>
<b>RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK</b> -----	<b>49</b>
<b>VIII. FEJEZET</b> -----	<b>49</b>
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b> -----	<b>49</b>

28. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET -----	49
29. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET -----	49
30. FALUSIAS LAKÓTERÜLET -----	50
31. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET -----	51
32. IPARI TERÜLET - ENERGIASZOLGÁLTATÁSI TERÜLET -----	51
33. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK -----	52
34. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI terület -----	52
35. KÜLÖNLEGES TERÜLET - LOVAS turisztikai TERÜLET -----	53
36. KÜLÖNLEGES TERÜLET - KEMPING -----	53
<b>IX. FEJEZET -----</b>	<b>54</b>
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----</b>	<b>54</b>
37. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	54
38. ZÖLDTERÜLET -----	54
39. ERDŐTERÜLET - VÉDELMI ERDŐ -----	54
40. ERDŐTERÜLET - GAZDASÁGI ERDŐ -----	55
41. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET -----	55
42. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET -----	56
43. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET -----	56
44. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET -----	57
45. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET -----	57
46. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ -----	57
47. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SPORTTERÜLET -----	57
48. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - lovassport TERÜLET -----	58
49. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - HONVÉDELMI TERÜLET -----	58
50. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KERESKEDELMI TERÜLET -----	58
51. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI -----	58
52. Mellékletek, függelékek -----	59
<b>HARMADIK RÉSZ -----</b>	<b>59</b>
<b>ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK -----</b>	<b>59</b>
<b>MELLÉKLETEK -----</b>	<b>60</b>
1. sz. melléklet a .../2013. (...) önkormányzati rendelethez -----	60
Szabályozási terv -----	60
<b>FÜGGELÉKEK -----</b>	<b>61</b>
1.sz. függelék a .../2013. (...) önkormányzati rendelethez -----	61
Épület elhelyezés lehetőségei a beépítési mód függvényében -----	61
2.sz. függelék a .../2013. (...) önkormányzati rendelethez -----	62
Művi értékvédelem -----	62
3. sz. függelék a .../2013. (...) önkormányzati rendelethez -----	62
Régészeti területek -----	62
4. sz. függelék a .../2013. (...) önkormányzati rendelethez -----	63
Természetvédelem -----	63
5. sz. függelék a .../2013. (...) önkormányzati rendelethez -----	64
Mintakeresztéselvények -----	64
6. sz. függelék a .../2013. (...) önkormányzati rendelethez -----	65
Közművek, közműlétesítmények védőtávolságai -----	65
<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK -----</b>	<b>67</b>
<b>VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ -----</b>	<b>68</b>
<b>1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT -----</b>	<b>71</b>
1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, SZEREPKÖR, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT -----	71
1.2. TELEPÜLÉS SZERKEZETE -----	72
1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER -----	73
1.3.1. Beépítésre szánt területek -----	73
1.3.2. Beépítésre nem szánt területek -----	75
1.4. ÖRÖKSÉGVÉDELMEK -----	75
1.4.1. Országos védelem -----	75
1.4.2. Helyi védett építmények -----	75
1.4.3. Régészeti területek -----	76
1.5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK -----	76
1.5.1. Közlekedési területek -----	76
1.5.2. Közműterületek -----	76



1.5.3. Egyéb korlátozások	76
<b>2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK</b>	<b>77</b>
2.1. TERVI ELŐZMÉNYEK	77
2.1.1. 2003. évi XXVI. törvény az országos területrendezési tervről (OTrT)	77
2.1.2. 2000. évi CXII. Törvény a Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról	80
2.1.3. A településre vonatkozó hatályos rendezési terv értékelése	90
2.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK	92
2.2.1. Szerzett jogok	97
<b>3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b>	<b>99</b>
3.1. TÁJSZERKEZET	99
3.2. TÁJHASZNÁLAT	99
3.2.1. Erdőterületek	99
3.2.2. Mezőgazdasági területek	100
3.2.3. Vízgazdálkodási terület	101
3.2.4. Természetközeli terület	101
3.2.5. Különleges beépítésre nem szánt területek	101
3.3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	102
3.4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	104
3.4.1. Ex-lege védett érték	104
3.4.2. Országos Ökológiai Hálózat	104
3.4.3. Tájékvédelemi terület övezete	104
3.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK VÁLTOZÁSA	105
<b>4. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT</b>	<b>107</b>
4.1. HÁLÓZATI KAPCSOLATOK	107
4.1.1. A település tágabb térsége közlekedési kapcsolatainak vizsgálata	107
4.1.2. Országos közlekedéshálózati fejlesztések	108
4.2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS	108
4.2.1. A Település belső közlekedési hálózatának és létesítményeinek vizsgálata	108
4.2.2. Csomópontok kialakítása	109
4.2.3. A település forgalmi vizsgálata	109
4.2.4. Utak állapota	110
4.2.5. Helyi közlekedéshálózati fejlesztések	110
4.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	111
4.4. GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS	111
4.5. PARKOLÁS	111
<b>5. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT</b>	<b>112</b>
5.1. VÍZELLÁTÁS	113
5.2. VÍZELVEZETÉS	113
5.2.1. Szennyvízelvezetés	113
5.2.2. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés	114
5.3. ENERGIAELLÁTÁS	114
5.3.1. Villamosenergia ellátás	115
5.3.2. Földgázellátás	115
5.4. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT	116
5.4.1. Vezetékes hírközlési létesítmények	116
5.4.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények	116
<b>6. KÖRNYEZETI HATÁSOK</b>	<b>117</b>
6.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM	117
6.2. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM	117
6.3. HULLADÉKKEZELÉS	118
6.4. ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM	118
<b>7. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b>	<b>119</b>
7.1. HELYZETÉRTÉKELÉS - VIZSGÁLAT	119
7.1.1. Földrajzi adottságok	119
7.1.2. Környezeti állapot	120
7.1.3. Településszerkezet, területhasználatok	120
7.2. A TERVI VÁLTOZATOK ÉS A VÁLASZTÁS INDOKAI, A TERVBEN LEÍRTAK ELMARADÁSA	122

7.3.	A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSE A TERVBEN, ILLETVE A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ TERTVI MEGOLDÁSOK 123	
7.4.	A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE-----	124
7.5.	INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK-----	124
7.6.	MONITOROZÁSI JAVASLATOK -----	125
7.7.	ÖSSZEFOGLALÓ -----	126
<b>MELLÉKLETEK -----</b>		<b>127</b>

## RAJZJEGYZÉK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	TSZT	M=1:8 000
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-1	M=1:2 000
KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-2	M=1:8 000
SZABÁLYOZÁSI TERV - ZALAKÖSZVÉNYES	SZT-3	M=1:2 000
SZABÁLYOZÁSI TERV - BILLEGÉR	SZT-4	M=1:4 000
PROBLÉMATÉRKÉP		M=1:12 000
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT - ÁTTEKINTŐ	K-1	M=1:100 000
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT - TÖMEGKÖZLEKEDÉS	K-2	M=1:50 000
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT - KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT	K-3	M=1:50 000
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT - KÜLTERÜLET	K-4	M=1:15 000
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT - BELTERÜLET	K-5	M=1:5 000
KÖZMŰELLÁTÁS - KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK	K-K	M=1:12 000
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT - VÍZIKÖZMŰVEK	KF-V	M=1:8 000
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT - ENERGIAKÖZMŰVEK	KF-E	M=1:8 000

## TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírottak Ferik Tünde, vezető településrendező tervező, Bérczi Szabolcs okl. településmérnök, okl. környezetgazdálkodási agrármérnök kijelentjük, hogy Felsőpáhok Településrendezési Terv felülvizsgálata során a többször módosított, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVII. törvényt, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló a többször módosított 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK), valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet, és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

Budapest, 2013. február



Ferik Tünde

Vezető településtervező

TT/1É 13-1259



Bérczi Szabolcs

okl. településmérnök

okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

## BEVEZETŐ

Felsőpáhok hatályos településrendezési terve 2004-ben került jóváhagyásra. A község önkormányzatának képviselő-testülete 2011. júliusában a településrendezési terv módosításáról döntött - a 76.sz. főút Hévíz elkerülő szakasza nyomvonal-korrekcióját érintően. A munkával 2011. augusztusában a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. (A munka költségviselője a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.) A településrendezési terv módosításának államigazgatási egyeztetési anyaga - Szentgyörgyvár településrendezési tervének módosításával együtt - 2012. januárjában került megküldésre az egyeztetésben érintett államigazgatási szervek részére.

A dokumentációt átvizsgálva a Somogy megyei Kormányhivatal - Építésügyi Hivatal Állami Főépítész 2012. február 17-én kelt (XV-D-08/4-16/2012. ügyiratszámú) illetve 2012. március 23-án kelt (XV-D-08/4-19/2012. ügyiratszámú) levelében a település külterületi szabályozási tervének elkészítését, valamint - mivel a hatályos településszerkezeti terv szabályozási elemeket tartalmaz - a településszerkezeti és a szabályozási terv szétválasztását kérte. Ezt erősített meg április 5-én, a Felsőpáhokon tartott 3 oldalú egyeztetésen. A Főépítési állásfoglalás ismeretében Felsőpáhok község önkormányzatának képviselő-testülete 50/2012. (IX.3.) határozatában új külterületi szabályozási terv elkészítését, valamint a településrendezési eszközök felülvizsgálatát kezdeményezte.

A tervezési munka 2012. szeptemberében kezdődött. A megalapozó vizsgálati munkarész 2012. októberben készült el. A vizsgálati munkarészre alapozva készült el a településfejlesztési koncepció, melyet a képviselő-testület a 77/2012. (XII.13.) önkormányzati határozattal elfogadott.

2013 januárjában, a 4/2013. (I.28.) sz. határozatában képviselő-testület úgy döntött, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatát a 2013. január 1-én hatályba lépett, megváltozott jogszabályi környezet alapján kívánja elvégezni, s a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott eljárásrend szerint kívánja lefolytatni. A képviselő-testület ezen az ülésen döntött - a településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapcsolódóan - a partnerségi egyeztetés szabályairól is.

A képviselő-testületi döntést követően a megalapozó vizsgálat 2013. februárjában került átdolgozásra - a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendeletben előírtak alapján. Ezt követően már az új jogszabályi környezetnek megfelelően készült el a **Településszerkezeti terv**, majd a **Helyi építési szabályzat**.

A **Településszerkezeti terv** - mely szöveges és rajzi munkarészekből áll, s a Helyi építési szabályzat alapjául szolgál - meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdekek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A **Helyi Építési Szabályzatban** az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket kell megállapítani.

A településszerkezeti, valamint a helyi építési szabályzat készítés során figyelembe kellett venni a jelenleg hatályos településrendezési eszközöket, mint szerzett jogokat.

Jelen tervekészítés során a településszerkezeti tervet előzetesen véleményezte az önkormányzat a helyi építési szabályzat elkészítése előtt, államigazgatási egyeztetésre azonban csak a helyi építési szabályzattal együtt kerül megküldésre.

Jelen dokumentáció a településrendezési terv felülvizsgálat munkaközi változata, mely a település képviselő-testületéhez kerül benyújtásra előzetes véleményezés céljából, hogy a felmerülő kérdéseket, észrevételeket át lehessen vezetni a terven annak államigazgatási egyeztetését megelőzően.

A településszerkezeti tervhez és a helyi építési szabályzathoz közös alátámasztó munkarészek készülnek. A településrendezési eszközöket jóváhagyni csak az államigazgatási egyeztetési eljárás befejeztével lehet.

## HATÁROZAT TERVEZET

Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2013. (.....) számú határozata  
a Településszerkezeti Terv megállapításáról

1. Felsőpáhok Község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §. (3) bekezdésének b) pontja alapján Felsőpáhok község Településszerkezeti Tervét a határozat mellékletét képező formában és tartalommal megállapítja.
2. A településszerkezeti terv rajzi, valamint szöveges munkarészből áll. A településszerkezeti terv szöveges része a határozat 1. melléklete. A településszerkezeti terv M=1:8 000 -es méretarányú rajzi része a határozat 2. melléklete.
3. Ez a határozat 2013. ....-án lép hatályba, egyúttal a Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településszerkezeti terv megállapításáról szóló 44/2004. (IX.13.) számú határozata hatályát veszti.

2013.

Németh Sándor  
polgármester

Dr. Horváth Éva  
jegyző

## I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### 1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- 7351 j. Alsópáhok - Zalacsány összekötő út;
- 400 kV-os elektromos távvezetékek;
- Felsőpáhok - Hévíz, Felsőpáhok - Nemesbük településközi utak;
- Páhoki- és Kőszvényes-patak;
- külterületet felszabdáló egyéb földutak;
- utak menti fasorok.

Szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- két elkülönülő belterület (Felsőpáhok, Zalakőszvényes);
- belterületek lakóterületi túlsúlya;
- gazdasági területek belterület szélén történő koncentrációja;
- volt szőlőhegyek zártkertek elhelyezkedése a falu körül;
- erdőterületek a Kőszvényes-patak völgyében;
- nádas- és gyepterületek a Páhoki-patak völgyében;
- transzformátor állomás területe.

Új vonalas szerkezeti elemek:

- 76.sz. főút Hévíz elkerülő szakasza;
- fasorok.

Új szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- új erdőterületek a Páhoki-patak nyugati partján és a Billegér délkeleti határánál;
- erdőterületek bővítése;
- új gyepterületek a Páhoki-patak mellett (egykori lápos területek);
- új lovasterületek a belterülettől északnyugatra és a Billegér középső részén.

A településrendezési terv célja, hogy az egyes tájhasználati formák, településrészek, közlekedési és egyéb infrastruktúra elemek egymással összhangban fejlődjenek.

Felsőpáhok Zala megyében, a Zalai-dombsíkon, a Zalavári-hát középső részén elhelyezkedő falu. Szerkezetét meghatározzák a táji, természeti adottságok, a változatos domborzat, az azokat formáló patakvölgyek. A vízfolyások és a völgyek jelentik a természetes vonalas elemeket, ezeket szelik ketté a művi elemek (utak, távvezetékek). Mivel a műszaki infrastruktúra elemei nem követik a természetes környezetet és nem alkalmazkodnak a domborzati viszonyokhoz, ezért jelentősen átformálják a tájképet, korridorként, az élővilágot elválasztó folyosóként.

A tájszerkezetet alapvetően a domborzati viszonyok határozzák meg, aminek köszönhetően észak-dél irányú „sávok” területhasználatok jelentek meg. A település középső részén húzódó hegyháton a szántóterületek dominálnak, ettől keletre - a Páhoki-patak völgyében - nádas és gyepterületek, a hegyháttól nyugatra - a Kőszvényes-patak völgyében - erdőterületek jellemzőek. A falu környezetében egykori szőlőhegyek, zártkerti területek helyezkednek el, melyek tagolják a szabályos területsávokat, s mozaikossá teszik a tájszerkezetet. A tájszerkezet kialakításánál hosszabb időtávon cél a mozaikosabb tájszerkezet megtartása.

A termőföldek megőrzése kiemelt feladat, a jobb adottságú területeket a továbbiakban is szántóterületként kell hasznosítani. A gyengébb minőségű területeken - a termőföld kizsárolását elkerülendő - gyümölcsösök/ültetvények telepítése és fenntartása javasolt.

Az erdőterületek megőrzése fontos, ezek növelésére a Páhoki-patak partján és a Billegér környezetében van lehetőség, az elbozótosodott területeken. Az erdőterületek fenntartása ökológiai szempontból kiemelt feladat, hiszen ezek egyfajta zöldfolyosót jelentenek a szántók között.

Kiemelt jelentőségű az egykori zártkertek változatos tájhasználatának fenntartása, a szőlő- és gyümölcssterületek megőrzése, mivel ezek hagyományőrző szerepük mellett turisztikai jelentőséggel is bírnak.

A Páhoki-patak menti területek gyepként hasznosítandók. Az egykor lápos, ingoványos terület mára kiszáradt a nem megfelelő a víz utánpótlás következtében. Cél az itt kialakult szántók gyepesítése, hogy az intenzív szántóföldi növénytermesztés ne szennyezze el a Páhoki-patak környezetét. A gyepterületek legeltetéssel tarthatók fenn.

A település a jövőben a helyi értékekre alapozvan kívánja a fejlődését biztosítani. Éppen ezért - turisztikai potenciálját erősítve - új lovaturisztikai területeket jelölt ki a falutól északkeletre, valamint Billegér középső részén.

A fentiek mellett meghatározó külterületi területhasználat a település keleti részén elhelyezkedő transzformátor állomás.

A település a táji adottságokhoz, valamint az egykori úthálózathoz alkalmazkodva alakult ki. A település magja a dombtetőre települt ősi egyutcás falu, mely később észak-déli irányba bővült. A település ősi magja egységes megjelenésű, többségében fésűs beépítésű falusias lakóterület. Az új beépítésű lakóterületek kertvárosias lakóterületként jelennek meg a településen, szabályos, rendezett teleksorokban. A település intézményei elszórva találhatók, így településközpont vegyes terület kijelölése nem vált szükségessé.

A település hatalmas lakóterületi tartalékokkal rendelkezik, így újabb területek belterületbe vonása nem szükséges.

A terv megerősíti a település nyugati részén elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek területfelhasználását.

Különleges terület területfelhasználásba került a település északnyugati részén elhelyezkedő lovasterület, valamint a nyugati részen elhelyezkedő kemping, melyek esetében alacsonyabb beépítési intenzitás javasolt.

A temető és a sportpálya különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba kerültek, a belterületi zöldfelületek közparkként lettek jelölve. A honvédségi kezelésben lévő terület különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi területként lett jelölve.

## 2. IGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

A település területén az igazgatási határ megtartandó.

A település területén a belterülethatár megtartandó.

## 3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységbe került:

### A) Beépítésre szánt területek:

- 1) Lakóterület
  - a) falusias lakóterület
  - b) kertvárosias lakóterület
- 2) Gazdasági terület
  - a) kereskedelmi, szolgáltató terület terület
  - b) ipari terület - energiaszolgáltatási terület
- 3) Különleges terület
  - a) mezőgazdasági üzemi terület
  - b) lovasturisztikai terület
  - c) kemping

### B) Beépítésre nem szánt területek:

- 1) Zöldterületek
- 2) Erdőterületek
- 3) Mezőgazdasági területek
  - a) általános mezőgazdasági terület - szántó/ültetvény
  - b) általános mezőgazdasági terület - gyeperdő
  - c) kertes mezőgazdasági terület
- 4) Vízgazdálkodási területek
- 5) Különleges beépítésre nem szánt terület
  - a) temető
  - b) sportterület
  - c) lovassport terület
  - d) honvédelmi terület
  - e) kereskedelmi terület
- 6) Természetközeli terület
- 7) Közlekedési- és közmű elhelyezési területek



### 3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

Felsőpáhok szerkezeti tervében a területfelhasználási egységek jellemzőinek összefoglalása a következőkben kerül részletezésre. Az egyes területek konkrét szabályozását a Szabályozási terv fogja tartalmazni, itt csupán keret jelleggel a Szerkezeti terv által biztosított lehetőségek és követelmények összegzése található. Az egyes területfelhasználási egységeknél meghatározásra került a tömbönkénti maximális szintterület-sűrűség, max. beépítettség, amely természetesen a szabályozás során a tömb egyedi sajátosságát figyelembe véve alacsonyabb lehet.

*Az egyes területfelhasználási egységeknél dőlt betűvel annak definíciója is meghatározásra kerül (az OTÉK-ban foglaltakkal összhangban), ez azonban nem része a határozatnak.*

	Területfelhasználási egység	Megengedett max. szintterüleetsűrűség	Tervezett max. épületmagasság	Tervezett beépítettség	Min. zöldfelületi arány	Közművesítettség
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	4,5 m	25%	50%	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	4,5 m	30%	40%	teljes
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	1,2	6,0 m	40%	20%	részleges/ teljes
Geip	Egyéb ipari terület - energiaszolgáltatás	0,3	6,0 m	10%	25%	részleges
K-mű	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	0,4	6,0 m	20%	40%	teljes
K-ltur	Különleges terület - lovasurisztikai terület	0,4	6,0 m	15%	40%	teljes
K-kemp	Különleges terület - kemping	0,5	4,5 m	15%	70%	teljes

## 3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

*Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10 %.*

*Ezek azok a területek, amelyek a település fejlődése szempontjából legnagyobb jelentőséggel bírnak.*

### 3.2.1. LAKÓTERÜLETEK

#### 3.2.1.1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

*A terület sűrű beépítésű, kertes, legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, továbbá egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épületek elhelyezésére szolgál.*

A kertvárosias lakóterületen a hagyományos gazdálkodási tevékenység és állattartás nem folytatható.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak jellemzően a település központjától távolabb eső, később beépült (illetve jelenleg is beépülő) lakóterületek, úgymint a település nyugati része (Pásti utca környezete, Panoráma utca, Napfény sor), valamint a Széchenyi utca északi, újabb beépítésű részei.

Belterületi tartalékot jelent a hatályos tervekben kijelölt kertvárosias lakóterületek nagy része, mivel ezeken mintegy 100 üres telek található.

#### 3.2.1.2. Falusias lakóterületek (Lf)

*A terület laza beépítésű, kertes, legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező és erdőgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.*

A kialakult beépítési módnak megfelelően jellemzően 4,5 m a megengedhető épületmagasság. A területen a nagy mélységű telkeken a hagyományoknak megfelelő gazdálkodási tevékenység is folytatható, továbbá egyéb kiszolgáló építmények is elhelyezhetők.

Belterületi tartalékot jelentenek a település foghíjtelkei, valamint a település északnyugati részén korábban kialakított mintegy 30 új lakótelek.

### 3.2.2. GAZDASÁGI TERÜLET

#### 3.2.2.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület

*A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a tulajdonos, használó számára lakóépület, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő(!), sportépítmény de kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, és egyéb közösségi szórakoztató épület is elhelyezhető.*

A kereskedelmi szolgáltató területen lévő gazdasági telephelyeken jelentős zavaró hatással nem rendelkező tevékenységek folytathatók, üzemek telepíthetők.

Kereskedelmi szolgáltató területet jelöl ki a településszerkezeti terv belterület nyugati részén - az egykori Tsz területén.

Új kereskedelmi, szolgáltató terület:

- Billegértől északra elhelyezkedő terület Nemesbüki út nyugati oldalán (030/2 hrsz) - 0,2 ha;

A szabályozás során kiemelt figyelmet kell fordítani a telephelyek településképi megjelenésére.

#### 3.2.2.2. Egyéb ipari terület - energiaszolgáltatás

*Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.*

Az egyéb ipari terület az energiaszolgáltatási építmények elhelyezésére szolgál. Egyéb ipari területet jelöl ki a terv a település keleti határánál, a transzformátor állomás területén.

### 3.2.3. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és az előző területfelhasználási egységekbe nem sorolhatók.

- **egyéb egyedi kezelést igénylő különleges területek**, melyek az épületek különlegessége, környezetre való hatása miatt kaptak különleges övezeti besorolást.
- **zöldfelületi jellegű intézmények**, melyek annak ellenére hogy beépítésre szánt területek, az övezeti besorolás szempontjából – a területen lévő épület(ek) funkciója mellett – a zöldfelület használata a meghatározó.

A különleges területek kialakításánál az a szándék is vezérelte a Tervezőket, hogy a kijelölt területek adott célhoz kötöttek, és csak ennek a célnak megfelelően kerüljenek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását, területenként speciális szabályozási előírások alkalmazásával.

#### 3.2.3.1. Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)

A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület olyan mezőgazdasági célú építmények, olyan nagyüzemi állattartás céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál, amely más beépítésre szánt területen nem helyezhető el.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartozik a településhatár mellett, a gazdasági területektől nyugatra elhelyezkedő telephely. (064/3-4 hrsz)

A településszerkezeti tervben nem került kijelölésre új különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület.

#### 3.2.3.2. Különleges terület - lovasturisztikai terület (K-ltur)

Ebbe a területfelhasználási egységbe azok a területek kerültek, amelyek a település turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei. A területen a lótarthoz kapcsolódó építmények mellett az átmeneti ott tartózkodást szolgáló szállásépületek, valamint szociális funkciók, továbbá ellátási, vendéglátási funkciójú épületek, szolgáltató épületek, valamint idegenforgalmi, bemutató, oktatási épületek és sportcélú létesítmények helyezhetők el.

Különleges lovasturisztikai terület területfelhasználási egységbe tartozik a belterület északnyugati részén, a Gyöngyvirág utca mellett elhelyezkedő lovastelep.

Új különleges terület - lovasturisztikai terület: a belterület északnyugati határánál, a Gyöngyvirág utca meghosszabbításában elhelyezkedő terület (056/43 hrsz) - 1,9 ha. A turisztikai besorolás alapján a lovassport- és -turisztikai szolgáltatások széles - de a környezetet nem terhelő és nem zavaró funkciói valósíthatók meg.

#### 3.2.3.3. Különleges terület - kemping (K-kemp)

Különleges terület - kemping területfelhasználási egységen kizárólag kempingek helyezhetők el.

A belterület nyugati részén, a Szent István utca déli részén elhelyezkedő kemping területe (319 hrsz). A kemping beépíthetősége, használata egyedileg szabályozandó.

### 3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyekben belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.

#### 3.3.1. ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT

A település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú **közkertek** területe.

##### Meglévő közkertek:

- temető mellett elhelyezkedő terület (176/2 hrsz);
- belterület keleti határánál, kijelölt lakóterületek mellett elhelyezkedő terület (496/16-20, 497, 712, 713 hrsz).

##### Tervezett közkertek:

- Árpád utca, „sportcentrum” mellett elhelyezkedő zöldterület (39/2, 40/2 hrsz);
- Rákóczi utca - Szent István utca kereszteződésében elhelyezkedő „vidámpark” területe (299/4, 299/10 hrsz).

#### 3.3.2. ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

Az erdőterületek alapvető jelentőségűek az élővilág megőrzése és a települési környezet minősége szempontjából, valamint elsődleges fontosságúak tájlesztési szempontból a maradék táji értékek és turisztikai vonzerő megtartása céljából.

Az erdősültség növelése, a térség mezoklimájának kedvező irányú megváltoztatása érdekében az elbozotosodott területek csökkentése, illetve a kedvezőbb ökológiai állapotú területek növelése szükséges.

Az erdők telepítésénél fontos, hogy honos, a tájra jellemző fafajok kerüljenek telepítésre, az erdő élővilága gazdagodjon és turisztikai szempontból vonzó erdők alakuljanak ki.

##### Meglévő erdők:

- a település nyugati részét meghatározó kiterjedt erdők a Köszvényes-patak völgyében;
- Billegéren és annak környezetében elterülő erdőrészek;
- település középső részén, egykori honvédségi területeken telepített erdők (052/1, 080/3 hrsz);
- belterületi és attól délre elhelyezkedő egykori zártkerti erdőterületek.

##### Tervezett erdők:

- Köszvényes-patak völgyében, (bozotosodott) gyepterületek helyett meglévő erdőterületekhez kapcsolódva - 19,6 ha;
- Zalaköszvényesi zártkert északi részén - 3,2 ha;
- Zalaköszvényesi zártkerttől délre - 13 ha;
- belterülettől délre, a meglévő erdősávhoz kapcsolódóan - 4,8 ha;
- Billegértől északra és nyugatra - 21 ha;
- Páhoki-patak nyugati oldalán kijelölt erdőterületek - 7,9 ha;
- Újonnan kijelölt lovasturisztikai területhez kapcsolódóan - 0,23 ha;
- Újonnan kijelölt mezőgazdasági üzemi területhez kapcsolódóan - 0,31 ha.

#### 3.3.3. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló területek.

A mezőgazdasági területek a szerkezeti tervben általános mezőgazdasági terület szántó illetve ültetvény, általános mezőgazdasági terület gyeper és kertészeti mezőgazdasági terület területfelhasználási egységként kerültek felosztásra.

### 3.3.3.1. Általános mezőgazdasági terület - szántó/ültetvény

Az általános mezőgazdasági terület - szántó illetve ültetvényterülethez tartoznak azok a jelenleg szántóföldi műveléssel illetve gyümölcskultúrák termesztésével hasznosított, jellemzően magasabban fekvő területek, amelyek - a helyi adottságokat figyelembe véve - jobb minőségű termőföldek.

A szerkezeti terv csökkenti a szántó műveléssel hasznosított területeket és a szántók egy részét gyeppel, illetve erdő művelési ágba jelöli ki.

### 3.3.3.2. Általános mezőgazdasági terület - gyeppel

A Páhoki-patak partján meglévő, csekély felületű gyepterületek mellett szélesebb sávban gyepesítendő a vízfolyás melletti mélyebb fekvésű, vagy az élővilág, a vízminőség szempontjából fontos patak menti területek. A szerkezeti terv a Páhoki-patak mindkét partján jelöl ki gyepterületeket.

A gyepterületek növelése tájképi szempontból és a környezetkímélő gazdálkodás szempontjából is fontos.

### 3.3.3.3. Kertes mezőgazdasági terület

Kertes mezőgazdasági területbe sorolja a szerkezeti terv a korábban zártkertként hasznosított intenzív kertgazdasági területeket. Ezek közé tartozik a Billegér, a belterülettől délre illetve nyugatra fekvő, valamint a Zalaköszvényestől nyugatra elhelyezkedő terület.

Az egykori zártkertek egyes részei - a kialakult területhasználatot figyelembe véve - erdőterületként lettek jelölve a szerkezeti terven.

### 3.3.4. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

*Vízgazdálkodási terület a vízmedrek és árvédelmi töltések területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, öntözéssel összefüggő építmények alakíthatók ki.*

A Páhoki- és Köszvényes-patak illetve a település külterületén lévő csatornák medrét a szerkezeti terv vízgazdálkodási területfelhasználási egységként jelöli ki. E területfelhasználási egységbe tartoznak továbbá a belterületi és belterülettel határos vízműterületek (492, 05/3, 022, 065/2 hrsz).

### 3.3.5. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

*Természetközeli területek azok, melyek kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és mely területeken a természeteshez közelítő állapot jött létre. Ilyen terület a mocsár, nádas, karsztbokorerdő, sziklás terület, ősgyep.*

A település délkeleti részén, a Páhoki-patak nyugati partján fekvő nádas területét a szerkezeti terv természetközeli területként jelöli.

Természetközeli területen épület nem helyezhető el.

### 3.3.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

*A terület olyan nagyterjedésű funkciók elhelyezésére szolgál (temető területek), melyek beépítettsége nem haladja meg a 5%-ot.*

#### 3.3.6.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - temetőterület (Kb-t)

*A temető terület a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.*

A település két temetővel rendelkezik. Felsőpáhok belterületén a Szent István utca nyugati részén (175, 176/2 hrsz), Zalaköszvényesen a Mándi utca folytatásában, a hegyoldalban helyezkedik el a temető (0103 hrsz). Mindkét temető megfelelő nagyságú tartalékterülettel rendelkezik. A temetőkben a 2%-os legnagyobb beépíttség mellett elegendő fejlesztési terület biztosított.

#### 3.3.6.2. Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület (Kb-sp)

*A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.*

Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a belterület középső részén, a Dózsa György utca és az Árpád utca találkozásánál elhelyezkedő terület (38 hrsz). A sportterületen 1%-os legnagyobb beépíttség mellett elegendő fejlesztési terület biztosított.

### 3.3.6.3. Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület (Kb-lsp)

*A terület a lótartáshoz kapcsolódó építmények, lakóépületek, vendéglátó- és szálláshely szolgáltató épületek, valamint idegenforgalmi, bemutató és oktatási épületek helyezhetők el.*

Különleges beépítésre nem szánt terület - lovasturisztikai terület a Billegér középső részén elhelyezkedő meglévő lovasterület (583, 598 hrsz). A lovasturisztikai területen 5%-os legnagyobb beépítettség mellett elegendő fejlesztési terület biztosított.

### 3.3.6.4. Különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi terület (Kb-hon)

*A terület a honvédelmi létesítmények elhelyezésére szolgál.*

Különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi terület a település belterületétől nyugatra elhelyezkedő honvédelmi rendeltetésű ingatlan (080/3 hrsz).

### 3.3.6.5. Különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi terület (Kb-ker)

*A terület a kereskedelmi rendeltetésű épületek elhelyezésére.*

Különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi terület a Hévízre vezető településközi út déli oldalán elhelyezkedő kereskedelmi rendeltetésű ingatlan. (05/22 hrsz „a” alrészlet).

## 4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet 9.§ értelmében a Helyi Építési Szabályzatban gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. A zöldfelületi rendszer szerkezeti kapcsolatait a településszerkezeti terv ábrázolja. A zöldfelületi rendszer védelme érdekében - a Balaton törvény vonatkozó rendelkezései szerint - a zöldterület és erdőterület nagysága nem csökkenhet.

Felsőpáhokon a zöldfelületi rendszer elemei:

- Területfelhasználási egységek:
  - o erdőterület  
*A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő és tervezett) erdőterületek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.2. fejezetében.*
  - o természetközeli terület  
*A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt természetközeli területek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.5. fejezetében.*
  - o általános mezőgazdasági terület - gyep  
*A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő és tervezett) általános mezőgazdasági terület - gyep leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.3.2. fejezetében.*
  - o zöldterület  
*A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő és tervezett) zöldterületek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.1. fejezetében.*
  - o különleges beépítésre nem szánt terület  
*A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt különleges beépítésre nem szánt terület - temető illetve sportterület leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.6.1. és 3.3.6.2 fejezeteiben.*
- Egyéb:
  - o vonalas szerkezeti elemek: fasorok
  - o telken belüli zöldfelületek.

Az ökológiai- és zöld folyosót érintő területek, továbbá az árkok, patakok mentén gyepterületek, a település egyéb részein erdőterületek létesítésére a vízminőségvédelem, talajvédelem és a biodiverzitás megőrzése szempontjából nagyobb hangsúlyt kell fektetni. A település erdőszűrségének nagyságát fent kell tartani, az erdők megtartandók. További erdőterületek kerülnek kijelölésre a település északi részén.

A település központjában több zöldterület is található, ezek szigetes jelleggel találhatók a településen. Ezekben a közkertekben kap helyet a település játszótere is. Több helyen kijelölésre

kerül közkertté fejlesztendő meglévő zöldfelület a környezetminőség javítása érdekében, illetve a Balaton törvény rendelkezésének megfelelően a fejlesztési területekkel szoros szerkezeti kapcsolatban álló területeken.

Felsőpáhok területén két közkert található: az Árpád utcában, a sportpályához kapcsolódva, valamint a Rákóczi utca keleti oldalán. A közterületek és intézménykertek, mint rekreációs területek, fenntartására különösen nagy gondot kell fordítani.

A zöldterületeken kívül jelentős zöldfelületi elemei a belterületnek a temető és a sportpálya, melyek különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba kerültek.

*A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt különleges beépítésre nem szánt területek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.6. fejezetében.*

A szerkezeti terven jelölt helyeken fasorok, erdősávok telepítendőek, melyek hálózatként tudják biztosítani a kapcsolatot a települési zöldfelületek között.

A települési zöldfelületeket nagymértékben növelik a kertés mezőgazdasági területfelhasználású szőlő- és gyümölcssterületek, valamint a lakóterületi telkek, melyeknél a házak mögött a telkek hátsó részét kertként hasznosítják. A Szabályozás során továbbra is biztosítani kell az építési telkek magas zöldfelületi arányát.

## 5. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

### *Ex-lege védett érték*

A település keleti részén, a Páhoki-patak partján található egy nagyobb kiterjedésű lapterület. A lápok a természetvédelmi törvény alapján ex-lege védett kategóriába tartoznak.

### *Balaton kiemelt üdülőkörzet - Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete*

A Balaton kiemelt üdülőkörzet térségi övezetei közül a *magterület* és az *ökológiai folyosó* övezete érinti. Magterületbe tartoznak a település keleti határán húzódó Páhoki-patak partmenti területei, Ökológiai folyosó övezetébe pedig a magterületet határoló területek.

### *Balaton kiemelt üdülőkörzet - Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete*

Felsőpáhok közigazgatási területén a belterületről észak-északkeletre található területek, valamint a település déli része tartozik a Balaton kiemelt üdülőkörzet térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe.

## 6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Felsőpáhok több évszázados múltra visszatekintő település, azonban a falu történeéből adódó népi építészeti elemek szinte alig fedezhetők fel egy-egy épületen, a meglévő építészeti értékek nagy része pedig elég rossz állapotban van.

### 6.1. ORSZÁGOS VÉDELEM

A településen az örökségvédelmi nyilvántartás szerint egy országosan védett műemlék épület található (Zrínyi u. 10/A., 260 hrsz; törzsszám: 4990), ám az érintett telken épület nincs. Az épület védelmének törlését kell kezdeményezni.

### 6.2. HELYI VÉDELEM

A településen mindössze egy lakó- és gazdasági épület őrzi a vidék népi építészetének jellemző vonásait, emellett a faluban több útszéli kereszt található. Ezek megőrzését biztosítani kell. A településkép védelmében fontos, hogy a kialakult léptéktől, arányoktól eltérő épületek a jövőben se épüljenek.

Helyi védelemre javasolható épületek, építmények:

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Zrínyi u. 4.	228	Lakóház és gazdasági épület

2.	Szent István út	43/1	Róm. kat. templom
3.	Szent István út	41/1	Kőkereszt
4.	Szent István út	42	Kőkereszt
5.	Szent István út	43/1	Kőkereszt
6.	Szent István út	43/1	Kőkereszt
7.	Szent István út	198	Kőkereszt
8.	Szent István út	221	Kőkereszt
9.	Hévízi út (belterület)	490	Kőkereszt
10.	Hévízi út (belterület)	712	Kőkereszt
11.	Petőfi u. 1. (Zalaköszvényes)	436/2	Kőkereszt
12.	Petőfi u. 24. (Zalaköszvényes)	484/1	Kőkereszt
13.	Billegér zártkert	509	Kőkereszt
14.	Billegér zártkert	548	Kőkereszt
15.	Billegér zártkert	561	Kőkereszt
16.	Külterület	0105/6	Kőkereszt

### 6.3 RÉGÉSZETI TERÜLETEK

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása szerint a településen több régészeti lelőhely található.

Ssz.	Azonosító	Név
1.	10317	Római katolikus templom
2.	10318	Palozs-erdő (Pálos-erdő)
3.	10319	Herceg-gödör felé eső lejtő
4.	10320	Zalaköszvényes
5.	10321	Újtemető
6.	52928	Páhoki-patak partja
7.	52930	Billegér-dűlő
8.	52931	Irtás-rét-dűlő, Észak
9.	52932	Irtás-rét-dűlő, Dél
10.	52934	Vida-gödör-dűlő I.
11.	52975	Vida-gödör-dűlő II.
12.	52976	Vida-gödör-dűlő III.

A régészeti területek részletes bemutatását az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

## 7. KÖZLEKEDÉS

A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, közterületi gépjármű várakozóhelyek, járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszereik, környezetvédelmi (fasorok) és forgalomtechnikai létesítményeinek az elhelyezésére szolgál.

### 7.1 ORSZÁGOS UTAK

#### TÉRSÉGET ÉRINTŐ ORSZÁGOS KÖZUTAK

##### Meglévő

- 75 sz. Keszthely-Bak-Rédics másodrendű főút (50-50 méteres védőtávolság)
- 76 sz. Balatonszentgyörgy-Zalaegerszeg-Körmend másodrendű főút (50-50 méter védőtávolság)
- 73178 j. Nemesbüki bekötő út (50-50 méteres védőtávolság)

##### Tervezett

A település térségében több fontosabb, a közúti közlekedés-fejlesztés szerepel az országos és megyei tervekben. A tervezett M75 gyorsforgalmi út kelet-nyugati irányú kapcsolatot szolgálna, az M9 gyorsforgalmi út a Zalaegerszegtől keletre haladna, az M86 gyorsforgalmi út a 86 sz. főúttal párhuzamosan haladna, azonban a gyorsforgalmi útnak még a tervezése sem kezdődött meg, pontos



nyomvonala nem ismert. Felsőpáhok térségétől keletre tervezik a 71 sz. főút Keszthely északi elkerülő útját.

## TELEPÜLÉST ÉRINTŐ ORSZÁGOS KÖZUTAK

### Meglévő

- 7351 j. Alsópáhok-Zalacsány összekötő út (Szent István utca)
- 73175 j. Felsőpáhok bekötő út (Zalaköszvényes, Petőfi utca)

### Tervezett

A települést érintő jelentős változás a 76.sz. főút Hévíz elkerülő szakaszának megépülése, mely északról kerüli el a települést, s csökkenti a település átmenőforgalmát.

## 7.2 TELEPÜLÉSI UTAK

### TELEPÜLÉSKÖZI UTAK

#### Meglévő

- Felsőpáhok-Hévíz településközi út
- Felsőpáhok-Nemesbük

### TELEPÜLÉSI GYŰJTŐUTAK

#### Meglévő

- Széchenyi utca

### TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ UTAK

#### Meglévő

A főutakon és a gyűjtő utakon kívül a lakóutcák szűkek, szabályozási szélességük kicsi. Az utak többsége burkolt, az alacsony forgalom miatt a burkolatlan utak sem jelentenek problémát.

A település külterületi mezőgazdasági út hálózatában néhány útszakasz gyűjtő szerepkört tölt be. A külterületi utak egy része 12-14 m szabályozási szélességű, azonban főleg dél felé található 4-5 m szabályozási szélességű külterületi utak is.

### KÖZÚTI CSOMÓPONTOK

#### Meglévő

A település összes csomópontja szintbeni kiépítésű. A csomópontok a forgalmat megfelelően bonyolítják. A gyűjtőutak és főutak csomópontjai a főutak felé elsőbbségadással szabályozottak, a gyűjtőutak és lakóutcák csomópontjai általában a gyűjtőutak felé elsőbbségadással szabályozottak. A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott, a főút felé elsőbbségadás kötelező. Az utcák kis forgalmúak, a csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek. Beavatkozást csak a hegyes szögű, szűk csomópontok indokolhatnak.

A 7351 j. út (Szent István utca)-495 hrsz. út csomópontja hegyes szögű, és a 7351 j. úton egy erős kanyar végénél található. A környező utcák csatlakozása rendezetlen, a csomópont térségét felül kell vizsgálni.

### PARKOLÓK

#### Meglévő

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek. A központban az intézményekhez, kereskedelmi létesítményekhez parkolót alakítottak ki. Több helyen szórt burkolatú, egyszerű közterületi parkoló működik. Ezek sem forgalmi szempontból, sem a zöldfelületek védelme szempontjából nem zavarók, rendezett átépítésük azonban szükséges.

## KERÉKPÁRUTAK

A település közigazgatási területén jelenleg nincs kiépítve kerékpárút. A gépjármű forgalom nem zavarja a közúton folyó kerékpárforgalmat.

### Tervezett

A 73178 j. út és a 7332 j. út mellett kerékpárutat terveznek, a település területét a nyomvonal nem érinti.

## GYALOGOS ÚTVONALAK

A gyalogosközlekedés számára a település útja egy része egy oldalon, helyenként két oldalon járdával kiépült, van azonban, ahol a gyalogos forgalom a közúton bonyolódik. A járda állapota általában rossz, ahol van, ott a szélessége általában nem elegendő. A település gyalogúttjai felújítandók.

## 7.3 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

### VASÚT

Felsőpáhok területét nem érinti vasúti vonal. Vasútállomás található Zalaszentgróton, Keszthelyen, Sümegen, Sümegprágán. A térséget minden irányból körbe veszik vasútvonalak, azonban ezek mindegyike közúton haladva, jelentős kerülővel érhető el.

Felsőpáhok területén kívül, a Balaton északi partján halad 30b sz. Tapolca-Balatonszentgyörgy MÁV vasúti fővonal, keletre halad a 26 sz. Tapolca-Ukk MÁV vasúti fővonal.

### TÖMEGKÖZLEKEDÉS

A településről autóbusszal a nagyobb települések közül Zalaegerszeg, Veszprém, Keszthely közvetlenül is elérhető. A településhez legközelebb Keszthelyen található autóbusz pályaudvar, innen átszállással lehet megközelíteni a távolabbi településeket.

A 7351 j. úton közelítik meg a távolsági járatok a települést. Felsőpáhok belterületén több buszmegálló található. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, változás nem várható.

## 8. KÖZMŰELLÁTÁS

### 8.1. VÍZELLÁTÁS

A lakások vezetékes ivóvízellátása 100%-os, az ivóvízvezeték minden utcában megépült. A vízellátást a Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. keszthelyi székhelyű Észak-balatoni Üzemeltetési Üzemvezetőség biztosítja.

A területhasználatok tervezése során figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályban foglaltakat.

### 8.2. CSATORNÁZÁS, VÍZELVEZETÉS

Felsőpáhokon és Zalaköszvényesen a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítése megoldott, a rákötések aránya közel 100%, a még be nem épített területek csatornázottsága is teljeskörű. A csatornahálózat üzemeltetője a DRV Zrt.

A település belterületén a csapadékvíz elvezetésére nyílt árkos rendszer került kialakításra. Az utcákban meg kell oldani az árkok karbantartását, a hiányzó vízelvezető árkok megépítését.

### 8.3. GÁZ- ÉS HŐENERGIA ELLÁTÁS

A községben a gázvezeték-hálózat a település szinte teljes területén kiépült. A település földgáz-ellátásának szolgáltatója az E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. Nagykanizsai Igazgatósága.

A települési komfortosság biztosítása s a környezet védelme érdekében a gázvezeték-hálózat kiépítendő a Zalaköszvényesi településrészen, s növelni kell a rácsatlakozások arányát a meglévő hálózatra.

## 8.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A településen a villamosenergia-ellátás 100%-os. A lakosság villamosenergia ellátását az E.ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zrt. biztosítja.

A településen üzemel az országos villamosenergia hálózati rendszer egyik bázislétesítménye, az ún. Hévíz 400/120 kV-os állomás. Az ide érkező 400 kV-os hálózati nyomvonalak illetve ezek biztonsági övezete korlátozó hatással van a környező területhasználatokra.

## 8.5. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Felsőpáhok vezetékes távközlési hálózattal való ellátottsága majdnem teljeskörű, azaz valamennyi távközlési igény kielégített. A vezetékes távközlési ellátást a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja.

Az egyes utcákban felállított kettős oszlopsorokon elhelyezett távközlési vezetékek lehetőség szerint egy oszlopsorra, vagy földkábelben vezetve helyezendők.

## 9. KÖRNYEZETVÉDELEM

A Településszerkezeti és Szabályozási terv készítésekor elsődleges szempont Felsőpáhok tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

Környezetvédelmi problémák elsősorban a településen áthaladó országos mellékút forgalmából származó környezeti terheléséből, illetve - időszakosan - a mezőgazdasági termelésből adódnak.

### 9.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Felsőpáhok felszíni vízfolyása a Páhoki- és a Kőszvényes patak. A településen ezek mellett több vízvezető árok is húzódik, melyek - a domborzati viszonyokat követve - a magasabb területekről vezetik el a vizet a patakok felé. A talajvízszint az éves csapadékmennyiségtől függően 0,6-2 m mélységben helyezkedik el. A Páhoki-patak mellett, a település keleti határánál zizenyősebb terület terül el, ezek északi része gyepként, déli része nádasként van nyilvántartva.

A település teljes közigazgatási területe a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről szóló 240/2000. (XII.23.) Kormányrendelet szerint az érzékeny felszíni vizek vízgyűjtő területhez tartozik. Mivel a település a Balatoni üdülőövezet háttérterülete, ezért a vízminőség-védelem fokozott figyelmet igényel.

A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet szerint a község a nitrát-érzékeny települések közé tartozik, így nagy figyelmet kell fordítani a vizek nitrát szennyezésének megelőzésére (műtrágyák, szennyvizek). Kiemelt jelentőséggel bír a környezetkímélő művelési módszerek alkalmazása, a talajba jutó vegyszerek mennyiségének csökkentése és a vizek nitrátszennyezésének megelőzése.

Felsőpáhok területe a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet (a felszín alatti vizek védelméről) alapján, a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete szerint szennyezés-érzékenységi szempontból - a felszín alatti vizek és a földtani közeg vonatkozásában - az „érzékeny” kategóriába tartozik. (A 219/2004. kormányrendelet szerint tilos a felszín alatti vizekbe bevezetni a rendelet szerinti kockázatos anyagokat, ill. az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása során ilyen anyag keletkezéséhez vezető közvetlen anyagot.)

A felszíni és a felszín alatti vizek tisztaságát leginkább veszélyeztető tényező a mezőgazdasági termelésben a növényvédő szerek és műtrágyák fokozott használata, valamint a gazdaági telephelyeken felhasznált veszélyes anyagok szakszerűtlen tárolása, kezelése. A településen a szennyvizek tárolásából származó szennyezéssel nem kell számolni.

Az intenzív szántóföldi művelés során a talajba, és a vizekbe (felszíni/felszín alatti) jutó szennyezések csökkentése miatt a felszíni vizek szennyezettségének, valamint a vegyszerhasználatnak a felmérése és racionalizálása szükséges. Az állattartás során keletkezett trágyát kizárólag 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet alapján lehet elhelyezni, s törekedni kell a helyes mezőgazdasági gyakorlat betartására.

A szélerózió esetleges káros hatásai a fasorok hiányzó egyedeinek pótlásával, további fasorok telepítésével mérsékelendők.

A vízerózió hatásának mérséklése érdekében komplex módon kell védekezni. A vízelvezető árkok karbantartása mellett a racionális tájhasználat kialakítására, s ezzel együtt a megfelelő művelési módszerekre kell a hangsúlyt helyezni. A meredekebb morfológiájú területeken az erózió és a felszínmozgás elleni védekezés kiemelt feladat. A szabályozásnak ki kell terjedni a felszíni vízelvezetésre és a tereprendezésre.

Földtani veszélyforrások nem veszélyeztetik a tervezési területet. A földtani környezet szennyeződésre érzékeny, amit a tervezett fejlesztéseknél figyelembe kell venni. A tervezést ásványvagyon-védelmi szempont nem befolyásolja (nyilvántartott ásványvagyon, bányatelek).

A BTSZ-ben a *vízerózióknak kitett terület övezetébe* tartoznak a belterület és a Billegér között húzódó domboldalak, a Billegér területe, valamint a Zalaköszvényestől délnyugatra húzódó egykori zártkerti terület. Az övezetben művelési ág tudatos megválasztásával, művelés és építkezés során helyesen megválasztott talajvédelmi beavatkozással, vízmosások rendezésével kell az eróziós folyamatok hatásait csökkenteni.

## 9.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A légszennyezettség főként a közlekedésből, és a lakosság téli fűtési kibocsátásából származik. Porszennyezést jelenthetnek továbbá a mezőgazdasági munkálatok, melyek időszakosan terhelik a települést.

Jelentősebb szennyező forrás a községen áthaladó 7351 j. mellékút. A mellékút forgalma a belterületi szakaszon terheli a lakóterületeket. A hasonló forgalmú utaknál végzett számítások szerint ebből a forgalomból származó levegőszennyezés a vonatkozó határértékeket nem lépi túl.

A közlekedésből származó környezeti terhelés elsősorban a nyári időszakban növekszik meg jelentős mértékben. A mellékút terhelése a 76.sz. főút Hévíz elkerülő szakaszának megépülését követően csökkenni fog.

Diffúz légszennyezést jelent továbbá a fűtésből eredő szennyezőanyag kibocsátás, amely a fűtési szezonra, a téli hónapokra összpontosul. A levegőtisztaság védelme érdekében ösztönözni kell a gázhálózatra való rácsatlakozások arányának növelését, illetve támogatni kell az alternatív fűtési módokat.

A szabadföldi szántóterületek művelése során jelentősen megnövekszik a mezőgazdasági gépek által okozott porterhelés, illetve száraz időben a fedetlen szántóföldekről származó por időnként lokális szennyezést okoz. A mezőgazdasági termelésből eredő porterhelés megakadályozására a dűlőutak, mentén fasorok telepítésével, helyes mezőgazdasági gyakorlat folytatásával lehet védekezni.

## 9.3. HULLADÉKKEZELÉS

Felsőpáhok területén kommunális hulladéklerakó nem működik. A település Keszthely város hulladékgazdálkodási tervezési körzetéhez tartozik. A hulladékot a községből heti rendszerességgel a keszthelyi HUSZ Kft. gyűjti be, s szállítja el a kommunális hulladéklerakóba.

A településen a szelektív hulladékgyűjtés nem megoldott, a faluban szelektív hulladékgyűjtő szigetek nem találhatók. Hulladékgyűjtő szigetek felállításával, valamint a lakosság tájékoztatásával és bevonásával ki kell alakítani a szelektív hulladékgyűjtés lehetőségét a faluban.

A település területén minden lakóingatlan részére adottak a házi komposztálás feltételei.

A település területén működő mezőgazdasági- és ipari üzemek technológiájából eredő veszélyes hulladék kezeléséről nincsenek információink. A trágya- és hulladékkezelést a jogszabályi feltételeknek megfelelően kell megoldani.

Illegális hulladéklerakó a településen nem működik, vadlerakók előfordulása nem jellemző, az egykori döngkút rekultivációja megtörtént.

## 9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Felsőpáhok közúti terhelése leginkább a 7351 j. országos mellékút átmenő forgalmából adódik, mely a 76-os főutat köti össze Hévízzel és a Balatonnal. Az átmenőforgalom az elkerülő út megépülésével várhatóan mérséklődik, a zaj- és rezgésterhelés csökken.

A település belterületén a legnagyobb terhelés a Szent István utcában, a 7351 j. összekötő út belterületi szakaszán jelentkezik. Az úton első sorban a nyári időszakban növekszik meg, illetve kivételesen meghaladhatja, a megengedett zajterhelést. A településen áthaladó személy- és tehergépkocsi forgalomból származó zaj- és rezgésterhelés a kis keresztmetszvényű útszakaszokon, illetve a kanyarokban jelentkezik.

A közlekedésből származó zajterhelés növényzet (erdősávok, fasorok, zöldsávok) telepítésével csökkenthető.

A rezgésterhelés mértéke települési területek közelében sebességkorlátozással csökkenthető.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KöM-EüM együttes rendelete - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról - 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>Zajtól védendő terület</i>	gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén		az országos közúthálózatba tartozó, valamint belterületi első és másodrendű főutaktól	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (Falusias, kertvárosias)	60dB	50dB	65dB	55dB
Gazdasági terület	65dB	55dB	65dB	55dB

A településen jelentős zajforrással üzemelő ipari tevékenység nincs. A rendelet 27/2008 (XII.3.) KöM-EüM rendelet 1. számú melléklete üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A tervezési területen az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

<i>Zajtól védendő terület</i>	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (Falusias, kertvárosias)	50dB	40dB

További zajterhelést jelent a település határában elhelyezett transzformátor állomás, valamint az ebből kiinduló 400 kV-os légvezetékek, melyek a falu északi határa mellett húzódnak. Ennek megfelelően a vezetékek okozta zaj leginkább a Széchenyi, Ady Endre és Árpád utcák végében hallható.

## 10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

### 10.1. KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

#### 10.1.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐSÁVJA

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- 76.sz. főút Hévíz elkerülő szakasza esetében - az út tengelyétől számított 100-100 m széles területen
- 7351 j. Alsópáhok-Zalacsány összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen

#### 10.1.2. KÖZMŰ TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

Az alábbiakban a közmű infrastruktúra elemeiként kerülnek bemutatásra az azokhoz kapcsolódó védőterületek és védősávok.

**CSATORNÁZÁS, VÍZELVEZETÉS**

- a települési szennyvízátemelők körül 20 illetve 150 m sugarú körben védőterület került kijelölésre;

**VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS**

- 400 kV-os villamosenergia vezeték nyomtávjától mért 35-35 m védősáv;
- 132 kV-os villamosenergia vezeték nyomtávjától mért 16-16 m védősáv

**10.2. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK**

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb rendű tervekben eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

**TÁJI- ÉS TERMÉSZETI VÉDELEM**

- „Ex lege” védett láp
- Országos Ökológiai Hálózat
  - o Magterület övezete
  - o Ökológiai folyosó övezete
- Tájképvédelmi terület

**ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

- Helyi védelemre javasolt épületek, műtárgyak
- Régészeti területek

**EGYÉB KORLÁTOZÁSOK**

- A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló, módosított 2000. évi CXII. törvény rendelkezései

## II. VÁLTOZÁSOK

A településszerkezeti terv leírás 2. és 3. - Igazgatási terület, belterülethatár módosítás, Területfelhasználás - fejezete tartalmazza a legfontosabb változásokat.

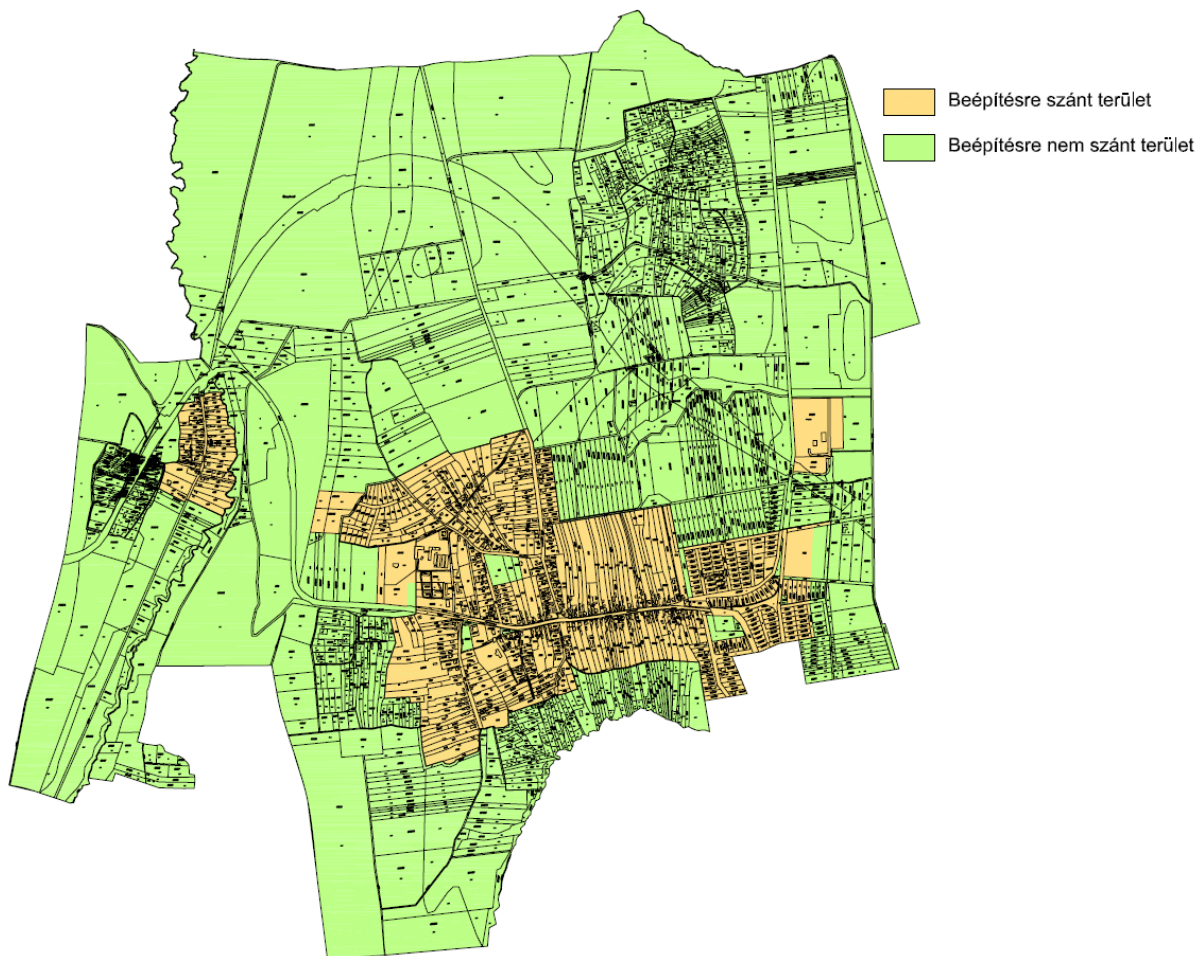
### A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

A hatályos településszerkezeti tervhez képest jelentős változások nem történtek, azonban több esetben a megváltozott jogszabályi keretek, valamint a megváltozott fejlesztési igények miatt kisebb területfelhasználási módosításokat kellett elvégezni.

A település beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területei az alábbi megoszlásban található meg Felsőpáhokon:

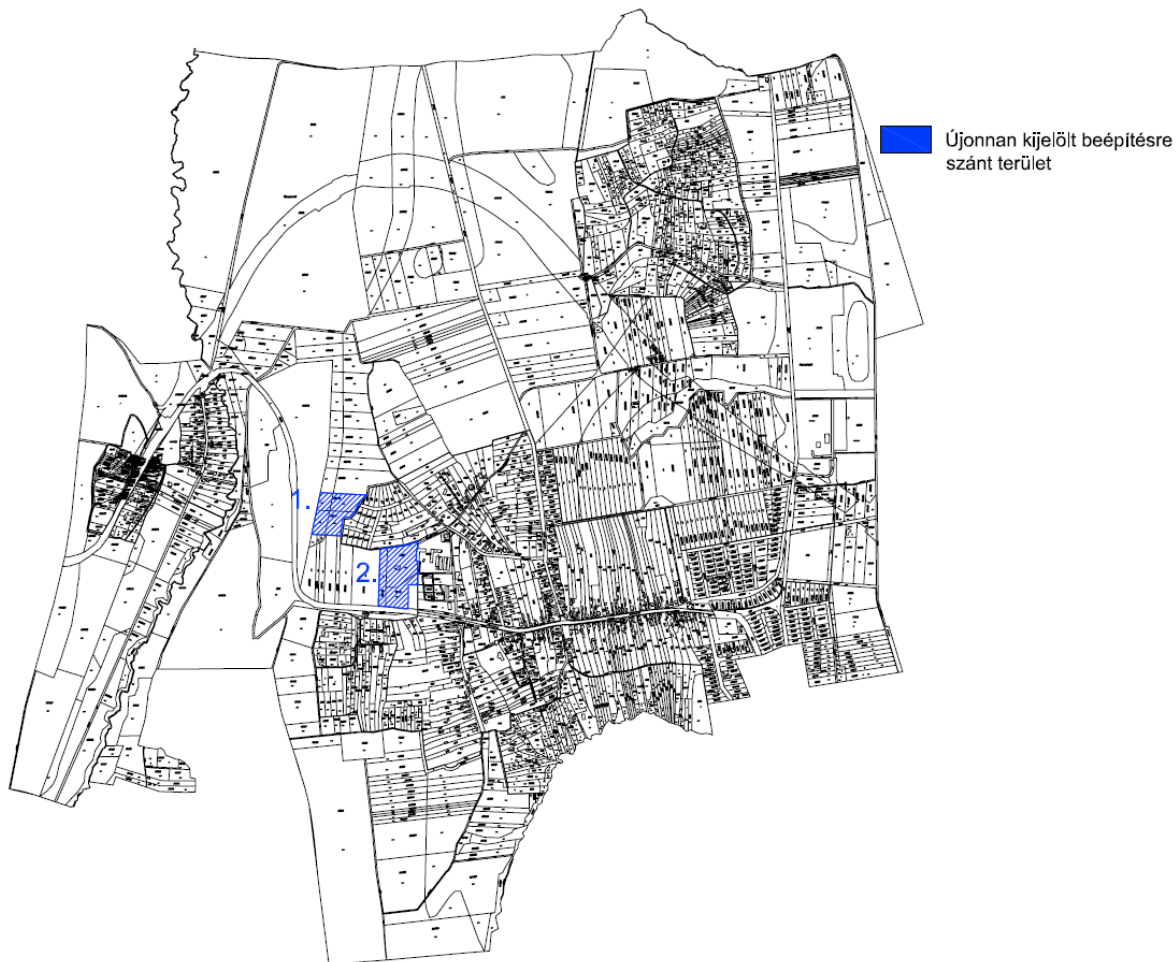
*Beépítésre szánt terület: 115 ha*

*Beépítésre nem szánt terület: 611,5 ha*



## ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSE

A hatályos településszerkezeti tervhez képest csak kevés új beépítésre szánt terület került kijelölésre, s azok is a belterülethez kapcsolódóan. A belterülettől nyugatra, annak határához közvetlenül kapcsolódva egy különleges lovassport terület (1.) illetve egy különleges mezőgazdasági üzemi terület (2.) került kijelölésre.





**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETTÉ TÖRTÉNŐ  
ÁTMINŐSÍTÉSE**

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek mellett sor került a korábbiak egy részének „visszaminősítésére” is, új beépítésre nem szánt területek kijelölésével. Ennek egy része a hatályos terv jóváhagyása óta eltelt jogszabályi változások miatt történt: a különleges honvédelmi területek átsorolása erdő- (2.), általános mezőgazdasági (4.) és különleges beépítésre nem szánt honvédelmi területbe(3.), továbbá a temetők (1., 8.) és a sportpálya (6.) átsorolása különleges beépítésre nem szánt területbe. További változás a településközponti vegyes területek zöldterületbe (5.) sorolása, valamint a kertvárosias lakóterületek gyepterületbe sorolása (7.).



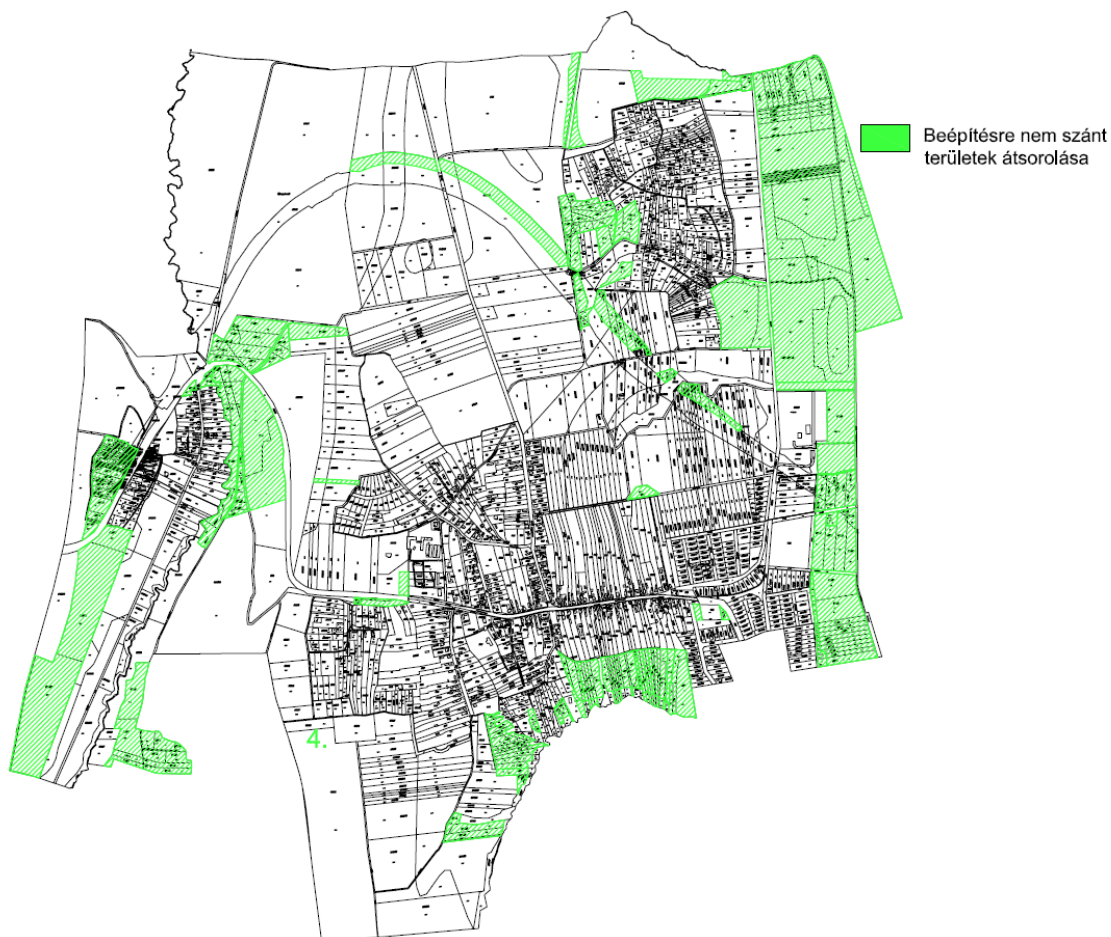
**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÁTSOROLÁSA**

A beépítésre szánt területeken belüli változások túlnyomó része a faluban kijelölt túlzott beépítési intenzitású területek megszüntetése miatt volt indokolt - településközpont vegyes terület kertvárosias lakóterületbe sorolása (1.), településközpont vegyes terület falusias lakóterületbe sorolása (2.), központi vegyes terület falusias lakóterületbe sorolása (3.), kertvárosias lakóterület falusias lakóterületbe történő sorolása (4.). További változtatás a falusias lakóterületek kertvárosias lakóterületbe sorolása a belterület északi (5.), valamint egy különleges lovassport terület kijelölése a belterület északnyugati részén.



## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÁTSOROLÁSA

A beépítésre nem szánt területeken belüli változások legfőbb feladata a település zöldfelületi rendszerének újragondolása, a mezőgazdasági- és erdőterületek ésszerű egyensúlyának fenntartása volt. Nagy kiterjedésű általános mezőgazdasági területek erdőterületbe, vízgazdálkodási területek általános mezőgazdasági területbe, illetve természetközeli területbe kerültek. További változás a település nyugati oldalán elhelyezkedő szerelvénybolt, valamint a település északi részén elhelyezkedő szeszfőzde különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi területbe sorolása, valamint a települési vízmű és temető átsorolása zöldterületből a megfelelő övezetekbe\* (vízgazdálkodási terület, különleges beépítésre nem szánt terület).



*\*összhangban a Btv. módosítással, a kijelölt új önkormányzati tulajdonú zöldterületek (0,9 ha) ellensúlyozzák a megszüntetett zöldterületek (0,2 ha) méretét*

### III. TERÜLETI MÉRLEG

TERÜLETI MÉRLEG - A HATÁLYOS TSZT SZERINT				
Területfelhasználási kategória	ha	Közigazgatási terület	726,5 ha	
<b>Beépítésre szánt terület</b>				
Falusias lakóterület	Lf	53,8		
Kertvárosias lakóterület	Lke	39,1		
Településközpont vegyes terület	Vt	3,9		
Központi vegyes terület	Vk	0,4		
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	4,0		
Különleges terület	K	5,9		
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>				
Vízgyűjtőterület	V	55,8		
Közmű terület*	Kömü	9,9		
Közlekedési terület	Köu	37,3		
Erdőterület	E	133,0		
Zöldterület	Z	1,9		
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	63,9		
Általános mezőgazdasági terület	Má	317,6		

\*a hatályos településrendezési terv nem rendelkezik a területről, a jelenlegi területhasználat alapján soroltuk közműterületbe.

TERÜLETI MÉRLEG - A TERVEZETT TSZT SZERINT*				
Területfelhasználási kategória		ha	Közigazgatási területe	
			<b>726,5 ha</b>	
<b>Beépítésre szánt terület</b>				
Falusias lakóterület	Lf	82,4		
Kertvárosias lakóterület	Lke	17,3		
Kereskedelmi-szolgáltató terület	Gksz	4		
Egyéb ipari terület	Geip	5,3		
Különleges terület - lovasturisztikai terület	K-lsp	2,8		
Különleges terület - kemping	K-kemp	0,4		
Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	K-mü	2,8		
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>				
Kertés mezőgazdasági terület	Mk	52,2		
Általános mezőgazdasági terület - szántó	Má-sz	278,5		
Általános mezőgazdasági terület - gyep	Má-gy	43,3		
Zöldterület	Z	3,7		
Vízgazdálkodási terület	V	4,5		
Erdőterület	E	211,4		
Természetközeli terület	Tk	5,8		
Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	Kb-t	0,5		
Különleges beépítésre nem szánt terület - sportpálya	Kb-sp	0,7		
Különleges beépítésre nem szánt terület - lovasturisztikai terület	Kb-ltur	1,6		
Különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi terület	Kb-hon	1,5		
Különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi terület	Kb-ker	0,4		
Közeledési terület	Köu	7,4		

\* a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 9.5 (8) alapján



## IV. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Felsőpáhok területén a térségi szerkezeti terv települési, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térséget jelöl.

Térségi övezet megnevezése	Balaton-törvény (ha)	Településrendezési terv területfelhasználási egysége (megfelelés a Btv. előírásainak)				Megjegyzés	
			Hatályos		Tervezett		
			(ha)	%	(ha)		%
Erdőgazdálkodási térség	214,8	Erdő terület	133	61,9	211,4	98,42	<u>Megfelel</u> Az erdőterületként kijelölt terület az övezet területéhez viszonyítva.
Mezőgazdasági térség	393,47	Mező gazdasági terület	381,5	96,95	374	95,05	<u>Megfelel</u> A mezőgazdasági területként kijelölt terület a térség területéhez viszonyítva.
Települési térség	118,35		106,2	89,7	109,5	92,52	<u>Megfelel</u> Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre a köz-igazgatási határtól számított 200 m-en belül.
Vízgazdálkodási térség							<u>Megfelel</u> A Btv-ben ábrázolt vízfolyások vízgazdálkodási területként kerültek kijelölésre.

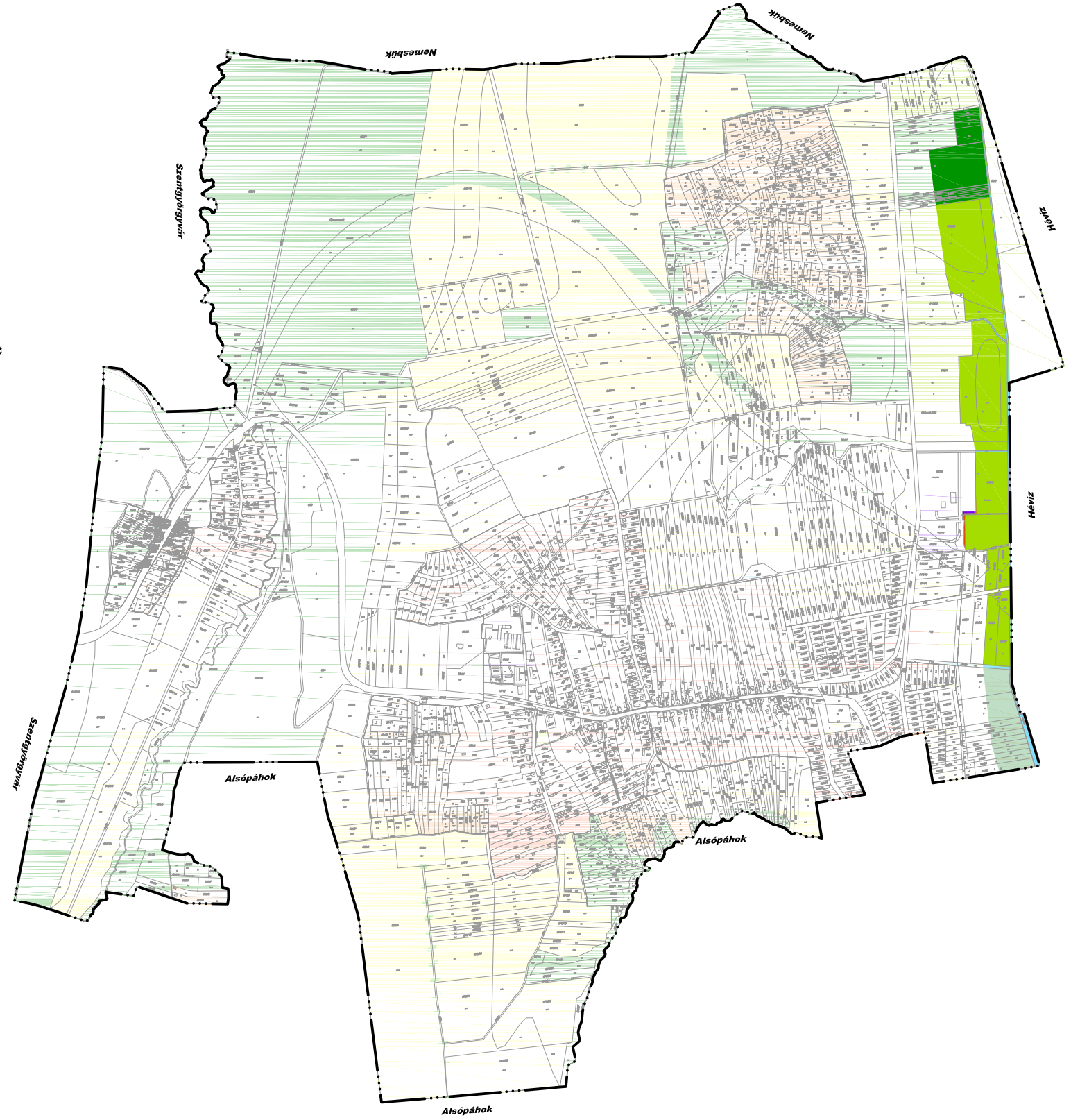
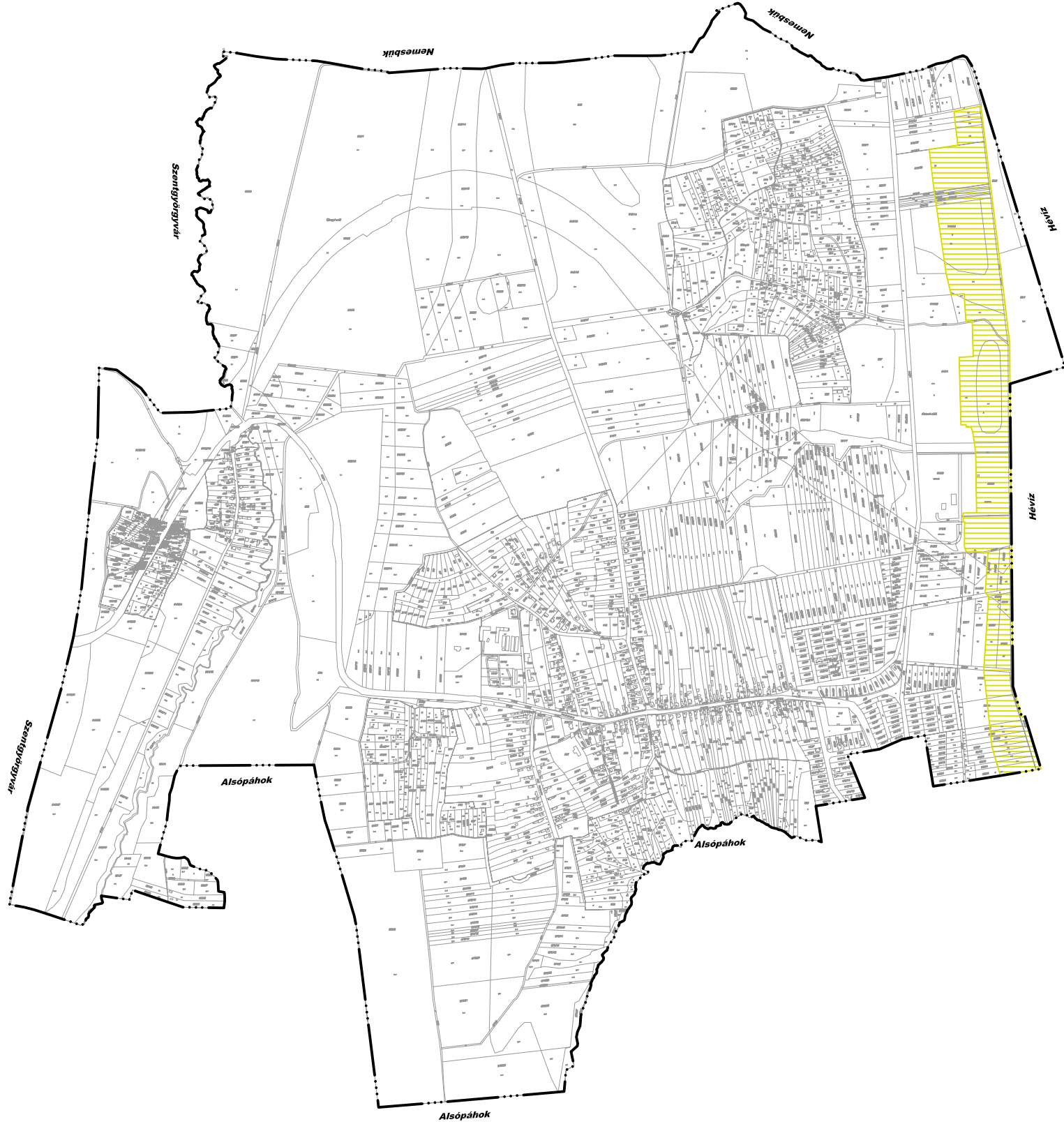
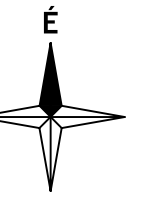
A Balaton törvény által meghatározott kiemelt térségi övezetek lehatárolását a törvény mellékletét képező tervlapok tartalmazzák. Felsőpáhok közigazgatási területét az alábbi kiemelt térségi övezetek érintik:

- Ö-1 Magterület övezete,
- Ö-2 Ökológiai folyosó övezete,
- T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- P-2 Vízérőziónak kitett terület övezet\*
- U-1 Települési terület övezete
- M-1 Általános mezőgazdasági terület övezete
- M-2 Kertgazdasági terület övezetén
- E-1 Erdőterület övezetén
- E-2 Erdőtelepítésre alkalmas terület övezet
- E-3 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

A Balaton-törvény által lehatárolt kiemelt térségi övezetek - Felsőpáhokot érintő - területe az alábbi táblázatban található meg:

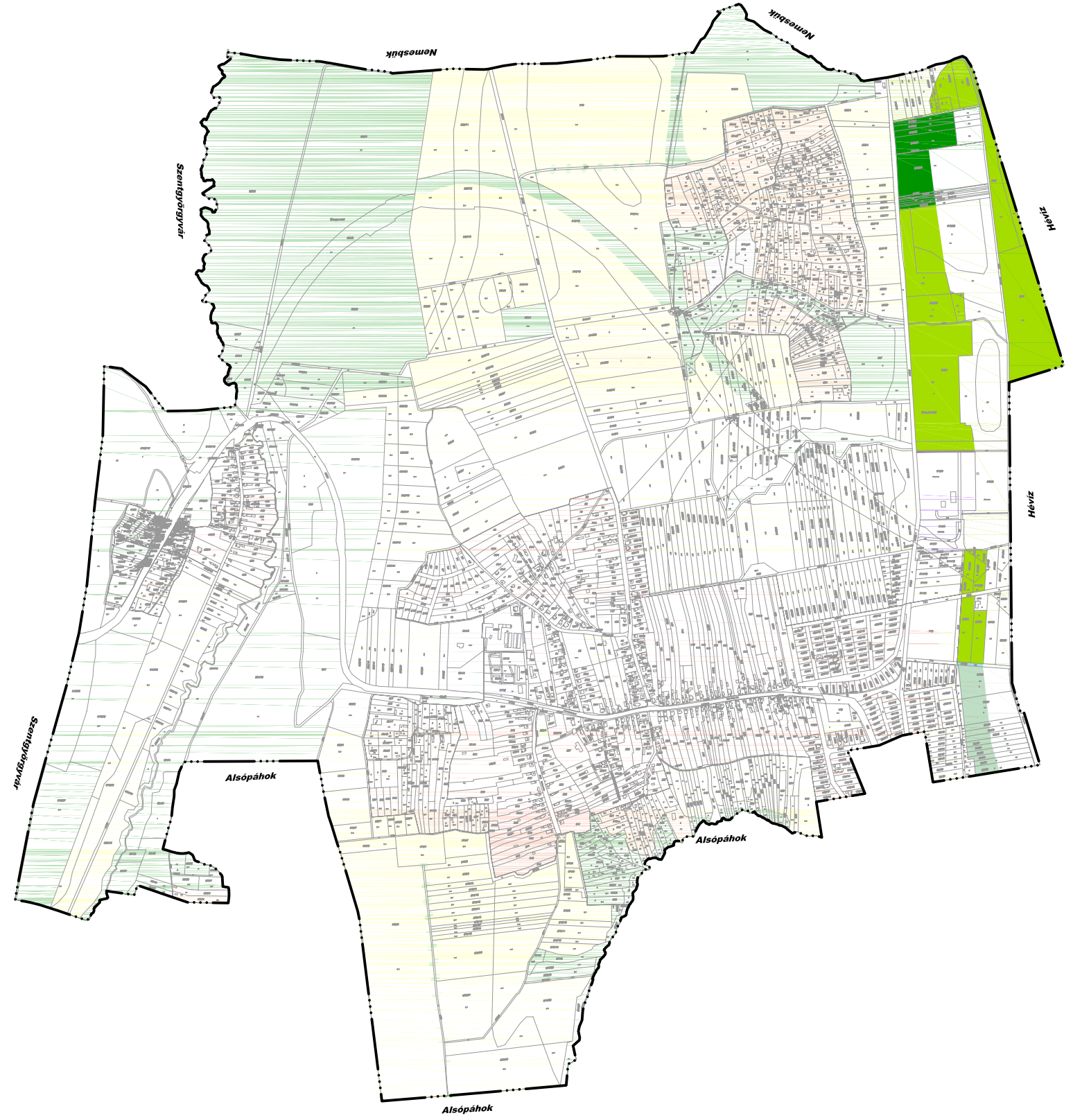
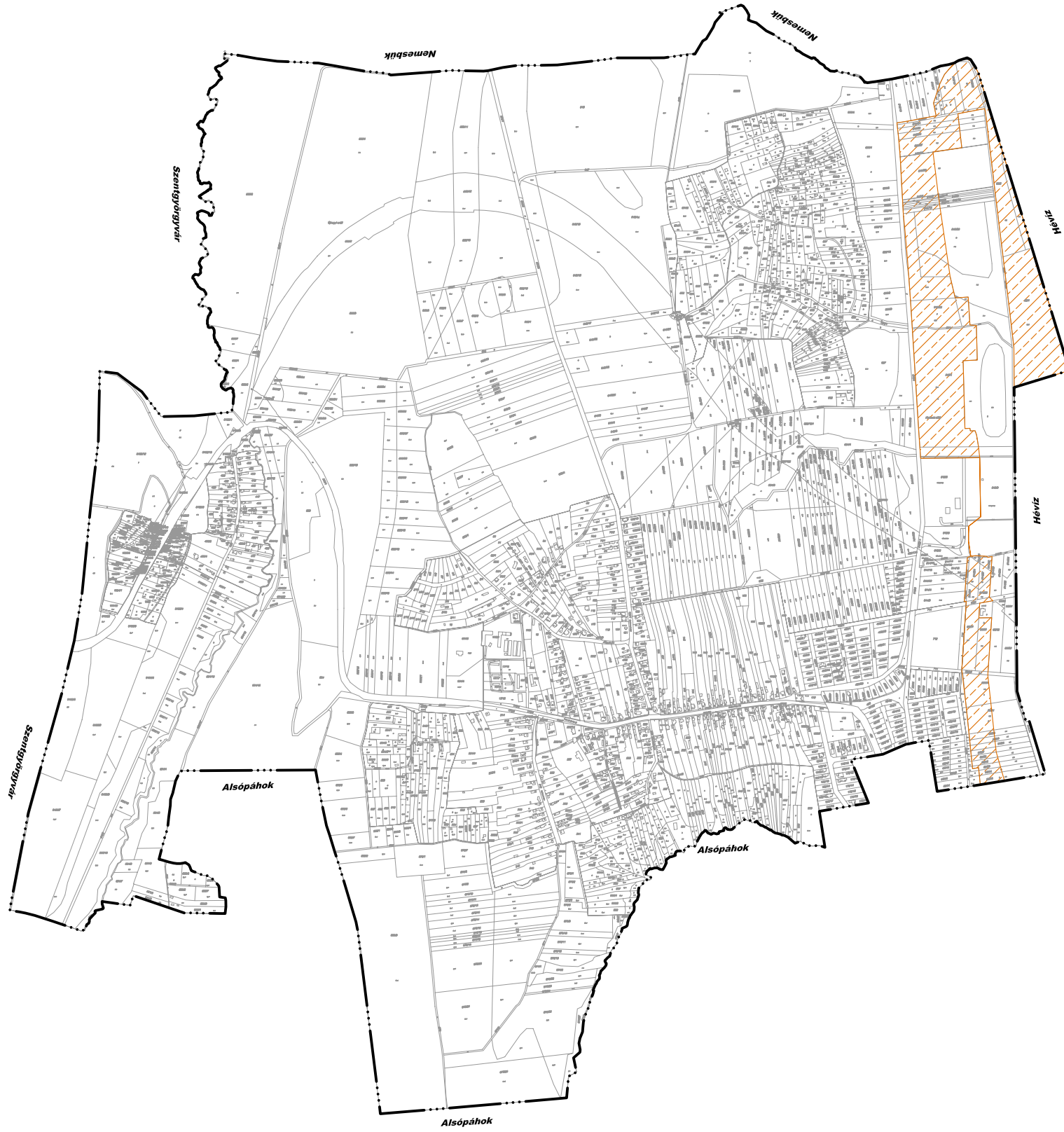
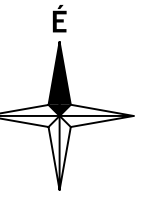
Kiemelt térségi övezet megnevezése	Btv-ben kijelölt terület (ha)	Település-rendezési eszközökben kijelölt terület (ha)	Megfelelés
Ö-1 Magterület övezete	26,44	26,18	99,02 %
Ö-2 Ökológiai folyosó övezete	30,59	31,13	101,76 %
T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	363	364,39	100,38 %
P-2 Vízérőziónak kitett terület övezete*	192,95	192,36	99,69 %
U-1 Települési terület övezete	118,35	119,13	100,66 %
M-1 Általános mezőgazdasági terület övezete	337,94	343,21	101,55 %
M-2 Kertgazdasági terület övezete	55,53	57,27	103,13 %
E-1 Erdőterület övezete	168,97	162,09	95,92 %
E-2 Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	45,83	44,9	97,97 %
E-3 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	118,93	123,07	103,48 %

**BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET  
TERÜLETRENDEZÉSI TERV  
Magterület övezete (Ö-1)  
M=1:15 000**



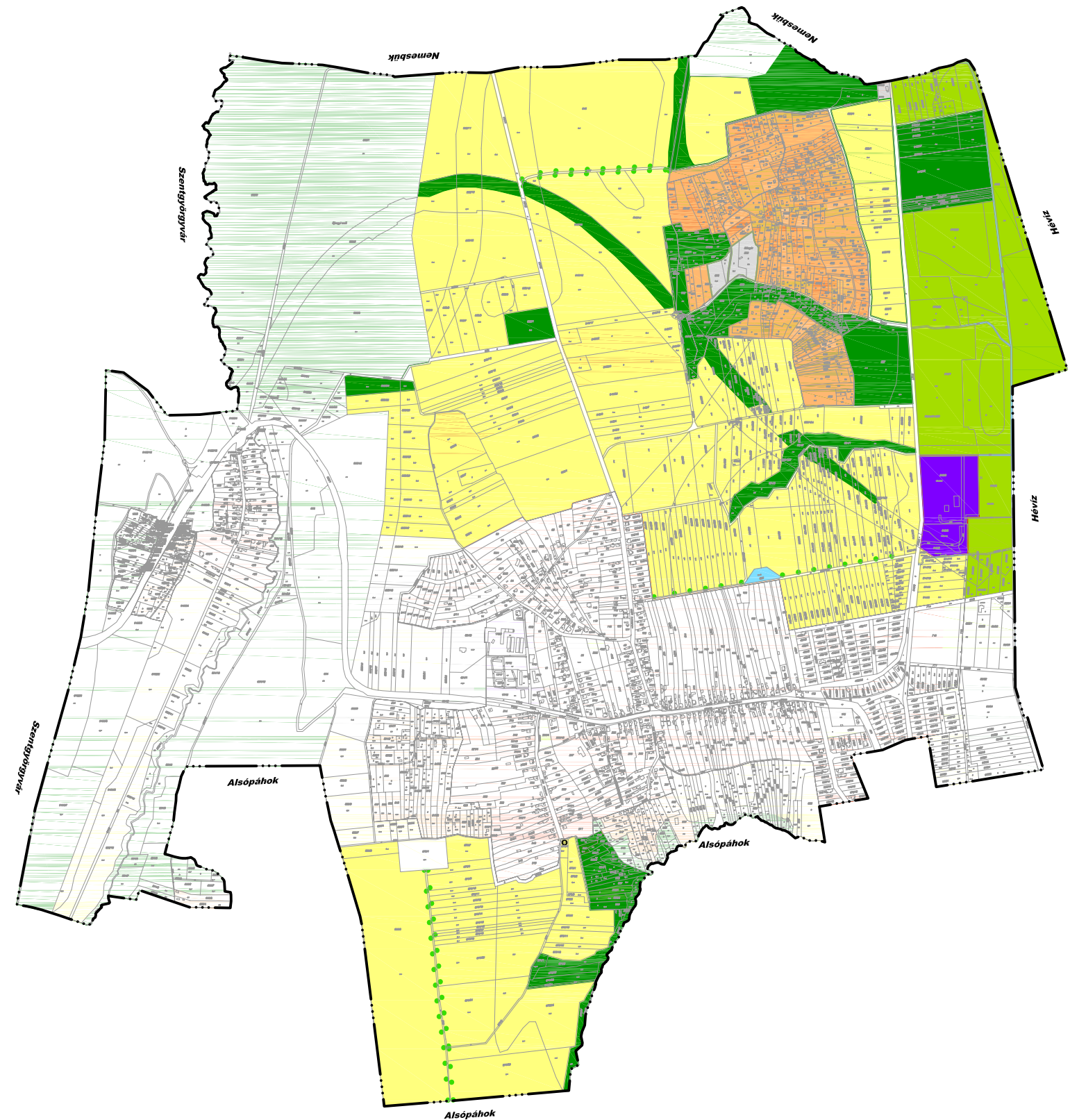
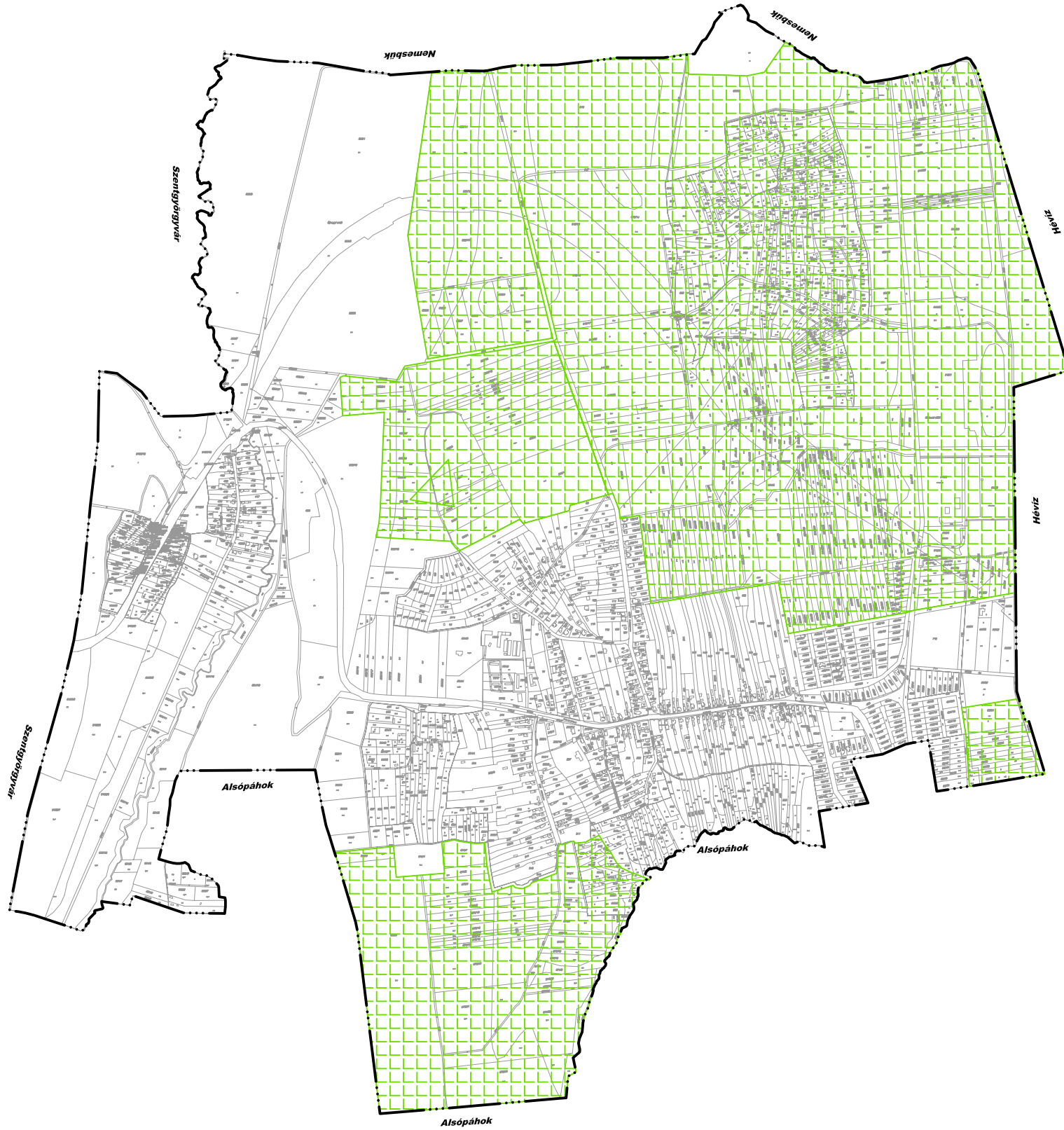
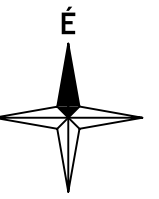


BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET  
TERÜLTRENDÉZÉSI TERV  
Ökológiai folyosó övezete (Ö-2)  
M=1:15 000



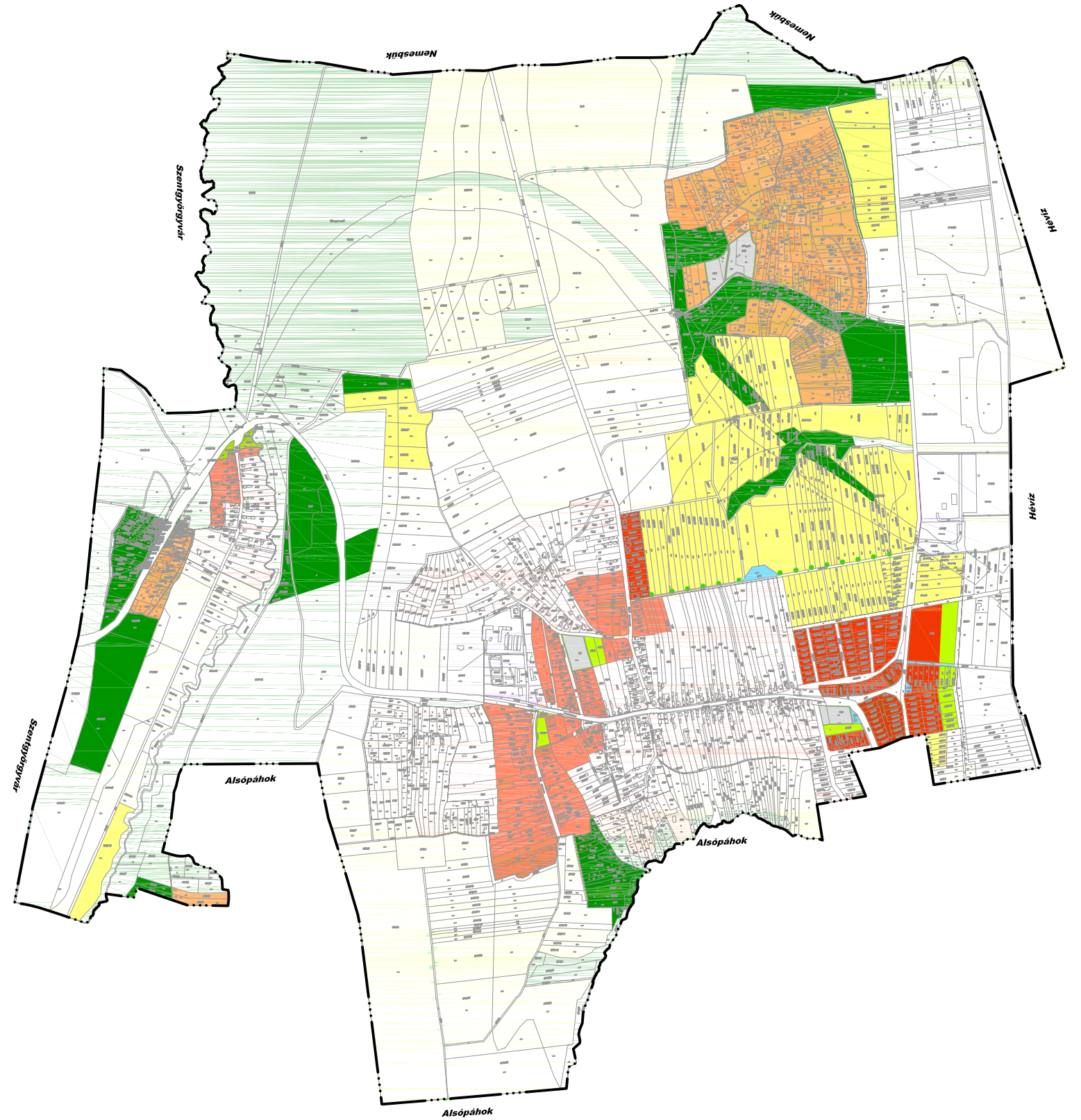
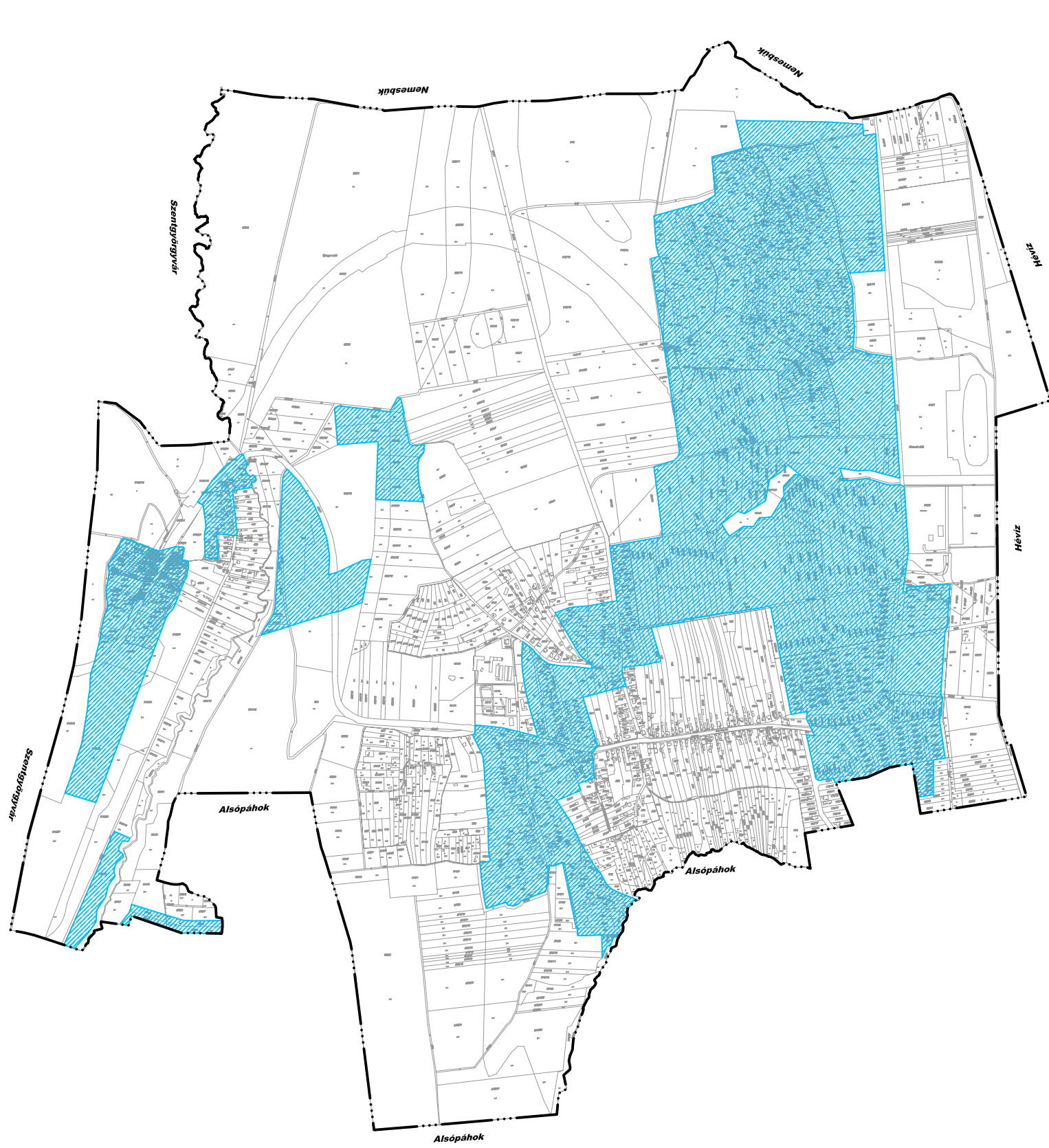
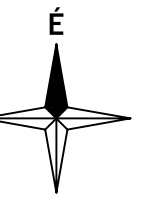


BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET  
TERÜLETRENDEZÉSI TERV  
Térségi tájképvédelmi terület övezete (T-1)  
M=1:15 000



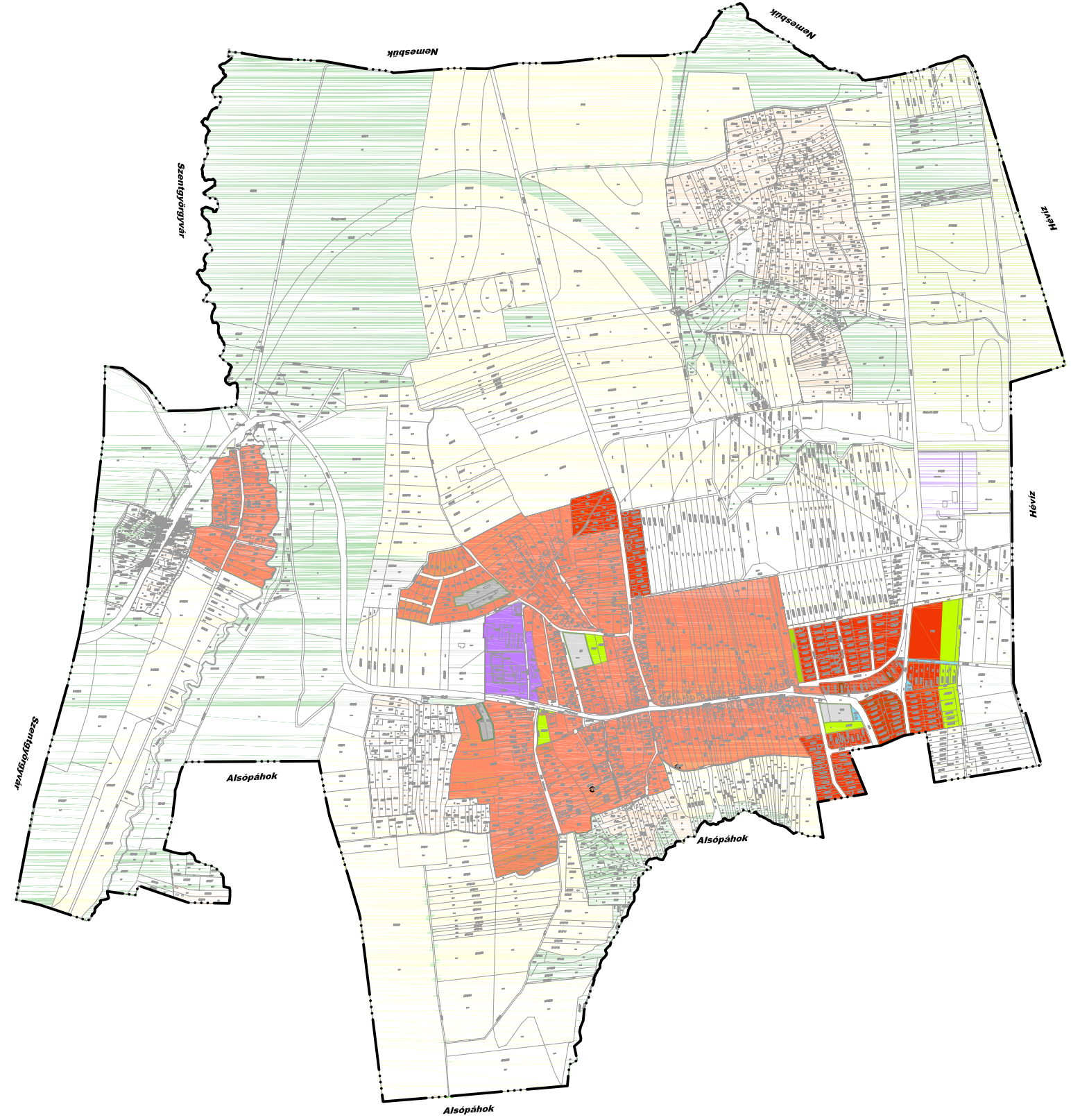
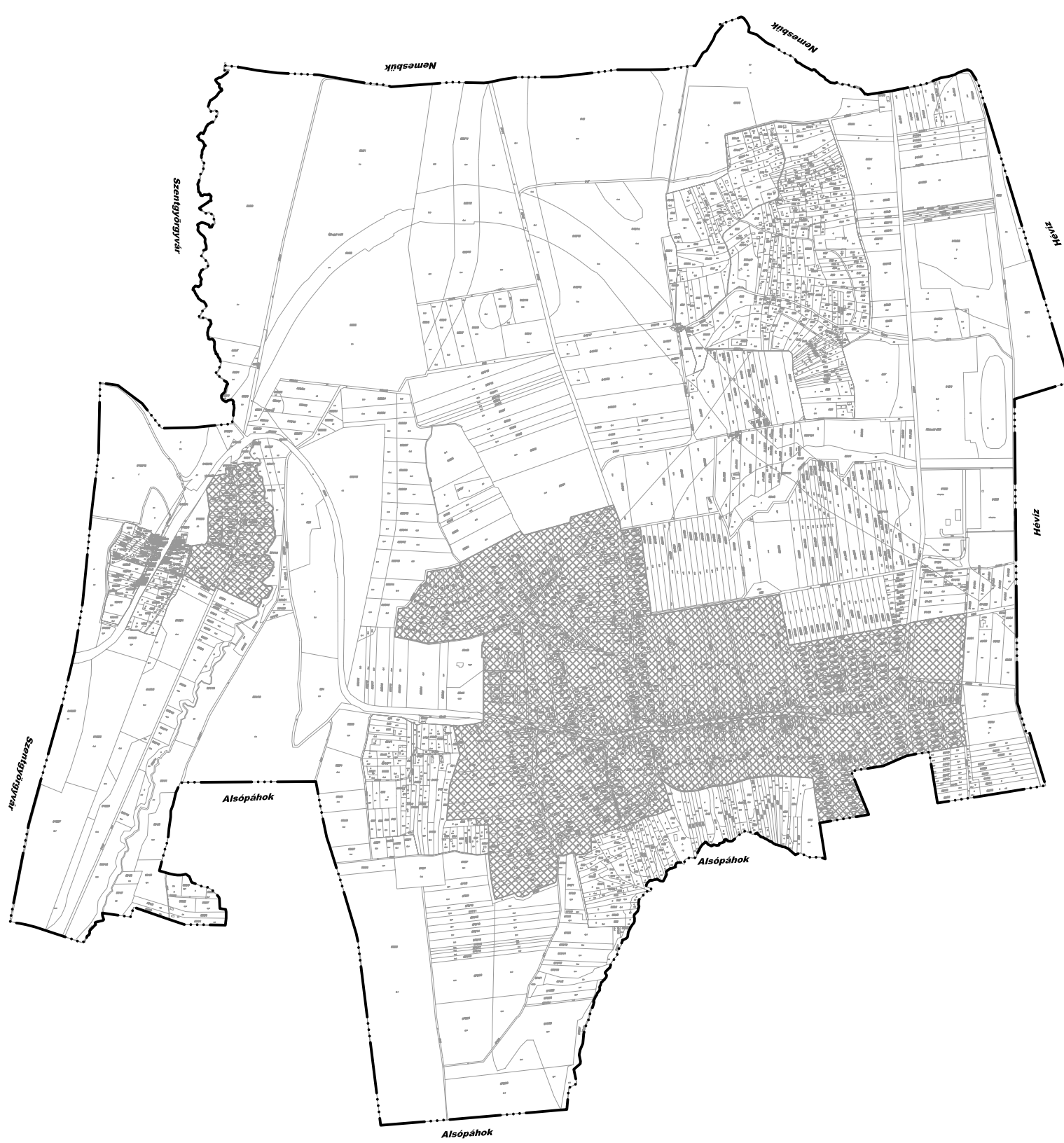
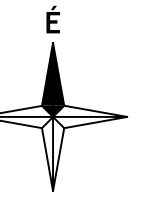


BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET  
TERÜLETRENDEZÉSI TERV  
Vízérőzióknak kitett terület övezete (P-2)  
M=1:15 000



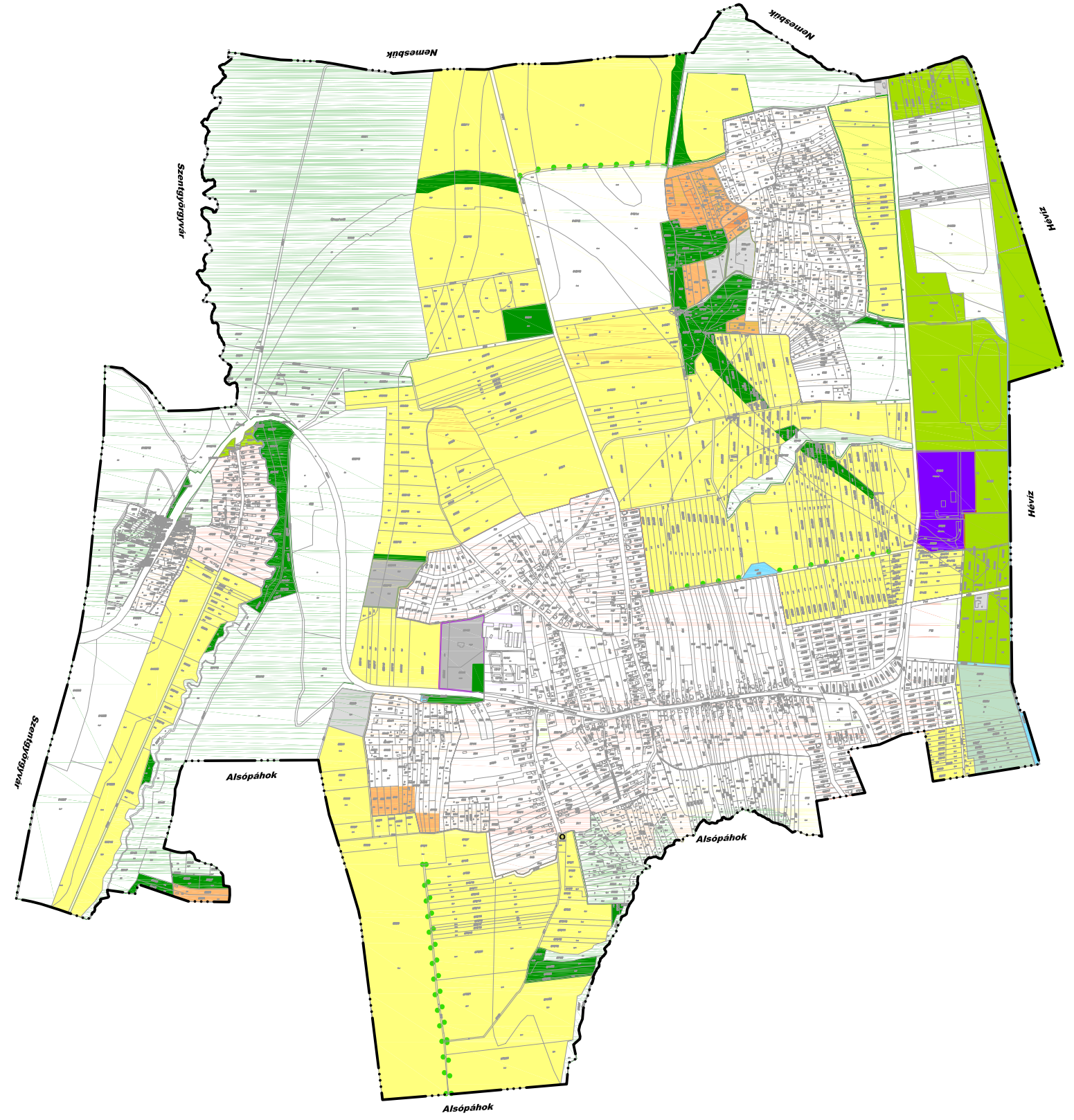
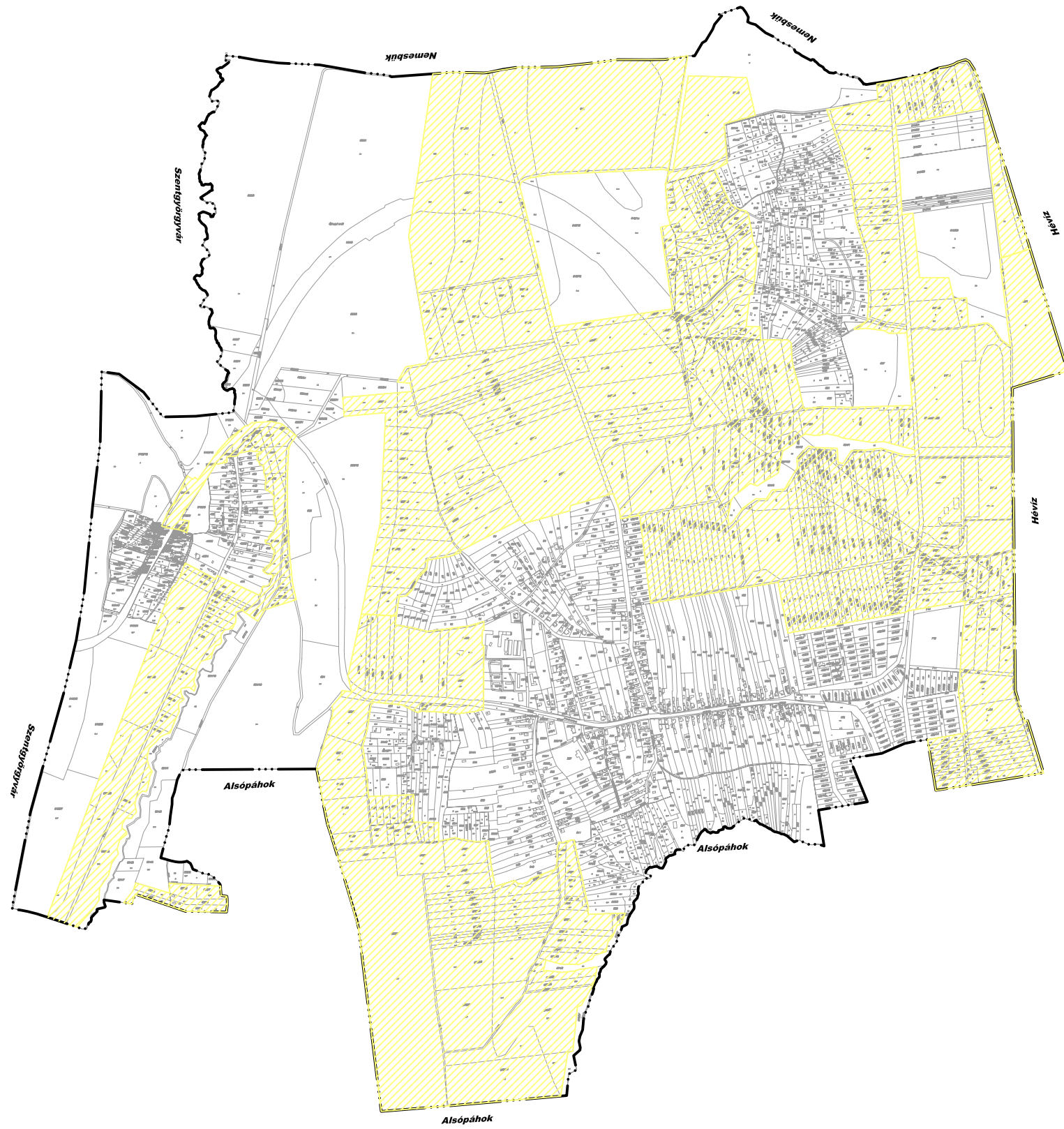
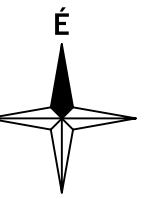


**BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET  
TERÜLTRENDEZÉSI TERV  
Települési terület övezete (U-1)  
M=1:15 000**



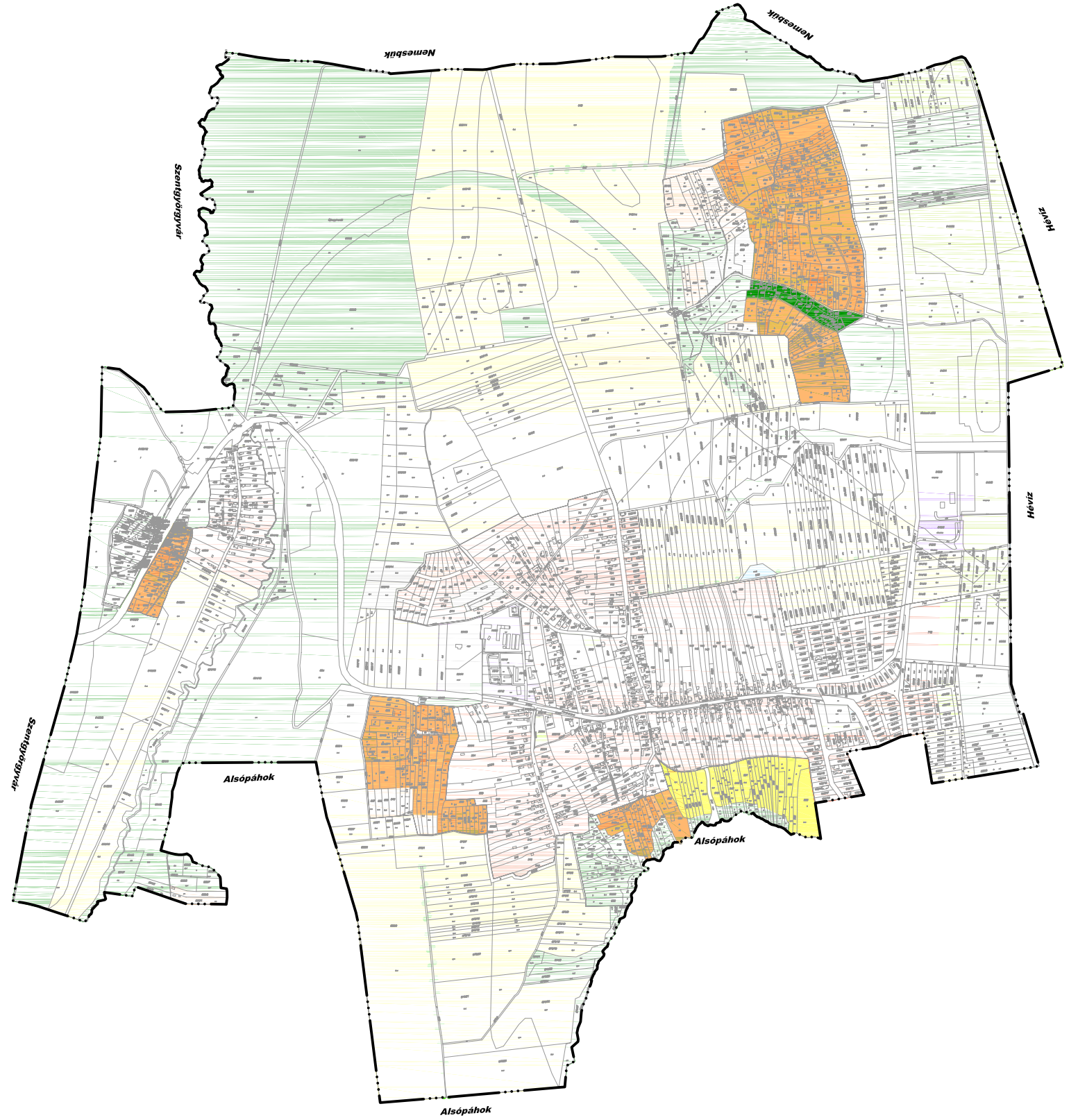
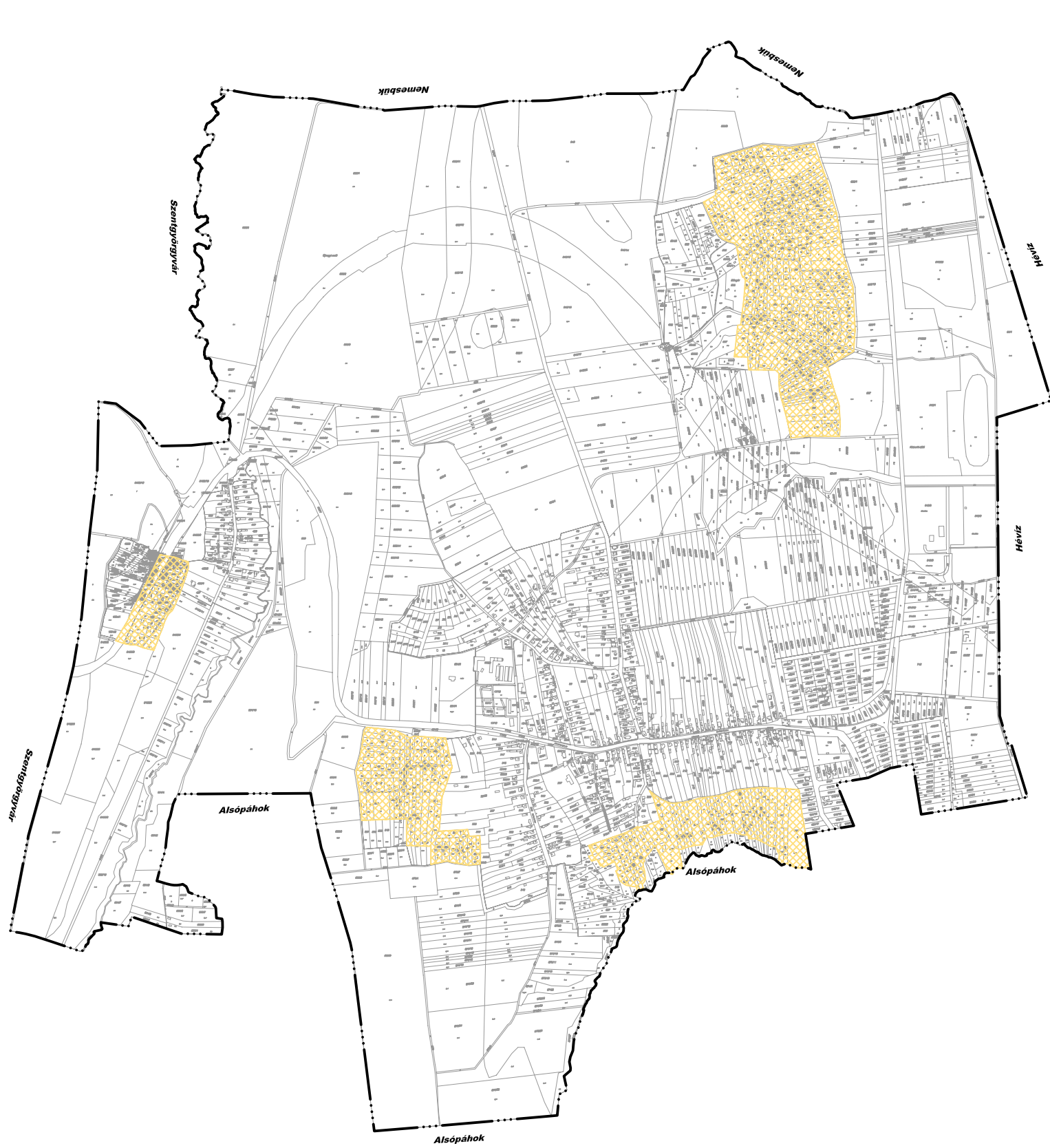
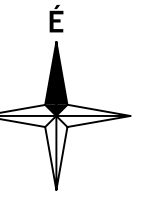


**BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET  
TERÜLETRENDEZÉSI TERV  
Általános mezőgazdasági terület övezete (M-1)  
M=1:15 000**



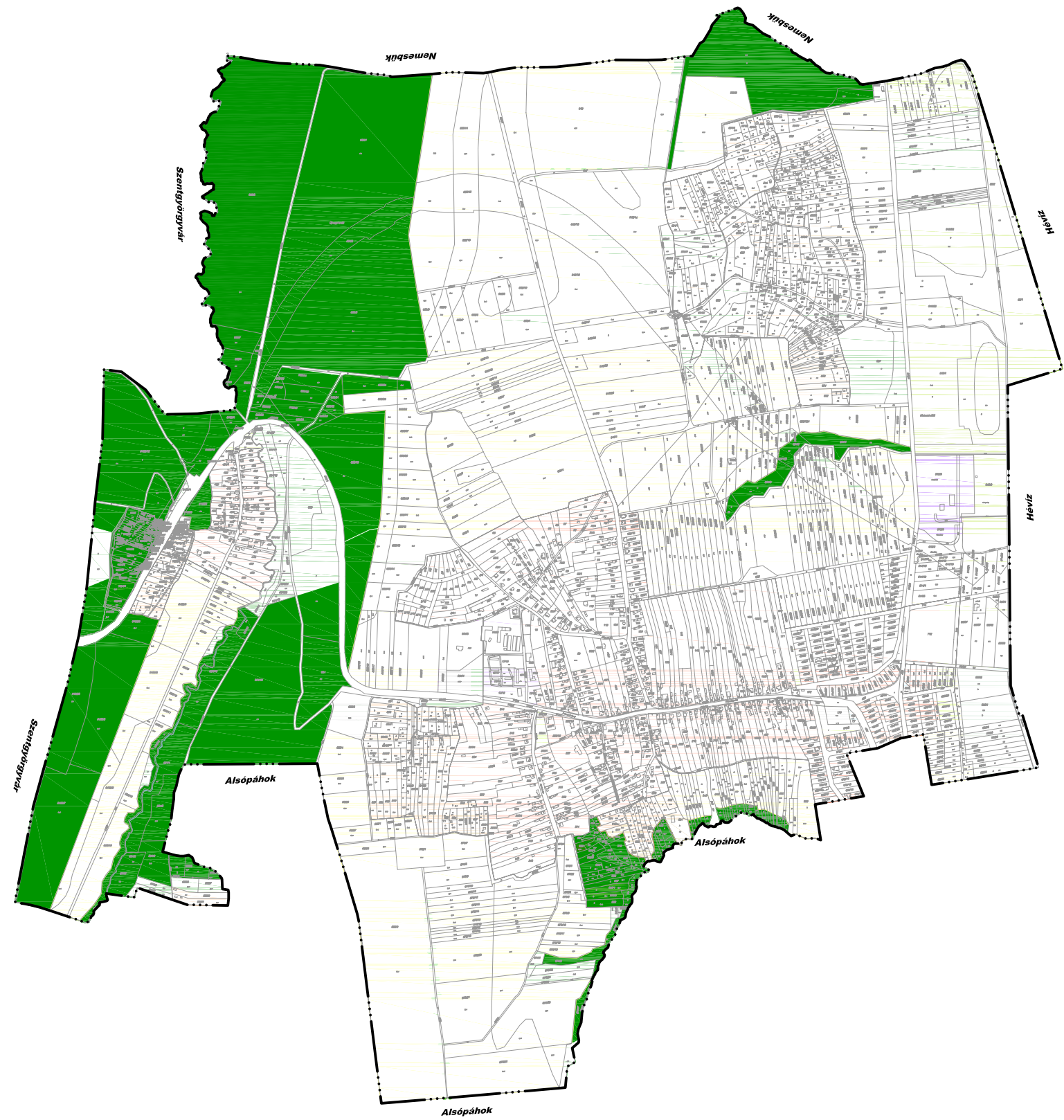
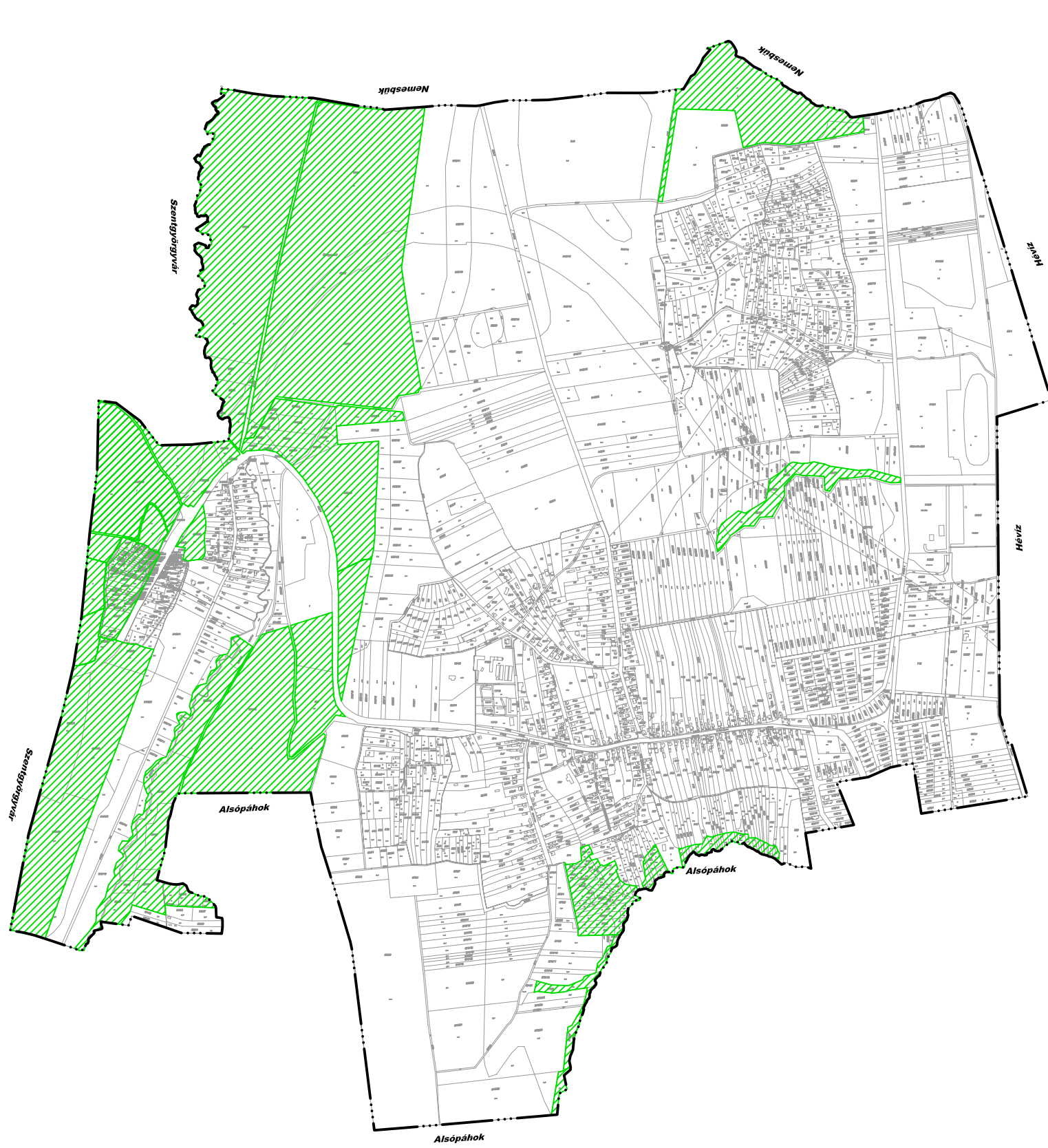
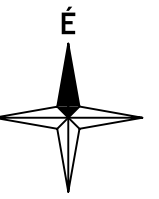


BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET  
TERÜLETRENDEZÉSI TERV  
Kertgazdasági terület övezete (M-2)  
M=1:15 000



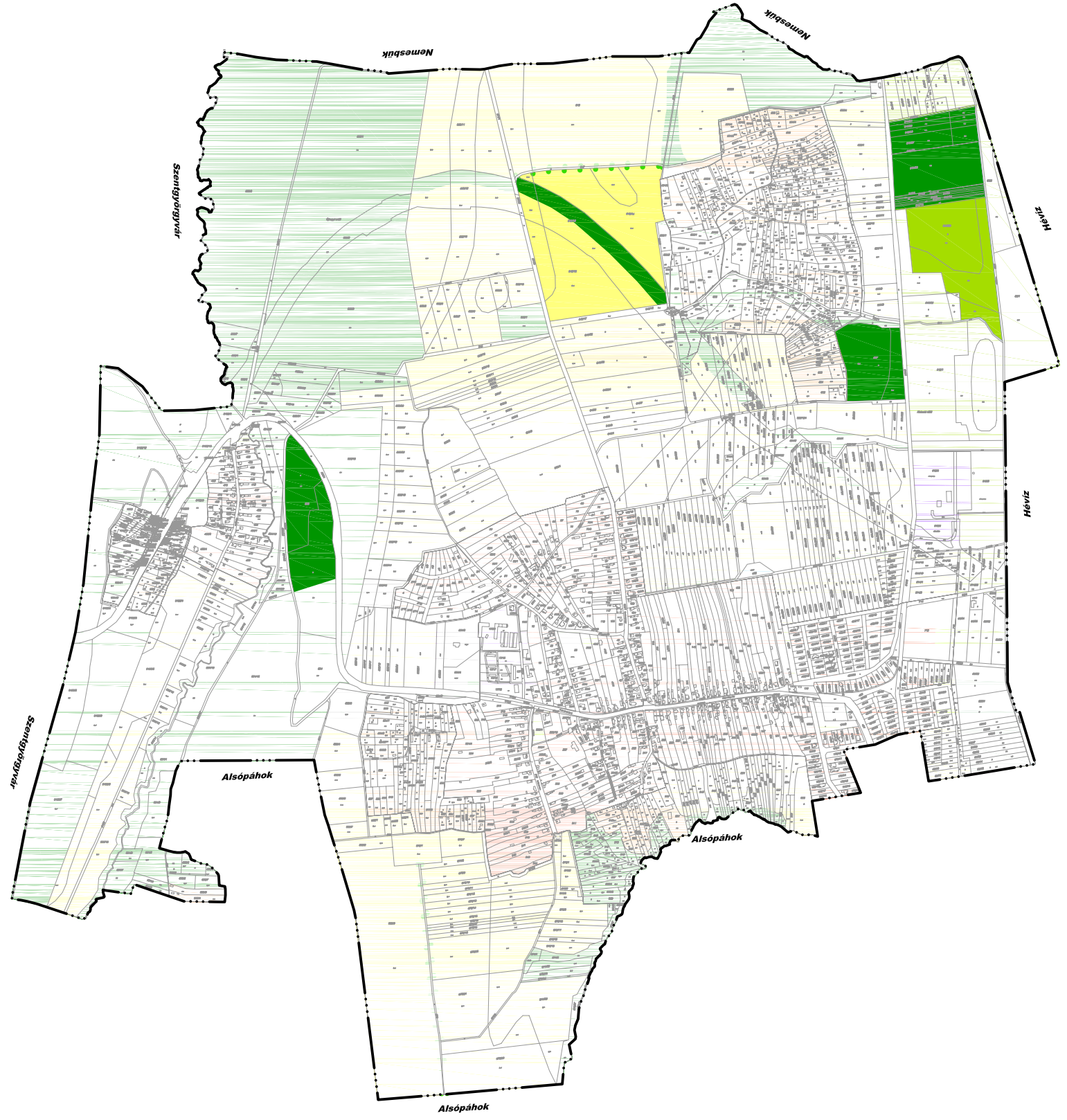
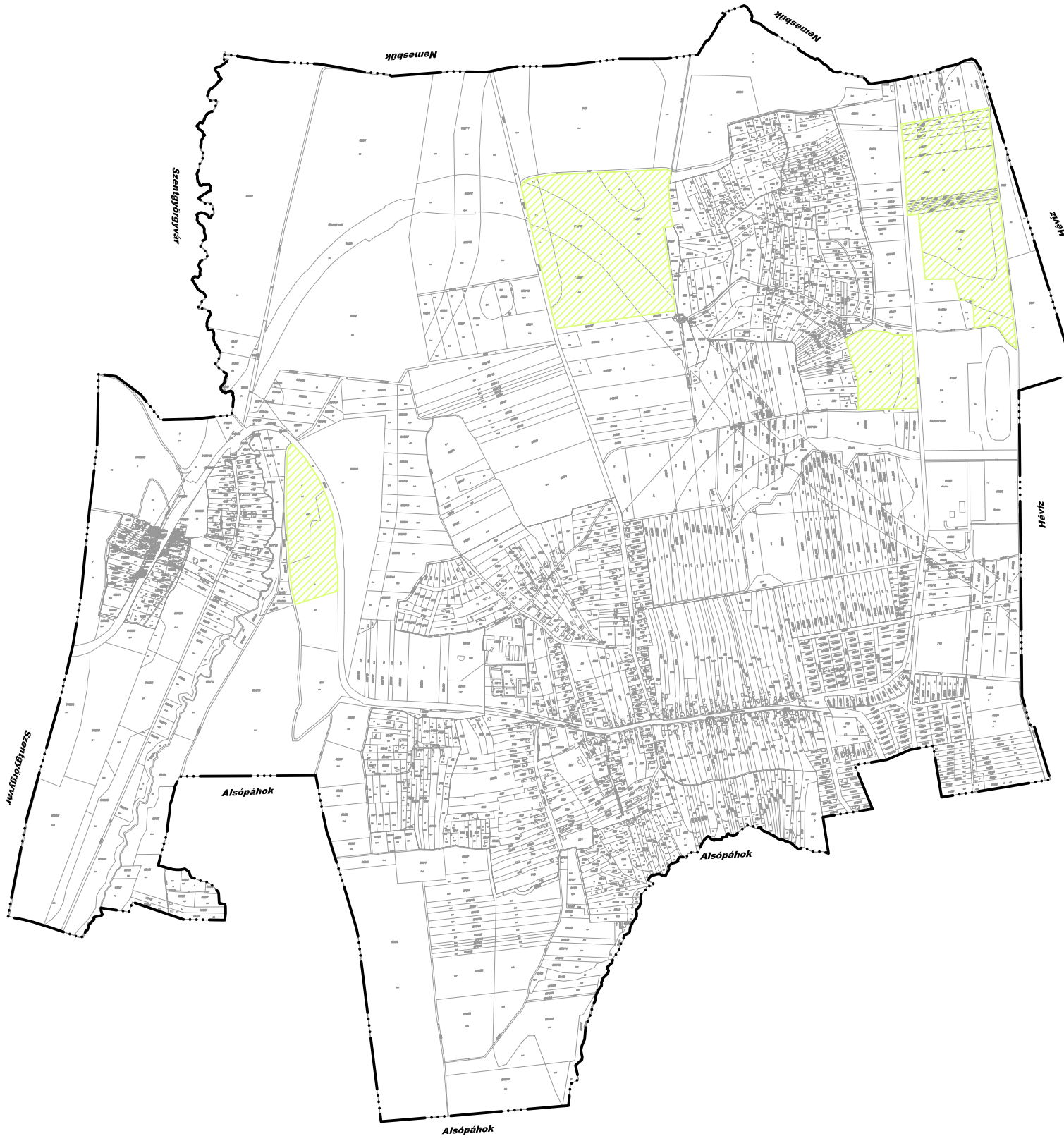
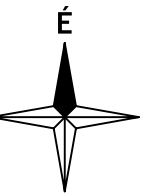


BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET  
TERÜLTRENDÉZÉSI TERV  
Erdőterület övezete (E-1)  
M=1:15 000



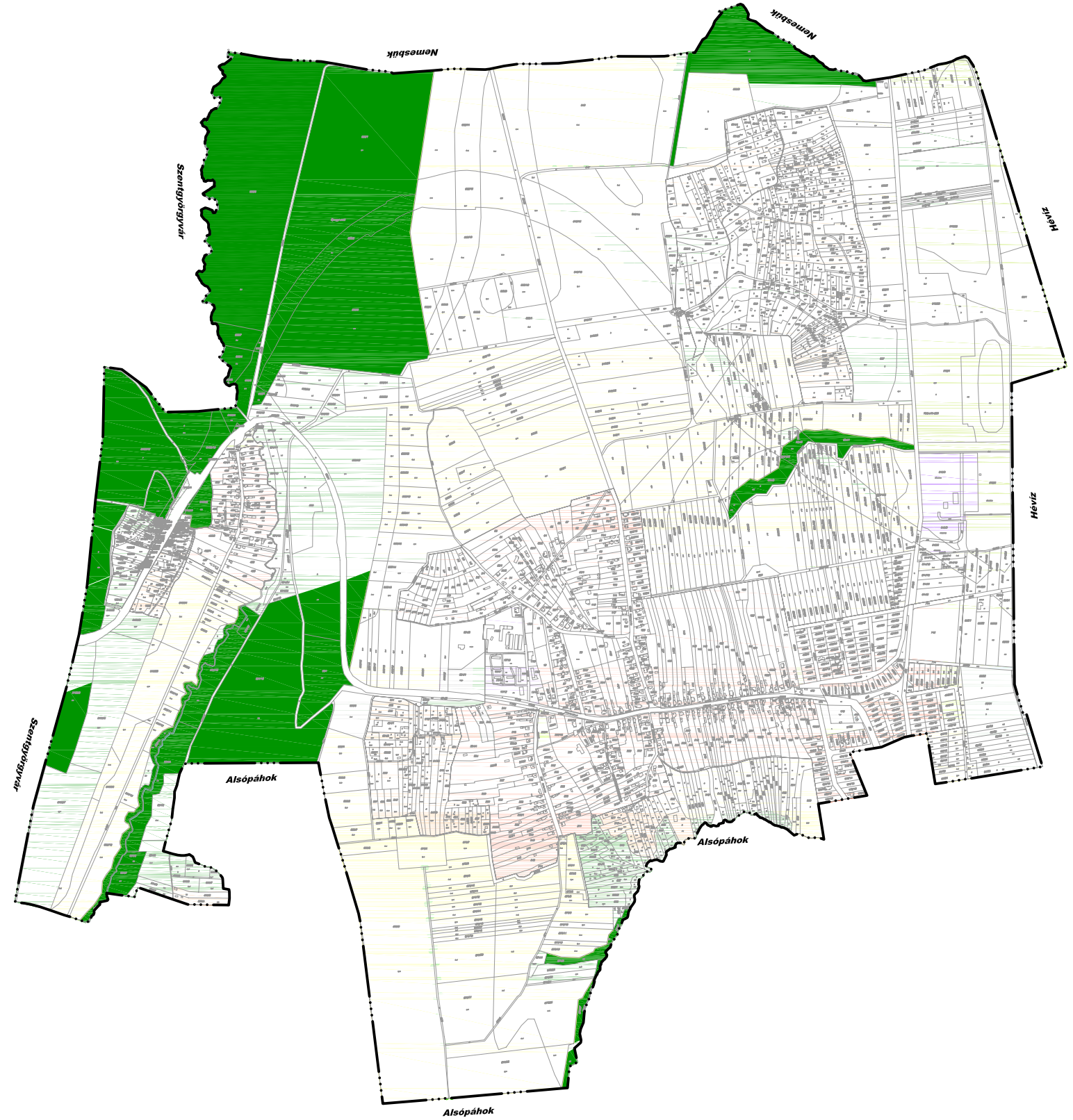
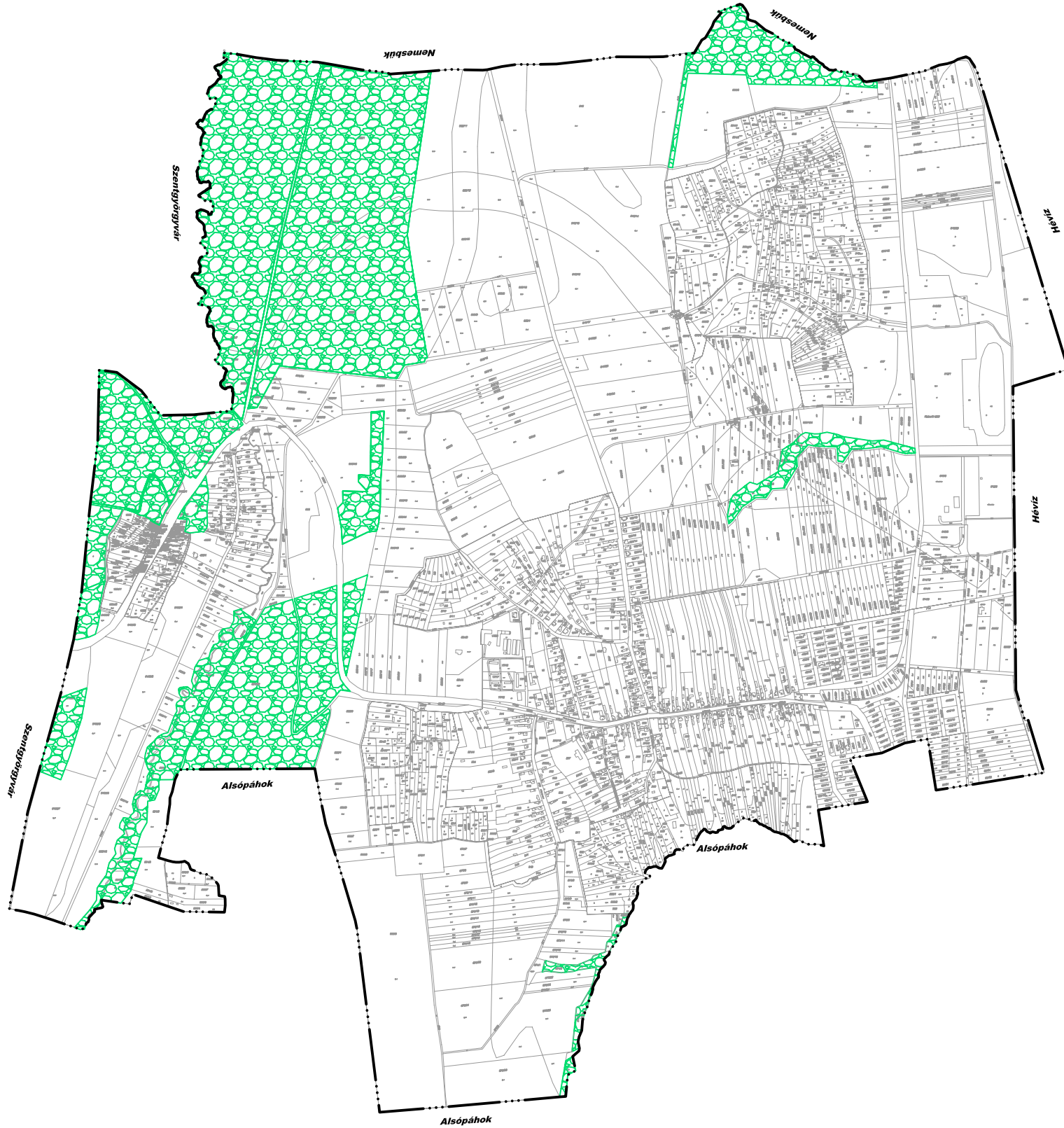
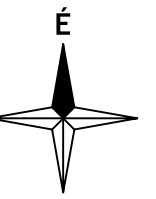


**BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET  
TERÜLETRENDEZÉSI TERV  
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (E-2)  
M=1:15 000**





BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET  
TERÜLETRENDEZÉSI TERV  
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (E-3)  
M=1:15 000





A kiemelt térségekre vonatkozó övezeti előírásokat a területfelhasználási rendszer kialakítása során figyelembe vettük.

## V. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitás-érték változása.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A táblázatból kiolvasható, hogy a tervben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nagy mértékben nőtt.

Biológiai aktivitás-érték							
Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitásérték változás <sup>1</sup>
Területhasználat	Érték-mutató	Számított érték <sup>2</sup>	Területhasználat	Érték-mutató	Számított érték		
Általános mezőgazdasági terület	3,7	2,59	Kertes mezőgazdasági terület	5	3,5	0,7	+0,91
Általános mezőgazdasági terület	3,7	210,16	Erdőterület	9	511,2	56,8	+301,04
Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,48	Vízgazdálkodási terület	6	2,4	0,4	+0,92
Általános mezőgazdasági terület	3,7	7,03	Különleges beépítésre szánt terület - lovassport terület	1,5	2,85	1,9	-4,18
Általános mezőgazdasági terület	3,7	10,36	Különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület	0,7	1,96	2,8	-8,4
Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,74	Különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi terület	3,2	0,64	0,2	-0,1
Különleges beépítésre szánt terület - honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények területei	1,5	2,1	Általános mezőgazdasági terület	3,7	5,18	1,4	+3,08

<sup>1</sup> Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.

<sup>2</sup> Biológiai aktivitásérték a területhasználati értékmutató és a terület szorzata.

Biológiai aktivitás-érték							
Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitásérték változás <sup>1</sup>
Területhasználat	Érték-mutató	Számított érték <sup>2</sup>	Területhasználat	Érték-mutató	Számított érték		
Különleges beépítésre szánt terület - honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények területei	1,5	2,3	Erdő	9	13,5	1,5	+11,2
Különleges beépítésre szánt terület - honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények területei	1,5	2,3	Különleges beépítésre szánt terület - honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények területei	3,2	4,8	1,5	+2,5
Különleges beépítésre szánt terület - nagy kiterjedésű sportolási célú területek	3	2,1	Különleges beépítésre nem szánt terület - nagy kiterjedésű sportolási célú területek	6	4,2	0,7	+2,1
Különleges beépítésre szánt terület - nagy kiterjedésű sportolási célú területek	3	1,5	Zöldterület	6	3,0	0,5	+1,5
Különleges beépítésre szánt terület - temető	3	1,5	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	6	3,0	0,5	+1,5
Kertes mezőgazdasági terület	5	8	Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület	3,2	5,12	1,6	-2,88
Kertes mezőgazdasági terület	5	37	Általános mezőgazdasági terület	3,7	27,38	7,4	-9,62
Kertvárosias lakóterület	3	78,9	Falusias lakóterület	2,4	63,12	26,3	-15,78
Kertvárosias lakóterület	3	0,9	Zöldterület	6	1,8	0,3	+0,9
Erdőterület	9	3,6	Kertes mezőgazdasági terület	5	2,0	0,4	-1,6
Falusias lakóterület	2,4	3,6	Kertvárosias lakóterület	3	4,5	1,5	+0,9
Falusias lakóterület	2,4	2,16	Különleges beépítésre szánt terület - lovassport terület	1,5	1,35	0,9	-0,81
Településközpont vegyes terület	0,5	0,45	Falusias lakóterület	2,4	2,16	0,9	+1,71
Településközpont vegyes terület	0,5	0,55	Kertvárosias lakóterület	3	3,3	1,1	+2,75

Biológiai aktivitás-érték							
Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitásérték változás <sup>1</sup>
Területhasználat	Érték-mutató	Számított érték <sup>2</sup>	Területhasználat	Érték-mutató	Számított érték		
Településközpont vegyes terület	0,5	0,2	Zöldterület	6	2,4	0,4	+2,2
Településközpont vegyes terület	0,5	0,8	Erdőterület	9	14,4	1,6	+13,6
Központi vegyes terület	0,5	0,25	Falusias lakóterület	2,4	1,2	0,5	+0,95
Vízgazdálkodási terület	6	34,8	Természetközeli terület	8	46,4	5,8	+11,6
Vízgazdálkodási terület	6	1,2	Különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi terület	3,2	0,64	0,2	-0,56
Vízgazdálkodási terület	6	242,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	149,48	32,4	-92,92
Vízgazdálkodási terület	6	48	Erdőterület	9	72	8	+24
Közműterület	1,5	7,95	Ipari gazdasági terület	0,4	2,12	5,3	-5,83
Közműterület	1,5	6,45	Általános mezőgazdasági terület	3,7	15,91	4,3	+9,46
Zöldterület*	6	0,6	Vízgazdálkodási terület	6	0,6	0,1	0
Zöldterület*	6	0,6	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	6	0,6	0,1	0
<b>Biológiai aktivitás érték változás összesen</b>							<b>+250,13</b>

\*összhangban a Btv. módosítás tervezetével, a kijelölt új önkormányzati tulajdonú zöldterületek (0,9 ha) ellensúlyozzák a megszüntetett zöldterületek (0,2 ha) méretét



# FELSŐPÁHOK ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE .../2013 (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Felsőpáhok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6/A.§ (3) bekezdésében és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében biztosított feladatkörében, az következőket rendeli el:

## ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

**1.§** E rendelet alkalmazásában:

- a) Erdei termékek: Fa erdei termékek: faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszítógally. „Nem fa” erdei termékek: gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús.
- b) Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- c) Kialakult telekállapot: Építési telkek vagy telkek, amelyek felosztása már megtörtént, tovább nem oszthatók, telekalakítás telekegyesítésen és telekhatár-rendezen kívül nem végezhető. Telekhatárrendezés esetén az érintett telek területe maximum 10%-ban módosulhat.
- d) Közműsáv: nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
- e) Közterület zöldfelületként fenntartandó része: a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
- f) Óriásplakát: elemeiben vagy összességében a DIN A0 méretet meghaladó méretű plakát.
- g) Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy befolyásolt építményegyütteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely az összhang megteremtését célozza. Természetvédelmi területeken az épületek, építmények tájba illesztéséről a MSZ 20376-1 rendelkezik.
- h) Telek be nem építhető része: a telek azon része ahol épület nem helyezhető el.
- i) Tömör kerítés: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 70%-nál nagyobb mértékben korlátozott
- j) Zárványtelek: Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek.

#### 2. A SZABÁLYOZÁS ELEMEI

**2.§ (1)** Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határa;
- c) zártkert határa
- d) építési övezet, övezet határa és jele;
- e) telek be nem építhető része;
- f) közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó része;
- g) sajátos jogintézmények;
- h) a kötelező erejű megszüntető jel;
- i) védőtávolságok;

- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:
- régészeti terület;
  - országos ökológiai hálózat határa;
  - tájképvédelmi terület;
  - ex lege védett terület.
- (3) Irányadó szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:
- helyi védelemre tervezett építmények, műtárgyak;
  - belterülethatár;
  - zártkerthatár.

### 3. TELEKALAKÍTÁS

- 3.§** (1) Építési telek csak abban az esetben alakítható ki, ha az eljárás eredményeként nem jön létre nyúlványos (nyeles) telek, s a létrejövő telek alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település területén közműterület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- (3) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület kialakítása céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, a telekalakítás akkor is végrehajtható, ha a telek mérete alapján a telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna, de a telekalakítást követően a telek méretei már nem érik el az övezetben előírtakat, s a telek beépítése a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (4) Újonnan kialakításra kerülő nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelkek feltárására alakítható ki.
- (5) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom előtt elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

## II. FEJEZET

### KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 4.§** (1) A település területén közterület alakítása a képviselőtestület döntése alapján lehetséges.

## III. FEJEZET

### ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

#### 4. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

- 5.§** (1) Ha egy építési telek területe vagy szélességi mérete az övezeti előírásokban foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, úgy:
- a meglévő épületen állagmegóvási munkák, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés végezhető, tetőtere beépíthető, alapterülete az építési helyen belül bővíthető;
  - új épület nem építhető.
- (2) Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, az épületen - ha az övezet egyéb előírásait kielégíti - állagmegóvási munkák, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés végezhető, tetőtere beépíthető, alapterülete az építési helyen belül bővíthető.
- (3) A település beépítésre szánt területén a kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a telek be nem építhető része.

#### 5. ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

- 6.§** (1) A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 métert meghaladó magasságú antenna, zászlótartó oszlop:
- belterületen, illetve a belterület 200 méteres környezetében, valamint védett természeti területen kivételes esetben sem helyezhető el,
  - egyéb területeken csak látványterv alapján helyezhető el, 10 métert meghaladó magasságú antenna nem építhető.

## 6. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

- 7.§** (1) A település belterületén - különleges és gazdasági területek kivételével - 30-45° közötti tetőhajlásszögű épületek helyezhetők el.
- (2) Az épület tetőszerkezetének összesen 50%-át meg nem haladó részén (zöldtető, tetőterasz) 30°-nál kisebb tetőhajlásszög is kialakítható.
- (3) A település belterületén - gazdasági területek kivételével - a tetőhéjalásnál nem alkalmazhatók az alábbi építési anyagok:
- műanyag hullámlemez;
  - aluminium trapézlemez (gazdasági területeken kívül);
  - mesterséges pala;
  - bitumenes zsindely.
- (4) Az épületek homlokzati felfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében csak a fehér, sárgával tört fehér, szürke, okker árnyalatai, homok- és agyagszín, téglá- és terrakotta vörös színek illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók.
- (5) A homlokzatfelújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.
- (6) A település beépítésre szánt területein csarnok jellegű épület csak tájba illesztve (látványtervvel igazoltan) illetve növényzettel takarva helyezhető el.

## 7. TEREPRENDEZÉS, RÉZSŰ, TÁMFAL, KERÍTÉS

- 8.§** (1) Az 1,0 méternél nagyobb tereprendezés csak geodéziai felmérésen alapuló tereprendezési terv alapján végezhető.
- (2) Tereprendezés során egy adott pontban a terep természetes terepszintje az oldal- és hátsókertben - igazodva a szomszédos telek terepszintjéhez - legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg.
- (3) Támfal kialakítása a természetes terepszintet
- felfelé legfeljebb 1,50 méterrel,
  - felfelé legfeljebb 1,50 méterrel,
- de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtathatja meg.
- 9.§** (1) A település beépítésre szánt területén az építési telek utcavonalán tömör kerítés nem építhető. Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,50 m lehet.
- (2) Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.
- (3) Mezőgazdasági területen - kertes mezőgazdasági terület és birtokközpont kivételével - kizárólag drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (4) A gazdasági és védelmi erdőterületen kerítés csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdálkodási célból építhető.

## 8. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

- 10.§** (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a már túlnyomó részben beépített telektömbben a kialakult telekhatár.
- (2) Saroktelek esetében, a telek beépítési módjának figyelembevételével, az építési helyet az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.
- (3) Az előkert építési vonal:
- legalább 70 %-ban beépített utcaszakasz esetén a kialakult (az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett) állapothoz igazodó;
  - új beépítés esetén:
    - lakóterület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület esetében: min. 5 m;
    - különleges terület - mezőgazdasági üzem esetében: min. 10 m;
    - egyéb esetben: min. 5 m.
- (4) Az oldalkert legkisebb mérete az építési övezetben előírt épületmagasság mértéke, mely 12 méternél keskenyebb telkek esetében 3,0 m-re csökkenthető.
- (5) Amennyiben egy foghíjtelket utcavonalas beépítésű épületek vesznek körül, az új épület előkertje 0 és 2,0 m között szabadon megválasztható.
- (6) Fekvő telek esetében az építési hely meghatározásánál az előkert 3,0 méterrel, a hátsókert 0 méterrel vehető figyelembe - amennyiben a szomszédos telek beépítését nem korlátozza.

## IV. FEJEZET

### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 9. HELYI VÉDELEM

- 11.§** (1) A településen a Szabályozási terven jelölt építmények helyi védelemre tervezettek.
- (2) A helyi védelemre tervezett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtérbeépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások alkalmazhatók. Az építményeken végzett bármilyen építési munka esetén a helyi értékvédelmi rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.
- (3) Helyi védelemre tervezett épület bontására csak a teljes műszaki avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.
- (4) Helyi védelemre tervezett épület közterületről látható homlokzatán antenna, reklámfelirat, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége nem helyezhető el.
- (6) Helyi védelemre tervezett műtárgyak (keresztek) felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.
- (9) A Kb-t jellel jelölt temetőkből minden 100 évnél idősebb kereszt, emlék helyi védelemre tervezett, amelyekre a helyi védett műtárgyakra vonatkozó előírások alkalmazandók.

#### 10. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA

- 12.§** (1) A település közigazgatási területén óriásplakát nem helyezhető el.
- (2) A település területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.
- (3) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégérek, hirdetőtáblák méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.
- (4) Meglévő hirdetőtábla - ha nem elégíti ki a fenti előírásokat - fennmaradása nem hosszabbítható meg.

## V. FEJEZET

### A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 11. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- 13.§** (1) A település területén található természetközeli élőhelyek, tájképi értékek - különös tekintettel az Országos Ökológiai Hálózat övezeteire, az ex lege védett területekre - megóvását, az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartásával, illetve a tájképi értékeket bemutató látványtengelyek megőrzésével biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
  - a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fasorokat, erdősávokat, azaz fás növényzetet kell telepíteni, illetve a vízfolyások mentén lévő galérianövényzetet meg kell őrizni;
  - a fasorokba, erdősávokba csak tájhozonyos, a területre jellemző, lombhullató fafajok telepítendők;
  - külterületi utak mentén legalább egyoldali, átlagosan 10 méter tőtávolságot meg nem haladó őshonos fajokból álló fasor telepítendő;
  - a gyorsan öregedő, könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fafajok telepítése a település közterületén és utak mentén tilos;



- 14.§** (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a tájképvédelmi területek és az ex lege védett területek (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Védett területen
- csak környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;
  - csak tájba illő épület helyezhető el;
  - lévő kedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról oly módon kell gondoskodni, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől ne legyenek láthatók;
  - a növény- és állatvilágot zaj- és fényhatással fokozottan zavaró sport- és szabadidő funkció nem helyezhető el.
- (3) Védett területen csak tájba illő épület helyezhető el, melyet látványtervvel kell igazolni.
- (4) Tájképvédelmi területen csarnok jellegű épület nem helyezhető el.

## VI. FEJEZET

### KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

#### 12. KÖRNYEZETVÉDELEM

- 15.§** (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
  - a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
  - kizárja a környezetkárosítást,
  - következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határán teljesülniük kell.
- (3) A település a nitrátszennyezéssel szemben érzékeny települések közé tartozik. Ebből következően a település teljes területén be kell tartani a helyes mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó előírásokat.
- (4) Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épülettől 25 m-nél, kishaszonállat esetében 10 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- (5) Haszonállattartó építmények élelmiszertároló, -feldolgozó és -forgalmazó létesítményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

#### 13. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

- 16.§** (1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.
- (2) A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, valamint a talaj állapotát veszélyeztetik.
- (3) A település a felszín alatti vízminőségvédelmi előírások alapján az „érzékeny” kategóriába tartozik, éppen ezért a település teljes területén be kell tartani a helyes mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó előírásokat.
- (4) Külterületen állattartó épület, mezőgazdasági telephely felszíni vizek partjától számított 100 méteren belül nem létesíthető.
- (5) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét biztosítani kell.

#### 14. A LEVEGŐ VÉDELME

- 17.§** (1) A település levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendő, ezért tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

### 15. A TERMŐFÖLD VÉDELME

- 18.§** (1) A település területén csak olyan tevékenység végezhető, melynek hatására az erózióveszély nem növekszik.
- (2) Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (3) A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- (4) A település területén tilos a tisztítatlan szennyvizet közvetlenül a talajba juttatni.
- (5) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- (6) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.

### 16. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS

- 19.§** (1) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (2) Az illegális hulladéklerakók, illetve vadlerakók felszámolandók.
- (3) Hulladéklerakó telep, veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely a település igazgatási területén nem létesíthető.

### 17. A ZAJ ELLENI VÉDELEM

- 20.§** (1) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.
- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan épületben szabad elhelyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.

### 18. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- 21.§** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:
- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) védett természeti területen lévő folyó és állóvizek
- (2) A káros hatású tevékenység hatása nem lépheti túl a védőtávolság határát.
- (3) A (védett) természeti területen lévő vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül épület nem helyezhető el.

## VII. FEJEZET

### KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

#### 19. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 22.§ (1)** A meglévő és a tervezett közcélú:
- a) vízellátás,
  - b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
  - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
  - d) elektronikus hírközlés
- hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jog bejegyzésével kell fenntartani.
- (2)** A közművesítésre kerülő területen
- a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
  - b) közművek elhelyezésénél:
    - ba) településképi megjelenésre,
    - bb) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
    - bc) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3)** Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) Közforgalmú út esetén
    - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
    - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
    - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
    - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
  - b) magán út esetén(közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
    - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
    - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni
    - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni
- (4)** A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- (5)** A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetések a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
    - bc) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókaival, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

#### 20. KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA

- 23.§ (1)** A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
  - b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia-ellátás biztosított
  - c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;

## 21. VÍZELLÁTÁS

- 24.§** (1) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
  - csak műanyag (esetleg GÖV) alapanyagú csővezetéket szabad alkalmazni,
  - a közterületi hálózatot az ellátás biztonsága érdekében lehetőleg körvezetéként kell kiépíteni,
  - az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (2) Belterület beépítésre szánt területén új vízhálózat:
- csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
  - nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően
- (3) A tűzvíz-ellátást a vonatkozó jogszabály szerint kell biztosítani.

## 22. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS

- 25.§** (1) A településen új szennyvízelvezetést elválasztott rendszerrel kell kiépíteni.
- (2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Szennyvíz bevezetés:
- nyílt árokba,
  - időszakos, vagy állandó vízfolyásba,
  - felhagyott kutakba
- szigorúan tilos.
- 26.§** (1) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha:
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t:
    - a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni
    - az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, az elszállíttatás tényét számlával igazolni kell.
  - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll
    - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
    - a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.
    - a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken.
    - a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
    - ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell várni, illetve ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.
- (2) Közműpótló (vízzáró szennyvíztároló illetve a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés) csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- 27.§** (1) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (2) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- egyedileg megállapított és rögzített méretű
  - előzetes megállapítás nélkül:
    - búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
    - búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (3) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül:
- beépítésre szánt területen lakó-, üdülő, vegyes, gazdasági (erősen szennyező ipar kivételével), épület nem létesíthető.

- b) beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

### 23. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- 28.§** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni csak vonatkozó jogszabályok alapján szabad.
- (2) Vízfelületek karbantartásának céljára:
- a Páhoki-patak, Köszvényes-patak mentén min 6-6 m-es,
  - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, csatornák mentén min 3-3 m-es,
- sávot szabadon kell hagyni.
- 29.§** (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni: csapadékvíz szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- a) a csapadékvíz (akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
  - b) a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell:
    - ba) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
    - bb) új telekosztás esetén
    - bc) a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (2) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor a a telken belül kell a többlet csapadékvizeket visszatartani és abból csak csökkentett kifolyással lehet a vizeket a befogadóba továbbvezetni.
- (3) Nyílt árkos felszíni vízvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem lehetséges, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.
- (4) A nyílt árkos vízvezető hálózat árkain a kocsi behajtók átereszei az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.

### 24. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- 30.§** (1) Belterület már beépített, külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, új vezeték építése, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is:
- a) műemléki környezetben
  - b) helyi védelemre kijelölt területen
  - c) igény felmerülése esetén a sétáló utcává alakítandó utcákban
- a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:
- a) új villamosenergia elosztási,
  - b) közvilágítási
- vezetékeket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen -erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
  - b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást.
- (4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még abban az esetben is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (5) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:

- a) klímaberendezés, szellőző az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető,
- b) napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető,
- c) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
  - ca) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,
  - cb) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen

## 25. FÖLDGÁZELLÁTÁS

- 31.§** (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (2) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el,
  - a) a berendezés csak a telkek előkertjében,
  - b) udvarán,
  - c) az épület egyéb homlokzatán is elhelyezhető.
- (3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

## 26. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 32.§** (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, valamint már beépített területen ahol a hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglévő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetések, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

## 27. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 33.§** (1) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése tilos
  - a) ökológiai hálózat részét képező területen,
  - b) tájképvédelmi területen,
  - c) védett természeti területen.

## MÁSODIK RÉSZ

### RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

#### VIII. FEJEZET

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### 28. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

**34.§ (1)** A település területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekre sorolandók:

- |   |          |
|---|----------|
| a) Kertvárosias lakóterület                   | (Lke)    |
| b) Falusias lakóterület                       | (Lf)     |
| c) Kereskedelmi, szolgáltató terület          | (Gksz)   |
| d) Ipari terület - energiaszolgáltató terület | (Geip)   |
| e) Különleges területek                       |          |
| ea) mezőgazdasági üzemi terület               | (K-mü)   |
| eb) lovasturisztikai terület                  | (K-ltur) |
| ec) kemping                                   | (K-kemp) |

##### 29. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

**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 a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK										
1	A	B	C		D		E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható / beépíthető legkisebb területe (m <sup>2</sup> )		Kialakítható / beépíthető legkisebb telekszélesség (m)		Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
3	Lke	O	800	650	18	16	25	25	4,5	50

O oldalhatáron álló beépítés

- (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:
- a) 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.

### 30. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

**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 következő táblázat szerint kell meghatározni:

1 AZ ÉPÍTÉSI TELEK										
	A	B	C		D		E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható / beépíthető legkisebb területe (m <sup>2</sup> )		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

- (4) Az építési övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek esetében 3,0 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.

### 31. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

- 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 következő táblázat szerint kell meghatározni:

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

SZ szabadonálló beépítés

- (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.

### 32. IPARI TERÜLET - ENERGIASZOLGÁLTATÁSI TERÜLET

- 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 következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK									
	A	B	C		D		E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható / beépíthető legkisebb területe (m <sup>2</sup> )		Kialakítható / beépíthető legkisebb telekszélesség (m)		Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épület-magassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
3	Geip	SZ	1 ha	1 ha	100	100	10	10	6,0	25

SZ szabadonálló beépítés

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

### 33. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

**39.§** (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:

- a) mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)
- b) lovasturisztikai terület (K-ltur)
- c) kemping (K-kemp)

(2) A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem megengedett.

### 34. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

**40.§** (1) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-mü 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 következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK									
	A	B	C		D		E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható / beépíthető legkisebb területe (m <sup>2</sup> )		Kialakítható / beépíthető legkisebb telekszélesség (m)		Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épület-magassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
3	K-mü	SZ	5000	5000	50	30	20	10	6,0	40

SZ szabadonálló beépítés

- (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.

### 35. KÜLÖNLEGES TERÜLET - LOVASTURISZTIKAI TERÜLET

- 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:
- lovassport;
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - a beépítés 20%-ig szállás jellegű;
  - legfeljebb 2 egységes lakó rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A különleges terület - lovasturisztikai terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

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

SZ szabadonálló beépítés

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

### 36. KÜLÖNLEGES TERÜLET - KEMPING

- 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:
- szállás;
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - igazgatási, iroda;
  - sport;
  - legfeljebb 2 egységes lakó rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A különleges terület - kemping építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK									
	A	B	C		D		E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható / beépíthető legkisebb területe (m <sup>2</sup> )		Kialakítható / beépíthető legkisebb telekszélesség (m)		Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épület-magassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
3	K-kemp	SZ	2000	2000	20	20	15	10	4,5	70

SZ szabadonálló beépítés

- (4) Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.  
(5) Az építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

## IX. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 37. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

**43.§** (1) 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
  - aa) Közkert (Zkk)
- b) Erdőterületek
  - ba) Védelmi (Ev)
  - bb) Gazdasági (Eg)
- c) Mezőgazdasági területek
  - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
  - cb) Kertész mezőgazdasági terület (Mk)
- d) Vízgazdálkodási terület:
  - da) Vízfelszín (V)
  - db) Vízbeszerezési terület (Vb)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
  - ea) Temető (Kb-t)
  - eb) Sportterület (Kb-sp)
  - ec) Lovassport (Kb-lsp)
  - ed) Honvédelmi (Kb-hon)
  - ee) Kereskedelmi (Kb-ker)
- f) Természetközeli terület (Tk)
- g) Közlekedési terület
  - ga) Közúti (KÖu)

#### 38. ZÖLDTERÜLET

**44.§** (1) Zöldterület (közkert) a Szabályozási terven Zkk jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

- (2) Zkk övezetben a pihenést és testedzést szolgáló műtárgyak helyezhetők el.  
(3) Zkk övezetben épület nem helyezhető el.  
(4) A zöldterület legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át többszintű (gyep, cserje, fa) növényzetnek kell takarnia.

#### 39. ERDŐTERÜLET - VÉDELMI ERDŐ

**45.§** (1) A védelmi rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven Ev jellel jelölt területek, melyek elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.

- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.  
(3) Az övezetben a legkisebb kialakítható telek 10 ha.

**40. ERDŐTERÜLET - GAZDASÁGI ERDŐ**

- 46.§** (1) A gazdasági erdőterületek a Szabályozási terven Eg jellel jelölt területek, melyeken a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Az övezetben az erdő művelési ág létrejöttéig és ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig épület nem építhető.
- (3) Gazdasági erdőterület övezetében az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú építmények, valamint gazdasági épület megléte esetén legfeljebb 2 egységes lakóépület helyezhető el. Az építés feltételei:
- a kialakítható/beépíthető telek területe legalább 100.000 m<sup>2</sup> (10ha),
  - a beépítés módja: szabadonálló,
  - a beépítés mértéke legfeljebb: 0,3%,
  - a megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m,
- (4) Az övezet telkein épület csak abban az esetben helyezhető el, ha az ivóvíz- és villamosenergia-ellátás, valamint a szennyvíz ártalommentes elvezetés illetve kezelése megoldott.
- (5) Az övezetben csak tájba illeszkedő épület építhető.

**41. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**

- 47.§** (1) A Szabályozási terven Má1, Má2 jellel jelölt övezet az elsődlegesen szántóföldi árutermelő gazdálkodásra és gyümölcstermesztésre kijelölt terület.
- (2) Má1 övezetben épületet létesíteni csak legalább 80%-ban művelt telken lehet - a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.
- (3) Má1 övezetben elhelyezhető épület:
- gazdasági (feldolgozó);
  - állattartó;
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - iroda, szociális
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Az Má1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők a művelési ág függvényében:

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

SZ szabadonálló

- (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 elvezetés illetve kezelése / időszakos tárolása megoldott.
- (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.

- 48.§** (1) A Szabályozási terven M3 jellel jelölt övezet a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodásra kijelölt terület.
- (2) M3 övezetben elhelyezhető épület:
- gazdasági (feldolgozó);
  - állattartó;
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - iroda, szociális;
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az M3 övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret 50.000m<sup>2</sup> (5 ha),
  - a kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség: 30 m
  - a beépítés módja: szabadonálló
  - a beépítettség mértéke legfeljebb 1%
  - a legnagyobb megengedett épületmagasság 4,5 m
- (4) Földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.
- (5) Az övezet telkein épület csak abban az esetben helyezhető el, ha az ivóvíz- és villamosenergia-ellátás, valamint a szennyvíz ártalommentes elvezetés illetve kezelése / időszakos tárolása megoldott.
- (6) M3 övezetben mezőgazdasági birtokközpont nem alakítható ki.
- (7) M3 övezetben kizárólag tájba illő épület helyezhető el.
- (8) M3, M4 övezetekben lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

#### 42. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 49.§** (1) A kertés mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Mk övezetben épületet létesíteni csak legalább 80%-ban művelt telken lehet - a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.
- (3) Mk övezetben elhelyezhető épület:
- gazdasági (feldolgozó);
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - üdülő
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Az övezetben az épület-elhelyezésnél - az (5) bekezdés rendelkezései mellett - a Btv. kertgazdasági területre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
- (5) Az övezetben az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:
- az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 3000m<sup>2</sup>
  - az övezetben a beépíthető legkisebb telekméret 2000 m<sup>2</sup>
  - a kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m
  - a beépítés módja: szabadonálló
  - legnagyobb beépíthetőség: 3%,
  - az építhető épületek összes alapterülete legfeljebb 120 m<sup>2</sup> lehet.
  - legnagyobb épületmagasság: 4,0 m
  - terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 5%
- (5) Kertés mezőgazdasági területen lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy, továbbá medence, nyílt tűzivíztározó nem helyezhető el.
- (6) Az övezet területén lakóépület nem építhető.
- (7) Az övezet területén épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

#### 43. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- 50.§** (1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven V illetve Vb jellel jelölt területfelhasználási egység.
- (2) A V jelű övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (3) A Vb jelű övezet a vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- (4) Vízgazdálkodási területen kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el - a vonatkozó jogszabályok szerint.

- (5) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

#### 44. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

- 51.§** (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt területfelhasználási egység.  
(2) Tk övezetben építmény elhelyezése tilos.

#### 45. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- 52.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:
- |                         |          |
|-------------------------|----------|
| a) temető               | (Kb-t)   |
| b) sportterület         | (Kb-sp)  |
| c) lovassport terület   | (Kb-lsp) |
| d) honvédelmi terület   | (Kb-hon) |
| e) kereskedelmi terület | (Kb-ker) |

#### 46 . KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ

- 53.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-t jellel szabályozott övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei elhelyezésére szolgál.  
(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- |   |               |
|---|---------------|
| a) a kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret     | kialakult;    |
| b) a kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség | kialakult;    |
| c) a beépítés módja                                   | szabadonálló; |
| d) a beépítettség mértéke                             | 2%;           |
| e) legnagyobb megengedhető épületmagasság             | 4,5 m;        |
| f) minimális zöldfelület arány                        | 70%           |
- (3) Az övezet telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötvé történik.  
(4) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.  
(5) Harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.  
(6) A temető telekhatára mentén, telken belül - amennyiben fizikailag lehetséges - min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.

#### 47. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SPORTTERÜLET

- 54.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a Szabályozási terven Kb-sp jellel szabályozott övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.  
(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterületen elhelyezhető építmény:
- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| a) sport;                     |  |
| b) kereskedelmi, szolgáltató; |  |
- rendeltetést is tartalmazhat.  
(3) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- |   |                       |
|---|-----------------------|
| a) a kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret     | 3000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség | kialakult;            |
| c) a beépítés módja                                   | szabadonálló;         |
| d) a beépítettség mértéke                             | 1%;                   |
| e) legnagyobb megengedhető épületmagasság             | 4,5 m;                |
| f) minimális zöldfelület arány                        | 40%                   |
- (4) Az övezet telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötvé történik.  
(5) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.

**48. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - LOVASSPORT TERÜLET**

- 55.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület a Szabályozási terven Kb-lsp jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a lovassport és lovasturizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport területen elhelyezhető építmény:
- lovassport;
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - a beépítés 30%-ig szállás jellegű;
  - legfeljebb 2 egységes lakó;
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret 5000 m<sup>2</sup>;
  - a kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség 50;
  - a beépítés módja szabadonálló;
  - a beépítettség mértéke 5%;
  - legnagyobb megengedhető épületmagasság 4,5 m;
  - minimális zöldfelület arány 70%
- (4) Az övezet telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel történik.
- (5) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.

**49. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - HONVÉDELMI TERÜLET**

- 56.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi terület a Szabályozási terven Kb-hon jellel szabályozott övezet.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi területen kizárólag honvédelmi létesítmények helyezhetők el.

**50. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KERESKEDELMİ TERÜLET**

- 57.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi terület a Szabályozási terven Kb-ker jellel szabályozott övezet, mely kizárólag kereskedelmi rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi terület övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret kialakult;
  - a kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség kialakult;
  - a beépítés módja szabadonálló;
  - a beépítettség mértéke 10%<sup>3</sup>;
  - legnagyobb megengedhető épületmagasság 4,5 m;
  - minimális zöldfelület arány 40%
- (4) Az övezet telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel történik.

**51. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

- 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 elől el 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:

---

<sup>3</sup> a 10 %-os beépítettséghez az Állami Főépítész hozzájárulása szükséges az OTÉK 111.§ alapján



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)	-	-

- (7) A közutak kialakításánál a tűzoltási és tűzvédelmi szempontokat figyelembe kell venni.  
(8) A Szabályozási terven közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területen gyalogút kialakítható.

## 52. MELLÉKLETEK, FÜGGELÉKEK

**59.§** Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. sz. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1, SZT-2)

**60.§** Jelen építési szabályzat függelékei:

1. sz. függelék: Épület elhelyezés lehetőségei a beépítési mód függvényében
2. sz. függelék: Művi értékvédelem
3. sz. függelék: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
4. sz. függelék: Természetvédelem
5. sz. függelék: Mintakeresztaszelvények
6. sz. függelék: Közművek, közműlétesítmények védőtávolságai

## HARMADIK RÉSZ

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

**61.§** (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.  
(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Felsőpáhok község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2004. (IX.15.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Felsőpáhok, 2013.

Németh Sándor  
Polgármester

dr. Horváth Éva  
Jegyző

Kihirdetve:

Felsőpáhok, 2013.

dr. Horváth Éva  
Jegyző

## **MELLÉKLETEK**

**1. SZ. MELLÉKLET A .../2013. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**



**Szabályozási terv**

## FÜGGELÉKEK

### 1.SZ. FÜGGELÉK A .../2013. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Épület elhelyezés lehetőségei a beépítési mód függvényében

		ÉPÜLET ELHELYEZÉS		
		Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Zárt sorú
BEÉPÍTÉSI MÓD	Zárt sorú			
	Oldalhatáron álló			
	Szabadon álló			

 Építési hely  
 Épület

## 2.SZ. FÜGGELÉK A .../2013. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

## Művi értékvédelem

## 2.1. Helyi védelemre javasolt épületek, műtárgyak

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Zrínyi u. 4.	228	Lakóház és gazdasági épület
2.	Szent István út	43/1	Római katolikus templom
3.	Szent István út	41/1	Kőkereszt
4.	Szent István út	42	Kőkereszt
5.	Szent István út	43/1	Kőkereszt
6.	Szent István út	43/1	Kőkereszt
7.	Szent István út	198	Kőkereszt
8.	Szent István út	221	Kőkereszt
9.	Hévízi út (belterület)	490	Kőkereszt
10.	Hévízi út (belterület)	712	Kőkereszt
11.	Petőfi u. 1. (Zalaköszvényes)	436/2	Kőkereszt
12.	Petőfi u. 24. (Zalaköszvényes)	484/1	Kőkereszt
13.	Billegér zártkert	509	Kőkereszt
14.	Billegér zártkert	548	Kőkereszt
15.	Billegér zártkert	561	Kőkereszt
16.	Külterület	0105/6	Kőkereszt

## 3. SZ. FÜGGELÉK A .../2013. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

## Régészeti területek

Ssz.	Lelőhely neve	KÖH azonosító	Hrsz
1.	Római katolikus templom	10317	37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 39/1, 40/1, 41/1, 42, 43/2, 46/1, 45/2, 45/1, 44/1, 44/2, 43/1, 43/2, 055202/2, 130, 131/1, 131/2, 132, 135, 134, 137, 136, 138, 139/1, 140, 141, 142, 144, 145, 146, 148, 149, 150/2, 151, 209, 210/1, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 219, 220, 222, 223, 225, 226, 227, 228, 229, 278/1, 278/2, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 289/1, 286/2, 173/7, 173/8, 173/9, 173/10, 122/1, 173/4
2.	Palozs-erdő (Pálos-erdő)	10318	073/6, 073/10, 073/11, 073/12, 073/13, 074/1, 074/2, 070/22, 070/23, 070/24, 071, 070/2, 070/5, 070/25
3.	Herceg-gödör felé eső lejtő	10319	0105/5, 0105/6, 0106, 095/12
4.	Zalaköszvényes	10320	191, 492, 175
5.	Újtemető	10321	491, 494/7, 494/8, 494/9, 494/10, 494/11, 176/2, 176/3, 176/4, 176/1

6.	Páhoki-patak partja	52928	713, 712, 711, 495, 489/1, 020/23, 020/24, 020/25, 020/26, 020/27, 020/28, 020/29, 020/30, 020/31, 020/32, 020/33, 020/34, 020/35, 020/36, 020/37, 020/44, 020/45, 020/46, 487/1, 486/2, 486/3, 486/4, 486/11, 486/16, 486/17, 486/18, 486/19, 486/20, 486/21, 486/22, 486/23, 486/24, 486/25, 486/26, 486/27, 487/2, 488/1, 488/2, 488/3, 488/4, 488/5, 488/6, 488/7, 488/8, 488/10, 488/11, 488/12, 488/13, 488/14, 488/15, 488/16, 488/17, 488/18, 488/19, 488/20, 488/21, 488/22, 488/23, 488/24, 488/25, 488/26, 488/27, 488/28, 488/29, 488/30, 489/1, 489/2, 489/3, 711, 05/71
7.	Billegér-dűlő	52930	048, 047, 040/14
8.	Irtás-rét-dűlő, Észak	52931	040/14, 040/15, 040/16
9.	Irtás-rét-dűlő, Dél	52932	040/23, 040/25, 040/6, 040/7, 040/4, 040/3, 040/1
10.	Vida-gödör-dűlő I.	52934	036/12, 036/13, 036/15, 036/16, 036/17, 036/18, 036/19, 036/20, 036/21, 036/22, 036/23, 036/24, 036/25, 036/26, 036/27, 036/28, 036/29, 026/4, 020/105, 020/106, 020/107, 020/108, 020/109, 020/110, 020/111, 020/112, 020/113, 020/114, 020/115, 025/2
11.	Vida-gödör-dűlő II.	52975	026/5, 020/120, 020/124, 024/1, 020/92,
12.	Vida-gödör-dűlő III.	52976	020/65, 020/66, 020/128, 020/130, 020/132, 020/133, 020/134, 020/135, 020/136, 020/137, 020/138, 020/139, 020/141, 020/142, 020/144, 020/145, 020/146, 020/147, 020/148, 020/150, 020/151, 020/153, 020/154, 020/155, 020/156, 020/157, 020/158, 020/159, 020/160, 020/161, 020/163, 020/164, 020/165, 020/166

#### 4. SZ. FÜGGELÉK A .../2013. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

##### Természetvédelem

##### 4.1. Ex lege védett területek

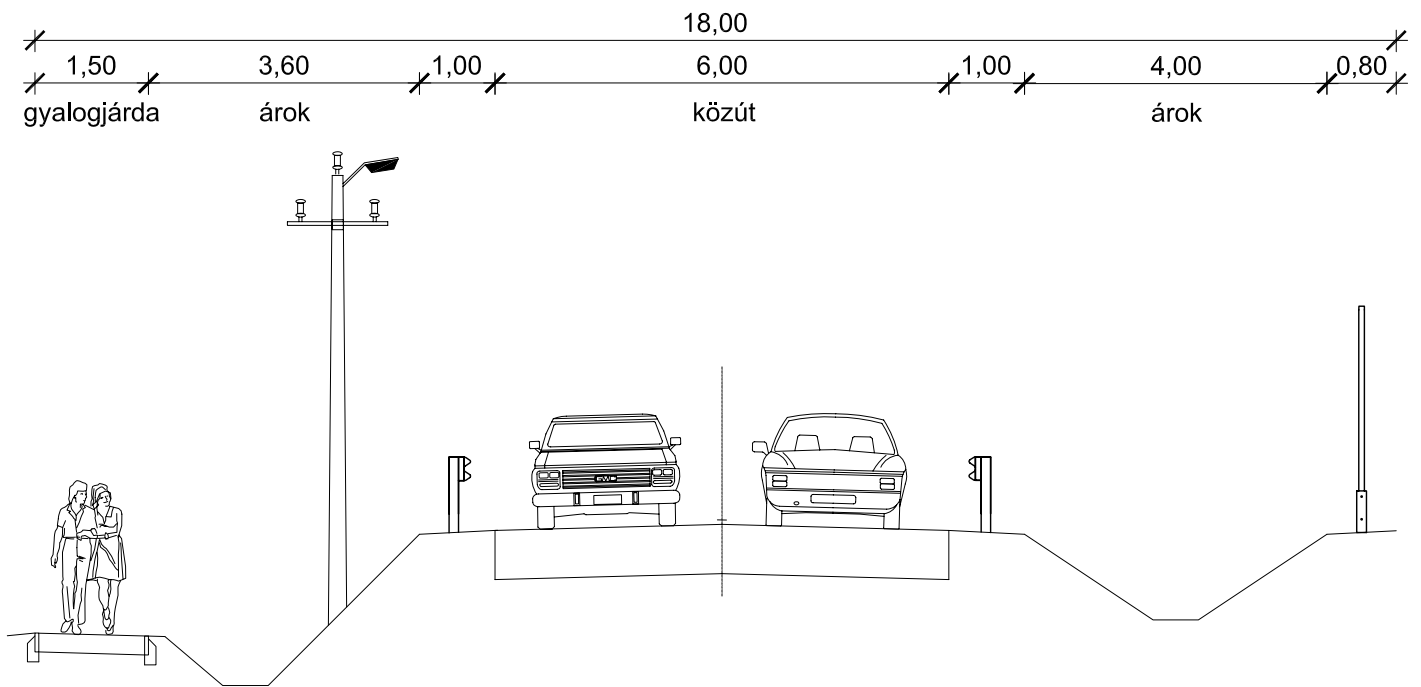
Páhok-patak partmenti területei (ex lege láp):

05/21-30; 05/31a-b; 05/53b; 05/54a-b; 05/55; 05/59; 09/1a-b; 09/2-3; 010/5-12; 010/22a-b; 010/23a-b; 010/24-29; 012/1a-b; 014/7-10 hrsz

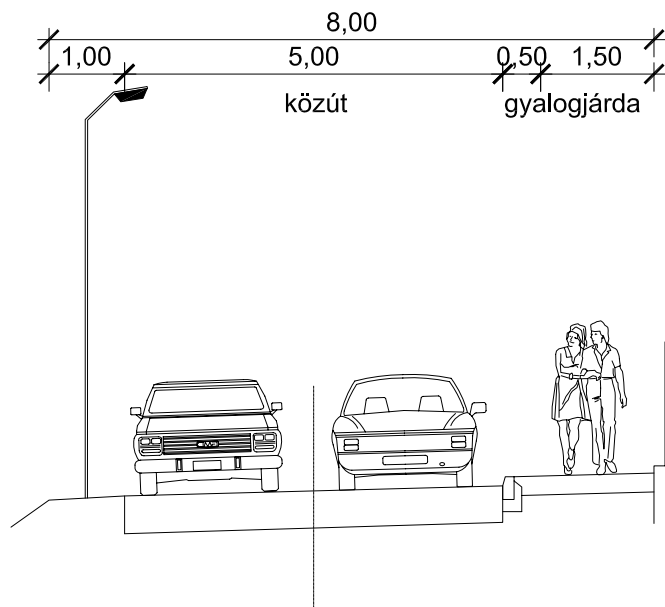
# 5.sz. FÜGGELÉK - Mintakeresztszelvények

M=1:100

## Szent István utca mintakeresztszelvénye

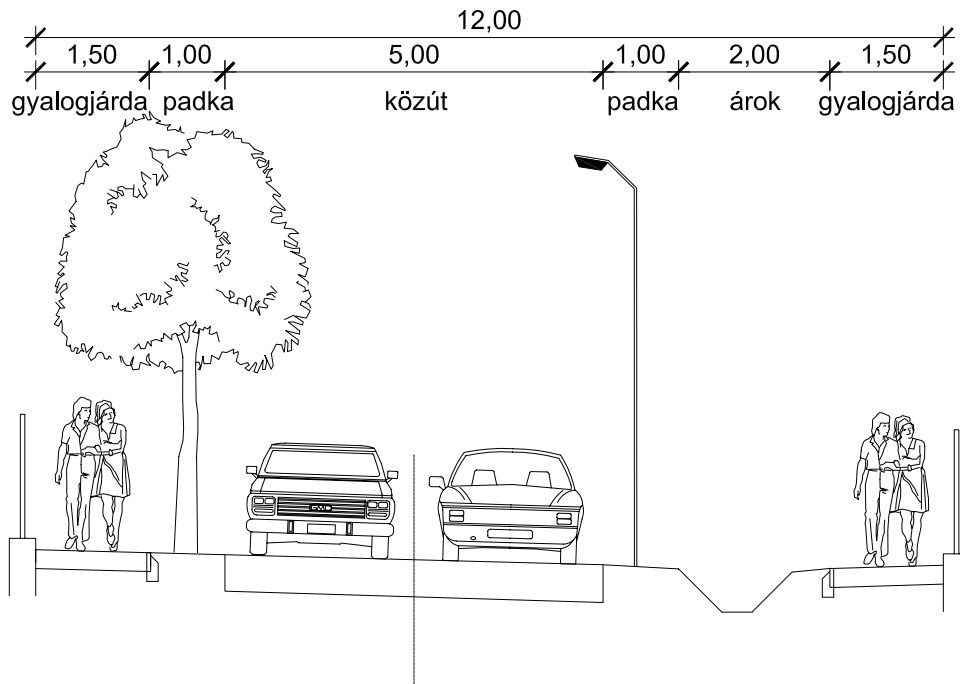


## Ady Endre utca mintakeresztszelvénye 8,00 m szabályozási szélességgel

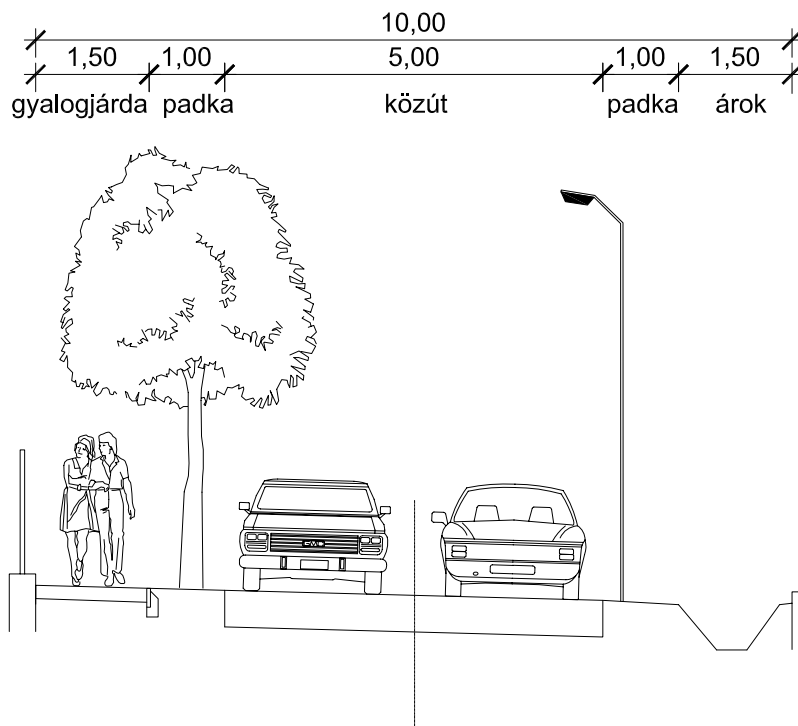


M=1:100

### Tervezett út mintakeresztmetszelve 12 m szabályozási szélességgel

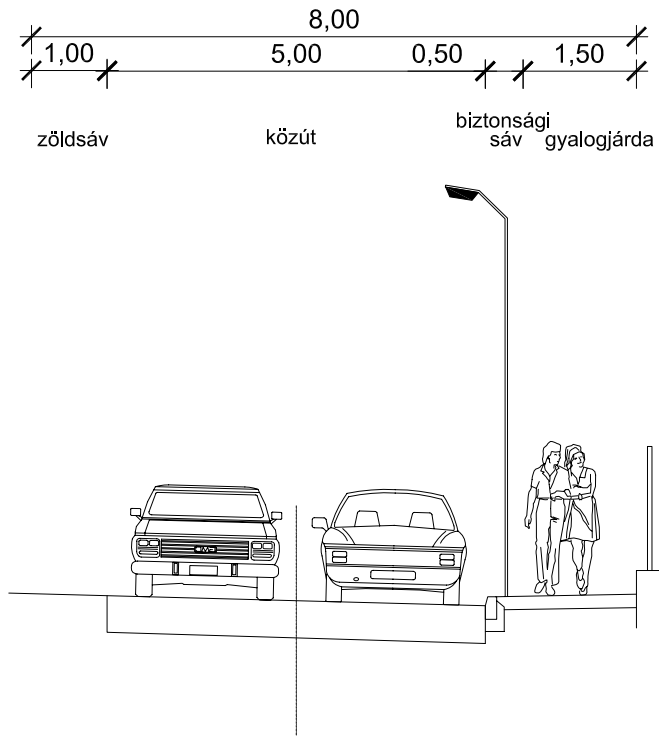


### Tervezett út mintakeresztmetszelve 10 m szabályozási szélességgel



M=1:100

## Tervezett lakóút mintakeresztszelvénye 8 m szabályozási szélességgel





**6. SZ. FÜGGELÉK A .../2013. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ****Közművek, közműlétesítmények védőtávolságai**

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság (MSz 7487/2 szerint) méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Középfeszültségű kábel	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	1,0	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

**1) Vízellátás - tűzvédelem**

Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint: Ivóvízvezeték (épület alapjától)

- D 300 mm-ig 3,0 m
- D 301-700 mm-ig 5,0 m.

**2) Szennyvízelvezetés**

Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m,  
Szennyvíz nyomócső D 300 mm-ig 3,0 m

**3) Csapadékvíz elvezetés**

Felszíni vízfolyás mindkét part mentén a partélétől számított 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.

**4) Gázvezeték hálózatok**

A biztonsági övezet:

- Nagyközépnomású hálózatoknál: 5,0 - 5,0 m
- Középnomású hálózatoknál: 4,0 - 4,0 m
- Gáznyomás-szabályozó berendezésnél: 10,0x10,0 m-es terület.

A biztonsági övezeten belül a fent hivatkozott IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű rendeletben rögzített szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező!  
Földgázhálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487/2-80. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot és az egyéb közművezetésektől mért 0,5-1,0 méteres védőtávolságot biztosítani kell.

**5) Villamosenergia - hálózatok**

Föld feletti 400 kV-os villamos hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mérve 35-35 m távolságig terjed.

Föld feletti 132 kV-os villamos hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mérve 16-16 m távolságig terjed.

Föld feletti 20 kV-os villamos hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mérve  
külterületen 2,5- 2,5 m  
belterületen, illetve fokozott biztonságra vonatkozó előírások megtartásával épített szakaszokon 1,25 - 1,25 m távolságig terjed.

Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózatnál mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért 1,0 - 1,0 m távolságig terjed.

Föld feletti 0,4 kV-os légekábel hálózatoknál a biztonsági sáv a nyugalomban lévő áramvezetőtől mérve 0,5 - 0,5 m távolságig terjed.

Földben elhelyezett, 35kV-nál kisebb névleges feszültségű vezeték biztonsági övezete a vezeték szélétől mért 1,0-1,0 m távolságig terjed.

A szükségessé váló 20/0,4 kV-os oszloptranzformátor állomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot és biztosítani kell a teherautóval történő megközelítést. A biztonsági övezet. az elhelyezésre szolgáló terület szélétől vízszintesen mérve 5,0 m.

**6) Távközlési - hálózatok**

Föld feletti távközlési légek hálózatoknál a biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 méteres távolságig terjed.

Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán 1,0 méteres távolságig terjed.

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

Települési alapadatok	
Terület (ha)	726,5
Belterület (ha)	118
Zártkert (ha)	74
Külterület (ha)	534,5
Lakosság (fő)	654

### Térségi kapcsolatok, településhálózat

Felsőpáhok Zala megye keleti részén fekvő település, a Hévízi kistérség része. A település Hévíz szomszédságában, attól mindössze 2 km-re helyezkedik el, ennek megfelelően szoros kapcsolatot ápol a turisztikailag is jelentős várossal. Szintén jó kapcsolatot ápol a szomszédos Alsópáhokkal, mely településsel közös óvoda- és iskolatársulást tartanak fenn.

Közlekedési szempontból kiváló kapcsolatokkal rendelkezik, a település közvetlen környezetében haladnak el a 75-ös és 76-os országos főutak, a településen pedig áthalad a jelenleg épülő 76.sz. főút Hévíz elkerülő szakasza. A főutakon keresztül elérhető az M7 autópálya, ezen keresztül Székesfehérvár és Budapest.

Felsőpáhok alapfokú szociális, oktatási és egészségügyi ellátása a szomszédos településeken megoldott, s Keszthely közelsége miatt a magasabb szolgáltatások is könnyen igénybe vehetők.

### A település társadalma

Felsőpáhokon 654-en laknak. A település lakosságszáma a múlt század közepétől folyamatosan csökkent, ám az ezredfordulót követően a beköltözések következtében növekedésnek indult. A lakosságszám további emelkedése a jövőben is várható, köszönhetően Hévíz szomszédságának, valamint Felsőpáhok csendes, nyugodt környezetének. A település korszerkezete elöregedő, 2001-ben a 60 év felettek száma közel másfélszerese volt a 15 év alattiak számának. A beköltözések következtében ez az index javulásnak indult, a népességszám-növekedés a társadalom fiatalodásával párosult.

### A település gazdasága

A települési foglalkoztatottsági mutatók kedvezők, az aktív korú népesség mindössze 5%-a regisztrált munkanélküli. A községi munkahelyek száma kevés, a helyi munkavállalók túlnyomó része Hévízre ingázik. A település gazdaságában kiemelt szerepe van a külterületen működő transzformátor állomásnak, mely az iparüzési adó nagy százalékát szolgáltatja Felsőpáhokon. A településen további ipari terület nem található, a falu nyugati határában elhelyezkedő vállalkozások túlnyomórészt a mezőgazdaságban érintettek.

Felsőpáhokon az idegenforgalom nem jelentős ágazat, ám a szomszédos Hévíz kiemelkedő turizmusa jótékony hatással van a településre. A település jelentős idegenforgalmi eseménye a térségi szinten is ismert falunap.

### Településüzemeltetés

Felsőpáhokon az anyagi jellegű közszolgáltatások biztosítottak. A település teljes belterülete összközművesített, a hulladékelszállítás biztosított.

### Természeti adottságok

Felsőpáhok a Nyugat-magyarországi peremvidék nagytáj, Zalai-dombvidék középtáj, Zalavári-hát kistáj középső részén helyezkedik el. A környékre jellemző az É-D-i irányban hosszan elnyúló lapos meridionális hát az Alsó-Zala és Hévízi-völgy között. Jellegzetes a felszint borító vastag lösztakaró, melyen többnyire jó vízgazdálkodású, termékeny erdőtalajok képződtek, melyek az erózió következtében pusztulnak. A település éghajlata mérsékelten hűvös, mérsékelten száraz, mely az erdőgazdálkodásnak illetve a kevésbé hőigényes kultúrnövények termesztésének kedvez. Az évi napfénytartam ~1950 óra, a leggyakoribbak az északi szelek. Természetes vízfolyás a Páhoki- és a Köszvényes-(Büki-)patak, melyek a település keleti és nyugati határa mentén folynak.

### Tájszerkezet

Felsőpáhok a Zalai-dombvidéken, a Zalavári-háton, az Alsó-Zala és a Hévízi-völgy között fekvő település. A táji környezet változatos, vízfolyásokkal, völgyekkel tagolt, a tájszerkezetet főként a domborzati viszonyok határozzák meg. A település két oldalán húzódó Páhoki-patak és Kőszvényes-patak térségében erdők, gyepek, nádasok, míg a település középső részén emelkedő dombtetőn a szántóterületek dominálnak. Mesterséges vonalas szerkezeti elemek az utak, valamint a markánsan megjelenő nagyfeszültségű villamos vezetékek, melyek kettészelik a tájat.

### Tájhasználat

A település tájhasználat a domborzati viszonyokhoz alkalmazkodó, sávos területhasználat jellemzi. A nyugati területek (a Kőszvényes-patak völgyében) erdőszűrése, s a keleti területek (Páhoki-patak) vizenyős, berkes területei között a település középső részén a szántóterületek dominálnak. A termőföldek közepes minőségűek, többnyire gabonaféléket természetesen rajtuk. A gyepek aránya csekély. Jelentős, 6% körüli a gyümölcsösök aránya, többek közt alma, dió és mandulaültetvények helyezkednek el. Az egykori zártkerti területek nagy részét felhagyták, elbozósodott, ez alól kivételt csupán a Billegér egyes részei jelentenek. A táj arculatát nagyban befolyásolja a település keleti határánál elhelyezkedő villamos elosztó állomás, s a tájat kettészelő 76-os főút Hévíz elkerülő szakasza.

### Táji és természeti értékek

Felsőpáhok természeti értékei közé kell sorolni a Páhoki-patak környezetét, mely az országos ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának része. A patak nyugati partján fekvő lápos területek ex lege védettséget élveznek.

### Településszerkezet

Felsőpáhok sajátossága, hogy két belterülettel rendelkezik. Zalakőszvényes (Bagóvár) korábban önálló falu volt, azonban a 20. század második felében Felsőpáhokhoz csatolták. A község településszerkezetét még mindig meghatározza a dombtetőre települt korábbi egyutcás falu. A későbbi fejlődés folyamán a falu összenőtt a környező szőlőterületek halmazos épületegyütteseivel, a rendszerváltást követő lakóterületi parcellázások pedig szabályos, új településrészkként jelennek meg a falu nyugati határában.

### Belterületi területhasználat

Felsőpáhok a Zalavári-hát egy dombjára települt, ősi egyutcás település, mely az idők során a település nyugati részén keresztirányban bővült. Az egyes településrészek követték a domborzati adottságokat, az újabb bővítések pedig Hévíz irányába mutatnak. A falu belterülete jellemzően lakóterület. Az intézményi funkciójú épületek többnyire elszórtan helyezkednek el a falu főutcája (Szt. István út) mentén. A település nyugati részén egy tömbben helyezkednek el a gazdasági területek, melyek az egykori Tsz telkén találhatók.

### Épületállomány

Felsőpáhok településmagját egységes épületállomány jellemzi. A településmagban elhelyezkedő keskeny, mély telkekre fésűs beépítés jellemző, az utcafrontra merőleges gerincű, földszintes házakkal. A később beépült településrészekben a hagyományos földszintes épületek mellett mind jobban elterjedtek a megemelt alagsorú illetve tetőtér beépítéses épületek. A rendszerváltást követően kialakított területek településképe teljesen eltér a falumagtól. A modern földszintes, a tetőtérbeépítéses házak és a „mediterrán” stílusban épült épületek egyaránt megtalálhatók.

Az intézményi épületek méretükben, jellegükben nem térnek el a lakóházaktól, ám jellemzően szabadon álló módon lettek elhelyezve. A falu nyugati határán található gazdasági területen elhelyezkedő épületek általában 4-6 m épületmagasságú csarnok jellegű, többnyire közepes vagy jó állagú épületek.

### Épített értékek

Felsőpáhok területén örökségvédelmi nyilvántartásban szereplő műemlék épület a Zrínyi utcában álló egykori prészház, azonban ezt majd 20 éve lebontották. Műemléki listáról való törlését kezdeményezni kell. A településen a hagyományos népi építészeti formák jórészt eltűntek, így helyi védelemre mindössze 1 lakóépületet, valamint - helytörténeti jelentőségük miatt - a római katolikus templomot és a településre jellemző kőkereszteket javasoltuk.

### **Közlekedés**

Felsőpáhok megközelítése jónak mondható. Felsőpáhok területén halad át a 7351 j. összekötő út, mely a 76.sz. főutat (Zalaegerszeg) köti össze a Balatonnal (71.sz. főút), de a település szomszédjában, Alsópáhok területén halad el a 75.sz. főút is.

A főutakon és a gyűjtő utakon kívül a lakóutcák szűkek, szabályozási szélességük kicsi. Sok út burkolatlan, ami a kicsi forgalom miatt nem jelent problémát.

A településről autóbusszal a nagyobb települések közül Zalaegerszeg, Veszprém, Keszthely közvetlenül is elérhető. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, változás nem várható.

Felsőpáhok környezetében fontos fejlesztés a 75 sz. és 76 sz. főutakat összekötő - a 7351 j. utat tehermentesítő - 76 sz. főút elkerülő szakasza, ami Felsőpáhokot keletről kerüli el. Felsőpáhok térségétől keletre tervezik a 71 sz. főút Keszthely északi elkerülő útját.

### **Közmű**

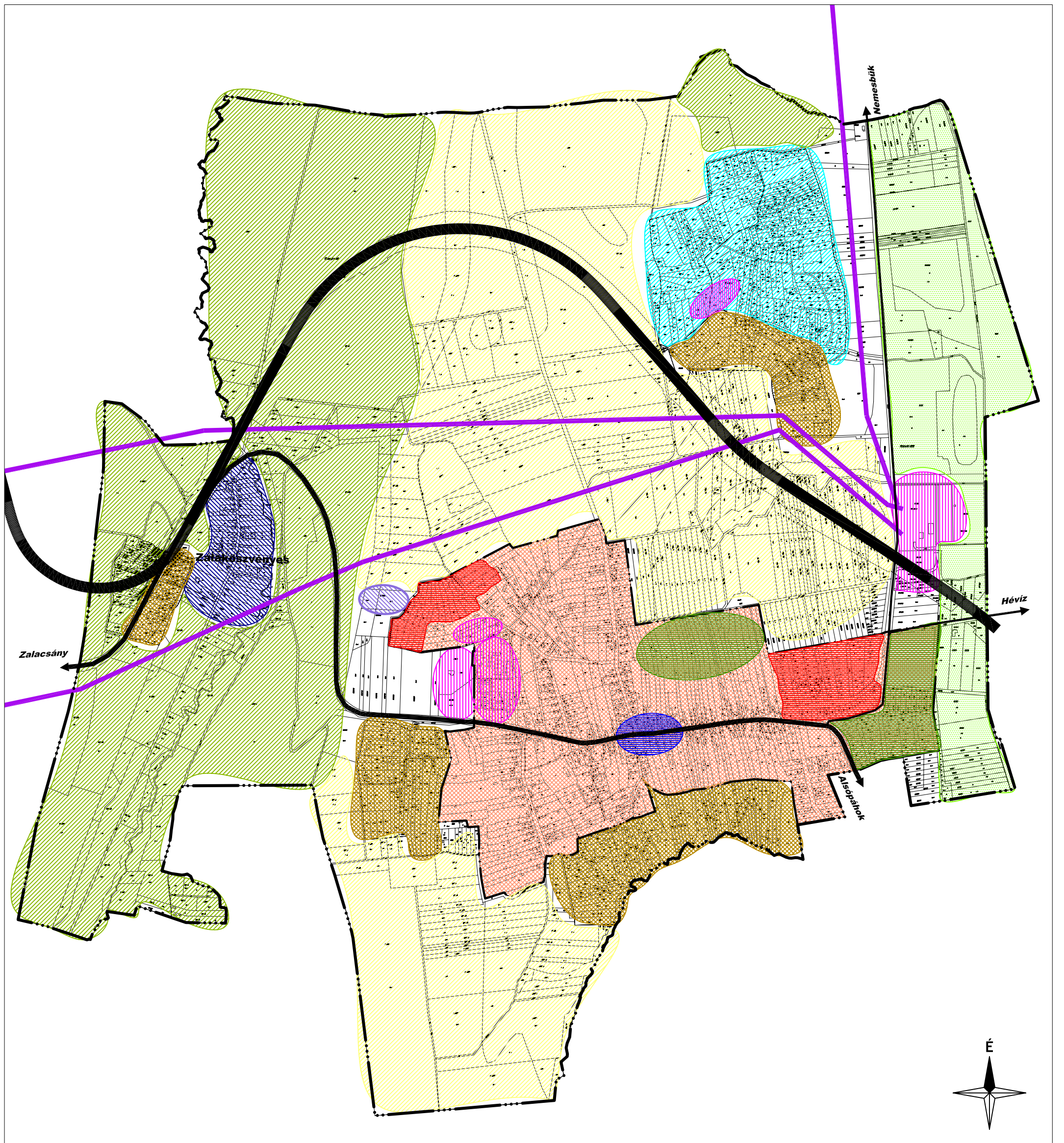
Felsőpáhok jól közművesített települések közé tartozik. Közműellátására a vízellátás, a szennyvízelvezetés-kezelés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere kiépült. Jellemzően magas a rácsatlakozások aránya mind a szennyvízcsatorna, mind a földgáz tekintetében. Közművek vonatkozásában a csapadékvíz elvezetés tekinthető a legkevésbé rendezettnek. A településre jellemző a nyílt árkos rendszerű csapadékvíz-elvezetés illetve szikkasztás, ahol a kialakított árok nem megfelelően biztosítja a vízelvezetést. A település a Balaton vízgyűjtőjén fekszik. A település keleti oldalán halad észak-dél irányba a Páhoki patak, amely a település külterületére eső csapadékvizeit vezeti a Kis- Balatonba.

A településen üzemel az országos villamosenergia hálózati rendszer egyik bázis létesítménye, az ún. Hévíz 400/120 kV-os állomás, Az állomásról érkező 400 kV-os hálózatok nyomvonala és biztonsági övezete jelentős helyfoglalásával korlátozza Felsőpáhok település területének hasznosítását.

















### **Környezeti állapot**

Felsőpáhok környezeti állapota jó minőségűnek mondható, a település egyetlen jelentősebb szennyezési forrása a falun áthaladó 7351 j. országos mellékút. Az ebből származó légszennyezési illetve zaj- és rezgésterhelési problémák az elkerülő út megépülését követően jelentős mértékben enyhülnek. További problémát jelent a település keleti határában elhelyezkedő transzformátor-állomás, valamint az ebből kiinduló, a belterület szomszédságában húzódó nagyfeszültségű vezetékek, melyek kismértékű zajterheléssel járnak. Időszakos terhelést jelentenek az őszi és tavaszi mezőgazdasági munkálatok.





## JELMAGYARÁZAT

- |  |  |
|--|--|
|  Közigazgatási határ                                       |  Funkcióját megőrző egykori zártkert                  |
|  Belterület határ  |  Ökológiailag értékes patakmenti terület              |
|  Belterület  |  Lakóterületi fejlesztési terület                     |
|  Környezetétől eltérő egyedileg kezelendő területhasználat |  Részlegesen beépült lakóterületi fejlesztési terület |
|  Új fejlesztési terület                                    |  Településközpont                                     |
|  Egyedileg kezelendő önálló belterület (Zalaköszvényes)    |  76-os elkerülő út nyomvonalára fenntartott terület   |
|  Alulhasznosított egykori zártkert                         |  országos mellékút                                    |
|  Jellemzően erdőterület                                    |  Nagyfeszültségű vezeték                              |
|  Jellemzően szántóterület                                  |  |



**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-23

Településtervezés

Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1É 13-1259)  
Bérczi Szabolcs  
okl. településmérnök,  
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem

Szilágyi Hajnalka, okl. tájépítésmérnök (TK 01-5257)

Közlekedés

Tóth Attila  
közlekedéstervező (K1d-1 01-10559)

Közműellátás

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

Munkatárs

Ronyecz Zsófia, egyetemi hallgató

**FELSŐPÁHOK**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**  
**PROBLÉMATÉRKÉP**  
**M = 1 : 12.000**

2013. január

VZM 1185/11

Felsőpáhok\_problematerkep



## 1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

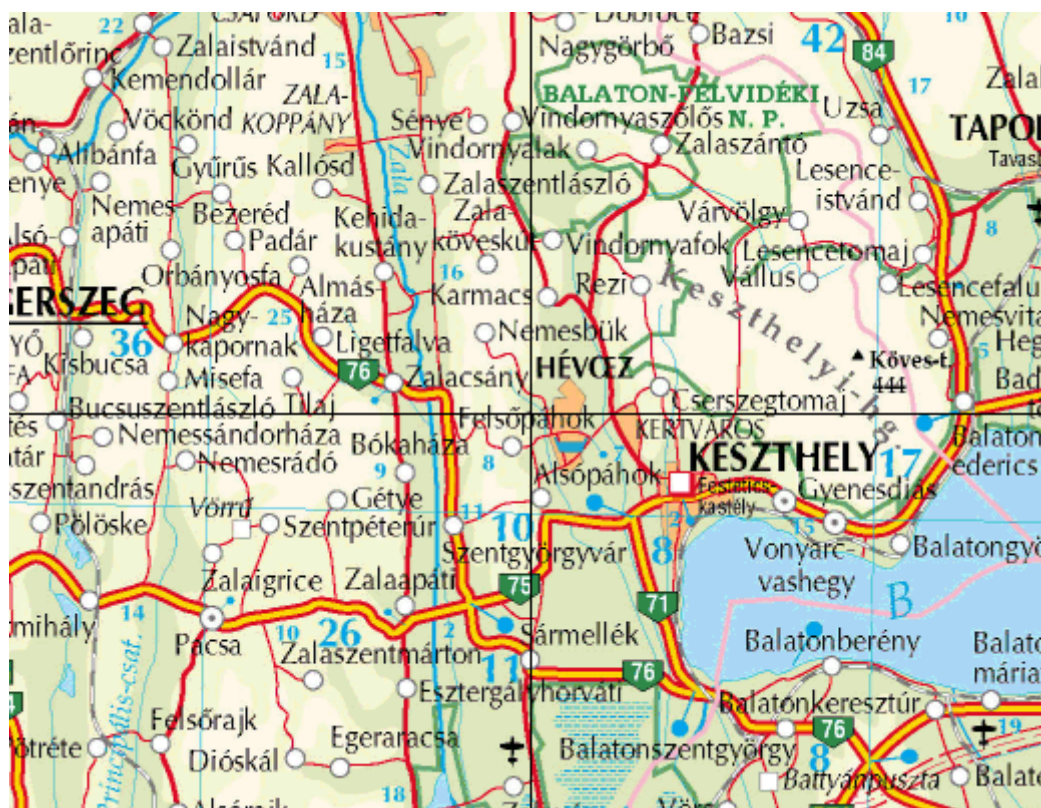
### 1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, SZEREPKÖR, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT

Felsőpáhok Zala megye keleti részén fekvő település, mely további 7 településsel (Alsópáhok, Cserszegtomaj, Hévíz, Nemesbük, Rezi, Sármellék, Zalaköveskút) a Hévízi kistérséghez tartozik. A település a megyeszékhelytől, Zalaegerszegtől 33 km-re, a térségi központ Keszthelytől 10 km-re, míg a kistérségi központtól, Hévíztől 2 km-re fekszik.

A település a szomszédos települések közül szoros kapcsolatot ápol Alsópáhokkal és Hévízzel. Felső- és Alsópáhok a 20. században több ízben is közös közigazgatási egységet alkotott, 2013. január 1. óta ismét közös hivatalt működtet, így a falvak között a mai napig erős az együttműködés. A térségi központ, Hévíz szomszédsága szintén jelentős hatással van a település életére. Itt találhatóak meg egyes oktatási, egészségügyi intézmények, továbbá a város jelentős turizmusa pozitív hatással van Felsőpáhok fejlődésére is. (Mivel Hévíz - erőteljes fejlődése miatt - „túlzsúfolt” lett, így az ide költözők egy része a csendesebb, nyugodtabb szomszédos településeket választja lakó- illetve üdülőhelyül.) További fontos tényező, hogy a kiterjedt idegenforgalom következtében a felsőpáhoki ingázók jelentős része (mintegy 80%-a) Hévízre jár dolgozni.

Felsőpáhokon oktatási intézmény nem található, ám a falu intézménytársulási megállapodást kötött Alsópáhokkal, ahova az óvodás illetve iskolás gyerekek naponta közvetlen buszjáratral közlekednek.

Közlekedési szempontból Felsőpáhok kedvező helyzetben van, hiszen a település közvetlen környezetében haladnak el a 75-ös, 76-os országos főutak, s itt épül a 76.sz. főút Hévíz elkerülő szakasza. Emellett könnyen elérhető a Balaton északi partján haladó 71-es főút, s az M7-es autópálya is mindössze 20 km-re található. A települési- és főúthálózat következtében a település tömegközlekedése kiváló. Bár Felsőpáhok nem rendelkezik vasúti kapcsolattal, ám a településen a helyközi járatok mellett napi 8-10 távolsági buszjárat is közlekedik, melyek Zalaegerszeggel, Keszthellyel illetve Budapesttel jelentenek közvetlen összeköttetést.



Felsőpáhok térségi elhelyezkedése

Forrás: [www.terkepcentrum.hu](http://www.terkepcentrum.hu)



## 1.2. TELEPÜLÉS SZERKEZETE

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- 7351 j. Alsópáhok - Zalacsány összekötő út;
- 400 kV-os elektromos távvezetékek;
- Felsőpáhok - Hévíz, Felsőpáhok - Nemesbük településközi utak;
- Páhoki- és Köszvényes-patak;
- külterületet felszabdáló egyéb földutak;
- utak menti fasorok.

Szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- két elkülönülő belterület (Felsőpáhok, Zalaköszvényes);
- belterületek lakóterületi túlsúlya;
- gazdasági területek belterület szélén történő koncentrációja;
- volt szőlőhegyek zártkertek elhelyezkedése a falu körül;
- erdőterületek a Köszvényes-patak völgyében;
- nádas- és gyepterületek a Páhoki-patak völgyében;
- transzformátor állomás területe.

Új vonalas szerkezeti elemek:

- 76.sz. főút Hévíz elkerülő szakasza;
- fasorok.

Új szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- új erdőterületek a Páhoki-patak nyugati partján és a Billegér délkeleti határánál;
- erdőterületek bővítése;
- új gyepterületek a Páhoki-patak mellett (egykori lápos területek);
- új lovasterületek a belterülettől északnyugatra és a Billegér középső részén.

A településrendezési terv célja, hogy az egyes tájhasználati formák, településrészek, közlekedési és egyéb infrastruktúra elemek egymással összhangban fejlődjenek.

Felsőpáhok Zala megyében, a Zalai-dombvidéken, a Zalavári-hát középső részén elhelyezkedő falu. Szerkezetét meghatározzák a táji, természeti adottságok, a változatos domborzat, az azokat formáló patak völgyek. A vízfolyások és a völgyek jelentik a természetes vonalas elemeket, ezeket szelik ketté a művi elemek (utak, távvezetékek). Mivel a műszaki infrastruktúra elemei nem követik a természetes környezetet és nem alkalmazkodnak a domborzati viszonyokhoz, ezért jelentősen átformálják a tájképet, korridorként, az élővilágot elválasztó folyosóként.

A tájszerkezetet alapvetően a domborzati viszonyok határozzák meg, aminek köszönhetően észak-dél irányú „sávós” területhasználatok jelentek meg. A település középső részén húzódó hegyháton a szántóterületek dominálnak, ettől keletre - a Páhoki-patak völgyében - nádas és gyepterületek, a hegyháttól nyugatra - a Köszvényes-patak völgyében - erdőterületek jellemzőek. A falu környezetében egykori szőlőhegyek, zártkerti területek helyezkednek el, melyek tagolják a szabályos területsávokat, s mozaikossá teszik a tájszerkezetet. A tájszerkezet kialakításánál a mozaikosabb tájszerkezet megtartására törekedtünk.

A termőföldek megőrzése kiemelt feladat, a jobb adottságú területeket szántóterületként ábrázoltuk. A gyengébb minőségű szántóterületeken lehetőség nyílik gyümölcsösök telepítésére. A gyümölcsösök arányának növelésével, ezek hosszútávú fenntartásával lehetőség nyílik a termőföld kiszarolásának elkerülésére.

Az erdőterületek megőrzése szintén fontos szempont volt, ezek arányának növelésére a Páhoki-és a Köszvényes-patak partján, valamint a Billegér környezetében volt lehetőség, az elbozótosodott területeken. Az erdőterületek fenntartása ökológiai szempontból kiemelt feladat, hiszen ezek egyfajta zöldfolyosót jelentenek a szántók között.

Kiemelt jelentőséggel bírt az egykori zártkertek változatos tájhasználatának fenntartása, a szőlő- és gyümölcssterületek megőrzése, mivel ezek hagyományörző szerepük mellett turisztikai jelentőséggel is bírnak. Éppen ezért meg kell akadályozni ezen területek elbozótosodását, beerdősülését.

A Páhoki-patak menti területek gyepeként hasznosítandók. Az egykor lápos, ingoványos terület mára kiszáradt a nem megfelelő a víz utánpótlás következtében. Cél az itt szántóként használt területek

gyepesítése, az intenzív szántóföldi növénytermesztés ne szennyezze el a Páhoki-patak környezetét. A gyepterületek legeltetéssel tarthatók fenn.

A település a jövőben a helyi értékekre alapozvan kívánja a fejlődését biztosítani. Éppen ezért - turisztikai potenciálját erősítve - új lovasturisztikai területek kerültek kijelölésre a falutól északkeletre, valamint Billegér középső részén.

A fentiek mellett meghatározó külterületi területhasználat a település keleti részén elhelyezkedő transzformátor állomás.

A település a táji adottságokhoz, valamint az egykori úthálózathoz alkalmazkodva alakult ki. A település a dombtetőre települt ősi egyutcás falu, mely később észak-déli irányba bővült. A település ősi magja egységes megjelenésű, többségében fésűs beépítésű falusias lakóterület. Az új beépítésű lakóterületek kertvárosias lakóterületként jelennek meg a településen, szabályos, rendezett teleksorokban. A település intézményei elszórva találhatók, így településközpont vegyes terület kijelölése nem vált szükségessé.

A település hatalmas lakóterületi tartalékokkal rendelkezik, így újabb területek belterületbe vonása nem szükséges.

A terv megerősíti a település nyugati részén elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek területfelhasználását.

Különleges terület területfelhasználásba került a település északnyugati részén elhelyezkedő lovasterület, valamint a nyugati részen elhelyezkedő kemping, melyek esetében alacsonyabb beépítési intenzitás javasolt.

A temető és a sportpálya különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba kerültek, a belterületi zöldfelületek közkertként lettek jelölve. A honvédségi kezelésben lévő terület különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi területként lett jelölve.

## 1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

### 1.3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### LAKÓTERÜLET

##### Falusias lakóterületek

A település meglévő laóterületeinek legnagyobb részét falusias lakóterületként szabályoztuk. Falusias lakóterületen oldalhatáron álló beépítést ír elő a terv, a legnagyobb megengedhető beépítés 30%, a maximális épületmagasság 4,5 m. (A hatályos helyi építési szabályzathoz képest változás, hogy a hatályos terv bizonyos építési övezetekben az szabadon álló beépítést írt elő, ám a jelenlegi beépítéseket megvizsgálva kijelenthető, hogy a szabadon álló beépítési mód előírása indokolatlan korlátozásokat jelent a telekhasználók számára.)

A terv 3 különböző falusias lakóterület építési övezetet különböztet meg, ezek - a település meglévő beépítési sűrűségéhez alkalmazkodva - a kialakítható és a beépíthető teleknagyságban térnek el egymástól. Lf1 építési övezetben a keskeny, mély szalagtelkek csak az utcavonaltól számított 100 m mély része építhető be.

A település intézményei elszórta, egymástól távolabb helyezkednek el, nem alakult ki egy összefüggő településközpont, így a településrendezési eszközökben településközpont terület nem került kijelölésre. Éppen ezért a helyi igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság - az övezetben megengedett magasságot 3 méterrel meghaladva - 7,5 m.

A korábbi központi vegyes terület, valamint a falu intenzívebben beépített területei Lf3 övezetbe kerültek, melyben az 550 m<sup>2</sup>-es kialakítható/beépíthető telekméret lehetővé teszi a - lakó rendeltetésen túl - további rendeltetések megjelenését, „vegyes” területek kialakulását.

A településen mintegy 25-30 foghíjtelek található, emellett további belterületi tartalékot jelentenek a település északi részén kialakított falusias lakóterületek (mintegy 30 lakótelek). A terület a hatályos településrendezési tervben jelölt fejlesztési terület, melynek beépülése Hévíz közelsége, a bevándorlás intenzitása, s a népességnövekedés mértéke alapján reális célkitűzés.

A hatályos településszerkezeti tervben kertvárosias lakóterületként jelölt egyes területek jelen tervben falusias lakóterületként lettek kijelölve, mivel Felsőpáhok falusias jellegének megőrzése a településfejlesztési koncepció készítése során is célként fogalmazódott meg. Ezek közé tartozik a belterület délnyugati része (Rákóczi utca nyugati oldala), a Cédrus köztől nyugatra elhelyezkedő területek, valamint a Szent István utca - Széchenyi utca által határolt tömb északi része.

A hatályos terv nagymértékű fejlesztései következtében új falusias lakóterületek kijelölésére nem volt szükség.

#### **Kertvárosias lakóterületek**

A település keleti határa mellett (Hévíz szomszédságában), valamint a település északi részén (Széchenyi utca mentén) elhelyezkedő területek kerültek kertvárosias lakóterület építési övezetbe. A hatályos településrendezési terv jóval nagyobb kiterjedésű területeket jelölt kertvárosias lakóterületként, azonban a településmag, s a hagyományos településkép megőrzése érdekében nem volt indokolt további területek kertvárosias lakóterületként történő szabályozása.

Kertvárosias lakóterületen oldalhatáron álló beépítést ír elő a terv, a megengedett beépítettség 25%, az épületmagasság 4,5 m-ben került meghatározásra. A terv kertvárosias lakóterületként jelölte a Hévízre vezető út mentén kialakított, szabályos parcellázású telkeket, valamint a falu északi (Széchenyi utca) és délkeleti határainál (Panoráma utca, Napfény sor) kialakult területeket.

Kertvárosias lakóterületként került kijelölésre a falu keleti határában, Alsópáhok szomszédságában elhelyezkedő 3 telektömb. Ezen területek - melyek a hatályos település-szerkezeti terven településközpont vegyes területként illetve kertvárosias lakóterületként vannak ábrázolva - távlati fejlesztési területként kerültek kijelölésre.

Új kertvárosias lakóterületeket nem jelölt ki a terv.

#### **GAZDASÁGI TERÜLET**

##### **Kereskedelmi szolgáltató terület**

Kereskedelmi szolgáltató területen csak a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló tevékenység folytatható. A terv két kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetet különböztet meg egymástól. Gksz1 építési övezetbe kerültek a falu nyugati határánál csoportosan elhelyezkedő gazdasági területek, míg Gksz2 építési övezetbe a település északi részén elhelyezkedő szeszfőzde került.

Gksz1 övezetben a megengedett beépítettség 40%, a maximális épületmagasság 6,0 m, a legkisebb kialakítható telekméret 2000 m<sup>2</sup>. Mivel a terület a falu szélén helyezkedik el, nem veszélyezteti a településképet, így a földszintes gazdasági épület építése esetén - ha az alkalmazott technológia megkívánja - a legnagyobb épületmagasság 9,0 m-re növelhető.

Gksz2 építési övezetben - a táji értékek megóvása érdekében - a megengedett beépítettség 20%, a maximális épületmagasság 4,5 m. A legkisebb kialakítható telekméret 1000 m<sup>2</sup>, ám a meglévő területek bővítésére nincs lehetőség.

Új kereskedelmi, szolgáltató terület nem került kijelölésre. (A hatályos településszerkezeti tervhez képest a külterületi kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése változás, ám a meglévő telekhasználatot figyelembe véve ez nem számít fejlesztési területnek.)

##### **Ipari terület - energiaszolgáltatási terület**

Ipari terület - energiaszolgáltatási terület területfelhasználási egységbe került a település keleti határánál elhelyezkedő (meglévő) transzformátorállomás területe, mely elsősorban az energiaszolgáltatási építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben a beépítettség 10%-ban, az épületmagasság 6,0 m-ben került meghatározásra. A kialakítható legkisebb telekméret 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha), melyen belül a minimális zöldfelületi arány 25%. A táji-természeti környezet megóvása érdekében az építési övezetben épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

## KÜLÖNLEGES TERÜLET

A település területén korábban egyedi funkció meghatározással kijelölt, vagy a jelenlegi egyedi használatú tömbjei jellemzően különleges területfelhasználási egységbe kerültek. Ilyen területfelhasználási egységbe kerültek a mezőgazdasági üzemi, a lovasturisztikai és a kemping területek, melyekre egyedi előírásokat határoztunk meg.

**Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület** területfelhasználási egységbe került a belterület nyugati határa mellett, a gazdasági területek szomszédságában elhelyezkedő major területe. Az építési övezet olyan nagyüzemi állattartás céljára alkalmas építmények, továbbá olyan gazdasági célú egyéb ipari létesítmények elhelyezésére szolgál, amely más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A szabályozási terv az építési övezetben legfeljebb 20% beépítettséget, 6,0 m épületmagasságot, szabadon álló beépítési módot ír elő. A maximális épületmagasság földszintes gazdasági és állattartó épület esetében - amennyiben az alkalmazott technológia megköveteli - 3 méterrel túlléphető. A legkisebb kialakítható telekterület 5000 m<sup>2</sup>.

Különleges terület - mezőgazdasági üzemi területen a telken belül, a telekhatár mentén háromszintes növénytelepítést javasoltunk. A növényzet csak őshonos, a tájegységre jellemző fajokból állhat. Mivel a mezőgazdasági üzemi terület újonnan beépítésre szánt terület, így a kijelölt terület délkeleti részén - a Btv. rendelkezései értelmében - új erdőterületet jelöltünk.

**Különleges terület - lovasturisztikai terület** került kiszabályozásra a falu északnyugati részén, a meglévő lovasmajor területén, valamint annak közelében, a belterülethatár mellett. A területek a községben megjelenő lovasturisztikai szolgáltatások fejlesztését segítik elő - a településfejlesztési koncepcióval összhangban. Az építési övezetben elsősorban a lovassport, valamint a szolgáltatást igénybe vevők kiszolgálását biztosító építmények helyezhetők el. Az építési övezetben szabadon álló módon több épület is elhelyezhető, legnagyobb beépítettsége 15%, melynek legfeljebb 20%-án szállás rendeltetés is elhelyezhető. A maximális épületmagasság 6,0 m, mely istálló. lovasportcsarnok építése esetén 3 méterrel túlléphető.

Új különleges terület - lovasturisztikai terület:

- a belterület északnyugati határa mellett elhelyezkedő terület (056/43 hrsz)

Mivel a lovasturisztikai terület újonnan beépítésre szánt terület, így a kijelölt területtől északra - a Btv. rendelkezései értelmében - új erdőterületet jelöltünk.

**Különleges terület - kemping** területfelhasználási egységbe került a belterület nyugati részén, a Szent István utca déli oldalán elhelyezkedő kemping területe. Az építési övezet elsősorban kemping és annak kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál. A szabályozási terv az építési övezetben legfeljebb 15% beépítettséget, 4,5 m épületmagasságot, szabadon álló beépítési módot ír elő. A legkisebb kialakítható telekterület 2000 m<sup>2</sup>.

### 1.3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

*A beépítésre nem szánt területek bemutatását a 3.2 fejezetben.  
(Tájhasználat)*

## 1.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A kulturális örökségvédelem (védett épületek, műtárgyak, régészeti területek) védelmének és további hasznosításának lehetőségeit a kötelezően elkészítendő Örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

### 1.4.1. ORSZÁGOS VÉDELEM

A településen az örökségvédelmi nyilvántartás szerint a Kiskutihegy, Zrínyi u. 10/A. szám alatti (260 hrsz) prészház országosan védett műemlék. (törzszám: 4990, azonosító: 10809). Mivel az érintett telken épület nem található, az épület védelmének törlését kell kezdeményezni.

### 1.4.2. HELYI VÉDETT ÉPÍTMÉNYEK

A helyszínelés és a településre vonatkozó vizsgálatok elkészítése során felmértük a település épített értékeit. Felsőpáhokon a hagyományos népi építészeti formák - az épületfelújítások illetve bővítések miatt - nagyrészt eltűntek a településről, így mindösszesen egy lakóépületet javasoltunk helyi védelemre. Emellett szintén helyi védelemre javasolt a római katolikus templom, továbbá a két faluban (Felsőpáhok, Zalaköszvényes), a szőlőhegyen (Billegér) és a külterületi utak mentén elhelyezkedő kőkeresztek, feszületek.

A helyi védelemre javasolt épületek a szerkezeti terven és a szabályozási terven jelölésre kerültek.

Az épített értékek vonatkozásában a védett épületeket, a védelem módját, mikéntjét, annak hatáselemzését az örökségvédelmi hatástanulmányban dokumentáljuk, a hatályos örökségvédelmi rendeletben foglaltak szerinti tartalommal.

### 1.4.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

A település területe a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása szerint régészeti érdekeltsgű területtel, valamint régészeti területtel érintett. A településen található régészeti lelőhelyek pontos elhelyezkedése és kiterjedése a településrendezési tervvel párhuzamosan készülő Örökségvédelmi hatástanulmányban tisztázandó.

## 1.5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEL

A településrendezési eszközök során az alábbi védelmi és korlátozó elemeket kellett figyelembe venni:

### 1.5.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A település külterületi szakaszain, az alábbi országos közutak esetében a településszerkezeti és szabályozási terv védősávot jelöl:

- 76.sz. főút Hévíz elkerülő szakasza esetében - az út tengelyétől számított 100-100 m széles területen
- 7351 j. Alsópáhok-Zalacsány összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen

### 1.5.2. KÖZMŰTERÜLETEK

Az alábbiakban a közmű infrastruktúra elemeiként kerülnek bemutatásra az azokhoz kapcsolódó védőterületek és védősávok.

#### Csatornázás, vízelvezetés

- a települési szennyvízáttemelők körül 20 illetve 150 m sugarú körben védőterület került kijelölésre;

#### Villamosenergia ellátás

- 400 kV-os villamosenergia vezeték nyomtávjától mért 35-35 m védősáv került kijelölésre;
- 132 kV-os villamosenergia vezeték nyomtávjától mért 16-16 m védősáv került kijelölésre;

### 1.5.3. EGYÉB KORLÁTOZÁSOK

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb rendű tervekből eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

#### Táji- és természeti védelem

A táji és természetvédelmi területek korlátozásairól a vonatkozó jogszabályok rendelkeznek, a területeken végezhető tevékenységek ezek alapján határozhatók meg.

Táj- és természetvédelmi területek:

- „Ex lege” védett láp
- Országos Ökológiai Hálózat
  - o Magterület övezete
  - o Ökológiai folyosó övezete
- Tájképvédelmi terület

#### Örökségvédelem

A helyi védelemre javasolt épületekre, műtárgyakra vonatkozó korlátozásokról a helyi építési szabályzat és az örökségvédelmi hatástanulmány rendelkezik. A régészeti területek korlátozó előírásairól a vonatkozó jogszabályok rendelkeznek, a területeken végezhető tevékenységek ezek alapján határozhatók meg.

Örökségvédelmi területek:

- Helyi védelemre javasolt épületek, műtárgyak
- Régészeti területek

## Egyéb korlátozások

Fentiekén túl további korlátozókat jelentenek a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló, módosított 2000. évi CXII. törvény rendelkezései, ezen belül is a Magterület övezete (Ö-1), Ökológiai folyosó övezete (Ö-2), Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (T-1), Vízerozióknak kitett terület övezete (P-2), Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (E-2) és Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (E-3).

## 2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

### 2.1. TERVI ELŐZMÉNYEK

#### 2.1.1. 2003. ÉVI XXVI. TÖRVÉNY AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVRŐL (OTrT)

A törvény célja, hogy meghatározza az ország egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki-, infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.

Az ország településein, az egyes térségekben a területfelhasználásra és az építésre vonatkozó szabályokat e törvény rendelkezésével összhangban kell kialakítani. Az összhang megteremtése érdekében a különböző szintű (országos, megyei, települési) területrendezési tervek készítésénél az OTRT egymásra épülő területfelhasználási kategória rendszert hozott létre. Így az országos területfelhasználási kategóriák területén kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriákat, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák területén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabályban (OTÉK - 253/1997. /XII.20/ Korm. rendelet) meghatározott települési területfelhasználási egységeket lehet kijelölni. Ezáltal az OTRT lehetővé teszi azt, hogy az országos övezetek határai a térségi, a megyei és a települési szintű területrendezési tervekben pontosíthatók legyenek. (OTRT 1-4 §.)

A törvény szellemének megfelelően a jogalkotó létrehozta az országos térségi területfelhasználási kategóriákat (OTRT 5.§.) és megalkotta a rájuk vonatkozó szabályokat (OTRT 6.§.):

#### Országos területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) legalább 1000 ha területű térségek:
  - erdőgazdálkodási térség,
  - mezőgazdasági térség,
  - vegyes területfelhasználású térség,
  - települési térség,
- b) területi korlát nélkül ábrázolt térségek:
  - vízgazdálkodási térség,
  - építmények által igénybe vett térség,
  - települési térség.

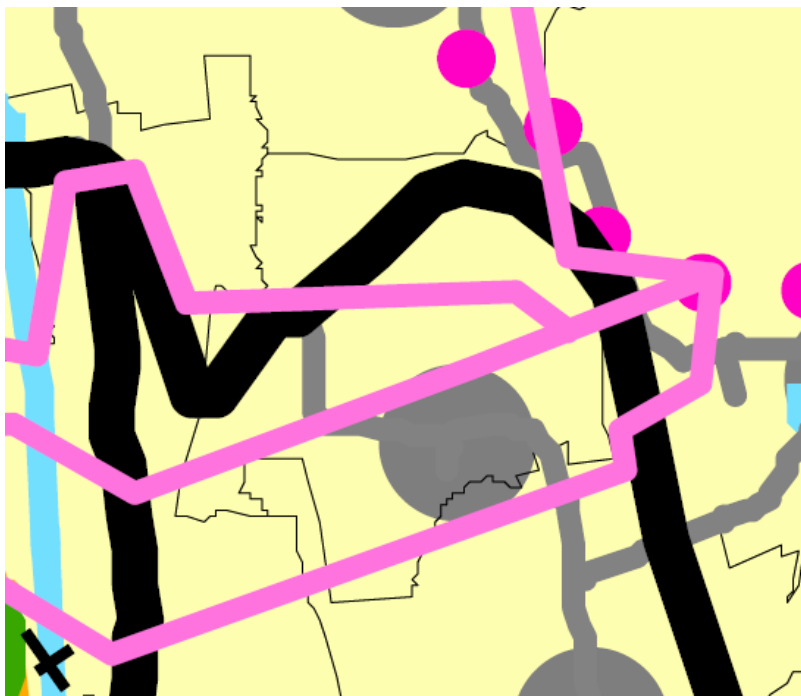
Az OTRT Szerkezeti Terve Felsőpáhok közigazgatási területén az alábbi térségi területfelhasználási kategóriákat határozza meg:

- Mezőgazdasági térség:  
„Országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelyben elsősorban mezőgazdasági művelés alatt álló területek találhatók.” A szerkezeti terv Felsőpáhok egész külterületét mezőgazdasági térségként kezeli. Az OTRT 6.§. (1) bekezdésének b) pontja alapján a mezőgazdasági térséget legalább 75%-ban belterjes vagy külterjes hasznosítású mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részen városias települési térség nem jelölhető ki.
- Települési térség:  
„Országos területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a települési területek közül a település belterülete, valamint az ahhoz csatlakozó

*beépítésre szánt területek tartoznak.*” A területfelhasználási kategória a település jelenlegi belterületére terjed ki. Az OTRT 6.§. (1) bekezdésének d) pontja alapján a települési térséget legalább 75%-ban városias és hagyományosan vidéki települési térség kategóriába kell sorolni. A hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység kivételével bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

- Építmények által igénybevett térség: (Országos műszaki infrastruktúrahálózatok és egyedi építmények)  
*„Az országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a műszaki infrastruktúra, valamint a nem települési területekhez és települési funkciókhoz kapcsolódó egyedi építmények területe és szükséges védőterületük tartoznak.”*

A szerkezeti terv a település főbb útjait, a közigazgatási területének északkeleti részén áthaladó országos kerékpárutat és a 400kV-os vezetékeket sorolja ebbe a térségbe. Az OTRT 6.§. (1) bekezdésének f) pontja alapján más térségi területfelhasználási kategóriába nem sorolható, valamint a (2) bekezdés g) pontja szerint az építmények által igénybevett térség más térségi területfelhasználási kategóriába nem sorolható.



Az Országos Területrendezési terv mellékletei tartalmazzák az országos jelentőségű közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését, a villamosenergia-átviteli hálózat távvezetéseit, a nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezetékek térbeli rendjét, valamint a vízgazdálkodási építmények térbeli rendjét.

Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalait és az egyedi építmények helyét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben, valamint az érintett települések településszerkezeti tervében kell meghatározni.

Az országos területfelhasználási térségeken belül az OTRT 12.§. (1) bekezdésében az alábbi térségi övezeteket hozta létre és megalkotta a rájuk vonatkozó szabályokat (OTRT 13.§. - 16.§.):

- Országos ökológiai hálózat övezete;
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete;
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete;
- Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete;
- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete;
- Kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete;

- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete;
- Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete;
- Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete;
- Együtt tervezhető térségek övezete;
- Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete.

Felsőpáhok közigazgatási területén az OTRT által meghatározott országos térségi övezetek közül az alábbi övezetek találhatók:

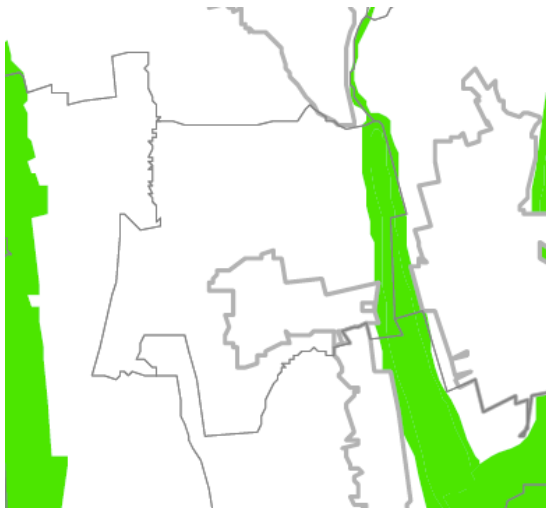
#### Országos ökológia hálózat övezete:

Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint pufferterület övezetbe kell sorolni.

*Ide tartozik a település keleti határán található ex lege láp. Az Országos ökológiai hálózat települést érintő övezeteit a Balaton-törvény övezeti tervlapjai pontosítják.*



#### Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete:

Felszíni vizek szennyezésre érzékeny vízgyűjtő területén keletkező, illetve a vízgyűjtőn kívül keletkezett szennyvizek vízgyűjtő területre történő be- vagy kivezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

*A település teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik. A felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezetét a Balaton-törvény övezeti tervlapja pontosítja.*



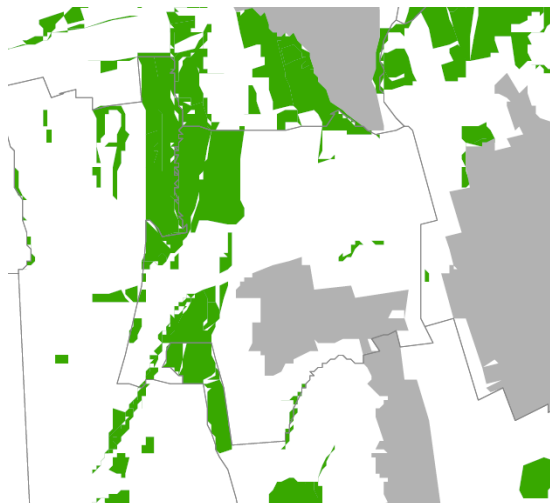


**Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete:**

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

A település nyugati határán található erdőterületek tartoznak az övezetbe. Az övezetben beépítésre szánt terület nem került kijelölésre

**2.1.2. 2000. ÉVI CXII. TÖRVÉNY A KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK ELFOGADÁSÁRÓL ÉS A BALATONI TERÜLETRENDEZÉSI SZABÁLYZAT MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL<sup>4</sup>**

Az ún. Balaton törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet térségi szerkezeti tervét és a kiemelt térségi övezetek tervlapjait, valamint a Balatoni Területrendezési Szabályzatot állapítja meg. Az övezetek szabályozási előírásainak területi hatályát a kiemelt térségi övezetek tervlapjai határozzák meg, s az egy területre vonatkozó szabályozási előírások közül a szigorúbb előírást kell alkalmazni.

**A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok**

<sup>4</sup> Módosítva a 2008. évi LVII. törvénnyel

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervnek térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következő, legalább 5 ha kiterjedésű területi egységek:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) települési térség,
- d) vízgazdálkodási térség,
- e) egyedileg meghatározott térség,
- f) építmények által igénybe vett térség.

A Btv. térségi szerkezeti tervlapján a település erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, települési illetve vízgazdálkodási térségként van ábrázolva. A törvény 4/B.§ rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységekre vonatkozó szabályokról. A 4/B. § a), b) és c) pontjai alapján:

- az erdőgazdálkodási térséget legalább 95%-ban erdőterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni;  
*A Btv. erdőgazdálkodási térségbe sorolja a település nyugati határán húzódó erdőterületet, a belterülettől északra elhelyezkedő egykori zártkert (Billegér) szomszédságában elhelyezkedő nyugati és keleti - többségében mezőgazdasági - területeket, valamint a közigazgatási terület déli határán húzódó erdősáv Felsőpáhokot érintő területét.*
- a mezőgazdasági térséget legalább 95%-ban mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület nem jelölhető ki;  
*A Btv. mezőgazdasági térségbe sorolja a település középső részén elhelyezkedő területsavot - a település belterülete kivételével.*
- a települési térséget beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területbe kell sorolni úgy, hogy az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 m-nél közelebb nem jelölhető ki, kivéve, ha a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás keretében végzett területrendezési (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat az ettől való eltérést indokolja;  
*Települési térség Felsőpáhok 2 belterülete (Felsőpáhok és Zalaköszvényes), valamint a hatályos településrendezési tervben szereplő fejlesztési területek a község keleti határán.*
- az vízgazdálkodási térséget legalább 95%ban vízgazdálkodási terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;  
*A terv vízgazdálkodási térségként jelöli a Felsőpáhok területét észak-dél irányban átszelő Páhok- és Köszvényes-patakokat, valamint a község belterületét a Páhok-patakossal összekötő árok területét.*

#### **Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok**

A törvény az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályokról a 4/C. §-ban rendelkezik.

A 4/C.§ (1) bekezdés alapján "az országos és térségi jelentőségű közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét, az országos és térségi jelentőségű építmények elhelyezkedését a térségi szerkezeti terv, a hálózat szempontjából meghatározó települések felsorolását a 2/1-5. sz. melléklet tartalmazza." (A törvény 2/1. sz. mellékletének 2c. pontja nevezi meg a főutak tervezett településselkerülő szakaszait, melyek között szerepelnek a 76.sz. főút elkerülő szakaszai.)

A 4/C. § (2) b) pontja szerint a közlekedési infrastruktúra építményei közül

- a meglévő főutak elkerülő szakaszait a szakági tervekben és a településrendezési tervekben kell pontosítani;

A 76-os út tervezett új vonalvezetése - a közlekedési tervek alapján - részben eltér a Balaton törvényben ábrázoltaktól. Az új nyomvonal a közigazgatási határt Szentgyörgyvár és Felsőpáhok községek között új helyen lépi át - a 2011-ben lefolytatott területrendezési hatósági eljárás,

valamint a Somogy megyei Kormányhivatal Állami Főépítész 2012. január 30-án kelt, XV-D-08/4-13/2012. ügyiratszámú határozatában kiadott térségi területfelhasználási engedélye alapján.

A közműlétesítmények közül Felsőpáhok területén kelet-nyugat irányban halad el három - a település keleti határán található transzformátorállomásból induló - 400 kV-os, valamint egy 120 kV-os távvezeték.

A Balatoni Területrendezési Szabályzat alapján a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas építmények közül:

- a szennyvízcsatorna-hálózat létesítésének engedélyezésére csak a megfelelő kapacitású csatlakozó szennyvíztisztító telep megléte esetén, illetve új tisztító építésekor azzal egyidejűleg kerülhet sor;
- 20 személygépkocsi befogadó képességűnél nagyobb gépkocsi parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizeket csak olajfogón átvezetve lehet a csapadékvíz-csatornába bekötni, és a parkolókban összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető;
- a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából az országos jelentőségű védett természeti területen a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani;
- a műsorszórás és a mobil rádiótelefon hírközlés bázisállomásainak telepítésekor a berendezéseket meglévő magasépítményeken többfunkciós állomásként kialakított közös hírközlési toronyra kell elhelyezni. Önálló antennatartó szerkezet és csatlakozó műtárgy csak akkor helyezhető el, ha meglévő magasépítményeken erre nincs lehetőség. Az önálló antennatartó szerkezet az országos jelentőségű védett természeti területeken, valamint a térségi jelentőségű táj- és településkép védelmi terület övezetén kívül, a táj- és településképbe illeszkedően létesíthető.

#### **A Balaton kiemelt üdülőkörzet területére vonatkozó szabályok**

- A települések közigazgatási területén a településrendezési eszközökben erdőterület, és a zöldterület települési területfelhasználási egységbe sorolt területen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és az erdőterület, illetve a zöldterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- A kiemelt üdülőkörzet településeinek beépítésre nem szánt területein 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telket - közlekedési, közmű-elhelyezési és hírközlési terület, valamint közhasználatú zöldterület, védőerdő, illetve a közlekedési, közmű-elhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület települési területfelhasználási egység kivételével - kialakítani nem szabad.
- A már beépült telkek megosztása nem engedélyezhető, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.
- Az országos jelentőségű védett természeti területeken
  - a) 2700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek,
  - b) a szántóművelési águ területeknem építhetők be.
- A kiemelt üdülőkörzet településeinek
  - a) beépítésre szánt területén a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező,
  - b) beépítésre nem szánt területén a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötése a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező.
- A kiemelt üdülőkörzet településeinek beépítésre nem szánt területén, amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna-hálózathoz történő csatlakozásra, új épület építésére építésügyi hatóság engedélyt adni csak vízzáró szennyvíztároló, illetve a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte esetén lehet.
- A kiemelt üdülőkörzet településeinek közigazgatási területén a szippantott szennyvizek kezelés nélküli elhelyezése nem engedélyezhető.

- A kiemelt üdülőkörzet településeire a természetvédelmi, tájésztétikai szempontokat, valamint a történeti településszerkezetet, a táj és település jellegét és az építészeti örökség (beleértve a helyi építészeti örökség) értékeit, az építészeti hagyományokat kiemelten figyelembe vevő településszerkezeti és szabályozási tervet, valamint helyi építési szabályzatot kell készíteni.
- A település helyi építési szabályzatában rendelkezni kell a meglévő tájékoztató táblák, köztárgyak, hirdető-berendezések lebontásáról, újak elhelyezéséről.
- A települések beépítésre szánt területén a településkép és a tájkarakter védelme érdekében csarnok jellegű épület építése - látványtervvel igazoltan - tájba illesztve, illetve növényzettel takartan engedélyezhető.
- A települések beépítésre nem szánt területén a tájkarakter védelme érdekében
  - a) terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg;
  - b) 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni;
  - c) a 10 méternél magasabb építmények vagy a 250 m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített alapterületű építmények építési engedély iránti kérelméhez külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
- Bányatelek csak az ország más területén föl nem lelhető ásványi nyersanyag, illetve a helyi, tájba illő építkezés nyersanyagai lelőhelyének területén állapítható meg. E területeket a településrendezési tervekben a külön jogszabály szerint az ásványvagyon-védelem tekintetében illetékességgel és hatáskörrel rendelkező közigazgatási szerv vagy hatóság szakmai állásfoglalása alapján kell lehatárolni.
- Az országos jelentőségű védett természeti területeken új külszíni művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben különleges terület települési területfelhasználási egységbe sorolt területek közül a település belterületétől elkülönülő, meglévő temető, meglévő bányatelek terület, meglévő honvédelmi terület a településrendezési eszközökben a valóságos funkciójának megfelelően szabályozható.
- A kiemelt üdülőkörzetben csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek
  - a) egészségügyi légszennyezettségi határérték-túllépést nem okoznak, továbbá
  - b) ökológiai légszennyezettségi határérték-túllépést
    - ba) magterületen,
    - bb) ökológiai folyosón,
    - bc) puffer területen,
    - bd) erdőterületen,
    - be) turisztikai fejlesztési területen,
    - bf) szőlő termőhelyi kataszteri területen és
    - bg) települési területen a településszerkezeti tervben üdülőterület, a különleges települési területfelhasználási egységek közül az oktatási központ, egészségügyi terület, nagy kiterjedésű sportolási terület, továbbá zöldterület települési területfelhasználási egységbe sorolt területeken nem okoznak.

### **A Balaton kiemelt üdülőkörzet parti és partközeli településeire vonatkozó szabályok**

- A települések beépítésre szánt területe nem növelhető azokon a településeken, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, vagy a szennyvízcsatorna-hálózat nem megfelelő kapacitású tisztítóműre csatlakozik, vagy a hálózatra rákötött lakások, illetve üdülőegységek száma nem éri el az összes lakás- és üdülőegység számának 80%-át.
- A települések beépítésre szánt területein, belterületein, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető, új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt és a meglévő épület rendeltetésének megváltoztatására - amennyiben a rendeltetés megváltozása többletszennyvíz kibocsátásával jár - irányuló engedély kiadása, illetve az engedély érvényének meghosszabbítása csak a szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötés és a megfelelő kapacitású tisztítómű meglétéhez kötött feltétellel lehetséges. Ha az érintett telken keletkező szennyvíz elvezetését biztosító szennyvízcsatorna-hálózat építőipari kivitelezése megkezdődött, az építési és a rendeltetés megváltoztatási építésügyi hatósági engedély kiadható, de a használatbavételi engedély csak a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötés és a megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén adható ki.

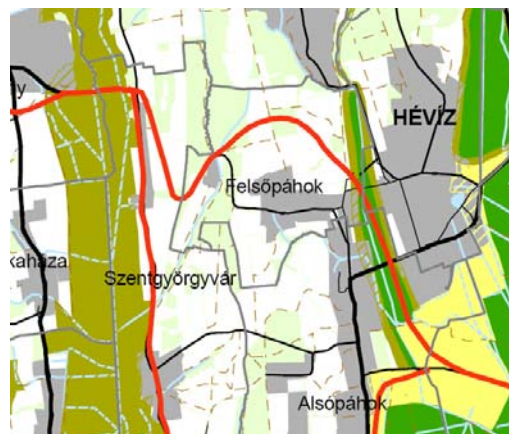
- A települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal településszerkezeti kapcsolatban lévő közhasználatú zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület települési területfelhasználási egység területének növelése esetén a közhasználatú zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület, illetve védőerdő egyidejű létesítésével és a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adásával alakítható ki.
- A települések újonnan létesített zöldterületein legfeljebb 4%-os beépítettséggel helyezhetők el vendéglátó-, sport-, szabadidő-létesítmények, illetve a terület gondozását szolgáló építmények.
- Bányászati tevékenység - kutatási, bányabezárási és az utóhasznosítás érdekében végzett tájrendezési tevékenység kivételével - csak a települések közigazgatási területének a tő felületéről - látványtervvel igazolhatóan - nem látható részén engedélyezhető.
- A települések közigazgatási területén új hulladéklerakók és hulladékártalmatlanítók nem létesíthetők és a meglévők nem bővíthetők.

A települések közigazgatási területén lévő működő hulladéklerakó, hulladékkezelő telepek területi bővítés nélküli korszerűsítését, illetve ha ez nem lehetséges, felszámolását - a parti és partközeli településekben a szelektív hulladékgyűjtési és hulladékkezelési rendszer kialakításával - térségi hulladékgazdálkodási terv alapján kell megvalósítani.

### A kiemelt térségi övezetekre vonatkozó szabályok

A Balaton törvény által meghatározott **kiemelt térségi övezetek** lehatárolását a törvény mellékletét képező tervlapok tartalmazzák. A térségi övezetek közül Felsőpáhok települést az alábbi övezetek érintik:

- Magterület övezete (Ö-1),
- Ökológiai folyosó övezete (Ö-2),
- Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (T-1)
- Vízerosciónak kitett terület övezete (P-2)
- Települési terület övezete (U-1)
- Általános mezőgazdasági terület övezete (M-1)
- Kertgazdasági terület övezete (M-2)
- Erdőterület övezete (E-1)
- Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (E-2)
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (E-3)



### Magterület övezete

A magterület övezete (Ö-1) tekintetében az OTTrT által meghatározott előírások:

- az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
  - a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
  - b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- a fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.
- az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.
- az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és ezek követelményeit.
- az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

- Ö-1 Magterület
- Ö-2 Ökológiai folyosó
- Ö-3 Pufferterület

A magterület övezete (Ö-1) tekintetében a Btv. által meghatározott előírások:

- a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;
- a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni;
- közlekedési építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illesztve helyezhetők el; települések beépítésre szánt területének növelése és fejlesztése a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével történhet;
- új építmény elhelyezése tájba illesztve, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet;
- új építmény a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint szakrális építményként (kápolna, kereszt, kőkép) helyezhető el;
- 10 m magasságot meghaladó építmény - kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével - nem létesíthető, csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető;
- erdőtelepítés, erdőfelújítás, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;
- energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető.

*Magterület övezetébe tartozik a település keleti határában található ex lege láp. A helyi építési szabályzat előírásai az övezeti rendelkezésekkel összhangban vannak. Az övezetben új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, az új épületek pedig csak - látványtervvel igazoltan - tájba illeszkedően helyezhetők el.*

### Ökológiai folyosó övezete

Az ökológiai folyosó övezete (Ö-2) tekintetében az OTvT által meghatározott előírások:

- az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
  - a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és
  - b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- a fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.
- az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.
- az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

Az ökológiai folyosó övezete (Ö-2) tekintetében a Btv. által meghatározott előírások:

- a természetvédelmi hatóság hozzájárulása nélkül a területhasználati, környezeti és funkcionális változtatások nem engedélyezhetők és nem hajthatók végre;
- a településrendezési tervek készítése során az ökológiai folyosók folytonosságát és folyamatossá tételét ökológiai vizsgálatokra alapozva kell tervezni és biztosítani;
- a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni;
- a kialakult tájhasználat csak a természeti értékek sérelme nélkül változtatható meg, a meglévő természetszerű művelési ágak (gyep, nádas, erdő) megtartandók, művelési ág váltása csak intenzívebb művelésűből a természetszerű irányában engedélyezhető;
- a települések beépítésre szánt területének növelése és fejlesztése a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet;
- szántóművelési ágú területen építmény nem helyezhető el;
- a kertgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem építhető be;
- közlekedési építmények abban az esetben és olyan módon jelölhetők ki, ha a magterület, a természetes és természetközeli élőhelyek fenntartása, valamint az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható;



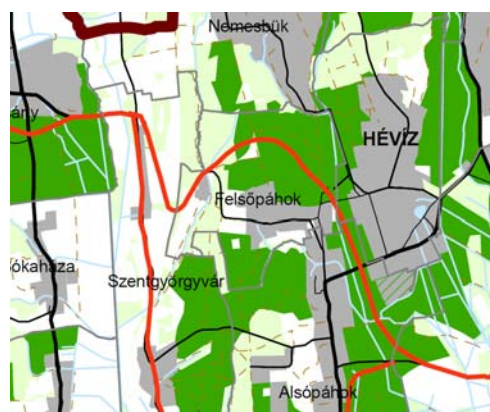
- közlekedési építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illesztve helyezhetők el;
- új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése csak tájba illesztve és a természetvédelmi hatóság és kezelő hozzájárulása alapján történhet;
- 10 m magasságot meghaladó építmény - kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével - nem létesíthető, csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető;
- a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, csak természetes és környezetkímélő módszerek, gazdálkodás alkalmazható;
- erdőtelepítést, erdőfelújítást, külterületi fásítást őshonos fafajokkal kell végezni;
- energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető.

*Ökológiai folyosó övezetébe tartoznak az ex lege láp keleti és nyugati oldalán elhelyezkedő területek. A helyi építési szabályzat előírásai az övezeti rendelkezésekkel összhangban vannak. Az övezetben új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, az új épületek pedig csak - látványtervvel igazoltan - tájba illeszkedően helyezhetők el.*

### Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (T-1) tekintetében az OTvT által meghatározott előírások:

- az övezetben csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely a természeti adottságok és a kulturális örökség által meghatározott tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.
- az övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá a helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, ami a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti. Az építési övezetnek vagy övezetnek az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.
- az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
- az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.
- a településszerkezeti tervben, a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban ki kell jelölni a településkép-védelmi terület határát, amely a tájképi értéket képező kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő területeket, az ökológiai hálózat területeit, az országos és a helyi védelem alatt álló természetvédelmi területeket, azok környezetét, valamint a település arculatát, karakterét meghatározó fontos területeket tartalmazza.



- T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület
- ▨ T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozó települési térség

A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (T-1) tekintetében a Btv. által meghatározott előírások:

- beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- a művelési ág váltása, más célú hasznosítása, termelési szerkezet, valamint közmű és közút építése a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával engedélyezhető;
- a látványvédelmet, illetve egyes építményeket településrendezési és építészeti tervezés során kiemelten kell érvényesíteni;
- a kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők;
- országos jelentőségű védett természeti területen a kertgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem építhető be, szántóművelési ágú területen építmény nem helyezhető el;
- új épület, építmény csak a történeti tájszerkezet, tájképi adottságok megőrzésével és a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet;
- új üzemanyag-töltő állomás, továbbá hulladékgazdálkodási létesítmények nem létesíthetők, kivétel komposztüzemek és hulladéktárolók;

- a közműveket lehetőség szerint terepszint alatt kell elhelyezni;
- csarnok jellegű épület és reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

A település északi részén, a 030/2 hrsz-ú ingatlanon kereskedelmi, szolgáltató terület került kijelölésre a településrendezési tervben, mely ellenkezik a BTSZ vonatkozó rendelkezéseivel. Mivel az ingatlan egy meglévő szeszfőzde, ezért a Gksz területfelhasználási egység kijelölése szükséges, mely az 1996. évi XXI. a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló törvény 23/A.§ 2c) bekezdése alapján biztosított +/-5%-os eltérés keretein belül biztosítható. (A kijelölt kereskedelmi, szolgáltató terület 1785 m<sup>2</sup>, mely a 363 ha térségi jelentőségű tájképvédelmi terület 0,05%-a.)

A helyi építési szabályzat további előírásai az övezeti rendelkezésekkel összhangban vannak. Az övezetben az épületek elhelyezését átványtervvel kell igazolni.

#### Vízerózióknak kitett terület övezete

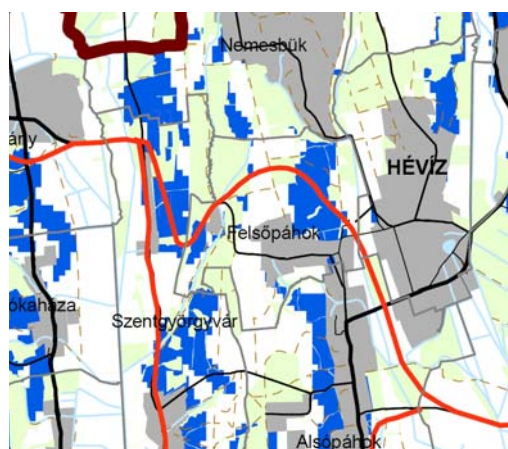
A vízerózióknak kitett terület övezete (P-2) tekintetében az OTrT által meghatározott előírások:

- az övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatban olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a vízerózió mértékét csökkenti.

A vízerózióknak kitett terület övezete (P-2) tekintetében a Btv. által meghatározott előírások:

- a művelési ág tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, a leginkább veszélyeztetett területek erdősítésével - kivéve a szőlő termőhelyi kataszteri területeket - kell az erózió mértékét csökkenteni;
- a már kialakult vízmosások rendezésével kapcsolatos feladatokat a településrendezési tervekben és a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

A helyi építési szabályzat előírásai az övezeti rendelkezésekkel összhangban vannak. Az övezetbe tartozó területek többségében kertés mezőgazdasági és erdőterület területfelhasználásba kerültek.



#### Települési terület övezete

- új beépítésre szánt terület határa utcahatárosan nem alakítható ki;
- az új beépítés szabályozásakor a meglévő beépítés magassághoz kell igazodni;
- a meglévő építmények felújításának, helyreállításának, átalakításának és korszerűsítésének lehetőségét e törvény szabályozási előírásainak figyelembevételével a helyi építési szabályzatban kell meghatározni;
- a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani.

A helyi építési szabályzat előírásai az övezeti rendelkezésekkel összhangban vannak.

#### Általános mezőgazdasági terület övezete (M-1)

- 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 lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,3%-át, és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
- gyepművelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és



■	U-1 Települési terület
■	U-2 Gazdasági terület
■	M-1 Általános mezőgazdasági terület
■	M-2 Kertgazdasági terület
■	E-1 Erdőterület
■	E-2 Erdőtelepítésre alkalmas terület



- azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1%-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
- szőlőművelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőtermelést, borászatot és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 2%-át, és a 800 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
  - a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlőműveléssel hasznosított 2 ha alatti területű telkekkel rendelkező tulajdonos - ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb - a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési tevékenysége engedélyezhető csak az egyik, a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő telkén. A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépített telkek beépítettsége a 25%-ot nem haladhatja meg. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertgazdasági terület övezetén lévő telkek is beszámíthatóak, de építési jogot e telkekre csak a kertgazdasági terület övezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére feljegyezni;
  - gyümölcsművelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1%-át, és az egyes épületek alapterülete az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
  - épületet létesíteni 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;
  - állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet - a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével - tómedertől legkevesebb 1 000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni;
  - a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési tervekben és a helyi építési szabályzatban kell rendelkezni;
  - a környezetvédelmi és tájképvédelmi szempontból nélkülözhetetlen mezővédő, útvédő fásításokat a településrendezési tervekben és a helyi építési szabályzatban meghatározott módon kell telepíteni;
  - a vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani;
  - új gazdasági telephely, birtokközpont legalább 2 ha területű telken alakítható ki - parti és partközeli településen az adott településhez tartozó, a sem partinak, sem partközelinek nem minősülő településen pedig a birtokközpont építési helyéül szolgáló település és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó - legalább 50 ha összterületű, több telekből álló birtok esetén. A magterület, ökológiai folyosó és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben szabályozott területeken a birtokközpont nem alakítható ki. A beépített terület nagysága a birtok összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg;
  - A majorok és gazdasági telephelyek gazdasági célú hasznosítását a településrendezési eszközökben kell szabályozni gazdasági területként, ahol környezetet nem zavaró gazdasági tevékenység folytatható;
  - Az övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben különleges beépítésre szánt terület települési területfelhasználási egységként meghatározott területek közül a nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek kialakítása nem engedélyezhető.

*A helyi építési szabályzat előírásai az övezeti rendelkezésekkel összhangban vannak. Má1 övezetben az épület elhelyezés feltétele szántó művelési ág esetén 20 ha, ültetvény esetén 3 ha, gyep művelési ág esetén 5 ha. Az övezetben birtokközpont csak legalább 2 ha-os telken helyezhető el.*

#### **Kertgazdasági terület övezete (M-2)**

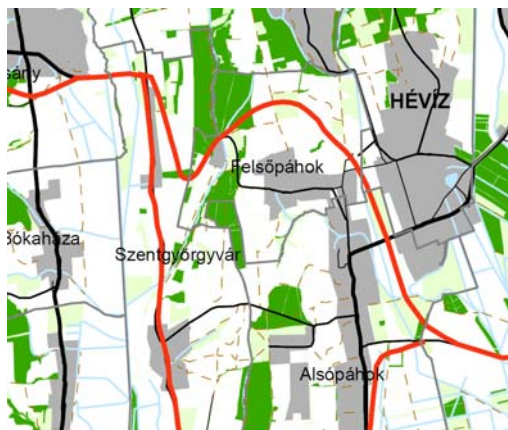
- beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m<sup>2</sup>, kivéve, ha e törvény hatálybalépése előtt jóváhagyott a helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg;
- 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekre az e törvény hatálybalépése előtt jóváhagyott helyi építési szabályzat

- alapján sem lehet épületet építeni;
- művelt telekre 3%-os beépítettséggel - a 39. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltak kivételével - a műveléssel összefüggő gazdasági épületet lehet építeni;
- az építménymagasság a 4 métert, az építmény legmagasabb pontja a 6 métert nem haladhatja meg;
- lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el;
- az egyes településeken az övezet területének legfeljebb 10%-án a település szabályozási tervében és helyi építési szabályzatában kijelölt, a település belterületéhez közvetlenül kapcsolódó területeken, legkevesebb 3000 m<sup>2</sup> nagyságú művelt telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel lakóépület is elhelyezhető;
- műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-án intenzív kertészeti kultúra található;
- szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.) a telek méretétől függetlenül elhelyezhető.

*A helyi építési szabályzat előírásai az övezeti rendelkezésekkel összhangban vannak. Mk övezetben épület csak legalább 2000 m<sup>2</sup>-es telken helyezhető el.*

#### **Erdőterület övezete (E-1)**

- a szőlőművelési ágban történő hasznosítás az erdészeti hatóság által engedélyezhető,
- a védett erdőben csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken természetvédelmi bemutatási, kezelési, illetve erdészeti célból szabad építményt elhelyezni;
- a nem védelmi célú erdőben épületet 10 ha-nál nagyobb földrészleten legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni;
- fokozottan védett természeti területen lévő erdők kivételével az erdők szabad látogathatóságát - tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell;
- a védőerdők kivételével kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdálkodási célból szabad;
- új vadaskert létesítése nem engedélyezhető.



*A helyi építési szabályzat előírásai az övezeti rendelkezésekkel összhangban vannak.*

#### **Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (E-2)**

- beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- az erdőtelepítés megvalósulásáig az övezetben csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható;
- erdőtelepítést az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

*A helyi építési szabályzat előírásai az övezeti rendelkezésekkel összhangban vannak.*

#### **Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (E-3)**

- az övezetbe tartozó területeket az illetékes erdészeti hatóság állásfoglalása alapján a tényleges kiterjedésnek megfelelően a településrendezési tervekben kell lehatárolni;
- a lehatárolt területek a településrendezési eszközökben csak erdőterület települési területfelhasználási egységbe sorolhatóak.

*A helyi építési szabályzat előírásai az övezeti rendelkezésekkel összhangban vannak.*

### 2.1.3. A TELEPÜLÉSRE VONATKOZÓ HATÁLYOS RENDEZÉSI TERV ÉRTÉKELÉSE

#### Felsőpáhok Településrendezési terv

Tervező: MENHIR Bt.

Felelős tervező: Klie Zoltán

Jóváhagyás: 2004

A községre 2004-ben készült új, OTÉK alapú településrendezési terv, mely településszerkezeti tervből, belterületi szabályozási tervből és helyi építési szabályzatból áll. A településrendezési terv áttanulmányozása során számos hiányosság illetve zavarosság volt észlelhető. A **településrendezési tervhez nem készült** külterületi szabályozási tervlap, ellenben a településszerkezeti terv számos szabályozási elemet pl. közlekedési szabályozási elemeket is tartalmaz (kiszabályozott lakóutak). További anomália, hogy a szerkezeti tervlapon - szabályozási tervlap hiányában - területfelhasználások helyett övezetek vannak jelölve a külterületen, s emellett a BTSZ vonatkozó övezeti kategóriái is feltüntetésre kerültek, s így a helyi építési szabályzat előírásai is a településszerkezeti tervlapon szereplő védelmi kategóriákra hivatkozik.

Felsőpáhok sajátos településszerkezettel rendelkezik: két belterülete van (Felsőpáhok és Zalaköszvényes), amelyeket egy országos jelentőségű mellékút (7351 sz.) köt össze. A hatályos településszerkezeti terven már megjelenik a 76-os számú elkerülő főút tervezett nyomvonala is, valamint az akkori elképzeléseknek megfelelően külön nyomvonalon kerül ábrázolásra emellett a tervezett M76-os autópálya is.

A hatályos rendezési terv jelentős lakóterületi fejlesztéseket céloz meg, a település belterülethatárán belül. A fejlesztések során mintegy 17 ha új lakóterület került kijelölésre, emellett további 21 ha új lakóterületet jelöl a terv a meglévő keskeny, mély lakótelkek megosztásával, hátsókertjeik hasznosításával. Az újonnan kijelölt lakóterületek többsége kertvárosias lakóterület besorolásba került, kivétel ezalól a település északnyugati részén elhelyezkedő mintegy 4 ha-os terület.

A polgármesteri hivatal környezete központi vegyes terület besorolást kapott. Településközpont vegyes területbe lett sorolva a település Alsópáhokkal érintkező, az úttól keletre eső tömbje és a Pásti hegy déli lejtője, továbbá a Rákóczi utca - Szent István utca - Cédrus köz által határolt tömb és az ABC és Múvelődési ház térsége. A volt TSZ major kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolást kapott.

A terv Felsőpáhok területén az alábbi beépítésre szánt övezeteket különbözteti meg:

- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont vegyes terület
- Központi vegyes terület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Különleges terület (temető)
- Különleges terület (sportterület)

A település helyi építési szabályzata a lakóterületeken oldalhatáron-, illetve szabadonálló beépítést engedélyez 4,5 m-es építménymagassággal. A telkek nagyságát 800 illetve 1000 m<sup>2</sup>-ben határozta meg. A település központi funkciókkal rendelkező területeit központi vegyes és településközpont vegyes területként jelölték ki oldalhatáron- és szabadonálló beépítéssel. A kialakítható legkisebb telekméret 1200 m<sup>2</sup>, a maximális építménymagasság 6,0 m.

További beépítésre szánt területekként jelöli a terv a gazdasági és különleges területeket. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen szabadon álló, 6,0 m-es építménymagasságú épület építhető legalább 1000 m<sup>2</sup>-es telken.

A terven jelölt különleges területek közül a meglévő temető területe szabadonálló módon, 5 %-os beépítettséggel, 5,0 m-es építménymagassággal építhető be. A különleges sportterület szabadonálló módon, 6,0 m-es építménymagassággal, 40 %-os beépítettséggel, 1200 m<sup>2</sup>-es kialakítható legkisebb telekterülettel építhető be.

A tervben meghatározott beépítésre nem szánt övezetek:

- Zöldterület
- Erdőterület

- Általános mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági
- Közlekedési terület
- Vízgazdálkodási terület

A beépítésre nem szánt területek közül a zöldterület a pihenés, rekreáció célját szolgálja. A terv csupán kis mértékben jelöl ki zöldterületet. A tervben jelölt zöldterület a temető körül elhelyezkedő terület, valamint a belterület keleti részén, az új lakóterületek mellett kijelölt zöldterület - a Balaton-törvény előírásainak megfelelően.

A terv az erdőterületeket védelmi (védett és védő) és gazdasági erdőterületekbe tagolja tovább, a mezőgazdasági területeken belül megkülönböztet általános és kertes mezőgazdasági területeket. Általános mezőgazdasági területen a beépítés nem engedélyezett, kertes mezőgazdasági terület övezetben elhelyezkedő, legalább 1500 m<sup>2</sup> nagyságú telkek legfeljebb 3%-ban, legfeljebb 4,0 m építménymagassággal beépíthető.

A terv kijelöl továbbá vízgazdálkodási területeket, és különleges beépítésre nem szánt honvédelmi területeket is, annak ellenére, hogy a terv készítésének idején az OTÉK még nem különböztetett meg különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket. A helyi építési szabályzat 15.§ (2) kimondja, hogy „a különleges honvédelmi területen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki”, ám ez egy visszás rendelkezés, mivel a honvédelmi területek különleges beépítésre nem szánt területbe vannak sorolva.

A rendezési terv nem rendelkezik a település közigazgatási területének keleti részén található transzformátor-állomás területéről, a területnek nincs övezete(!).

A terv külön foglalkozik a települési értékvédelemmel, művi, és régészeti értékek vonatkozásában egyaránt, 5 ismert és valószínűsíthető régészeti területet jelöl meg.

Összefoglalva elmondható, hogy a hatályos településrendezési terv nagyarányú lakóterületi fejlesztéseket határoz meg, melyeket jelen terv készítése során figyelembe kell venni.

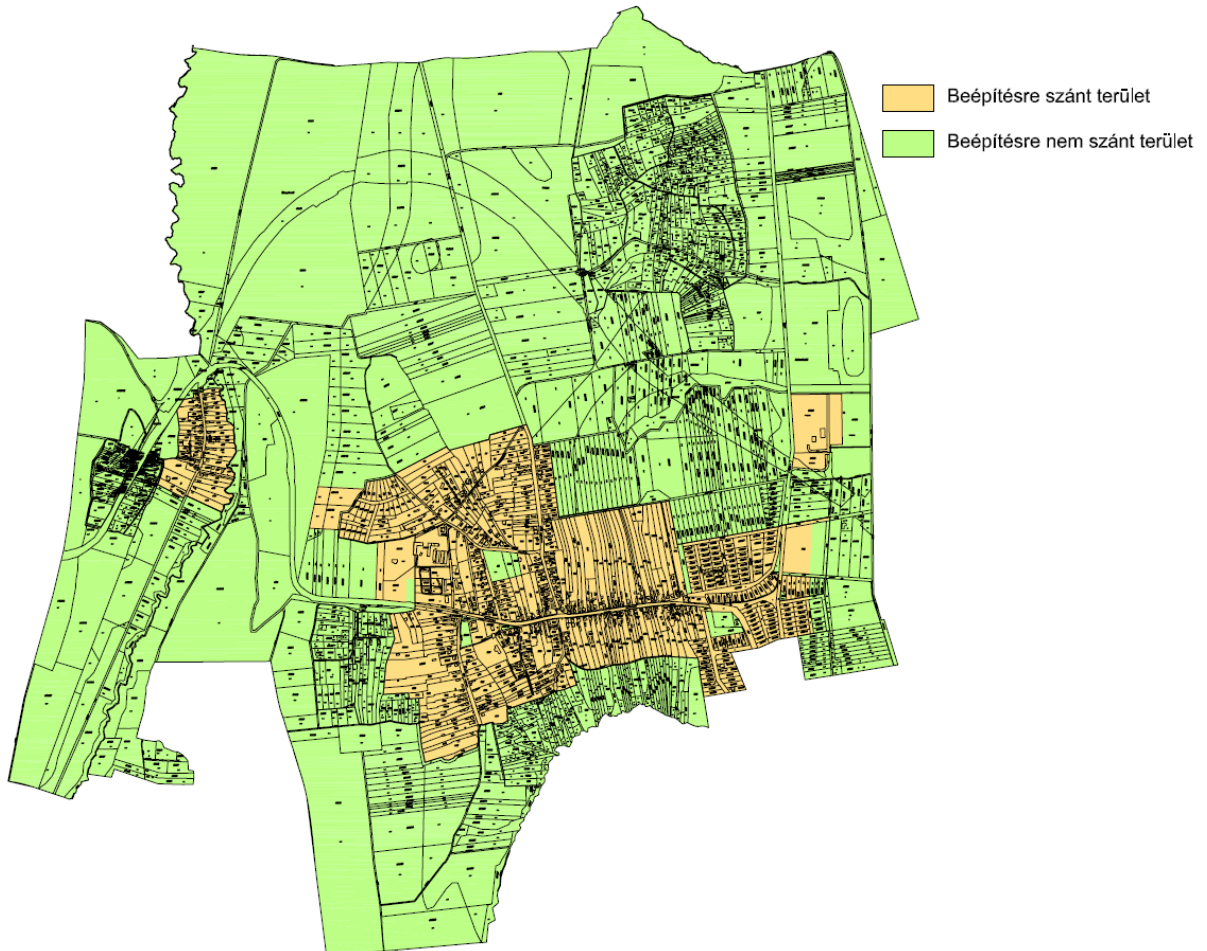
## 2.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

A hatályos településszerkezeti tervhez képest jelentős változások nem történtek, azonban több esetben a megváltozott jogszabályi keretek, valamint a megváltozott fejlesztési igények miatt kisebb területfelhasználási módosításokat kellett elvégezni, továbbá a szabályozási anomáliákat fel kellett oldani.

A település beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területei az alábbi megoszlásban találhatók meg Felsőpáhokon:

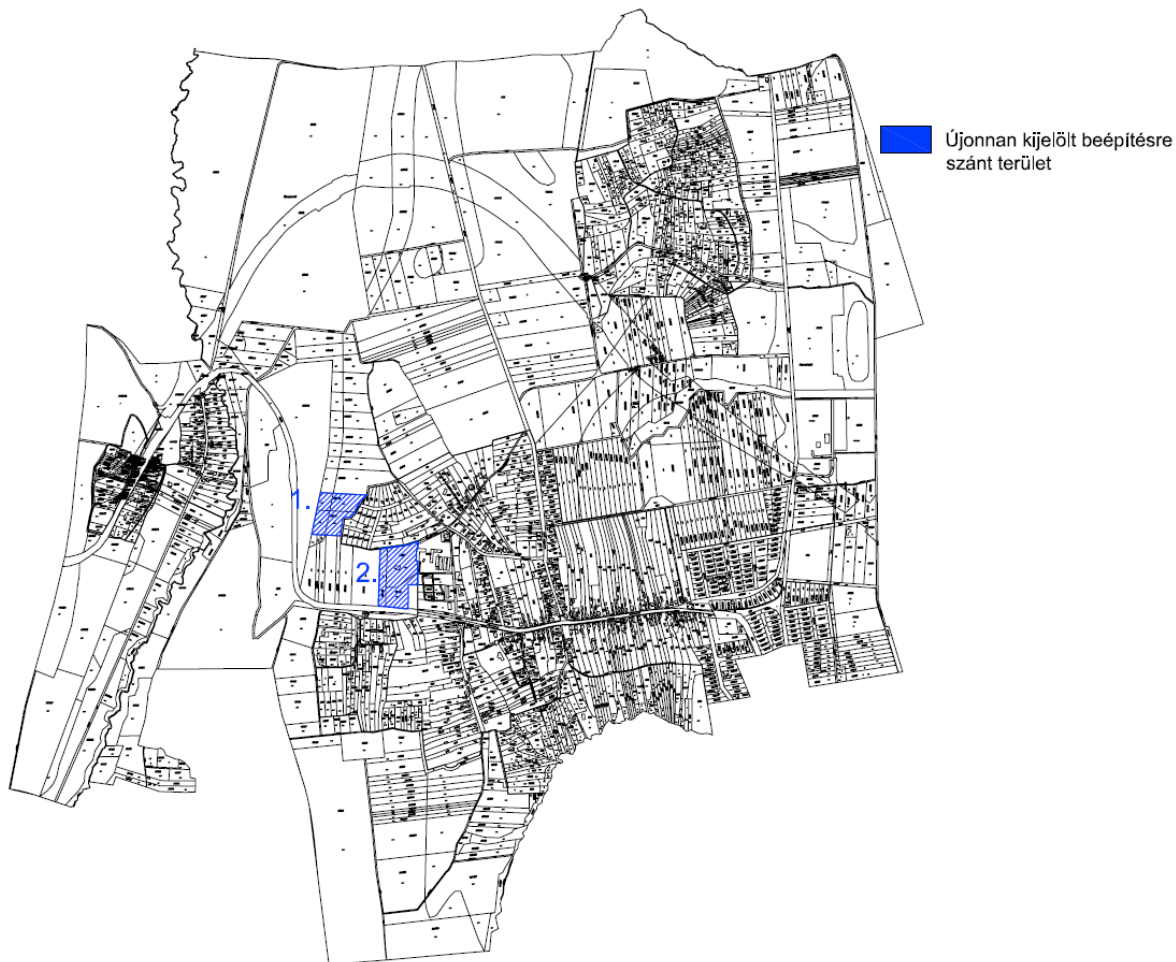
*Beépítésre szánt terület: 115 ha*

*Beépítésre nem szánt terület: 611,5 ha*



## ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSE

A hatályos településszerkezeti tervhez képest csak kevés új beépítésre szánt terület került kijelölésre, s azok is a belterülethez kapcsolódóan. A belterülettől nyugatra, annak határához közvetlenül kapcsolódva egy különleges lovassport terület (1.) illetve egy különleges mezőgazdasági üzemi terület (2.) került kijelölésre.





**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETTÉ TÖRTÉNŐ  
ÁTMINÓSÍTÉSE**

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek mellett sor került a korábbiak egy részének „visszaminósítására” is, új beépítésre nem szánt területek kijelölésével. Ennek egy része a hatályos terv jóváhagyása óta eltelt jogszabályi változások miatt történt: a különleges honvédelmi területek átsorolása erdő- (2.), általános mezőgazdasági (4.) és különleges beépítésre nem szánt honvédelmi területbe(3.), továbbá a temetők (1., 8.) és a sportpálya (6.) átsorolása különleges beépítésre nem szánt területbe. További változás a településközponti vegyes területek zöldterületbe (5.) sorolása, valamint a kertvárosias lakóterületek gyepterületbe sorolása (7.).



**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÁTSOROLÁSA**

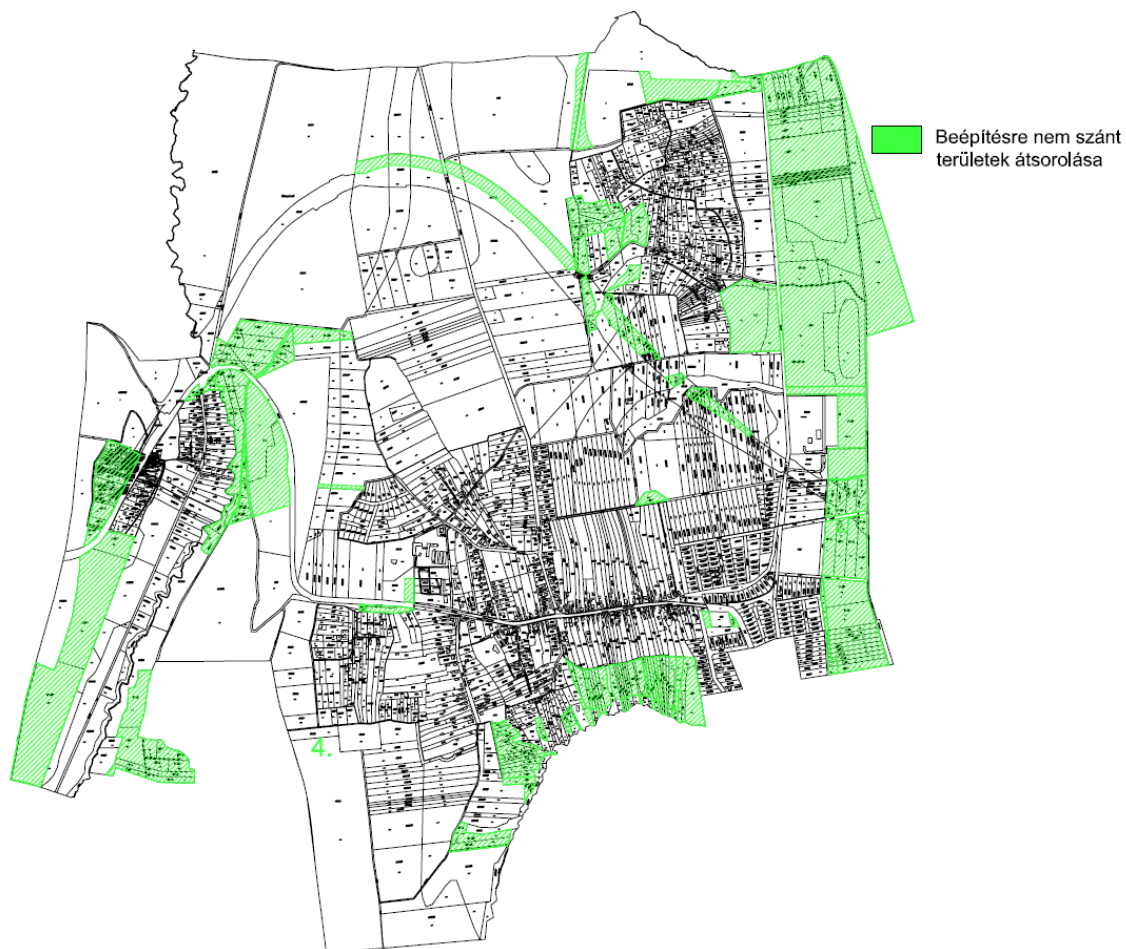
A beépítésre szánt területeken belüli változások túlnyomó része a faluban kijelölt túlzott beépítési intenzitású területek megszüntetése miatt volt indokolt - településközpont vegyes terület kertvárosias lakóterületbe sorolása (1.), településközpont vegyes terület falusias lakóterületbe sorolása (2.), központi vegyes terület falusias lakóterületbe sorolása (3.), kertvárosias lakóterület falusias lakóterületbe történő sorolása (4.). További változtatás a falusias lakóterületek kertvárosias lakóterületbe sorolása a belterület északi (5.), valamint egy különleges lovassport terület kijelölése a belterület északnyugati részén.





## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÁTSOROLÁSA

A beépítésre nem szánt területeken belüli változások legfőbb feladata a település zöldfelületi rendszerének újragondolása, a mezőgazdasági- és erdőterületek ésszerű egyensúlyának fenntartása volt. Nagy kiterjedésű általános mezőgazdasági területek erdőterületbe, vízgazdálkodási területek általános mezőgazdasági területbe, illetve természetközeli területbe kerültek. További változás a település nyugati oldalán elhelyezkedő szerelvénybolt, valamint a település északi részén elhelyezkedő szeszfőzde különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi területbe sorolása, valamint a települési vízmű és temető átsorolása zöldterületből a megfelelő övezetekbe\* (vízgazdálkodási terület, különleges beépítésre nem szánt terület).



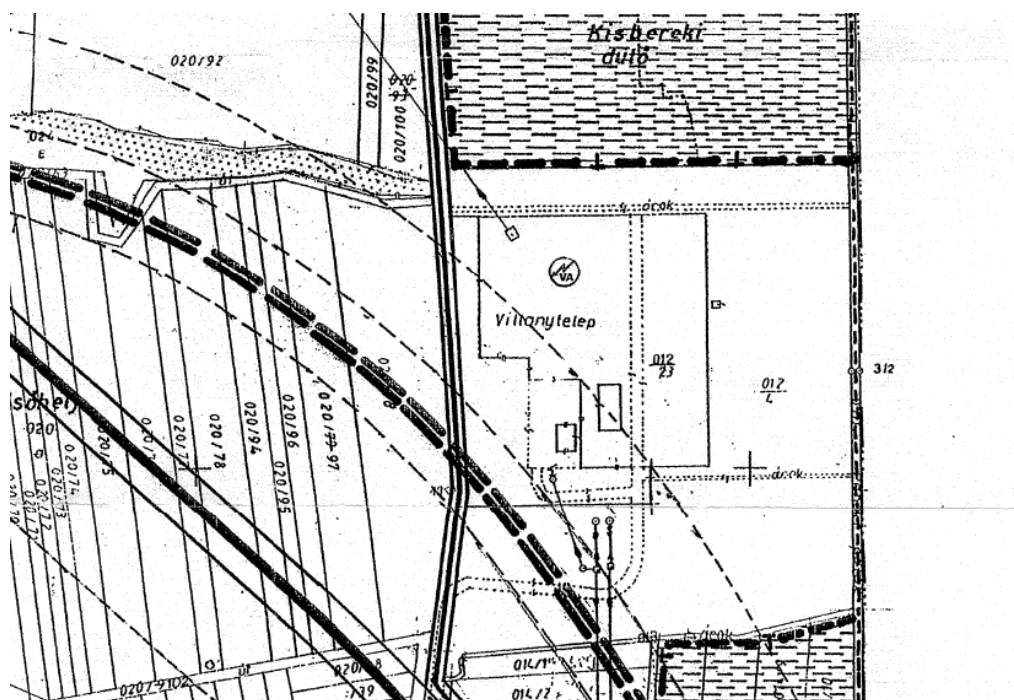
*\*összhangban a Btv. módosítással, a kijelölt új önkormányzati tulajdonú zöldterületek (0,9 ha) ellensúlyozzák a megszüntetett zöldterületek (0,2 ha) méretét*

### 2.2.1. SZERZETT JOGOK

#### Transzformátorállomás (012/3, 012/5 hrsz)

A hatályos településszerkezeti terven a területre vonatkozóan nincs feltüntetve övezeti jel, azonban az alaptérképen szereplő „villanytelep” felirat, valamint a tervlapon elhelyezett - OTÉK 2. melléklet 6.5. Villamos közművek jelkulcs szerinti - „villamos állomás” ábra ikonja alapján kijelenthető, hogy a hatályos településrendezési eszközök is beépítésre szánt területként vették figyelembe a területet. Meg kell jegyezni továbbá, hogy a telkek tulajdoni lapja alapján a terület földhivatali nyilvántartása kivett villanytelep.

A területen új beépítésre szánt nem terület tehát nem került kijelölésre.



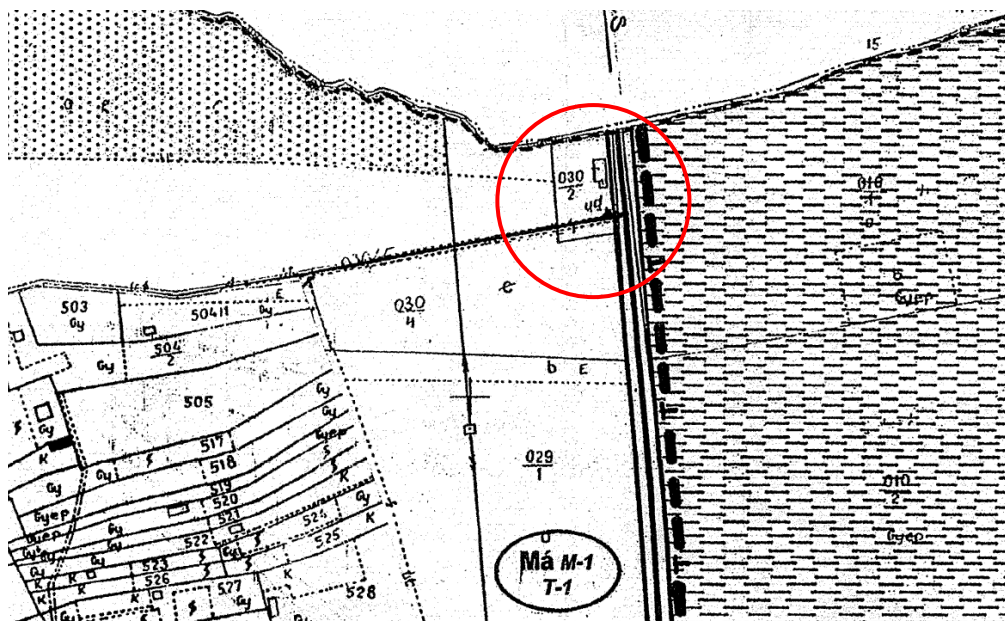
*Hatályos településszerkezeti terv (kivágat)*

#### Szeszfőzde (030/2 hrsz)

A hatályos településszerkezeti terven beépítésre nem szánt területként (általános mezőgazdasági terület) jelölt szeszfőzde telke a tulajdoni lap alapján kivett ipartelep, melyre vonatkozóan így az építési jog szerzett jognak tekinthető.

Mivel a terület a közigazgatási határ mellett helyezkedik el, s a hatályos településrendezési eszközök beépítésre nem szánt területként jelölik, így a Btv. 4/B.§ c) pontja alapján a szerzett jog ellenére új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A terület így különleges beépítésre szánt terület - kereskedelmi terület besorolást kapott, mely 5 %-ban építhető be.

Az ingatlanon egy 115 m<sup>2</sup> nagyságú épület helyezkedik el, mely az 1785 m<sup>2</sup> területű telek maximális beépíthetőségét már most is meghaladja. Éppen ezért a HÉSZ tervezetben különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi terület övezeti előírásai között a maximális beépíthetőség 10%-ban lett meghatározva, melyhez - a tervezet végső szakmai véleményezését megelőzően - az OTÉK 111.§ alapján az Állami Főépítész hozzájárulását fogjuk kérni.



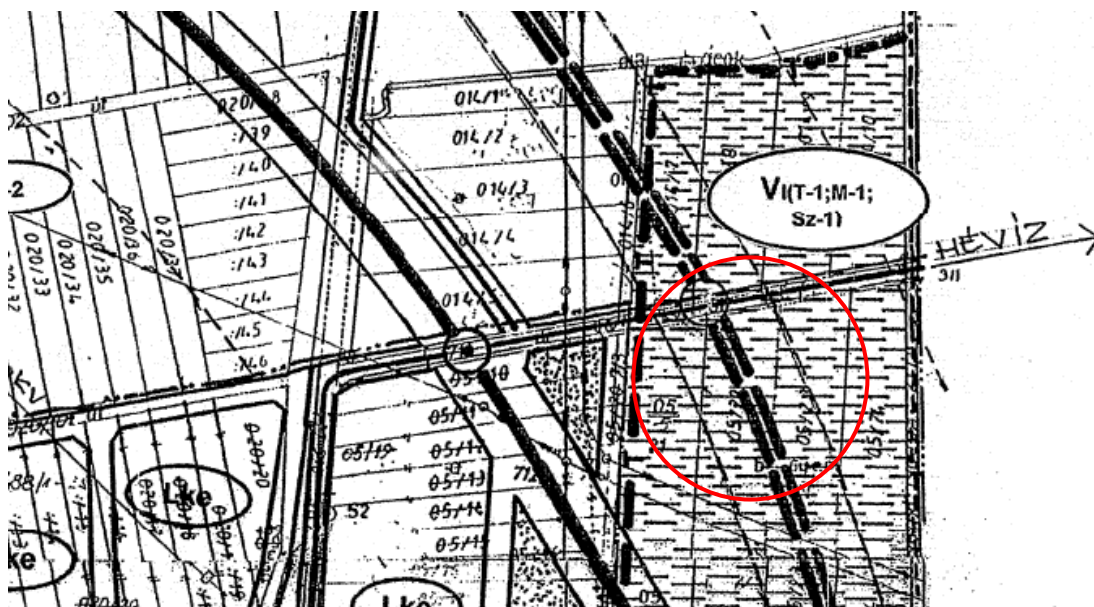
Hatályos településszerkezeti terv (kivágat)

#### Szerelvénybolt (05/22 hrsz „a” alrészlet)

A hatályos településszerkezeti terven beépítésre nem szánt területként (vízgazdálkodási terület) jelölt szerelvénybolt telkének „a” alrészlete a tulajdoni lap alapján kivett parkoló és raktárpépület, melyre vonatkozóan így az építési jog szerzett jognak tekinthető.

Mivel a terület a közigazgatási határ 200 m-es körzetében helyezkedik el, s a hatályos településrendezési eszközök beépítésre nem szánt területként jelölik, így a Btv. 4/B.§ c) pontja alapján a szerzett jog ellenére új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. (Ezt erősíti, hogy a Btv. térségi övezetei közül érinti az ökológiai folyosó övezete (Ö-2), melyben új beépítésre szánt terület szintén nem jelölhető ki.) A terület így különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi terület besorolást kapott, mely 5 %-ban építhető be.

Az ingatlanon egy 243 m<sup>2</sup> nagyságú épület helyezkedik el, mely az 1988 m<sup>2</sup> területű telek maximális beépíthetőségét már most is meghaladja. Éppen ezért a HÉSZ tervében különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi terület övezeti előírásai között a maximális beépíthetőség 10%-ban lett meghatározva, melyhez - a tervet végső szakmai véleményezését megelőzően - az OTÉK 111.§ alapján az Állami Főépítész hozzájárulását fogjuk kérni.



Hatályos településszerkezeti terv (kivágat)

Keszthelyi Járási Földhivatal  
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/15165/2013

2013.05.13

Szektor : 3

FELSŐPÁHOK

Külterület 012/3 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	szemlély adatok kat.jöv k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--------------------------------------

. Kivett villanytelep

0

3.6822

3. bejegyző határozat: 39178/2008.08.01

Illetti a FELSŐPÁHOK Külterület 012/5 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog  
414 m2-re.

4. bejegyző határozat: 39178/2008.08.01

Illetti a FELSŐPÁHOK Külterület 012/6 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog  
1033 m2-re.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31681/2006.02.02

jogcím: apport

jogállás: tulajdonos

név: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT.

cím: 1031 BUDAPEST Anikó utca 4.

törzsszám: 12550753

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34227/1997.03.14

Önálló szöveges bejegyzés területéből 1.1758 m2 beolvadt a 012/4. hrsz-ú ingatlan területéből,  
telekha- tárrendezéssel, adásvétel jogcímén.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34893/2000.05.18

Vezeték jog

jogosult:

név: MAGYAR VILLAMOS ERŐVELEZÉSI ZRT. törzsszám: 10760798

cím : 1031 BUDAPEST Sándor utca 207-209.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30457/2009.01.12

Vezeték jog

1036 m2-re.

jogosult:

név: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. törzsszám: 12550753

cím : 1031 BUDAPEST Anikó utca 4.

Folytatás a következő lapon

Keszthelyi Járási Földhivatal  
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám:30005/15165/2013

2013.05.13

Szektor : 3

FELSŐPÁHOK

Külterület 012/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R É S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 38780/2009.07.22  
Vezeték jog  
(1674 m2 biztonsági övezet által érintett terület).  
jogosult:  
név: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. törzesszám: 12550753  
cím : 1031 BUDAPEST Anikó utca 4.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 37045/2010.(2010.05.27.)  
Vezeték jog  
107 m2-re.  
jogosult:  
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzesszám: 10732664  
cím : 7626 PÉCS Búza tér 0/A.
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 39407/2012.06.14  
Vezeték jog  
406 m2-re (optikai kábel vezeték szolgálmi jog).  
jogosult:  
név: MAGYAR VILLAMOS MŰVEK ZRT. törzesszám: 10760798  
cím : 1031 BUDAPEST Szentendrei út 207-209.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Keszthelyi Járási Földhivatal  
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/15167/2013

2013.05.13

Szektor : 3

FELSŐPÁHOK

Külterület 012/5 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	szemlély adatok kat.jöv k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--------------------------------------

. Kivett villanytelep

0

6452

2. bejegyző határozat: 39178/2008.08.01

Terheli a FELSŐPÁHOK külterület 012/3 HRSZ-t illető útszolgalmi jog  
414 m2-re.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39178/2008.08.01

eredeti határozat: 31533/2006.01.31

jogcím: adásvétel 31533/2006.01.31

utalás: II /.

jogállás: tulajdonos

név: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT.

cím: 1031 BUDAPEST Anikó utca 4.

törzsszám: 12550753

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39178/2008.08.01

eredeti határozat: 34073/1998.05.08

Vízvezetési szolgalmi jog és a védősávra vonatkozó tilalom.

1460 m2-re. (Előszám:30.736/1997.01.23)

jogosult:

név: FELSŐPÁHOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15435855

cím : 8395 FELSŐPÁHOK Szent István út 67

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39178/2008.08.01

eredeti határozat: 34893/2008.05.18

Vezeték jog

jogosult:

név: MAGYAR VILLAMOS MŰKÖZTETÉSI ZRT. törzsszám: 10760798

cím : 1031 BUDAPEST Szentendrei út 207-209.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39178/2008.08.01

Önálló szöveges bejegyzés területe kialakult a Felsőpáhok (külterület) 012/4. hrsz-ú ingatlan  
megosztásából (2013. évi CXKIII. tv.).

Folytatás a következő lapon



Keszthelyi Járási Földhivatal  
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15167/2013

2013.05.13.

Szektor : 3

FELSŐPÁHOK

Külterület 012/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37046/2010.(2010.05.27.)  
Vezeték jog  
1200 m<sup>2</sup>-re.  
jogosult:  
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614  
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 37791/2011.04.19  
Vezeték jog  
1093 m<sup>2</sup>-re.  
jogosult:  
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614  
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem  
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

## Nem hiteles tulajdoni lap

Ne:

Nem hiteles tulajdoni lap

Keszthelyi Járási Földhivatal  
8361 Keszthely, Deák F. u. 47. Pf: 22.

Old

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/6503/2013

2013.03.01

## FELSŐPÁHOK

Szektor :

Külterület 030/2 helyrajzi szám

		I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület: ha m2	kat.t.jöv. alo. k.fill.
Kivett ipartelep	0	2158	0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 30401/1991.01.22

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Rein Lajosné

sz.név: Pál Erzsébet

szül. : 1949

a.név : Zaiga Erzsébet

cím : 8360 KESZTHELY Cserszeg utca 56.

2. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 30401/1991.01.22

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Rein Lajos

szül. : 1951

a.név : Takács Erzsébet

cím : 8360 KESZTHELY Cserszeg utca 56.

3. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 30401/1991.01.22

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Pál Ibolya

szül. : 1941

cím : 1030 BUDAPEST III. KER. Galács Lajos utca 10 3. emelet 15

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37056/2010.(2010.05.27.)

Vezetékjog

42 m2-re.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁRÉGI HÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Buzsáczy tér 8/A.

Nem hiteles tulajdoni lap

lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Keszthelyi Járási Földhivatal  
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Ok

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/6498/2013

2013.03.01

FELSŐPÁHOK

Szektor :

Külterület 05/22 helyrajzi szám

		I. RÉSZ		
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	os h.
a Kivett parkoló és raktárépület	0	1989		
b rét	6	6682		
A földrészlet összes területe:		8671		
2. bejegyző határozat: 30827/9/1993.09.13 Kárpótlás				

		II. RÉSZ		
2. tulajdoni hányad: 1/2 bejegyző határozat, érkezési idő: 34425/1998.05.21 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név : Hompók Tibor szül. : 1962 a.név : Molnár Gizella cím : 8395 FELSŐPÁHOK Panoráma utca 6				

3. tulajdoni hányad: 1/2 bejegyző határozat, érkezési idő: 34425/1998.05.21 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név : Hompók Tiborné sz.név: Paál Judit szül. : 1960 a.név : Kámán Anna cím : 8395 FELSŐPÁHOK Panoráma utca 6				
--	--	--	--	--

		III. RÉSZ		
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37014/2010.(2010.05.27.) Vezeték jog 658 m2-re. jogosult: név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614 cím : 7626 PÉCS Pécsi tér 8/A.				

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37794/2011.04.19 Vezeték jog 594 m2-re. jogosult:				
---	--	--	--	--

Nem hiteles tulajdoni lap

doni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Keszthelyi Járási Földhivatal  
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf. 22.

Ok

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/6498/2013

2013.03.01.

FELSŐPÁHOK

Szektor :

Külterület 05/22 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Más  
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

loni lap

**Önnyitó erővel nem rendelkező**

## 3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 3.1. TÁJSZERKEZET

Felsőpáhok tájszerkezetének alakulásában alapvetően a domborzati, vízrajzi és egyéb természeti adottságok játszottak nagy szerepet, ám a település kialakulását az évszázadok folytán kialakult közlekedési viszonyok, s vonalas elemek is jelentősen befolyásolták.

Felsőpáhok a Zalai-dombvidéken, a Zalavári-háton, az Alsó-Zala és a Hévízi-völgy között fekvő település. A táji környezet változatos, vízfolyásokkal, völgyekkel tagolt, a tájszerkezetet főként a domborzati viszonyok határozzák meg. Az észak-dél irányban tagolt terület középső részén húzódó hegyhátat - melyre a falu települt - két oldalról egy-egy mélyfekvésű patak völgy határolja. A település keleti oldalán húzódó Páhoki-patak völgyét nádasok, gyepek határolják, míg a Kőszvényes-patak térségében erdők helyezkednek el. A Kőszvényes-patak völgyében húzódik a falu másik lakott része, Zalakőszvényes, népies nevén Bagóvár. A település középső részén emelkedő dombtetőn a szántóterületek dominálnak, ezek monotonitását a falutól északra elhelyezkedő egykori zártkert, a Billegér mozaikos tájhasználat szakítja meg.

A vonalas jellegű tájszerkezeti elemek közül a természetes elemek észak-dél irányúak, míg a mesterséges elemek kelet-nyugat irányban szelik át a települést. A természetes elemek közül meghatározó a már említett Kőszvényes- illetve Páhoki-patak, azonban ezek az őket kísérő galéria-növényzet miatt tájba simulnak.

Jóval dominánsabb megjelenésű a a Felsőpáhokot kelet-nyugat irányban átszelő mesterséges tájszerkezeti elemeknek. A falun áthaladó országos mellékút, a jelenleg épülő elkerülő út, valamint a település keleti határában található transzformátor állomásból kiinduló 400 kV-os távvezetékek markánsan szelik át a tájat, elválasztva a falut a szántóktól és a Billegértől.

További mesterséges vonalas elemek a külterületi földutak, melyek vonalvezetését tovább erősítik a mellékút ültetett fasorok.

### 3.2. TÁJHASZNÁLAT

A település területén a területhasználati javaslat készítése során alapvetően a megalapozó vizsgálat megállapításaira támaszkodtunk. Elsődlegesen a meglévő használatához alkalmazkodó területfelhasználás, valamint egy-egy terület változásáról felállítható tendenciák szerinti területhasználat megtalálása volt a cél.

#### 3.2.1. ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük annak talajával együtt. Erdőterületnek minősül az erdő által elfoglalt 1500 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb kiterjedésű földterület a benne található nyiladékkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területek.

Az erdőterületeknek alapvető jelentősége van az élővilág megóvása, a települési környezet minőségének javítása, valamint tájesztétikai, környezet- és talajvédelmi szempontból egyaránt.

A település nagy hányadát teszik ki az erdőterületek. A terület mintegy ötödét elfoglaló erdők többsége a Kőszvényes-patak völgyében, illetve az ezzel szomszédos domboldalakon terül el - az erdősáv észak-dél irányban átszeli a települést. Emellett nagyobb erdőfoltok találhatóak még az alsópáhoki határ mellett (a Páhoki-patak mellékágát jelentő árok mentén), a Páhoki-patak mentén az egykor lápos területeken, továbbá a Billegér déli és nyugati részei is beerdősödtek.

A szabályozási terv védelmi illetve gazdasági célú erdőterületeket határoz meg.

A település nyugati oldalán húzódó meglévő erdőterületekkel összefüggően a terv további védelmi funkciójú erdőterületeket jelöl ki a Kőszvényes-patak menti meredekebb domboldalakon, valamint a Páhoki-patak nyugati partján illetve a Billegér délkeleti határánál húzódó lankás területeken. További védelmi erdőterületek az egykori zártkertek egyes területein találhatóak (belterülettől délre, valamint a Billegér területén). Új gazdasági erdőterületeket Zalakőszvényestől délnyugatra és a Billegértől északra fekvő bozotos területek helyén jelöl ki a terv.

Az erdőterületek kijelölése megfelel az OTRT-ben, illetve a Balaton-törvényben kijelölt területfelhasználási kategóriának, illetve övezeti paraméternek.

Védelmi célú fasorok kerültek kijelölésre a jelentősebb földutak és vízfolyások mentén. A fasorokba, erdőkbe honos, tájra jellemző fajokot kell telepíteni.

### 3.2.2. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növény- és gyümölcsstermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló területek.

A település mezőgazdasági területei általános és kertes mezőgazdasági területként kerültek kijelölésre.

#### *Általános mezőgazdasági terület*

A művelési ágakat tekintve jól látható a mezőgazdasági területek elterjedtsége. A település területének több mint felét mezőgazdasági területek foglalják el, ezek közül is leginkább a szántóterületek (~40%) dominálnak.

A szántóföldek többségén gabonaféléket termesztnek, ezen belül is a búza, kukorica termesztése a legelterjedtebb. A termőföldek közepes minőségűek, többségében 22-26 AK értékkel rendelkeznek. A szántóföldek túlnyomó részt a település középső részén, a Kőszvényes- és a Páhoki-patak közötti magasabb területeken helyezkednek el, emellett megtalálhatók még a Páhoki- illetve a Kőszvényes-patak völgyében (Zalakőszvényestől délre), valamint az egykori zártkerti területek egy részén a falu belterületéről délre és nyugatra. A szántóterületeken többségében nagy, egybefüggő táblákat alakítanak ki. (Az utak mentén szinte mindenütt ültettek fasorokat, ám a gabonátáblákat nem tagolják fasorok, véderdősávok.) A település középső részén több helyen található gyümölcsösök is. Felsőpáhokon a gyümölcsösök aránya közel 6% a település teljes területéhez viszonyítva, mely az országos átlag (1,3%) közel ötszöröse.

A község területéhez viszonyítva a gyepek aránya rendkívül alacsony, csak kevéssel haladja meg az 5%-ot. Nagyobb összefüggő gyepterület csak a település keleti határában, a Páhoki-patak mellett található, melynek fenntartása a terv kiemelt feladata volt. Éppen ezért a területen legeltető állattartás célját szolgáló épület elhelyezhető. (A gyepterületek fenntartása tájképi szempontból és a környezetkímélő gazdálkodás szempontjából is fontos.)

Általános mezőgazdasági területen belül a helyi építési szabályzat 3 övezetet különböztet meg. Az Má1 és Má2 övezetek elsődlegesen szántóföldi árutermelő gazdálkodásra és gyümölcsstermesztésre kijelölt területek, míg az Má3 övezet a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodásra kijelölt terület.

Má1 övezetbe a település középső részén elhelyezkedő, magasabb fekvésű területek tartoznak. Az övezetben a kialakítható illetve beépíthető legkisebb telekméret a művelési ággal összefüggően került meghatározásra - a Balaton-törvény előírásaival összhangban. Szántó művelési ág esetén a legkisebb beépíthető telekméret 20 ha, ültetvény esetén 3 ha, míg gyep esetén 5 ha. A kialakítható legkisebb telekméret ugyanezen művelési ágakra 5 ha, 1 ha és 3 ha. A maximális beépíthetőség szántó művelési ág esetén 0,3%, egyéb területeken 1%. Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki, mivel a területek a Btv. térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete hatálya alá tartoznak.

Má2 övezetbe a közvetlenül a település belterülete mellett elhelyezkedő, valamint a Zalakőszvényestől délre található szántóterületek tartoznak. Az övezetben épületet elhelyezni nem szabad.

Má2 övezetbe a Páhoki-patak mellett elhelyezkedő gyepterületek tartoznak. Az övezetben kizárólag a gyepgazdálkodás és a legeltető állattartás építményei helyezhetők el. Az övezetben a kialakítható (beépíthető) legkisebb telekméret 5 ha, a maximális beépíthetőség 1%, a legnagyobb épületmagasság 4,5 m. Az övezetben birtokközpont elhelyezése tilos.

#### *Kertes mezőgazdasági terület*

Kertes mezőgazdasági terület besorolásba kerültek az egykori zártkerti területek, melyek a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátást, valamint a szabadidő eltöltését szolgálják. A kertes mezőgazdasági területek közül legjelentősebb a belterülettől északkeletre elhelyezkedő Billegér.



Kertes mezőgazdasági területekre vonatkozóan szigorú előírásokat tartalmaz a Balaton-törvény, melyeket a helyi építési szabályzat megalkotásánál figyelembe kellett venni.

Mk övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 3000 m<sup>2</sup>, a beépíthető telekméret 2000 m<sup>2</sup>. Az övezetben az épületek szabadon álló módon helyezhetők el, 4,0 m-es épületmagassággal, a telek legfeljebb 3%-ig. Az övezet területén lakóépület nem helyezhető el.

### 3.2.3. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a vízmeder és az ivóvíznyerő helyek területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással összefüggő műtárgyak helyezhetők el.

A település természetes vízfolyása a Páhoki- és a Köszvényes-patak, melyek a település nyugati illetve keleti oldalán folynak végig észak-dél irányban. A Köszvényes-patakot szinte teljes egészében galérianövényzet kíséri. A Páhoki-patak északi része mentén szintén a honos vegetáció található meg, ám a település déli részén a transzformátor állomás és a közlekedési területek miatt a patakmeder és a mellette fekvő területek ökológiai értéke jelentősen csökkent.

Vízgazdálkodási területbe (Vb övezet) tartozik továbbá - mint vízbeszerzési hely - a belterület északi illetve nyugati határa mellett található vízmű területe is (022 illetve 065/2 hrsz).

### 3.2.4. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

Természetközeli terület a Páhoki-patak déli része mellett elhelyezkedő lápos (nadas) terület (05/25-32 és 05/53-55 hrsz), mely ex lege védelem alatt áll, továbbá az Országos Ökológiai Hálózat magterület illetve ökológiai folyosó által érintett terület. Természetközeli területen épület nem helyezhető el.

### 3.2.5. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A települések területén korábban egyedi funkció meghatározással kijelölt, vagy a jelenlegi egyedi használatú, nagykiterjedésű, alacsony beépítettségű területek, jellemzően különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe kerültek. Ilyen területfelhasználási egységbe került a községi temető, a sportpálya, a tervezett lovasturisztikai terület, továbbá a honvédelmi terület, egyedi előírásokkal.

A településen a meglévő állapotoknak megfelelően lett szabályozva a **különleges beépítésre nem szánt terület - temető**. A falu sajátossága, hogy két temetővel rendelkezik (Felsőpáhokon és Zalaköszvényesen). Az övezetben a telkek szabadonálló módon, 2%-os beépítettséggel, 4,5 méteres épületmagassággal -harangtorony illetve harangláb építése esetén +3 méterrel túlléphető.

**Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterületként** került kiszabályozásra a település központjában elhelyezkedő sportpálya. A terület elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, ezek elhelyezése 1%-ig, legfeljebb 4,5 m-es épületmagasság mellett lehetséges.

A fejlesztési koncepcióval összhangban **különleges beépítésre nem szánt - lovassport terület** övezetként került kiszabályozásra a Billegér középső részén elhelyezkedő terület (583 és 598 hrsz). A terület a helyi lovasturizmus fejlesztését szolgálja, így azon elsősorban a lovassport és lovasturizmus létesítményei helyezhetők el 5%-ig, 4,5 m-es maximális épületmagasság mellett.

**Különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi területként** került kiszabályozásra a belterülettől nyugatra elhelyezkedő, a honvédség kezelésében lévő mintegy 1,5 ha-os terület. Az övezetben kizárólag honvédelmi létesítmények helyezhetők el.

**Különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi területként** került kiszabályozásra a belterülettől keletre, a Hévízi út déli oldalán elhelyezkedő szerelvényszaküzlet, valamint a Nemesbük határában elhelyezkedő szeszfőzde telke. A területek már meglévő, működő gazdasági egységek, ám - mivel a hatályos településszerkezeti terv beépítésre nem szánt területként ábrázolta őket - az OTt és a Btv. rendelkezéseinek értelmében „új” beépítésre nem szánt terület helyükön nem jelölhető ki. Ennek megfelelően a terület különleges beépítésre nem szánt területként került kijelölésre, melyen kizárólag kereskedelmi rendeltetésű építmények helyezhetők el. Mivel a telkek beépítettsége már jelen állapotában is meghaladja az OTÉK szerinti 5%-ot, így a maximális beépíthetőség 10 %-ban került meghatározásra, melyhez - a tervezet végső szakmai véleményezését megelőzően - az OTÉK 111.§ alapján az Állami Főépítész hozzájárulását fogjuk kérni. Az övezetben a maximális épületmagasság 4,5 m.

### 3.3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Felsőpáhokon a zöldfelületi rendszer elemei:

- Területfelhasználási egységek:
  - o erdőterület  
*A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő és tervezett) erdőterületek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.2. fejezetében.*
  - o természetközeli terület  
*A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt természetközeli területek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.5. fejezetében.*
  - o általános mezőgazdasági terület - gyepek  
*A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő és tervezett) általános mezőgazdasági terület - gyepek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.3.2. fejezetében.*
  - o zöldterület  
*A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt (meglévő és tervezett) zöldterületek leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.1. fejezetében.*
  - o különleges beépítésre nem szánt terület  
*A településen található, illetve a településszerkezeti terven jelölt különleges beépítésre nem szánt terület - temető illetve sportterület leírását lásd bővebben a Településszerkezeti leírás 3.3.6.1. és 3.3.6.2 fejezeteiben.*
- Egyéb:
  - o vonalas szerkezeti elemek: fasorok
  - o telken belüli zöldfelületek.

A település meglévő zöldfelületi elemeinek fejlesztése során gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. A fenti szempontok figyelembevételével került kialakításra a település zöldfelületi rendszere.

#### Külterület zöldfelületi elemei

Az ökológiai- és zöld folyosót érintő területek, továbbá az árkok, patakok menti gyepterületek és a település egyéb részein az erdőterületek létesítésére a vízminőségvédelem, talajvédelem és a biodiverzitás megőrzése szempontjából nagy hangsúlyt fektettünk. Az ökológiai hálózat és a zöldfolyosók fenntartása érdekében a terv újabb erdőterületeket jelölt ki a Köszvényes- és a Páhoki-patak mentén, valamint a Billegér felhagyott, bozótosodó területein.

Védelmi célú fasorok kerültek kijelölésre a jelentősebb földutak és vízfolyások mentén. A fasorokba, erdőkbe honos, tájra jellemző fajfajokat kell telepíteni.

#### Települési zöldfelületi elemek

##### *Zöldterületek*

A település központjában több zöldterület került kijelölésre, melyek zöldfelületi jellegük és használatuk alapján fontos zöldfelületi elemek. A szigetes jelleggel elhelyezkedő közkertek többnyire közcélú rekreációs rendeltetéssel bírnak.

Felsőpáhok területén található közkert az Árpád utcában elhelyezkedő játszótér, a sportpályához kapcsolódva. A Szent István utca - Rákóczi utca által határolt meglévő zöldfelület közkertté fejlesztése javasolt a környezetminőség javítása érdekében. További kijelölt zöldterület a temetőtől délre elhelyezkedő terület (176/2 hrsz).

Meg kell jegyezni, hogy a hatályos településszerkezeti terven az ettől északra elhelyezkedő meglévő vízmű (492 hrsz) illetve temető egy része zöldterületi területfelhasználási egységbe került. Ezeket a terven a funkciójuknak megfelelő területfelhasználási egységbe soroltuk át - összhangban a módosított Btv. 6/A.§ (2) bekezdésében meghatározottakkal:

- az átsorolt területek nem tartoznak természetvédelmi oltalom alá;
- az átsorolással érintett zöldterület 5652 m<sup>2</sup> területű (< 1 ha), így területének legfeljebb 50%-a sorolható át egyéb területfelhasználási egységbe;

- az átsorolt területek nagysága 0,23 ha, mely az eredeti zöldterület 40,5%-a (< 50%);
- az újonnan kijelölt zöldterületek (39/2, 40/2, 299/4 ill. 299/10 hrsz) összterülete 0,9 ha, a területek a települési önkormányzat tulajdonában vannak; (ld. tulajdoni lapok)
- az újonnan kijelölt zöldterületek zöldfelülete közel 100%;
- az újonnan kijelölt zöldterületek tényleges közkerti funkciót töltenek be, s településközponti elhelyezkedésükből adódóan előnyösebb funkciót tudnak betölteni a település zöldfelületi rendszerében.

	Hatályos TSZT	Tervezett TSZT	
	zöldterületként kijelölt terület	módosítási javaslata	újonnan kijelölt zöldterület („csereterület”)
<b>1.</b>	<i>Zöldterület</i>	<i>Vízgazdálkodási terület</i>	<i>Zöldterület</i>
tényleges használat	vízmű	<i>nem változott</i>	játszótér (hatályos TSZT szerint különleges sportterület)
hrsz	492	<i>nem változott</i>	39/2, 40/2
nagyság (m <sup>2</sup> )	893 m <sup>2</sup>	<i>nem változott</i>	4628 m <sup>2</sup>
tulajdonos	Magyar Állam	<i>nem változott</i>	önkormányzat
<b>2.</b>	<i>Zöldterület</i>	<i>Különleges beépítésre nem szánt terület - temető</i>	<i>Zöldterület</i>
tényleges használat	temető	<i>nem változott</i>	vásártér (hatályos TSZT szerint településközpont vegyes terület)
hrsz	176/2	<i>nem változott</i>	299/4, 299/10
nagyság (m <sup>2</sup> )	1396 m <sup>2</sup>	<i>nem változott</i>	3572 m <sup>2</sup>
tulajdonos	önkormányzat	<i>nem változott</i>	önkormányzat

#### *Egyéb zöldfelületi elemek*

A zöldterületeken kívül jelentős zöldfelületi elemei a belterületnek a temető és a sportpálya, melyek különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba kerültek. Fontos zöldfelületi elemek továbbá a közterületek és intézménykertek, mint rekreációs területek, s mint a helyi klíma javulását elősegítő elemek.

A települési zöldfelületeket nagymértékben növelik a kertés mezőgazdasági területfelhasználású szőlő- és gyümölcssterületek, valamint a lakóterületi telkek, melyeknél a házak mögött a telkek hátsó részét kertként hasznosítják. A Szabályozás során biztosítottuk az egyes építési övezetek építési telkeinek magas zöldfelületi arányát.

#### Meglévő közkertek:

- temető mellett elhelyezkedő terület (176/2 hrsz);
- belterület keleti határánál, kijelölt lakóterületek mellett elhelyezkedő terület (496/16-20, 497, 712, 713 hrsz).

#### Tervezett közkertek:

- Árpád utca, „sportcentrum” mellett elhelyezkedő zöldterület (39/2, 40/2 hrsz);
- Rákóczi utca - Szent István utca kereszteződésében elhelyezkedő „vidámpark” területe (299/4, 299/10 hrsz);

A Zkk jellel szabályozott zöldterületek területét legalább 75%-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. A Zkk jelű zöldterületen épület nem helyezhető el.

Keszthelyi Járási Földhivatal  
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/19211/2013  
2013.06.17

FELSŐPÁHOK  
Belterület 39/2 helyrajzi szám

Szektor : 61

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	2699	0,00		

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 34732/2001/2000.04.13  
 jogcím: adásvétel  
 utalás: II /6-7, II /4.  
 jogállás: tulajdonos  
 név: FELSPÁHOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 8395 FELSPÁHOK Szent István út 67  
 törzsszám: 15435855

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

Keszthelyi Járási Földhivatal  
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/19212/2013  
2013.06.17

Szektor : 53

FELSŐPÁHOK

Belterület 40/2 helyrajzi szám

8380 FELSŐPÁHOK Felszabadulás utca 5.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alor	tály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill	ter	kat. jöv	ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0 1932 0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 32491/2002.02.18  
 jogcím: adásvétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név: FELSŐPÁHOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 8395 FELSŐPÁHOK Szent István út 67  
 törzsszám: 15435855

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32491/2002.02.18

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 40.hrsz.-u ingatlan megosztásából, adásvétel folytán.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás keretéből került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

Keszthelyi Járási Földhivatal  
8361 Keszthely-Deák F.u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/19213/2013

2013.06.17

Szektor : 53

FELSŐPÁHOK

Belterület 299/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alv.t. jöv. k.fill	adatok kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	3141	0,00		

2. bejegyző határozat: 34505/1991.09.26  
Terheli a FELSŐPÁHOK Belterület 299/1 HRSZ-t illető útszolgalmi jog

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 1155/1993.06.05  
jogcím: csere  
jogállás: tulajdonos  
név: FELSŐPÁHOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8395 FELSŐPÁHOK Szent István út 67  
törzsszám: 15435855

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32909/1996.04.11  
Önálló szöveges bejegyzés a 299/5 hrsz-ú ingatlanból, 295 m2 beolvadt ide, csere és telekalakítás folytán.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34430/2011. (2011.02.21)  
VezetékJog  
42 m2-re.  
jogosult:  
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 10732614  
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**



Keszthelyi Járási Földhivatal  
8361 Keszthely-Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/19215/2013

2013.06.17

FELSŐPÁHOK

Szektor : 53

Belterület 299/10 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatok

ha m2

k.fill

ter

kat. jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

432

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 1155/1983.06.05

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: FELSŐPÁHOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8395 FELSŐPÁHOK Szent István út 67

törzsszám: 15435855

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32909/1996.04.17

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 299/5 és 299/6 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34432/2011. (2011.02.11)

Vezetékjog

99 m2-re.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 9/A.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

### 3.4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

#### 3.4.1. EX-LEGE VÉDETT ÉRTÉK

A 8005/2001. (MK 156.) KöM tájékoztató jegyzéke a lápok közé sorolja a település keleti határában a Páhoki-patak partmentiterületeit. A lápok a természetvédelmi törvény alapján ex-lege védett kategóriába tartoznak.

A 8005/2001. (MK 156.) KöM tájékoztató jegyzéke szerinti lápterületek:

05/21-30; 05/31a-b; 05/32a-b; 05/53b; 05/54a-b; 05/55; 05/59; 09/1a-b; 09/2-3; 010/5-12; 010/22a-b; 010/23a-b; 010/24-29; 012/1a-b; 014/7-10 hrsz

#### 3.4.2. ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

A 2008. június 9-én elfogadott 2008. évi L. törvény az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény módosításáról határozta meg az érvényes Országos Ökológiai Hálózatot, melyet a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (Balaton-törvény) pontosított. Az Országos Ökológiai Hálózathoz tartoznak a magterületek, puffertérületek és ökológiai (zöld)folyosók.

A település keleti határán húzódó Páhoki-patak és környezete az Országos Ökológiai Hálózat részét képezi. Az Országos Ökológiai Hálózat övezetei közül a települést a **Magterület** övezete és az **Ökológiai folyosó** övezete érinti. **Magterület övezetébe** tartoznak a település keleti határán húzódó Páhoki-patak partmenti területei, **Ökológiai (zöld) folyosó övezetében** pedig a magterületet határoló területek.

#### 3.4.3 TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Felsőpáhok közigazgatási területének mintegy kétharmadát a Balaton-törvény tájképvédelmi övezetbe sorolta. Az övezetbe belterülettől észak-északkeletre található területek, valamint a település déli része tartozik. Az övezet előírásait és irányelveit a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat felülvizsgálatakor figyelembe vettük, s az övezetben új beépítésre szánt (fejlesztési) terület nem került kijelölésre. Tájképvédelmi területen új épület csak tájba illeszkedő módon - látványtervvel igazoltan - helyezhető el.

### 3.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A biológiai aktivitásérték alapjául a hatályos szerkezeti tervet vettük.

Biológiai aktivitás-érték							
Hatályos TSZT-ben jelölt funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitásérték változás <sup>5</sup>
Területhasználat	Érték-mutató	Számított érték <sup>6</sup>	Területhasználat	Érték-mutató	Számított érték		
Általános mezőgazdasági terület	3,7	2,59	Kertes mezőgazdasági terület	5	3,5	0,7	+0,91
Általános mezőgazdasági terület	3,7	210,16	Erdőterület	9	511,2	56,8	+301,04
Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,48	Vízgazdálkodási terület	6	2,4	0,4	+0,92
Általános mezőgazdasági terület	3,7	7,03	Különleges beépítésre szánt terület - lovassport terület	1,5	2,85	1,9	-4,18
Általános mezőgazdasági terület	3,7	10,36	Különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület	0,7	1,96	2,8	-8,4
Általános mezőgazdasági terület - szántó	3,7	1,11	Általános mezőgazdasági terület - gyep	3,7	1,11	0,3	0
Általános mezőgazdasági terület - szántó	3,7	0,74	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	0,08	0,2	-0,66
Különleges beépítésre szánt terület - honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények területei	1,5	2,1	Általános mezőgazdasági terület	3,7	5,18	1,4	+3,08
Különleges beépítésre szánt terület - honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények területei	1,5	2,3	Erdő	9	13,5	1,5	+11,2
Különleges beépítésre szánt terület - honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények területei	1,5	2,3	Különleges beépítésre szánt terület - honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények területei	3,2	4,8	1,5	+2,5

<sup>5</sup> Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a hatályos TSZT-ben jelölt funkció értékmutatójának kivonata.

<sup>6</sup> Biológiai aktivitásérték a területhasználati értékmutató és a terület szorzata.

Biológiai aktivitás-érték							
Hatályos TSZT-ben jelölt funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitásérték változás <sup>5</sup>
Területhasználat	Érték-mutató	Számított érték <sup>6</sup>	Területhasználat	Érték-mutató	Számított érték		
Különleges beépítésre szánt terület - nagy kiterjedésű sportolási célú területek	3	2,1	Különleges beépítésre nem szánt terület - nagy kiterjedésű sportolási célú területek	6	4,2	0,7	+2,1
Különleges beépítésre szánt terület - nagy kiterjedésű sportolási célú területek	3	1,5	Zöldterület	6	3,0	0,5	+1,5
Különleges beépítésre szánt terület - temető	3	1,5	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	6	3,0	0,5	+1,5
Kertes mezőgazdasági terület	5	8	Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület	3,2	5,12	1,6	-2,88
Kertes mezőgazdasági terület	5	37	Általános mezőgazdasági terület	3,7	27,38	7,4	-9,62
Kertvárosias lakóterület	3	78,9	Falusias lakóterület	2,4	63,12	26,3	-15,78
Kertvárosias lakóterület	3	0,9	Zöldterület	6	1,8	0,3	+0,9
Erdőterület	9	3,6	Kertes mezőgazdasági terület	5	2,0	0,4	-1,6
Falusias lakóterület	2,4	3,6	Kertvárosias lakóterület	3	4,5	1,5	+0,9
Falusias lakóterület	2,4	2,16	Különleges beépítésre szánt terület - lovassport terület	1,5	1,35	0,9	-0,81
Településközpont vegyes terület	0,5	0,45	Falusias lakóterület	2,4	2,16	0,9	+1,71
Településközpont vegyes terület	0,5	0,55	Kertvárosias lakóterület	3	3,3	1,1	+2,75
Településközpont vegyes terület	0,5	0,2	Zöldterület	6	0,4	2,4	+2,2
Településközpont vegyes terület	0,5	0,8	Erdőterület	9	14,4	1,6	+13,6
Központi vegyes terület	0,5	0,25	Falusias lakóterület	2,4	1,2	0,5	+0,95
Vízgazdálkodási terület	6	34,8	Természetközeli terület	8	46,4	5,8	+11,6
Vízgazdálkodási terület	6	1,2	Különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelem	3,2	0,64	0,2	-0,56

Biológiai aktivitás-érték							
Hatályos TSZT-ben jelölt funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitásérték változás <sup>5</sup>
Területhasználat	Érték-mutató	Számított érték <sup>6</sup>	Területhasználat	Érték-mutató	Számított érték		
Vízgazdálkodási terület	6	242,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	149,48	32,4	-92,92
Vízgazdálkodási terület	6	48	Erdőterület	9	72	8	+24
Közműterület*	1,5	7,95	Ipari gazdasági terület	0,4	2,12	5,3	-5,83
Közműterület*	1,5	6,45	Általános mezőgazdasági terület	3,7	15,91	4,3	+9,46
Biológiai aktivitás érték változás összesen							+249,57

A táblázatból kiolvasható, hogy a tervben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás növekszik.

## 4. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

*Beépítésre nem szánt területek azok, amelyekben belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.*

A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az A településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei - Tartalmi követelmények megnevezésű, ÚT 2-1.218:2003 sz. utügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az ÚT 2-1.201:2004 Közutak tervezése utügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

### 4.1. HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

#### 4.1.1. A TELEPÜLÉS TÁGABB TÉRSÉGE KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATAINAK VIZSGÁLATA

Felsőpáhok területét több országos közút is érinti.

Felsőpáhok területén halad át a 7351 j. összekötő út, ehhez csatlakozik a 73175 j. bekötő út.

A településtől délre halad a 75 sz. másodrendű főút, és a 71 sz. másodrendű főút, keletre, Veszprém megyében halad a 84 sz. másodrendű főút. A 75 sz. főúton kelet-nyugati irányban elérhetők a legfontosabb városok: Rédcics, ami nemzetközi határállomás, Lenti, Zalaegerszeg, Hévíz, Keszthely. Kapcsolata van nyugaton a 86 sz. főúttal, ami a térség észak-nyugati tengelye, keleten a 76 és 71 sz. főúttal. A 76 sz. főúton 7 sz. főút, 75 sz. főút, 71 sz. főút érhető el, és a térség nagyobb települései, Sármellék, Zalacsány, Nagykapornyak és a megyeszékhely Zalaegerszeg, majd északon csatlakozik a 86 sz. főúthoz. A 71 sz. főút a Balaton északi útja, a 7 sz. főúttól indul, a Balaton északi oldalán haladva kapcsolata van a 72 sz. másodrendű főúttal, 73 sz. főúttal, 84 sz. főúttal, 75 sz. főúttal, és a 76 sz. főútba csatlakozásánál ér véget. A 84 sz. főút a 71 sz. úttól indul, majd észak felé haladva keresztezi a 8 sz. főutat, 86 sz. főutat, 85 sz. főutat, majd Sopronnál az osztrák határnál ér véget. Az M7 autópálya a településtől délre halad, több főúton haladva lehet csak elérni. Az M70 gyorsforgalmi út Tornyiszentmiklósnál lépi majd át az országhatárt, az M7 gyorsforgalmi úthoz csatlakozva Budapesttel biztosít kapcsolatot.

A 7351 j. út a 75 sz. főúthoz csatlakozik, majd halad észak majd nyugat felé Alsópáhok és Felsőpáhok területén. A település az úttal hosszan elnyúlva párhuzamosan fekszik, a 7351 j. út nagy része átkelési szakasz, vonalvezetése hegyvidéki. 2001 és 2005 között a térség úthálózatának forgalmi terhelése 19-27%-kal nőtt, ami igen jelentősnek mondható. A 73174 j. út a 7351 j. út és a 76 sz. főút között halad kelet-nyugati irányban. A 7352 j. út a 76 sz. főúttal párhuzamosan halad, tőle nyugatra. A 7335 j. út a 7351 j. út és a 76 sz. főútjához csatlakozik és halad észak felé. A 7332 j. út a 7351 j. út és a 7327 j. út között halad Hévíz felé. A Balaton déli oldala felől Zalaegerszegre tartók a 75 sz. és 76 sz. főutakat vagy a 75 sz. és 7351 j. utat használják, mindkét haladási irány

csak alacsony szolgáltatási szintet tud nyújtani, a tranzit forgalmat szükséges ezekről az utakról máshová vezetni.

A település területén épül a tervezett 76 sz. főút Hévíz-Alsópáhok elkerülő út, ami a 75 sz. főút és a 7351 j. út-76 sz. főút között biztosít kapcsolatot. Jelenleg a 75 sz. főútról a 76 sz. főútra a 7351 j. úton Alsópáhok, Felsőpáhok és Zalaköszvényes belterületén keresztül lehet eljutni. A három település átkelési szakasz közel 4 km. A településeken a gyógyfürdők, vendéglátó helyek és Hévíz közelsége miatt az idegenforgalom szerepe igen jelentős, azonban a 75 sz. főút és a 76 sz. főút között jelentős forgalom bonyolódik a 7351 j. úton keresztül. Az idegenforgalom és az átmenő tranzitforgalom egymással nehezen összeegyeztethető, ezért szükséges egy elkerülő szakasz építése. A tervezett út 2x2 forgalmi sáv kialakítású (2x1 forgalmi sáv és kapaszkodó sáv). A két forgalmi irány elválasztásával, vagy dupla záróvonallal elválasztott. Az útépítés része a 75 sz. főút csomópont átépítése Alsópáhok térségében, a 7351 j.-73175 j. utak csomópontjának átépítése külön szintű csomóponttá, és több helyen szervízutak és földútátvezetések építése is.

A Balaton északi partján halad a 30b sz. Tapolca-Balatonszentgyörgy MÁV vasúti fővonal, keletre halad a 26 sz. Tapolca-Ukk MÁV vasúti fővonal. Északon a 25 sz. Boba-Hodos MÁV vasúti fővonal halad, amiről leágazik délre a 24 sz. Batyk-Zalaszentgrót MÁV vasúti mellékvonal. Nyugaton a 17 sz. Szombathely-Nagykanizsa MÁV vasúti fővonal halad. Zalaszentgróton, Keszthelyen, Sümegen, Sümegprágán vasútállomás található, a vonalokon több vasúti megálló is található a térségben. A térséget minden irányból körbe veszik vasútvonalak, azonban ezek mindegyike közúton haladva, jelentős kerülővel érhető el.

#### 4.1.2. ORSZÁGOS KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI FEJLESZTÉSEK

A település, és a térség közlekedési adottságai, településfejlesztési lehetőségei és jellemzői alapján határoztuk meg a község közlekedési rendszerének fejlesztési javaslatát. A részletes program javaslat egyes elemei olyan fejlesztési feladatok, melyek kezdeményezője, vagy végrehajtója más és más szervezet, néhány fejlesztés feltétlenül szükséges, mások egyéb, bizonytalan időpontban megvalósuló beruházásokhoz kötődnek.

Felsőpáhok környezetében legfontosabb fejlesztés a 75 sz. és 76 sz. főutakat, a 7351 j. utat tehermentesítő 76 sz. főút elkerülő szakasza, ami Felsőpáhokot keletről kerüli el.

A térségben több országos és regionális kerékpárút halad ill. tervezik megépítésüket, jellemzően a mellékutak mellett.

A település térségében több fontosabb, a közúti közlekedés-fejlesztés szerepel az országos és megyei tervekben. A tervezett M75 gyorsforgalmi út kelet-nyugati irányú kapcsolatot szolgálna, az M9 gyorsforgalmi út a Zalaegerszegtől keletre haladna, az M86 gyorsforgalmi út a 86 sz. főúttal párhuzamosan haladna, azonban a gyorsforgalmi útnak még a tervezése sem kezdődött meg, pontos nyomvonala nem ismert. Az M7 autópálya teljes szakaszának kiépítése jelentősen javította a térség elérhetőségét, most már nem csak Budapest felől, hanem a nyugati térségek felől is. Meg kell említeni a forgalomgeneráló tényezőt is, amit a gyorsforgalmi utak jelentenek. Megépültük után a térség sokkal könnyebben elérhető lesz távoli térségekből, mint eddig, emiatt olyan kapcsolatok is kialakulnak, amelyeknek eddig a közlekedésre fordított idő szabott határt.

Felsőpáhok térségétől keletre tervezik a 71 sz. főút Keszthely északi elkerülő útját.

A vasúthálózatban tervezett fejlesztés a meglévő vonal korszerűsítése, a Balaton északi partján jelenleg nem villamosított a vasútvonal, ennek kiépítése szükséges. Az M75 nyomvonalával párhuzamosan új vasútvonal építését tervezik.

## 4.2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

### 4.2.1. A TELEPÜLÉS BELSŐ KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATÁNAK ÉS LÉTESÍTMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

A település belterületi úthálózata egyszerű: a település úthálózatának gerincét az 7351 j. összekötő út (Szent István út) adja. Erre csatlakoznak a település gyűjtő utjai: a Széchenyi utca és a 495 hrsz. út (Hévízi út). A település külterületi mezőgazdasági út hálózatában néhány útszakasz gyűjtő szerepkört tölt be. A külterületi utak egy része 12-14 m szabályozási szélességű, azonban főleg dél felé található 4-5 m szabályozási szélességű külterületi utak is. A főutakon és a gyűjtő utakon kívül



a lakóutcák szűkek, szabályozási szélességük kicsi. Sok út burkolatlan, ami a kicsi forgalom miatt nem jelent problémát.

A település külterületi úthálózata szempontjából az országos utak mellett fontos szerepet töltenek be a Felsőpáhok-Hévíz és a Felsőpáhok-Nemesbük településközi utak.

#### 4.2.2. CSOMÓPONTOK KIALAKÍTÁSA

A település összes csomópontja szintbeni kiépítés, a csomópontok a forgalmat megfelelően bonyolítják.

A gyűjtőutak és főutak csomópontjai a főutak felé elsőbbségadással szabályozottak, a gyűjtőutak és lakóutcák csomópontjai általában a gyűjtőutak felé elsőbbségadással szabályozottak.

A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott, a főút felé elsőbbségadás kötelező.

Az utcák kis forgalmúak, a csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek. Beavatkozást csak a hegyes szögű, szűk csomópontok indokolhatnak.

A 7351 j. út (Szent István utca) - 495 hrsz. út (Hévízi út) csomópontja hegyes szögű, és a 7351 j. úton egy erős kanyar végénél található. A környező utcák csatlakozása rendezetlen, a csomópont térségét felül kell vizsgálni.

#### 4.2.3. A TELEPÜLÉS FORGALMI VIZSGÁLATA

A forgalmi vizsgálatot az országos forgalomszámlálási adatokból az ÚT 2-1.201 és ÚT 2-1.118 műszaki előírás szerint számított várható forgalmak segítségével végeztük el. A forgalmi vizsgálat alapja a 2009. évi országos forgalomszámlálási adatok.

Felsőpáhok esetében a település forgalma helyi és átmenő forgalom, a teherforgalom a 76 sz. főúton jelentős.

Az éves és heti forgalomlefolys szerint a 75 sz. főút a „Elővárosi jellegű szakaszok, autópályák és főutak nagyvárosi bevezető szakaszai, 6 sz. főút, 86 sz. főút Körmendig, 10 sz. főút Dorog előtt, 32 sz. főút Jászberény és Szolnok között, 36, 83, 451, 471 sz. főutak” forgalmi jellegbe sorolható, a júliusi illetve augusztusi forgalom nagysága az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,20 közötti, a nyári vasárnapi és hétköznapi forgalom hányadosa 0,75-0,85 közötti.

A 76 sz. főút, és a 7351 j. út a „Jelentősebb hétvégi, üdülő és idegenforgalmat lebonyolító utak. M1 autópálya Győr és országhatár között, M7 autópálya az M0 autóút és Székesfehérvár között, 7, 67 sz. utak Balatonhoz vezető szakaszai, 33 sz. főút Hortobágyig, 42 sz. főút” forgalmi jellegbe sorolható, a júliusi illetve augusztusi forgalom nagysága az évi átlaghoz képest 1,20 és 1,50 közötti, a nyári vasárnapi és hétköznapi forgalom hányadosa nagyobb mint 1,00.

A 73175 j. út az „Átlagos forgalmú utak: M1, M3 autópálya (kivéve a nagyvárosi bevezető szakaszokat és az M1 ap Győr utáni szakaszát), 3 (Hatvan és Miskolc között), 4 (Szolnokig), 5 (kivéve a nagyvárosi és elővárosi szakaszokat), 21, 41 (Nyíregyházától), 22, 23, 31, 49, 51 (Dunapatajig), 84 (86 sz. úttól), 491, 811 sz. főutak” forgalmi jellegbe sorolható, a júliusi illetve augusztusi forgalom nagysága az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,20, a nyári vasárnapi és hétköznapi forgalom hányadosa nagyobb mint 0,85.

A 73174 j. út az „Nagyvárosok átkelési szakaszai, M0 autóút, 4 sz. főút Debrecen és az országhatár között, 10 sz. út (Dorog után), 44 sz. út (Szarvas és Békéscsaba között), 13, 26, 45, 47 sz. utak (kivéve Berettyóújfalú és Szeghalom közötti szakaszt), 51 sz. út (Dunapataj és Baja között), 54, 74 sz. utak (Nagykanizsa és Zalaegerszeg között), 86 sz. út (Körmentől), 405, 442 sz. főutak” forgalmi jellegbe sorolható, a júliusi illetve augusztusi forgalom nagysága az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,20, a nyári vasárnapi és hétköznapi forgalom hányadosa legfeljebb 0,75.

A 7352 j. út az „M5 autópálya Kecskemét és Szeged (55. sz. főút) között, M15 autóút, 14, 43, 27 sz. főutak, 55 sz. főút Mórahalom és Baja között, 2, 44, 49 sz. főutak országhatárhoz vezető szakaszai” forgalmi jellegbe sorolható, a júliusi illetve augusztusi forgalom nagysága az évi átlaghoz képest legfeljebb 1,20 és 1,50 közötti, a nyári vasárnapi és hétköznapi forgalom hányadosa legfeljebb 1,00.

A 7332 j. út az „Balatoni körüli utak, kivéve a 7 sz. főút Szabadi fürdőtelep és Balatonkeresztúr közötti, és a 71 sz. főút Balatonfűzfő és Balatonederics közötti szakaszát, 82. sz. főút az M1 autópályáig, 84. sz. főút 71 és 8 sz. főutak között” forgalmi jellegbe sorolható, a júliusi illetve augusztusi forgalom nagysága az évi átlaghoz képest képest 1,50 és 1,70 közötti.

A napi forgalmi jelleg szerint a 75 sz. főút, a 76 sz. főút és a 7352 j. út az „Összes egyéb út, mely nem tartozik az „1” vagy „3” jellegbe” forgalmi jellegbe sorolható, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon átlagos, 21-29% közötti.

A 7332 j. út, 7336 j. út, 7351 j. út, a 73174 j. út, 73174 j. út, a 73175 j. út a „Nagyobb városok belterületén fekvő utak, főutak egyes szakaszai, üdülőterületeken lévő utak, alsóbbrendű utak, a 4, 7, 21, 22, 24, 32, 34, 38, 40, 45, 51, 54, 58, 74, 311, 442 sz. főutak” forgalmi jellegbe sorolható, az esti és éjszakai forgalom aránya tavaszi és őszi hétköznapokon kicsi, legfeljebb 21%.

A 76 sz. főúton az áthaladó teherforgalom aránya nagy 10% és 16%, a 7351 j. úton a teherforgalom gyengének mondható 3-4%. A térségben a 75 sz. főúton mondható nagynak a teherforgalom, mértéke 11%, a térség mellékútjain a 10%-ot nem éri el.

A 76 sz. főút forgalma 3625 E/nap 2011-ben. A 7351 j. út forgalma 5343 és 5119 E/nap 2011-ben. A térség legnagyobb forgalmú útja a 7332 j. út, forgalma 14462 E/nap 2011-ben.

A településen található néhány olyan mezőgazdasági, és termelő egység, amely teherforgalmat is bonyolít. A külterületi önkormányzati utak forgalma a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos, minimális forgalmat jelent a szomszédos településekkel bonyolódó közúti kapcsolat is.

A települést érintő, illetve a fontosabb térségi utak forgalmát a „forgalmi vizsgálat” című táblázat mutatja.

A tervezett M75, M86 gyorsforgalmi út ill. megépült M7 autópálya nem érinti a települést, de forgalmi hatásai kedvezően befolyásolják a települések életét is. A tervezett gyorsforgalmi utak megépülte várhatóan forgalomgerjesztő hatással lesz a település egyéb útjaira, azonban ezek legtöbbje elég kapacitástartalékkal rendelkezik.

A mezőgazdasági úthálózat tervezett fejlesztései nem fognak többletforgalmat generálni, azokat jelenlegi is használják, az utak fejlesztése miatt nem fogják többen igénybe venni.

#### 4.2.4. UTAK ÁLLAPOTA

Felsőpáhok területén a burkolat közepes ill. rossz, sok burkolatlan utca van. (A belterületi utak többsége burkolt.)

A rossz állapotú burkolat forgalmi hatásai még nem jelentkeznek, azonban ennek elkerülése miatt ki kiemelt figyelmet kell fordítani a burkolat állapotának javítására.

Kiemelt figyelmet kell fordítani az utak folyamatos karbantartására, és a csapadékvízvezető rendszer karbantartására, csak a kettő együttes jó állapota előzheti meg a burkolat tönkremenetelét.

#### 4.2.5. HELYI KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI FEJLESZTÉSEK

A település fejlesztésének egyik fontos eszköze a közlekedés komfortjának javítása.

A fejlesztési területek szerkezetét a meglévő kiszolgáló utakhoz kapcsolódóan kell meghatározni. A településen jelenleg sok keskeny közút van, több helyen pedig nincs kiszabályozva a jelenleg használt és egyúttal szükséges nyomvonal. Néhány esetben új út került kiszabályozásra vagy épp a csomópont megfelelő kialakításához szükséges szabályozni.

A keskeny, mély lakótelkek megosztására javasolt új lakóút kialakítása a Szent István úttal párhuzamosan, a Széchenyi utca és 487/1 hrsz. út között az Árpád utcai csomóponttal szemben. Az új utat 12,00 m szabályozási szélességgel javasoljuk kialakítani a 132 és 486/1 hrsz. telkek közötti ingatlanok területéből.

A meglévő Ady Endre utca (hrsz.:73) Vadász köz és Széchenyi utca közötti szakaszának szélesítése javasolt 8,00 m szabályozási szélességre a 78/5, 77, 76,75 és 74 hrsz. telkek területéből.

A Gyöngyvirág utca (hrsz.:49) szélesítése javasolt a Hóvirág utca és Ady Endre utca között 8,00 m szabályozási szélességre a 2/1, 11, 12/1, 15 hrsz. telkek területéből.

A Zrínyi Miklór utca (hrsz.:230) déli részének szélesítése javasolt 8,00 m szabályozási szélességre a 273/1, 274/1, 275/1, 276/1, 277 hrsz. telkek területéből.

Javasoljuk a Cédrus köz kiszabályozását 8,00 m szélességűre a 295/1, 295/2, 295/3, 295/4, 295/6 és 276/3 hrsz. telkek területéből. A Cédrus köz meghosszabbítását javasoljuk mindkét irányban, a 299/12 hrsz. telek és a Zrínyi utca (hrsz.:230) irányában is 8,00 m szabályozási szélességű utat kialakítva a 297, 294/3, 276/1, 283, 282 és 277 hrsz. telkek területéből.

A Vadrózsa utca és a Zrínyi utca összekötése javasolt a 272/1 hrsz. ingatlan területén 7,00 illetve 8,00 m szabályozási szélességgel. (Az út kialakítását a hatályos szabályozási terv is tartalmazta, az érintett ingatlan a hatályos terv elfogadása idején még nem volt beépítve.)

Javasoljuk a 231 hrsz. közterület kiszabályozását a Zrínyi utca és a 941 hrsz. telek között 8,00 m szabályozási szélességgel a 258, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939 és 940 hrsz. telkek területéből. Az út kiszabályozása a Felsőpáhok és Alsópáhok közötti kerékpáros közlekedést segíti elő.

Javasoljuk a Rákóczi utca folytatásaként, a 071 hrsz. külterületi út kiszabályozását a 312 és 078 hrsz. telkek között 10,00 m szabályozási szélességgel a 070/26, 070/24, 074/1, 073/13, 073/12, 073/12, 073/11, 073/10, 073/6, 073/5 és 073/4 hrsz. telkek területéből.

### 4.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A településről autóbusszal a nagyobb települések közül Zalaegerszeg, Veszprém, Keszthely közvetlenül is elérhető. A településhez legközelebb Keszthelyen található autóbusz pályaudvar, innen átszállással lehet megközelíteni a távolabbi településeket.

A 7351 j. úton közelítik meg a távolsági járatok a települést. Felsőpáhok belterületén több buszmegálló található. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, változás nem várható.

Vasútállomás a településtől 11 kilométerre, Keszthelyen található. A 26 b számú Balatonszentgyörgy-Keszthely-Tapolca MÁV vonala halad a térségtől keletre.

### 4.4. GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A gyalogosközlekedés számára a település útja egy része egy oldalon, helyenként két oldalon járdával kiépült, van azonban, ahol a gyalogos forgalom a közúton bonyolódik. A járda állapota általában rossz, ahol van, ott a szélessége általában nem elegendő.

A településen arányaiban magas a kerékpárt használók száma, a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. A település közigazgatási területén jelenleg nincs kiépítve kerékpárút. A gépjármű forgalom nem zavarja a közúton folyó kerékpárforgalmat.

A 73178 j. út és a 7332 j. út mellett kerékpárutat terveznek, a település területén a nyomvonal nem érinti.

### 4.5. PARKOLÁS

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek. A központban gazdasági egységekhez parkolót alakítottak ki. Több helyen szórt burkolatú, egyszerű közterületi parkoló működik. Ezek sem forgalmi szempontból, sem a zöldfelületek védelme szempontjából nem zavarók, rendezett átépítésük azonban szükséges.

**FELSŐPÁHOK forgalmi vizsgálata**

**2011**

Út száma	Fekvés	Szelvények		ÁNF	ÁNF	Személygépkocsi	Kistehergépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor-kerék-pár	Kerék-pár	Lassú járművek	Tehergépkocsi forgalom aránya
								egyed.	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót-kocsis	nyerges	speciális				
								[E/nap]	[I/nap]									
75	K	5+100	- 10+950	4531	3789	2728	555	59	0	82	109	53	187	0	9	1	6	11%
76	L	19+116	- 27+255	3625	3041	1944	545	40	0	77	139	84	186	1	14	4	7	16%
76	K	27+255	- 40+785	7005	6018	4308	1038	62	0	161	174	67	196	0	10	2	0	10%
7332	K	0+000	- 3+979	14462	13779	12365	849	285	0	118	44	2	13	11	62	27	3	1%
7351	L	0+000	- 5+436	5343	5224	4294	497	68	0	142	40	7	15	1	78	72	10	4%
7351	K	5+436	- 8+294	5119	4828	4086	499	43	0	54	90	5	5	0	43	0	3	3%
7352	L	0+000	- 24+628	1332	1210	751	260	32	0	29	40	18	26	0	13	32	9	9%
73174	L	0+000	- 1+824	201	194	142	30	7	0	5	2	0	0	0	8	0	0	4%
73175	L	0+000	- 0+446	111	105	63	22	5	0	2	2	0	0	0	8	1	2	4%

**2015**

Út száma	Fekvés	Szelvények		ÁNF	ÁNF	Személygépkocsi	Kistehergépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor-kerék-pár	Kerék-pár	Lassú járművek	Tehergépkocsi forgalom aránya
								egyed.	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót-kocsis	nyerges	speciális				
								[E/nap]	[I/nap]									
75	K	5+100	- 10+950	4907	4092	2938	598	59	0	91	122	59	208	0	10	1	6	12%
76	L	19+116	- 27+255	3934	3288	2093	587	41	0	85	154	94	207	1	15	4	7	16%
76	K	27+255	- 40+785	7589	6499	4639	1118	62	0	179	194	75	219	0	11	2	0	10%
7332	K	0+000	- 3+979	15500	14806	13316	914	276	0	129	48	2	14	12	65	27	3	1%
7351	L	0+000	- 5+436	5741	5613	4624	535	66	0	155	44	8	16	1	82	72	10	4%
7351	K	5+436	- 8+294	5510	5198	4400	538	41	0	59	99	6	6	0	46	0	3	3%
7352	L	0+000	- 24+628	1433	1300	809	280	31	0	32	44	20	29	0	14	32	9	10%
73174	L	0+000	- 1+824	215	208	153	32	7	0	6	2	0	0	0	8	0	0	4%
73175	L	0+000	- 0+446	118	112	68	24	5	0	2	2	0	0	0	8	1	2	4%

**2020**

Út száma	Fekvés	Szelvények		ÁNF	ÁNF	Személygépkocsi	Kistehergépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor-kerék-pár	Kerék-pár	Lassú járművek	Tehergépkocsi forgalom aránya
								egyed.	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót-kocsis	nyerges	speciális				
								[E/nap]	[I/nap]									
75	K	5+100	- 10+950	5399	4478	3200	651	60	0	105	139	67	239	0	10	1	6	12%
76	L	19+116	- 27+255	7922	7111	5053	1218	63	0	205	222	86	251	0	11	2	0	11%
76	K	27+255	- 40+785	8348	7111	5053	1218	63	0	205	222	86	251	0	11	2	0	11%
7332	K	0+000	- 3+979	16948	16226	14623	1004	271	0	144	54	3	15	13	69	27	3	1%
7351	L	0+000	- 5+436	6293	6152	5079	588	65	0	174	49	9	18	1	87	72	10	4%
7351	K	5+436	- 8+294	6042	5704	4833	590	40	0	66	111	6	6	0	49	0	3	3%
7352	L	0+000	- 24+628	1566	1421	888	308	30	0	36	49	22	32	0	15	32	9	10%
73174	L	0+000	- 1+824	238	230	169	36	7	0	6	3	0	0	0	9	0	0	4%
73175	L	0+000	- 0+446	131	124	75	26	5	0	3	3	0	0	0	9	1	2	5%

**2030**

Út száma	Fekvés	Szelvények		ÁNF	ÁNF	Személygépkocsi	Kistehergépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor-kerék-pár	Kerék-pár	Lassú járművek	Tehergépkocsi forgalom aránya
								egyed.	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót-kocsis	nyerges	speciális				
								[E/nap]	[I/nap]									
75	K	5+100	- 10+950	6450	5259	3698	753	64	0	138	184	89	315	0	11	1	6	14%
76	L	19+116	- 27+255	5228	4266	2635	739	44	0	129	234	142	313	2	17	4	7	19%
76	K	27+255	- 40+785	9950	8338	5840	1407	68	0	271	294	113	331	0	12	2	0	12%
7332	K	0+000	- 3+979	19558	18721	16882	1159	285	0	184	69	3	20	16	73	27	3	2%
7351	L	0+000	- 5+436	7286	7103	5863	679	68	0	221	62	11	23	2	92	72	10	4%
7351	K	5+436	- 8+294	7020	6600	5579	682	43	0	84	141	8	8	0	52	0	3	4%
7352	L	0+000	- 24+628	1829	1646	1025	355	32	0	46	62	28	41	0	16	32	9	11%
73174	L	0+000	- 1+824	272	264	195	41	7	0	8	3	0	0	0	10	0	0	4%
73175	L	0+000	- 0+446	148	141	87	30	5	0	3	3	0	0	0	10	1	2	4%

## 5. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

Felsőpáhok a térség azon településeinek egyike, amelynek a népességszáma enyhén növekvő trendet mutat. A település nagyon kedvező természeti, táji, Hévíz melletti elhelyezkedési és ebből eredően idegenforgalmi adottsága mellett jelenlegi kedvező közműellátottsága is hozzájárul -a komfortos életkörülmény biztosításával- a település népességmegtartó, ill. vonzó képességéhez.

A település területén a korszerű ellátást biztosító vezetékes ellátó hálózati rendszerekből a vízellátó hálózat, a szennyvízcsatorna hálózat, a földgázellátó hálózat és a villamosenergia ellátó hálózat épült ki. A területen levő létesítmények termikus célú energiaigényeit -amennyiben a földgáz hálózatra nincsenek rákötve- nagyrésztben nem vezetékes energiahordozókkal (szén, fa, PB, stb.), kisebb részben villamosenergiával elégítik ki.

A település közműfejlesztési feladatait a településszintű komfortosabb életkörülmények biztosítása és a környezetvédelmi követelmények minél magasabb szintű kielégítése határozza meg, különös tekintettel a Balaton vízgyűjtő területén való elhelyezkedésére.

Településszinten fontos teendő a felszíni vízrendezéssel összefüggő feladatok megoldása.

A település önkormányzata - figyelembe véve a település már jelenlegi pozitív népességszám mérlegét - szükségesnek tartja, hogy a település további népesség növekedéséhez megfelelő helyet biztosítson. Ennek érdekében az önkormányzat a beépíthető területének növelését szeretné, ehhez kedvező beépítési területnövelési lehetőséget ad a település területe.

Az új beépítésre javasolt területek teljes közműellátása biztosított. A teljes közműellátás keretében megtörtént a területek vízellátása, csatornázása, a villamosenergia, a földgáz- és az elektronikus hírközlési hálózat kiépítése. Az igényesen kialakított közművesített területen minőségi beépítést lehet kialakítani, amellyel a település fejlődésének minőségét is befolyásolni lehet a jelenlegi vonzóképeség megőrzése érdekében.

A vonzóképeség fokozása érdekében a közműfejlesztési feladatok keretében foglalkozni kell a teljes összkomfortot biztosító, környezetbarát, közműellátás igényének kielégítésén túl - elsődlegesen az energiaellátás közműveit érintően-, előtérbe kerülő esztétikai igények kielégítésével is. A település, amelynek legfontosabb gazdasági ágazata várhatóan hosszabb távon is az idegenforgalom, a település arculatfejlesztésére fokozott figyelmet kell fordítani. Ezért a közműfejlesztési javaslatban legalább távlati célkitűzésként a villamosenergia ellátás és a táv-, ill. hírközlés hálózatának település szinten megvalósítandó földkábelrel való kiépítésére is figyelmet kell fordítani. Az utcakép kialakítását befolyásoló nyíltárkos felszíni vízrendezés is átértékelést igényel.

A javasolt új beépítések kiszolgálása és a közműhiányok pótlása többlet közműigényt jelentenek. A max. beépítési lehetőséget figyelembe vevő előzetesen prognosztizált új többletigények várhatóan a következők:

	<i>ivóvíz</i> <i>m<sup>3</sup>/nap</i>	<i>szennyvíz</i> <i>m<sup>3</sup>/nap</i>	<i>vill.</i> <i>kW</i>	<i>földgáz</i> <i>Nm<sup>3</sup>/h</i>
lakóingatlanok	30	25	250	75
vendéglátás +gazd.+keresk.	4	3	30	10
<b>összesen</b>	<b>34</b>	<b>28</b>	<b>280</b>	<b>85</b>

A tervezés időtávján belül realisan várhatóan jelentkező új közműigények a település jelenlegi igényeihez viszonyítva nem jelentenek túlzott igénynövekedést, így várhatóan az üzemeltetők a település jelenlegi beépített területén, a foghíjak, egy-két üres tömb beépítését különösebb külső hálózatfejlesztés igénye nélkül ki tudják elégíteni és az új beépítésre bevont terület kiszolgálására sem szükségesek a hálózatépítésen kívül jelentősebb külső háttérfejlesztések.

## 5.1. VÍZELLÁTÁS

Felsőpáhok község vízellátását a Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. keszthelyi székhelyű Észak-balatoni Üzemeltetési Üzemvezetőség biztosítja. Az ellátás alapbázis szempontjából két oldalról történik, az egyik a DRV helyi, körzeti vízbázisai által kitermelt vízmennyiség, a másik pedig a Nyírádi Vízbázisban kitermelt víz.

A DRV helyi, körzeti vízbázisai a cserszegtomaji területen lévő Dobogói és a Vadaskerti Vízművek. A Dobogói Vízmű kapacitása 800 m<sup>3</sup>/d, a Vadaskerti Vízműé szintén 800 m<sup>3</sup>/d. A Nyugat-Balatoni Regionális rendszer legfontosabb vízbázisa a Nyírádi Vízbázis, az itt kitermelhető vízmennyiség 49.500 m<sup>3</sup>/d. A Vízművekből kitermelt ivóvíz a regionális rendszer hálózatán keresztül éri el a rendszer által ellátott településeket, amelyekben az elosztóhálózat juttatja el a vizet a fogyasztókhoz. Felsőpáhok község felé egy NÁ 300-as átmérőjű vezeték juttatja el az ivóvizet, ennek vízszállító kapacitása elegendő. A regionális hálózati rendszer Hévíz térségi rendszerében a víznyomást a Felsőpáhoki, a Szabadság utcától északra üzemelő 500 m<sup>3</sup>-es térszíni tározó (Tfsz 178,33 mBf) vízszintje határozza meg. A Felsőpáhok község hálózatában a víznyomást Névtelen utca nyugati végén lévő 50 m<sup>3</sup>-es térszíni tározó (Tfsz 209,48 mBf) vízszintje határozza meg, a víznyomás mindenhol megfelelő.

A község vízellátó hálózata a település utcái nyomvonalán zömmel körvezetékes rendszerrel kiépült, a regionális gerincvezeték dn 300-as és dn 200-as méretű, a többi elosztó vezeték dn 150-es, dn 100-as és dn 80-as, anyaguk KMPVC. Az utóbbi kisebb átmérőjű vezetékek a kommunális vízellátás szempontjából megfelelőek, de több helyen a tűzivízellátás szempontjából már nem.

A tervezett új létesítmények ellátására a meglévő vízvezeték hálózatot kell továbbépíteni, a vízvezetékek építéséhez vízjogi létesítési engedélyezési terveket, majd kiviteli terveket kell készíttetni. A továbbépítendő hálózat méretezését úgy kell elvégezni, hogy az új vezetékek ne csak a kommunális vízigényeket elégítsék ki, hanem a -rendszerint nagyobb- tűzivízigényeket is. A hálózatra a szükséges sűrűségben föld feletti tűzivízcsapokat kell felszerelni.

A magasan fekvő fejlesztési területek (pl lovarda) ellátására a szükséges víznyomás biztosítására várhatóan egy nyomásfokozó berendezés létesítésére lesz szükség. Ennek helyét, kapacitását a továbbtervezés során lehet pontosítani.

## 5.2. VÍZELVEZETÉS

### 5.2.1. SZENNYVÍZELVEZETÉS

A település belterületén a közcsatornás szennyvízelvezetés kiépült. A csatornahálózat üzemeltetője a DRV Zrt. A szennyvizet regionális hálózat segítségével továbbítják a Hévízi hálózaton keresztül a Keszthelyi szennyvíztisztító telepre. Felsőpáhokon a település topográfiai adottságait kihasználva a szennyvízevezető hálózat többnyire gravitációs szakaszokkal építették ki, a mélypontokról a továbbítást szennyvízátemelők és nyomóvezetékek biztosítják.

A Keszthelyi regionális szennyvíztisztító telep korszerű eleveniszapos biológiai fokozatú tisztító technológiájú telep, nitrifikációval, denitrifikációval és foszforeltávolítással, kapacitása 21.500 m<sup>3</sup>/nap. A tisztított szennyvizek befogadója a Kis-Balaton, majd a Balaton. A Keszthelyi tisztítótelep jelentős tartalék kapacitással rendelkezik.

Felsőpáhok beépített belterületén a szennyvízcsatorna hálózata 100 %-os szintre van kiépítve, a csatornák mérete dn 200, anyaguk KGPVC.

Meg kell említeni, hogy a községben üzemelő elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat jelentős problémája, hogy a szennyvízcsatornába jelentős mennyiségű csapadékvíz kerül az illegális rákötések miatt. A többlet csapadékvizek kiöntéseket okozhatnak, valamint jelentős többletköltségeket okoznak az átemelő berendezéseknél, valamint a szennyvíztisztítás során.

A településrendezési terv által tervezett telekosztások megvalósítása esetében Felsőpáhok területéről 25 m<sup>3</sup>/nap többlet szennyvíz elvezetésére lesz szükség, amely elvezetéséről és tisztításáról gondoskodni kell. Ezt a többlet szennyvízkibocsátást alapbázis szempontjából a helyi és a regionális szennyvízelvezető hálózat el tudja szállítani, valamint ezt a szennyvíz mennyiséget a



Keszthelyi szennyvíztisztító telep fogadni tudja, az rendelkezik ennél jóval nagyobb mértékű szabad tisztító kapacitással.

A tervezett új utcanyitásokban a szennyvízcsatorna hálózatot az ivóvízhálózat kiépítésével egyidejűleg javasoljuk kiépíteni, ezzel a közterületen építendő közműhálózatok ideális elrendezésének lehetőségét lehet megadni. A mélypontokon átemelő berendezések és nyomóvezetékek építése szükséges.

A szennyvízcsatorna hálózatba csak olyan minőségű szennyvizet lehet bevezetni, amelyek a hatósági előírásokban leírt paramétereknek megfelelnek. Az ettől eltérő minőségű szennyvizet a keletkezés telkén kell megfelelő minőségre előtisztítani, és csak azután lehet a közcsatornába bevezetni.

### 5.2.2. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A település a Balaton vízgyűjtőjén fekszik. A település keleti oldalán halad észak-dél irányba a Páhoki patak, amely a település külterületére eső csapadékvizeit vezeti a Kis-Balatonba. Ebbe a Páhoki patakba csatlakozik a település beépített területétől délre, nyugat-keleti irányban haladó völgy mélyvonalán végighaladó vízfolyás, amelybe a belterületi utak nyílt árcai szállítják a csapadékvizeket.

A település belterületén a csapadékvizek elvezetésére nyílt árkos vízelvezetést alakítottak ki, ezek medre füvesített, csak ritkán burkolt.

A településen áthaladó patakok, vízfolyások mentén, annak karbantartását szolgáló sávok nem kerültek kijelölésre. Az ágazati előírásoknak megfelelően az állami kezelésű vízfolyások mentén 6-6 m-es sávot, a társulási és önkormányzati kezelésű patakok mentén min 3-3 m-es sávot kell karbantartásra kijelölni. Kedvező lenne ezt közterületként szabályozni, ahol közterületi kiszabályozására nincs lehetőség, ott szolgálmi jogot kell biztosítani a mederkarbantartó részére.

A vízfolyások medrei főleg a külterületi szakaszokon növényzettel erősen benőtték, sok helyen van feliszapolódás.

A település frekventáltabb intézményterületeinél javasoljuk a zárt csapadécsatornás vízelvezető rendszer kiépítését, ezzel könnyebben karbantartható, esztétikusabb és nem utolsó sorban kisebb helyigényű csapadékvíz elvezetést lehet megvalósítani.

Az olyan területeken, ahol megvan annak a veszélye, hogy a Balatonba szennyezett csapadékvizek kerüljenek, ott hordalék illetve olajfogók telepítését javasoljuk.

### 5.3. ENERGIAELLÁTÁS

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes energiahordozók használata azonban még ma is jelentős szerepet tölt be a település energiaellátásában.

A villamosenergia a világítás és a technológiai energiaigények kielégítését szolgálja. A földgáz megérkezése gyökeresen megváltoztatta a település energiaellátását. A villamosenergia továbbra is a világítás és technológiai energiaigények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljeskörű kielégítésére alkalmas, felváltva a környezetet erősebben szennyező nem vezetékes energiahordozók szerepét.

A termikus hőellátás jellemzően épületenkénti, ill. lakásonkénti, vagy lakóhelyiségenkénti ellátási móddal került kivitelezésre.

A nemvezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra egyaránt jellemző. A PB használata főleg a zártkerti ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra.

### 5.3.1. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A település területén üzemel az országos villamosenergia hálózati rendszer egyik bázis létesítménye, az ún. Hévíz 400/120 kV-os állomás, amelynek 400 kV-os átviteli hálózati kapcsolóját Litér felől és Szombathely felől építették ki, az állomástól a 400 kV-os hálózati nyomvonal továbbhalad Kaposvár-Toponári állomásig, illetve a szlovén határig. Ezek az oszlopokra fektetett 400 kV-os hálózatok nyomvonala és biztonsági övezete jelentős helyfoglalásával korlátozza Felsőpáhok település területének hasznosítását.

A bázis állomásról induló Hévíz 120/20 kV-os alállomást tápláló kétrendszerű 120 kV-os hálózati nyomvonal, valamint az alállomásról induló Hévíz-Ajka egyrendszerű, Hévíz-Litér kétrendszerű, Hévíz-Szombathely, illetve Hévíz-Szlovénia 120 kV-os hálózat nyomvonala és biztonsági övezetének helyigénye szintén terheli még Felsőpáhok területét.

Felsőpáhok lakosságának villamosenergia ellátását az E.ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zrt. biztosítja. A villamosenergia ellátásának bázisa a térségben üzemelő Hévíz 120/20 kV-os transzformátor alállomás. Az alállomástól induló 20 kV-os légvezetéken érkeznek a villamosenergia a településre, és a hálózatról kiépített vezetékek táplálják a település területén elhelyezett fogyasztói transzformátor állomásokat.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisméretű hálózatról történik közvetlenül a fogyasztói igények kielégítése. A közép- és kisméretű hálózat oszlopokra szereltnél került kivitelezésre, légkábeles vagy szabadvezetékes formában.

A település jelenlegi közvilágítása szinte az egész településen a kisméretű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel történik. A településre jellemző, hogy a megvilágítás mértéke a közlekedés biztonságát szolgálja.

A tervezett fejlesztések megvalósítását követően az egyidejű csúcsgyűjtés 280 kW-tal növekszik. Alapbázis szempontjából ezt a többlet energiát a 20 kV-os gerincvezetékkel biztosítani lehet. A kisebb fejlesztési területeken a prognosztizált igénynövekmény a meglévő transzformátor állomásokról, azok megfelelő karbantartásával, szükség esetén gépcserével lehet kielégíteni.

A transzformátoroktól kiinduló kisméretű ellátást biztosító -üzemeltető kezelésében lévő hálózat és a közvilágítási hálózat zömmel szabadvezetékes kivitelű.

A transzformátor állomások felől, az új létesítmények irányába a kisméretű elosztóhálózat kiépítése szükséges. Az elosztóhálózatot a település esztétikai megjelenésének javítása érdekében javasoljuk földkábelekkel kiépíteni.

### 5.3.2. FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település földgázellátásának szolgáltatója az E.ON nagykanizsai központú Közép Dunántúli Gázhálózati Zrt. Felsőpáhok és Hévíz település ellátásának bázisa a Keszthelyi MOL gázátadó-gázfogadó állomás. A gázfogadótól induló nagy-középnomású földgázvezeték Alsópáhok irányába van kiépítve, majd északi irányban folytatódik és Hévíz és Felsőpáhok között építették meg a nagy-középnomású/középnomású nyomáscsökkentő állomást. A nagy-középnomású gáz nyomvonalát, mint területhasznosítást korlátozó adottságot kell figyelembe venni.

A településen belül a gázelosztás középnomású hálózattal épült ki, a kisméretű gáz előállítás telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik. A házi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisméretű hálózatról látják el közvetlenül a fogyasztói igényeket.

A település gázellátó hálózatának fő gerincvezetéke a Szent István utcai dn 110-es KPE vezeték, a többi vezeték dn 63-as, dn 40-es, illetve dn 32-es.

A tervezett területfejlesztések következtében fellépő 85 Nm<sup>3</sup>/h többlet gázigény a tervezett rendszerről kiszolgáltatható. Az új utcanyitásokban a gázvezetékeket a meglévő hálózatról lecsatlakozó vezetékekkel lehet továbbépíteni.

## **5.4. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT**

### **5.4.1. VEZETÉKES HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK**

Felsőpáhok vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A Pécs szekunder központhoz tartozó 53-as körzetszámú Keszthelyi primer központ Felsőpáhok jelenlegi vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 83-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága már majdnem teljes körű, azaz valamennyi távközlési igény kielégített.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat a településen jellemzően oszlopokra szerelten épült, többnyire önálló, saját oszlopsort helyeztek el.

A település területén a kedvező műsorelosztást, a kábel TV szolgáltatást még nagyon kevesen veszik igénybe, azt is a Magyar Telekom Nyrt szolgáltatja.

A településfejlesztési tervek megvalósulása esetén fellépő többlet igények kielégíthetők. A hálózatfejlesztést a település arculatának javítása érdekében földkábelekkel kivitelezve javasoljuk kiépíteni.

### **5.4.2. VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK**

A vezetékes ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Felsőpáhokon valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

## 6. KÖRNYEZETI HATÁSOK

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat készítésekor elsődleges szempont Felsőpáhok tájhasználatának és megfelelő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. Felsőpáhok területén környezetvédelmi szempontból a településen áthaladó 7351 j. országos mellékút a fő szennyezési forrás. (A mellékút forgalma a megépülést követően 76.sz. főút Hévíz elkerülő szakaszára terelődik, melynek következtében a belterületek környezeti terhelése várhatóan csökken.) Emellett további szennyezést okozhatnak a falu nyugati szélén található gazdasági területek, valamint időszakos terhelést jelentenek a nyári időszakban végzett mezőgazdasági munkálatok.

Környezetvédelmi problémák elsősorban a levegőszennyezésből illetve a zaj- és rezgésterhelésből adódhatnak.

### 6.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Felsőpáhok felszíni vízfolyása a Páhoki- és a Kőszvényes-patak, melyek észak-dél irányban húzódnak végig a település keleti illetve nyugati szélén. A település ennek ellenére nem bővelkedik felszíni vizekben, a Páhoki- és a Kőszvényes-patak egyaránt kishozamú vízfolyások. A talajvízszint az éves csapadékmennyiségtől függően 0,6-2 m mélységben helyezkedik el.

A Páhoki-patak környezete az országos ökológiai hálózat része, így ezen terület védelme fontos feladat. Mivel a terület szomszédságában szántóterületek is találhatóak, így különösen nagy figyelmet kell fordítani a felszíni és felszín alatti vizek védelmére.

A 27/2006. (II.7.) kormányrendelet - a vizek mezőgazdasági eredű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről - melléklete tartalmazza a nitrátérzékeny települések listáját. Felsőpáhok ebben, mint nitrátérzékeny település szerepel. Mindezt kiemelt jelentőségű az ésszerű tájhasználat kialakítása, a mezőgazdasági területeken a környezetkímélő eszközök alkalmazása, valamint a műtrágyák, vegyszerek megfelelő mértékű használata.

Felsőpáhok területe a 219/2004 (VII.21.) kormányrendelet (a felszín alatti vizek védelméről) alapján, a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete szerint szennyezés-érzékenységi szempontból az "érzékeny" kategóriába tartozik. (A 219/2004. kormányrendelet szerint tilos a felszín alatti vizekbe bevezetni a rendelet szerinti kockázatos anyagokat, ill. az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása során ilyen anyag keletkezéséhez vezető közvetlen anyagot.)

A település teljes területén kiépült a szennyvízelvezető-csatorna rendszer, így a kommunális szennyvizek talajba jutása, s ezáltal a felszín alatti vizek elszennyezése Felsőpáhokon nem jelent veszélyt. A külterületi ingatlanokon (szántó- és erdőterületek, kertes mezőgazdasági területek) a helyi építési szabályzat az építéshelyezés feltételként írta elő a szennyvíz ártalommentes elvezetését vagy kezelését.

A gazdasági és különleges területeken fontos a környezetvédelmi előírások és határértékek betartásának folyamatos ellenőrzése a, hogy a környezetre káros vegyszerek, illetve a felhalmozott szervesanyagok (trágyakezelés) havária esetén ne okozzanak komolyabb szennyezést.

Az intenzív szántóföldi művelés során a talajba és a (felszíni/felszín alatti) vizekbe jutó szennyezések csökkentése miatt a felszíni vizek szennyezettségének, valamint a vegyszerhasználatnak a felmérése és racionalizálása szükséges. Az állattartás során keletkezett trágyát kizárólag 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet alapján lehet elhelyezni, s törekedni kell a helyes mezőgazdasági gyakorlat betartására.

A szélerózió esetleges káros hatásai fasorok, erdősávok telepítésével mérsékelendők.

### 6.2. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A 4/2002-es KvVM rendelet alapján Felsőpáhok a 10. légszennyezettségi zónába tartozik, azaz a község levegője nem szennyezett. A településen a levegőminőség szempontjából a leginkább veszélyeztető tényező a közlekedés, a lakossági fűtés, valamint a mezőgazdasági munkákból származó portterhelés lehet. Állattartó telep Felsőpáhokon nem működik, belterületen minimális mértékű állattartás a jellemző. A község északnyugati szélén található lovastelep nem okoz zavaró szaghatást.

Felsőpáhokon a légszennyezettség főként a nagy áthaladó forgalomból származik. A 7351 j. országos mellékút egész évben jelentős átmenő forgalmat bonyolít, mely az év közepén, az „üdülő-szezonban” tovább növekszik. Ennek során jelentős mennyiségű por, korom, szénhidrogének, kén- és széndioxidok, nitrogén-dioxid és ólom jut a levegőbe. Az elkerülő út megépítését követően a belterületi levegőszennyezés, valamint a zaj- és rezgésterhelés jelentős mértékben csökken, s az elkerülő út mentén telepítendő véderdősávok ezen hatásokat tovább csökkentik.

A település légszennyezettségi állapotáról mérési adatok nem állnak rendelkezésre. A felsorolt adottságok alapján (a komoly tranzitforgalom ellenére) feltételezhető, hogy a légszennyezettség Felsőpáhok község közigazgatási területén a 14/2001 (V.5.) KÖM-EÜM-FVM együttes rendelet szerinti egészségügyi határértéket nem haladja meg.

### 6.3. HULLADÉKKEZELÉS

Felsőpáhok területén kommunális hulladéklerakó nem működik. A hulladékot heti rendszerességgel szállítja a keszthelyi HUSZ Kft. a keszthelyi hulladéklerakóba. A településen szelektív hulladékgyűjtő-sziget van kihelyezve a Szent István utcán, a bolt mellett.

A veszélyes hulladékok szelektív gyűjtése egyénileg történik, az egyes vállalkozások maguk oldják meg a keletkező veszélyes hulladékok elszállíttatását. A településen döngkút nem üzemel, az egykori döngkút rekultivációja megtörtént.

A településen teljes mértékben kiépült a szennyvíz-csatorna hálózat, erre a rákötések aránya csaknem 100%.

### 6.4. ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM

A Felsőpáhokon áthaladó 7351 j. országos mellékutat rendkívül nagy átmenőforgalom jellemzi, mely a település első számú és egyetlen jelentősebb zaj- és rezgésforrása. A 76.sz. főút Hévíz elkerülő szakaszának megépülésével, és az amellet telepítendő zajvédő erdősávok létesítésével a rezgésterhelés mértéke várhatóan jelentős mértékben csökken.

A 7351 j. országos mellékút közlekedéséből származó zajterhelés növényzet (erdősávok, fasorok) telepítésével csökkenthető. A rezgésterhelés mértéke települési területek közelében sebességkorlátozással csökkenthető.

További zajterhelést jelent a település határában elhelyezett transzformátor állomás, valamint az ebből kiinduló 400 kV-os légvezetékek, melyek a falu északi határa mellett húzódnak. A vezetékek okozta zajterhelés a belterület északi határában telepítendő fasorral csökkenthető.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EÜM rendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Közlekedési zajtól származó határértékek

<i>Zajtól védendő terület</i>	<i>gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén</i>		<i>az országos közúthálózatba tartozó, valamint belterületi első és másodrendű főutaktól</i>	
	<i>nappal 6-22 óra</i>	<i>éjjel 22-6 óra</i>	<i>nappal 6-22 óra</i>	<i>éjjel 22-6 óra</i>
Lakóterület (Falusias, kertvárosias)	60dB	50dB	65dB	55dB
Gazdasági terület	65dB	55dB	65dB	55dB

A rendelet 1. számú melléklete üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A tervezési területen az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

Üzemi létesítménytől származó zaj határértékek.

<i>Zajtól védendő terület</i>	<i>nappal 6-22 óra</i>	<i>éjjel 22-6 óra</i>
Lakóterület (Falusias, kertvárosias)	50dB	40dB

## 7. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

### 7.1. HELYZETÉRTÉKELÉS - VIZSGÁLAT

A Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 2012. szeptemberében kapott tájékoztatást a településrendezési terv felülvizsgálatával kapcsolatban. A Felügyelőség 2012. október 15-én kelt válaszelevelében (ikt. sz.: 1851-1/6/2012) felhívta a figyelmet, hogy a településrendezési tervek az egyes tervek ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet hatálya alá tartoznak, ezért a teljes közigazgatási területre kiterjedő felülvizsgálat miatt a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartja.

A felügyelőség a tervezési területen zajterhelésére, a levegő minőségére, illetve a porszennyezés mértékére vonatkozó mérési adatokkal nem rendelkezik. Ennek megfelelően a tervezők konkrét mérési adatokra nem hagyatkozhattak, s a környezeti vizsgálat készítése során azokat figyelembe venni nem tudták.

#### Felsőpáhok település alapadatai:

<b>A település igazgatási területe:</b>	<b>727 ha</b>
Belterület nagysága:	118 ha
Külterület nagysága:	535 ha
Egykori zártkert	74 ha
Lakosságszám:	654 fő

#### 7.1.1. FÖLDRAJZI ADOTTSÁGOK<sup>7</sup>

##### *Domborzat, földtani adottságok*

Felsőpáhok a Nyugat-magyarországi peremvidék nagytáj, Zalai-dombvidék középtáj, Zalavári-hát kistáj középső részén helyezkedik el.

Felsőpáhok környékére jellemző, hogy észak-déli irányban hosszan elnyúló lapos meridionális hát húzódik az Alsó-Zala és a Hévízi-völgy között. Az észak-déli irányban féloldalasan kiemelkedett, s dél felé fokozatosan elkeskenyedő területét a lejtés irányában kialakult konzekvens völgyelések hálózák be. Felszíne sem domborzatilag, sem alaktanilag nem egységes. Haránttörések mentén összetöredezett északi része tagoltabb és erodáltabb. déli lealacsonyodó és vastag (10-20 m) lösztakaróval fedett felszíne egységesebb, makro- és mikro formákban is szegényebb. Kicsiny viszonylagos szintkülönbsége (34 m/km<sup>2</sup>) alapján erősebben tagolt hullámos síkra emlékeztet.

##### *Talajok*

Felsőpáhok környékén az északról dél felé lejtő dombhát löszös talajképző kőzetén túlnyomórészt barnaföldek, csernozjom barna erdőtalajok és agyagbemosódásos barna erdőtalajok képződtek. A legnagyobb kiterjedésű barnaföldek vályog mechanikai összetételűek, vízgazdálkodásukra a nagy vízraktározó és a jó víztartó képesség jellemző. Termékenységük jó. Az erdők (30%) és a szőlők (35%) megoszlása feltehetően a lejtőviszonyok és az erodáltság következménye. A kistáj számottevő eróziós potenciálja miatt jelentős a talajok lepusztulásával kialakuló földes és köves kopárok területe. A humuszanyagok erodálódása miatt termékenységük igen gyenge. A kistáj agyagbemosódásos barna erdőtalajai nem képviselnek jelentős mezőgazdasági potenciált, mert sekély termőrétegűek, vízgazdálkodásuk kedvezőtlen, termékenységük gyenge. Területükön a szántók mellett a gyümölcsösök és az erdők részaránya számottevő (25%).

##### *Éghajlat*

A település és környéke a mérsékelt hűvös-mérsékelt nedves és a mérsékelt hűvös-mérsékelt száraz éghajlati típus határán terül el. Az évi napsütés kevéssel meghaladja az 1950 órát; a nyári hónapokban 780-790, télen mintegy 190 órán át süt a nap. A hőmérséklet évi középértéke 9,8-10,3 °C, a tenyészidőszaké 16,0 és 16,5 °C közötti. Évente 188-193 napon át, ápr.

<sup>7</sup> Forrás: Magyarország kistájainak katasztere

6-11 és okt. 17-19. között a napi középhőmérséklet magasabb, mint 10 °C. A fagymentes időszak délen hosszabb, mint északon. Az évi abszolút hőmérsékleti maximumok átlaga kevéssel meghaladja a 33,0°C-ot, a téli abszolút minimumok átlaga -16,0 és -17,0 °C közé esik. Az évi csapadékösszeg 700 mm körüli, tenyészidőszaké 420 mm körüli. A téli félévben 35 nap körüli összefüggő hótakarós időszak a valószínű, 20-25 cm átlagos maximális hó vastagsággal. Az ariditási index értéke Felsőpáhok környékén 1,00. A leggyakoribb szélirány az északi, az átlagos szélesség 2,5-3 m/s. A táj adottsága az erdőgazdálkodásnak, az éghajlat a kevésbé hőigényes kultúrnövények termesztésének kedvez.

### Vízrajz

A település és környéke a Zala és a Gyöngyös völgye között helyezkedik el. Része még a vízrendszernek a Vindornya-árok, az Óberek-csatorna és a Páhoki-csatorna. A területnek kevés vízfeleslege van. A vízfolyásokról főleg vízhozam becsléseink vannak. Így a Gyöngyös árvízi hozamát 34,7 m<sup>3</sup>/s, a Hévízi-tó lefolyását 10,4 m<sup>3</sup>/s, a Vindornya-árokét 10,5 m<sup>3</sup>/s, a Páhoki-csatornáét 43 m<sup>3</sup>/s értékre becsülik. Az árvizek általában tavasszal a leggyakoribbak, míg a kisvizek időszaka a nyár vége. A víz tiszta. A táj egyetlen állóvíze a Hévízi-gyógyforrás tava, amely közel 5 ha felszínű, s ezzel az egyike a világ legnagyobb meleg vízi tavainak.

Talajvíz csak az alacsonyabb helyeken képez összefüggő szintet, ahol a mélysége 4-6 m, míg a völgyekben 2-4 m között áll. Mennyisége nem jelentős. A rétegvíz mennyisége átlagos, az ártézi kutak száma kevés. Mélységük 100 m körüli, amely szintből bő vízhozamokat termelnek.

### Növényzet

A település és környéke potenciális erdőterület, ahol természetes gyeptársulások előfordulása valószínűtlen. Klímazonális vegetációtípusát nagyrészt a bükkösök jelentik, gyertyános-tölgyesek eredetileg csak a patak völgyekben voltak. A kistáj platóin ma több helyen mészkerülő gyertyános-tölgyeseket találunk. Telepített faállományok közül említésre méltók az akácok.

A kistáj erdőterületei az évszázadok során mind minőségben, mind mennyiségben jelentős veszteséget szenvedtek, helyükön szőlőültetvényeket, zártkerteket vagy szántókat találunk. A bükkösökben még megtalálhatóak a nyugat-dunántúli elemek, de már hiányoznak a szubmediterrán karakterfajok. A patak menti égerligetekben jellemző az erdei madársóska, a berki szellőrózsa és az árnyékvirág.

Fajszám: 600-800; védett fajok száma: 40-60; özőnfajok: aranyvessző-fajok, akác, japánkeserűfű-fajok.

## 7.1.2. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

### 7.1.2.1. Környezetvédelem

*A környezetvédelmi helyzetértékelést lásd bővebben az Alátámasztó munkarészek 6. fejezetében.  
(Környezeti hatások)*

### 7.1.2.2. Természetvédelem

*A természetvédelem javaslatait lásd bővebben az Alátámasztó munkarészek 3.4. Fejezetében.  
(Táj- és természetvédelem)*

## 7.1.3. TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLATOK

*A településszerkezet leírását lásd bővebben az Alátámasztó munkarészek 1.2. Fejezetében.  
(A település szerkezete)*

### Tájhasználat

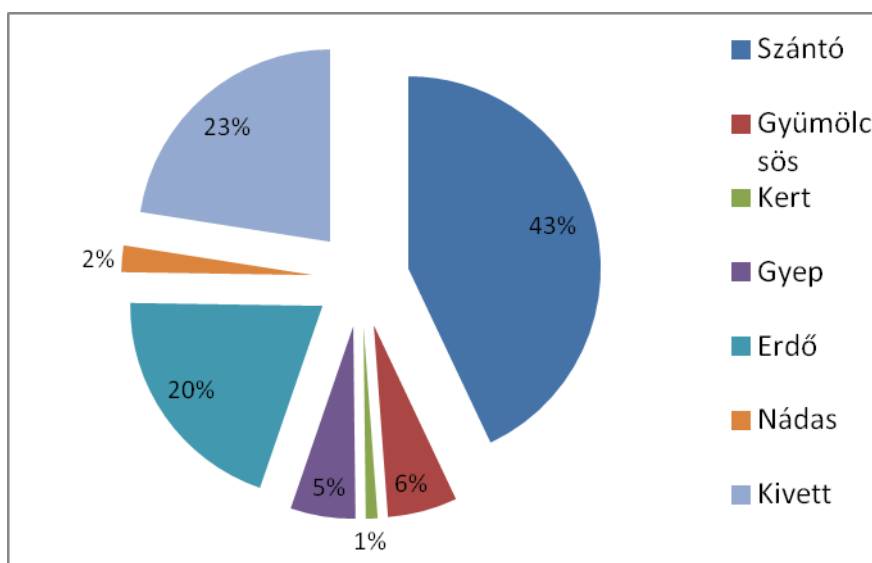
Felsőpáhok a Balatontól északnyugatra, a Zalavári-háton fekvő település. Tájhasználatára ennek megfelelően a domborzati adottságokhoz igazodott, a település elhelyezkedéséhez hasonlóan.

Külterületén a területhasználatok közül a mezőgazdasági területek dominálnak, melyek a dombok tetején, valamint azok oldalaiban helyezkednek el. Nagyobb kiterjedésű területeken helyezkednek el az erdők is, melyek a mélyebben fekvő területeket foglalják el. A tájhasználat változatosságát erősíti az egykori zártkerti területek mozaikossága.



**Területhasználatok megoszlása Felsőpáhok területén**

Megnevezés	Összesen (ha)	Arány (%)
Szántó	307,9	42,97%
Gyümölcsös	42,0	5,86%
Kert	7,1	0,99%
Gyep(legelő,rét)	39,1	5,46%
<b>Mezőgazdasági terület</b>	<b>396,1</b>	<b>55,28%</b>
Erdő	143,1	19,97%
Nádas	16,0	2,23%
Termőterület	555,2	77,49%
Kivett	161,3	22,52%
<b>Összesen</b>	<b>716,5</b>	<b>100%</b>



Forrás: [www.takarnet.hu](http://www.takarnet.hu)

A művelési ágakat tekintve jól látható a szántóterületek elterjedtsége. A területek több mint 40%-át szántók foglalják el, mely értékkel a település közigazgatási területének legnagyobb hányadát teszik ki. A szántóföldek többségén gabonaféléket termesztenek, ezen belül is a búza, kukorica termesztése a legelterjedtebb. A termőföldek közepes minőségűek, többségében 22-26 AK értékkel rendelkeznek. A szántóföldek túlnyomó részt a Kőszvényes- és a Páhoki-patak közötti magasabb területeken helyezkednek el, emellett megtalálhatók még a Páhoki- illetve a Kőszvényes-patak völgyében (Zalakőszvényestől délre), valamint az egykori zártkerti területek egy részén a falu belterületéről délre és nyugatra. A szántóterületeken többségében nagy, egybefüggő táblákat alakítanak ki, így ezen részeken a táj monotonitása nő. (Az utak mentén szinte mindenütt ültettek fasorokat, ám a gabonátáblákat nem tagolják fasorok, véderdősávok.)

A közigazgatási terület szintén nagy hányadát teszik ki az erdőterületek. A terület mintegy ötödét elfoglaló erdők többsége a Kőszvényes-patak völgyében, illetve az ezzel szomszédos domboldalakon terül el - az erdősáv észak-dél irányban átszeli a települést. Emellett nagyobb erdőfoltok találhatóak még az alsópáhoki határ mellett (a Páhoki-patak mellékágát jelentő árok mentén), a Páhoki-patak mentén az egykor lápos területeken, továbbá a Billegér déli és nyugati részei is beerdősödtek.

Új erdőket telepítettek továbbá a belterülettől nyugatra és a gyümölcsültetvényektől északra az egykori honvédségi területeken - az elkerülő út miatt megszűnt erdőterületek kiváltásaként.

Jóval kisebb arányban helyezkednek el gyepek a község területén. Nagyobb összefüggő gyepterület csak a település keleti határában, a Páhoki-patak mellett terül el, Felsőpáhok ezen részét kaszálással hasznosítják. Emellett elszórva található kisebb réteket, azonban települési léptékben a gyepek aránya elenyésző, csak kevéssel haladja meg az 5%-ot. A korábbi patakmenti gyepterületek nagy része állattartás híján nincs legettetve, kaszálásuk pedig nehezen megoldható, így ezek egy része bozótosodásnak indult, sőt egyes részeken teljesen beerdősödött. Ez a folyamat várhatóan a jövőben sem fog megállni, így a gyepterületek fokozatos csökkenésére a továbbiakban is számítani lehet.

A gyepek arányához hasonló mértékben található gyümölcsösök Felsőpáhokon, melyek aránya közel 6% a település teljes területéhez viszonyítva. Míg a gyepek esetében ez az arány alacsonynak tűnik az országos adatokhoz viszonyítva (9,6%), addig a gyümölcsösök aránya az országos arány (1,3%) többszöröse. Felsőpáhokon az egykori zártkerti területek kisebb gyümölcsöseivel mellett ültetvény szinten folyik alma- (-2,5 ha), mandula- (-1,5 ha) és diótermesztés (5,8 ha). Az ültetvények többsége a falutól északra, a Nemesbüki-út két oldalán helyezkedik el, kivételt jelent ez alól a Billegér északnyugati részén található mandulás.

A korábbi zártkerti területek egykor teljes egészében művelés alatt voltak, melyeken kisparcellás szőlő- és gyümölcssterületek helyezkedtek el. Ezek nagy részét mára felhagyták, többségük bozótosodásnak indult illetve teljesen beerdősült. Másik részüket a telkeket összevonva szántóföldi művelés alá vonták, így a területnek csupán csekély részén maradt fenn a szőlő- és gyümölcsstermesztés. Meg kell említeni a Billegér déli részén elhelyezkedő lovasterületet, mely a környezetétől jelentősen eltérő területhasználat, ám megjelenésével, megfelelően karbantartott telkeivel rendezettséget biztosít az egyre inkább felhagyott egykori szőlőterületen.

A település külterületére a mezővédő erdősávok nem jellemzők, azonban a fontosabb külterületi utak mentén egyaránt egy- illetve kétoldali diófásorokat telepítettek, mely pihenő- és védőhelyet jelent az állatvilág számára.

A táj arculatát nagyban befolyásolja a település keleti határánál elhelyezkedő villamos elosztó állomás. Nem csupán a transzformátor állomás jelenik meg markánsan a tájban, hanem az innen kiinduló nagyfeszültségű elektromos vezetékek is, melyek kettészelik a táji környezetet.

Szintén markáns táji elem a 76.sz. főút Hévíz elkerülő szakasza, mely jelenleg épül. Az út nyomvonala kettészeli a falutól északra elhelyezkedő területeket, s süllyesztett útpályája jelentős tájsebként jelenik meg a környezetben.

## **7.2. A TERVI VÁLTOZATOK ÉS A VÁLASZTÁS INDOKAI, A TERVBEN LEÍRTAK ELMARADÁSA**

A településrendezési tervre egyetlen változat készült, ahogyan ez a településrendezési terv készítésének gyakorlatában többnyire megszokott. Ennek megfelelően a terv készítése során mindvégig szem előtt tartottuk az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit. Törekedtünk a körülmények és lehetőségek adta jobb környezeti állapot elérésére, ahogy ezt a környezeti vizsgálat további fejezeteiben, illetve az alátámasztó munkarészek egyéb fejezeteiben leírtuk.

**A tervben leírtak elmaradása**

A településrendezési terv keretein belül helyi építési szabályzat készült, melyet a képviselő-testület rendelettel fog jóváhagyni. A rendeletben előírtak betartása kötelező, illetve mivel a településrendezési terv mindössze kereteket biztosít az egyes konkrét beruházások számára, ezért a tervben leírtak elmaradásával nem célszerű számolni.

**7.3. A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSE A TERVBEN, ILLETVE A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ TERVI MEGOLDÁSOK****Levegőszennyezés**

Felsőpáhok területén a levegőszennyezés fő okozója a 7351 j. országos mellékút átmenőforgalma, emellett időszakosan megnövekszik a mezőgazdasági termelésből származó porterhelés. A terv az elkerülő út megépülésére tesz javaslatot, mely esetben - az út mellett telepítendő véderdősávoknak köszönhetően - jelentős mértékben csökkenhet az autóforgalom okozta légszennyezés.

A nyári mezőgazdasági munkák porterhelésének csökkentésére a terv fasorok telepítését javasolja, továbbá a meglévő fasorok fenntartását, egyedeinek pótlását.

**Közúti forgalomból származó zaj- és rezgésterhelés**

A 7351 j. országos mellékút rendkívül nagy átmenőforgalommal rendelkezik, mely jelentős zaj- és rezgésterhelést jelent közvetlen környezete számára. A terv - az elkerülő út megépülésével számolva - véderdősávok, fasorok telepítésével tesz javaslatot a terhelés csökkentésére.

**Ökológiailag értékes területek védelme**

A védett természeti és természetközeli területek védelmét (*ökológiai hálózat elemei, ex lege lép*) a terv igyekezett oly módon biztosítani, hogy azokat olyan természetközeli területfelhasználásba sorolta, melyek területén épületet, építményt nem, vagy csak minimális mértékben lehet elhelyezni. A terv ezen területeken új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, az épületelhelyezésre pedig csupán a terület északi részén biztosít lehetőséget - mely területen kizárólag az ökológiailag értékes gyepterületek fenntartását szolgáló építmények, és a fenntartáshoz szükséges állattartó épületek helyezhetők el.

**Transzformátorállomás**

A településrendezési terv a település keleti határánál elhelyezkedő transzformátorállomás területét *ipari terület - energiaszolgáltatási területként* szabályozta. A területen kizárólag az energiaszolgáltatás építményei, valamint az ezt kiszolgáló igazgatási, szociális épületek helyezhetők el, így a környezetet terhelő tevékenység a területen nem folytatható.

**Gazdasági és különleges területek**

A meglévő *kereskedelmi-szolgáltató területeket* a településrendezési terv megerősíti a belterület nyugati részén, új gazdasági területek nem kerültek kijelölésre. A területen a környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági tevékenység nem végezhető, így megakadályozható a nagyobb terheléssel járó ipari funkció megtelepedése ezen területeken. A táj- és környezeti hatások csökkentése érdekében telken belüli fásítást javasol a terv.

A gazdasági terület szomszédságában elhelyezkedő egykori major területét a településrendezési terv *különleges terület - mezőgazdasági üzemi területként* szabályozza, mely működését a terv nem korlátozza. A terület használati intenzitása nem indokolta védőtávolság meghatározását, így a környezetvédelmi határértékeknek való megfelelést a telekhatárokon belül kell biztosítani.

A belterület északnyugati határánál kijelölt *különleges terület - lovasturisztikai terület* a falu turisztikai szolgáltatásainak fejlesztését hivatott elősegíteni. A terület használati intenzitása nem indokolta védőtávolság meghatározását, így a környezetvédelmi határértékeknek való megfelelést a telekhatárokon belül kell biztosítani.

**Határon átnyúló környezeti hatásokkal nem kell számolni.**

## 7.4. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE

A terv egész szemléletében a meglévő környezeti állapot javítására, illetve természeti környezet megőrzésére törekszik.

A természeti erőforrások tekintetében elsősorban a talaj és a vizek védelmét célozza meg a terv, és igyekszik a jó minőségű levegőt megőrizni.

A vizek és a talaj védelme érdekében a terv a külterületi - csatornázatlan - telkeken a szennyvizek egyedi kezelését illetve zárt tárolóban történő gyűjtését és onnan való elszállítását írja elő. Ezzel csökken a felszín alatti vizek és a talaj szennyezettsége és ezáltal javul az ivóvíz minősége is.

A tervben ábrázolt fasorok csökkentik a talajt tisztító szélerezó mértékét, valamint a mérséklük a portterhelés mértékét is.

A település területén meglévő természetes, természetközeli területek megóvása és fejlesztése által a község környezeti állapota javul, ezáltal a település potenciálja is növekszik.

A környezetvédelmi fejlesztések, gazdasági területek fejlesztésével számol a terv. A meglévő gazdasági illetve mezőgazdasági üzemi területek közvetlen, a lakóterületekre gyakorolt környezeti hatásuk a helyi építési szabályzatban előírt beültetési kötelezettség, valamint védőfásítás előírásával csökken. A tervezett különleges lovasturisztikai terület esetén a beültetési kötelezettség betartásával csökkenthetők a tájképi és egyéb környezeti hatások.

A tervben szereplő fejlesztések társadalmi és gazdasági folyamatokra gyakorolt hatása jelentős lehet, ám a kisléptékű fejlesztések - a környezetvédelmi intézkedések betartása mellett - nem okoznak jelentős környezetterhelést.

## 7.5. INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

### *Környezetvédelem*

- Környezetvédelmi program elkészítése, s rendszeres felülvizsgálata;
- Részvétel a Nemzeti Agrárkörnyezetvédelmi Programban;
- Természetközeli mezőgazdálkodási módszerek, természetkímélő technológiák alkalmazása, a mezőgazdasági vegyszerhasználat felülvizsgálata, amennyiben szükséges, ésszerű korlátozása;
- Mezőgazdasági művelésből származó időszakos porszennyezés csökkentése;
- Környezetvédelmi elvárásoknak megfelelő, szakszerű trágyaelhelyezés;
- A nem csatornázott ingatlanok szennyvízkezelésének, elszállításának ellenőrzése;
- Alternatív, megújuló energiaforrások (nap, szél, geotermikus energia stb.) alkalmazási lehetőségeinek vizsgálata, megvalósítás előkészítése, megvalósítása;
- Csapadékvíz-elvezetés megoldása a végső befogadóig (csapadékvíz-elvezetés átalakítása, vízelvezető árok fenntartása stb.);
- Elkerülő út megépítése;
- Erdősávok, mezővédő erdők, fasorok növelése;
- Szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságának növelése, zöldhulladék komposztálása, népszerűsítése, lakosság tájékoztatása;
- Zöldterületek kialakítása, közparkok építése, fenntartása;
- Tiszta, rendben tartott közterületek (hulladékgyűjtők kihelyezése, árok karbantartása, tisztítása, padka fenntartása);
- Lakosság öntevékeny környezetvédelmi kezdeményezéseinek támogatása (anyagi támogatás, lakossági csoportokkal történő együttműködés, együtt gondolkodás, programokhoz a megfelelő helyszín biztosítása, a megoldandó feladatokról történő egyeztetés, a lakosság tájékoztatásában való közreműködés - hulladékgyűjtés az árok, a patak, az utak mentén,

madáretetők közterületre való kihelyezése, parlagfű és egyéb gyomnövények irtása szomszédos önkormányzatokkal összehangoltan);

- Lakossági tájékoztatás a környezet állapotáról, oktatás a szükséges és lehetséges tennivalókról az egészséges, tiszta környezet érdekében - Környezettudatos gondolkodás kialakítása
- Környezetvédelmi alap létrehozása.

### **Táj és természetvédelem**

- A környezetgazdálkodás, a térfunkciók harmóniájára törekvő földhasználat megtervezése a helyi termőhely, illetve gazdálkodási tradíciókra alapozva a tulajdonosok, gazdák bevonásával;
  - o Rosszabb minőségű földeken a tájgazdálkodás kialakítása szakértő bevonásával, a gazdálkodók tájékoztatásával, oktatással;
  - o Felnőtt lakosság megismertetése a természetvédelemmel, az agrár-környezetvédelemmel, az ezek nyújtotta lehetőségekkel tanfolyamok keretében;
  - o Iskolai tanítás keretein belül (térsgégi szintű) helytörténet, és tájismeret oktatása, természetvédelmi, környezetvédelmi szemléletű nevelés megvalósítása
- Csekély termőképességű talajokon, erózióveszélyes területeken talajvédő gazdálkodás folytatása;
- Egykori zártkerti területek fenntartása, bozótosodás megakadályozása, invazív növényfajok visszaszorítása a település biológiai diverzitásának megőrzése érdekében;
- Ökológiai szempontok és a fenntartható terület és tájhasználati rendszerek kialakítása és terjesztése
- A védett fajok élőhelyének megőrzése;
- Folyamatos ökológiai hálózat fenntartása, a meglévő elemek felülvizsgálata, szükség esetén minőségének javítása (pl. adventív fajok lecserélése honosra), új elemek létesítése;
- Egyedi tájértékek felmérése, bemutatása;
- Fasorok, (mezővédő erdősávok) kijelölése, telepítése, fenntartása honos fafajokból;
- A Páhoki-patak mentén a bozótosodás megakadályozása extenzív, legeltetési állattartással (pl. szarvasmarha, juh), kaszálással, legelőterületek fenntartása;
- Az agresszív adventív gyomfajok (lágú és fásszárúak egyaránt) irtása szakember vezetésével, tanácsaival (Nemzeti Park, illetve Erdészeti segítségének igénybevétele), monitoring-rendszer felállítása;
- Csatornák, vízelvezető árkok bozótosodásának megakadályozása, folyamatos karbantartása;

## **7.6. MONITOROZÁSI JAVASLATOK**

A tervben a kijelölt kisléptékű fejlesztések hatására - a környezetvédelmi intézkedések betartása mellett - jelentős környezeti változások nem várhatók. Mindemellett a tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatokat tesszük:

- A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább 5 évente.
- A terv jogszabályban előírt kötelező 10 éves felülvizsgálatának elvégzése során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni a korábban jóváhagyott tervben foglalt hatására azóta bekövetkezett változásokra.
- A települést környezeti vonatkozásban is érintő más tervek hatásainak vizsgálata javasolt.
- A rendezési terv keretein belül megvalósuló konkrét beruházások során a környezetvédelmi előírások betartásának ellenőrzése.
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásokról, véleménynyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

## 7.7. ÖSSZEFOGLALÓ

Felsőpáhok területén csupán kisebb méretű fejlesztési területek kerültek kijelölésre, melyek a környezetvédelmi előírások, s a fontosabb intézkedések betartása mellett a település környezeti állapotában nem okoznak súlyos elváltozást.

A településfejlesztési koncepcióval összhangban a terv a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységek megőrzését célozta meg, továbbá a térségre jellemző szolid turisztikai fejlesztéseknek biztosít területet. A tervben nem került sor nagyobb mértékű beépítésre szánt terület kijelölésére. A terv javaslatot tett a települési erdőterületek összefüggő területté alakítására, továbbá új erdő- és zöldterületek kijelölésére.

Azáltal, hogy a terv a táji, természeti értékek szem előtt tartásával készült, és a tájhasználatok tervezése során is kiemelt figyelemmel kezelte a természeti adottságokat, a lakosság remélhetően magáévá teszi azt a környezettudatos szemléletmódot, ami minden fenntartható fejlődést követő település esetében elengedhetetlen. Csak ebben az esetben valósulhat meg a környezet jobbítására vonatkozó szándék, amely tervi szinten már megjelent.

**MELLÉKLETEK**





**ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI  
SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

**FELSŐPÁHOK**

VÉLEMÉNYEZŐK	TOVÁBBI ELJÁRÁSBAN		MEGJEGYZÉS	
	RÉSZT KÍVÁN VENNI	NEM KÍVÁN RÉSZT VENNI		
<b>ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK</b>				
1.	SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÉPÍTÉSÜGYI HIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ	X		<p>Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseire, különös tekintettel a 2013. január 1-jét követő változásokra.</p> <p>Felhívja a figyelmet arra, hogy a jóváhagyott országos és térségi területrendezési terv rendelkezéseit figyelembe kell venni (OTrT, BTSZ).</p> <p>Felhívja a figyelmet arra, hogy a Btv-ben lehatárolt kiemelt térségi övezeteket a településrendezési tervek készítése során a településszerkezeti terv léptékében készülő, kötelező alátámasztó szakági munkarészben az érdekelt államigazgatási szervek állásfoglalása alapján, a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló törvény előírásai szerint kell lehatárolni.</p> <p>Ismerteti a szakmai véleményezési eljárás fontosabb szakaszait.</p> <p>Újbóli megkeresésre úgy nyilatkozott, hogy a tavalyi évben megindított eljárást lezártnak tekinti, mivel az önkormányzat az új eljárási szabályok szerint kívánja folytatni a felülvizsgálatot. Felhívja a figyelmet a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet átmeneti rendelkezéseire, valamint a felülvizsgálat alatt levő településrendezési eszközök vonatkozó jogszabályaira.</p>
2.	NYUGAT-DUNÁNTÚLI KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI FELÜGYELŐSÉG	X		<p>Felhívja a figyelmet az alkalmazandó környezetvédelmi, természetvédelmi, tájvédelmi és vízgazdálkodási jogszabályok előírásaira, valamint arra, hogy a terv készítése az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rend. hatálya alá tartozik.</p>
3.	BALATONFELVIDÉKI NEMZETI PARK			Nem nyilatkozott.
4.	NEMZETI KÖRNYEZETÜGYI INTÉZET			Nem nyilatkozott.
5.	ORSZÁGOS VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG			Nem nyilatkozott.
6.	ZALA MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG	X		<p>Felhívja a figyelmet az alkalmazandó jogszabályi előírásokra, különös tekintettel az árvíz- és belvízveszély megelőzésére.</p> <p>Az ismételt megkeresés alkalmával felhívta a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra, különös tekintettel a kockázatértékelésre és a katasztrófavédelmi osztályba sorolásra.</p>
7.	ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL NÉPEGÉSZSÉGÜGYI SZAKIGAZGATÁSI SZERV	X		<p>A község településrendezési tervének felülvizsgálatát a vonatkozó rendeletben foglaltak alapján közegészségügyi szempontból támogatja.</p>
8.	NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG ÚTÜGYI, VASÚTI ÉS HAJÓZÁSI HIVATALA		X	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.
9.	NEMZETI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG LÉGÜGYI HIVATAL		X	A vonatkozó törvény alapján a terv módosításához hozzájárul.
10.	ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL KÖZLEKEDÉSI FELÜGYELŐSÉG	X		<p>Felhívja a figyelmet a közlekedési tervek részletes tartalmi követelményeire, beleértve a rajzi munkarészeket is.</p> <p>Felhívja a figyelmet az új csomópont tervezésekor kötelező előírásokra.</p>
11.	FORSTER GYULA NEMZETI ŐRÖKSÉGGAZDÁLKODÁSI ÉS SZOLGÁLTATÁSI KÖZPONT			Nem nyilatkozott.

12.	VAS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL SZOMBATHELYI JÁRÁSI HIVATAL JÁRÁSI ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATALA	X		Jelzi, hogy a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezései értelmében örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a területre, amennyiben az korábban nem készült el, vagy van, de 10 évnél régebbi. Egyúttal felhívja a figyelmet a területen található műemlékek, valamint nyilvántartott régészeti lelőhelyek helyére.
13.	ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATAL	X		Felhívja a figyelmet a hatályos törvényi előírásokra. (Az ismételt megkeresésre adott véleményük megegyezett az előzővel.)
14.	ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ERDÉSZETI IGAZGATÓSÁG	X		Felhívja a figyelmet az Evt. vonatkozó előírásaira. Megküldi egyúttal a nyilvántartott, erdőtervezett erdők elhelyezkedését és rendeltetését illetve a kiváló termőhelyi adottságú erdőket ábrázoló térképkivonatokat. (Mindkét megkeresés alkalmával azonos véleményt adtak.)
15.	ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI IGAZGATÓSÁG	X		A településrendezési terv módosítása ellen talajvédelmi szempontból elvi kifogást nem emel. A terv felülvizsgálata során figyelembe kell venni a talajvédelmi vonatkozású jogszabályok előírásait.
16.	HONVÉDELMI MINISZTERIUM HATÓSÁGI HIVATAL	X		A község területén egy HM vagyonkezelésű ingatlan található, melyek használatára igényt tart. (Mindkét megkeresés alkalmával azonos véleményt adtak.)
17.	PÉCSI BÁNYAKAPITÁNYSÁG	X		Kéri a település földtani és morfológiai sajátosságainak figyelembevételét. A település közigazgatási területén szilárd-ásvány bányászati telek nem található. A település közigazgatási területén megkutatott és nyilvántartott ásványvagyon nem ismeretes. A település közigazgatási területén szénhidrogén bányászati létesítmény és szénhidrogén szállítóvezeték nem található. Felsőpáhok területe nem szerepel a Felszínmozgásos területek kataszterében.
18.	NEMZETI MÉDIA ÉS HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG SOPRONI IGAZGATÓSÁG	X		Felhívja a figyelmet a hatályos, alkalmazandó jogszabályokra.
19.	HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA - POLGÁRMESTERI HIVATAL	X		Felsőpáhok felülvizsgálati szándékát tudomásul vette, tájékoztat Hévíz felülvizsgálatára vonatkozó előkészületeiről és felhívja a figyelmet a határos területek miatti kölcsönös tájékoztatás és adatszolgáltatás szükségességére.
20.	ALSÓPÁHOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA - POLGÁRMESTERI HIVATAL			Nem nyilatkozott.
21.	SZENTGYÖRGYVÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA - POLGÁRMESTERI HIVATAL		X	A településszerkezeti terv felülvizsgálata kapcsán észrevételt nem tesz, az eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni.
22.	NEMESBÜK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA - POLGÁRMESTERI HIVATAL			Nem nyilatkozott.
23.	ZALA MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT HIVATALA			Felhívja a figyelmet a Balaton törvényre és a Balaton Kiemelt Üdülőkörze Területrendezési tervére, mivel a megyei rendezési terv nem fedi le Felsőpáhok közigazgatási területét. Az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.
24.	MAGYAR KÖZÚT NONPROFIT ZRT. ZALA MEGYEI IGAZGATÓSÁG	X		Egyetért a 76. sz. főút elkerülő szakaszának a rendezési terven való feltüntetésével. Vizsgálandó, hogy a 76. sz. főút 5+843,75 km szelvényében építendő csóáteresz terület-igénye összhangban van-e a szabályozási terven feltüntetett nyomvonal szélességével.
25.	KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI KOORDINÁCIÓS KÖZPONT	X		Tájékoztatást ad az országos közúthálózat fejlesztésével kapcsolatban. Megállapítja, hogy a települést érinti a 76.sz. főút Hévíz elkerülő szakaszának folyamatban lévő építése.
26.	FELSŐPÁHOKÉRT KÖZALAPÍTVÁNY			Nem nyilatkozott.

**Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete**  
8395 Felsőpáhok, Szent I. u. 67.  
Tel: 83/900-000, Fax: 83/900-001 E-mail: [felsopahok@z-net.hu](mailto:felsopahok@z-net.hu)

Szám: 10-3/2013.

#### KIVONAT

Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2013. január 28-án megtartott rendkívüli, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből:

#### 4/2013.(I.28.) számú határozat:

1. A Képviselő-testület kinyilvánítja, hogy a község településrendezési tervének felülvizsgálata során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) szerinti eljárásrend szerint kívánja a településrendezési terv felülvizsgálatát lefolytatni.
3. A Korm. rendelet 29.§-a alapján a Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítása során biztosítja a teljes körű nyilvánosságot az alábbiak szerint:
  - a) A településrendezési eszközök felülvizsgálata során az Önkormányzat az alábbi partnereket kívánja bevonni:
    - a.1. „Felsőpáhokért” Közalapítvány Felsőpáhok
    - a.2. Felsőpáhok község lakossága.
  - b) A tájékoztatás módja és eszközei:

A „Felsőpáhokért” Közalapítvány képviselőjének tájékoztatása helyi kézbesítő útján, írásban történik.

Felsőpáhok lakosságának tájékoztatása a hivatal felsőpáhoki kirendeltségének (8395 Felsőpáhok, Szent I. u. 67.) hivatali helyiségében elhelyezett hirdetőtáblán és a tájékoztatás szövegének az önkormányzat honlapján ([www.felsopahok.hu](http://www.felsopahok.hu)) történő közzétételével történik.
4. A javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módja:
  - a. Az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményeket az önkormányzat hivatalos címére (8395 Felsőpáhok, Szent I. u. 67.) írásban - levélben vagy e-mailben ([felsopahok@z-net.hu](mailto:felsopahok@z-net.hu)) - lehet benyújtani.
  - b. Amennyiben a partner a megállapított határidőn belül véleményt ad, észrevételt tesz vagy nyilatkozik arról, hogy az eljárásban részt kíván venni, úgy az eljárás későbbi szakaszaiban is meg kell keresni.
  - c. A lakosságot minden tervezési fázisba be kell vonni.
  - d. A javaslatokat, s véleményeket iktatni kell, ezeket a tervezés során az önkormányzat, és a megbízott tervező értékeli.
  - e. A véleményezési szakaszban a tervezési dokumentáció elkészültét követően az önkormányzat a „Felsőpáhokért” Közalapítvány képviselőjét helyi kézbesítő útján értesíti, hogy adja meg véleményét.

f. A Felsőpáhok lakossága a hivatal felsőpáhoki kirendeltségének (8395 Felsőpáhok, Szent I. u. 67.) hivatali helyiségében elhelyezett hirdetőtáblán és a tájékoztatás szövegének az önkormányzat honlapján ([www.felsopahok.hu](http://www.felsopahok.hu)) történő közzétételével kerül kiértékelésre.

g. A partnerek a tervezési dokumentációt áttanulmányozhatják az önkormányzat hirdetőtábláján, a Hivatal Kirendeltségének hivatali helyiségében (Felsőpáhok, Szent I. u. 67.) és a település honlapján ([www.felsopahok.hu](http://www.felsopahok.hu))

h. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indoklással vagy közösségi érdekekkel kell igazolni.

5. Az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolásának módját, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendjét a Képviselő-testület az alábbiak szerint határozza meg :

a. Az Önkormányzat a közösségi érdekekre figyelemmel a jogszabályban meghatározott egyeztetésen túl további egyeztetést kezdeményezhet a partnerekkel a vélemények tisztázására, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. Az egyeztetés módja meghívásos tárgyalás az adott partnerrel, véleményt benyújtó lakossal.

b. A véleményezést követően a partnerek el nem fogadott javaslatait, véleményeit képviselő-testület tárgyalja, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt, mely döntését indokolni köteles.

c. A véleményezési szakasz lezárulásával a tervezési dokumentációt ismertetni kell a partnerekkel, melyről értesítést kell küldeni. A dokumentáció elérhető a Hivatal Kirendeltségének hivatali helyiségében ( Felsőpáhok, Szent I. u. 67.) és a település honlapján ([www.felsopahok.hu](http://www.felsopahok.hu))

6. Az elfogadott településrendezési eszközök nyilvánosságát az Önkormányzat biztosítja az elfogadást követő 15. napon belül. Az elfogadott munkarészek megtekinthetők Hivatal Kirendeltségének hivatali helyiségében (Felsőpáhok, Szent I. u. 67.) és a település honlapján ([www.felsopahok.hu](http://www.felsopahok.hu)). Az elfogadásról az önkormányzat értesítést küld a partnereknek.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a tervezőt tájékoztassa, s gondoskodjon a határozat végrehajtásáról.

Határidő: 2013. június 30.

Felelős: Németh Sándor polgármester

Dr. Horváth Éva sk.  
aljegyző, jegyző helyett



Németh Sándor sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Felsőpáhok, 2013. január 29.

  
Dr. Horváth Éva  
aljegyző, jegyző helyett

