

ELSŐPÁHOK



Településrendezési eszközök 1. számú módosítása
Javított munkaközi anyag
2024. január

Völgzugoly Művelődési Központ

FELSŐPÁHOK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

JAVÍTOTT MUNKAKÖZI ANYAG



Megbízó:

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

Tervező:

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



VÖLGYZUGOLY MŰHELY
2024. január
VZM 1809/23

Felsopahok_mod1_teljes_240115

Aláírólap

Településrendezés

Bérczi Szabolcs
okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási
agrarmérnök



Fóthi Annamária
okl. településmérnök TT 13-1759

Tájrendezés zöldfelület
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282



Közlekedés

Horváth Tünde okl. építőmérnök
(TP-Terv Kft.) Tkö 01-9714



Munkatárs:

Bóta Dorottya
tájrendező és kertépítő mérnök

Főépítész:

Ferik Tünde



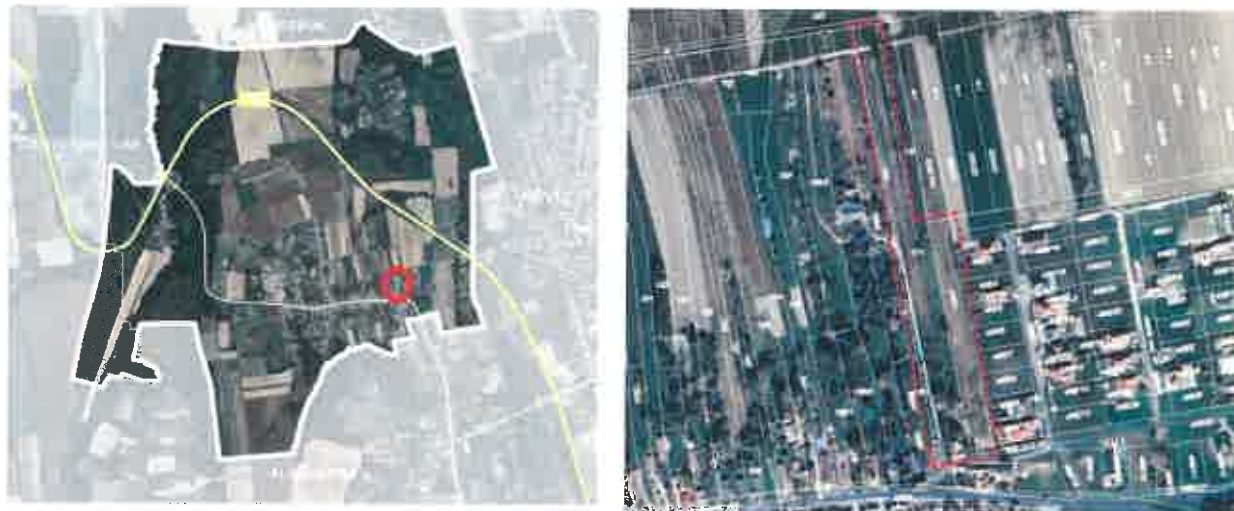
TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ -----	4
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE-----	4
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK-----	5
3. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE -----	5
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK -----	6
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA -----	7
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA -----	11
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT -----	13
1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK -----	14
2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA -----	14
2.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT -----	14
2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK -----	15
2.3. FEJLESZTÉSI CÉL -----	16
3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKSEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA -----	17
3.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK -----	17
3.2. MATRT EGYÉB VONATKOZÓ SZABÁLYAI A BKÜTRT VONATKOZÁSÁBAN -----	17
3.3. BKÜTRT-BEN ALKALMAZOTT ORSZÁGOS ÉS MEGÁLLAPÍTOTT TÉRSÉGI ÖVEZETEK -----	18
3.4. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	19
3.4. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK -----	19
3.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA -----	20
4. SZAKÁGI JAVASLATOK -----	21
4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK -----	21
4.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT -----	22
4.3. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK-----	22
MELLÉKLETEK -----	23

I. BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Felsőpáhok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról döntött. A módosítás célja a 171 és a 486/1 hrsz-ú ingatlanok kertvárosias lakóterületbe sorolása, a meglévő lakóterületek folytatásában.



A módosítással érintett terület (piros jelölés) elhelyezkedése Felsőpáhok területén
(Forrás: Google Maps, saját szerkesztés)

A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg. A módosítással érintett településrendezési eszközök a következők:

Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
X	X	X	X

A tervezési folyamat

Felsőpáhok Község Önkormányzata a településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: R.) foglalt eljárásrend szerint kerül lefolytatásra. Jelen módosítás általános egyeztetési eljárással kerül lefolytatásra.

A településrendezési eszközök módosítása adatszolgáltatáson alapul, véleményezése helyi partnerségi egyeztetés keretében is történik, ha az önkormányzat partnerségi rendeletében ezt előírja. Az adatszolgáltatás figyelembevételével elkészült tervezetét egyeztetni kell véleményezési és záró szakasz lefolytatása által.

A településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a módosítás tényét, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg. A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti az R.-ben meghatározott érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) az E-TÉR felületén. Az adott szakasz kezdeményezése a dokumentumok E-TÉR felületére való hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét.

- Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről a partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés. A vélemény 6 hónapig érvényes.

ZÁRÓ SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet.
- A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított
 - 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét,
 - VAGY 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával,
 - VAGY 10 napon belül - a hiányok pontos megnevezésével - hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.
- Az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra - a tárgyalás előtt legalább 5 nappal - az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervet.
- Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településterv elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az önkormányzat a településrendezési eszköz módosításának elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A településrendezési eszközök módosításának elfogadása önkormányzati határozat vagy rendelet formájában történik.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Felsőpáhok Község településrendezési eszközei 2013-ban kerültek jóváhagyásra. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Felsőpáhok Község Önkormányzat képviselő-testületének 54/2013. (VII.30.) sz. határozata a Településszerkezeti Terv megállapításáról
- Felsőpáhok város Önkormányzat képviselő-testületének 19/2013. (VII.31.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról.

3. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE

A tervezett módosítás a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítását egyaránt szükségessé tesz. Az R. (5) b) pontja alapján a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot csak az időközben bekövetkező változásokra tekintettel aktualizáljuk - a településrendezés várható hatásának és a szerkezeti összefüggéseknek a bemutatásával. A megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész tartalma a főépítész feljegyzéssel összhangban készült.

A módosítással érintett területen nyilvántartott régészeti lelőhelyek, országos és helyi védelem alatt álló épületek nem találhatóak, így a fejlesztés kulturális örökségeinkre nincsenek hatással. Ennek okán kulturális örökségvédelmi hatáselemzés nem válik szükségessé. A módosítás meglévő lakóterületek határában történik tájrendezési szempontból jelentős változás nem történik, így tájvédelmi javaslat nem készült. A területen országos és helyi védelem alatt álló terület nem található, így természetvédelmi javaslat készítése sem vált szükségessé.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

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

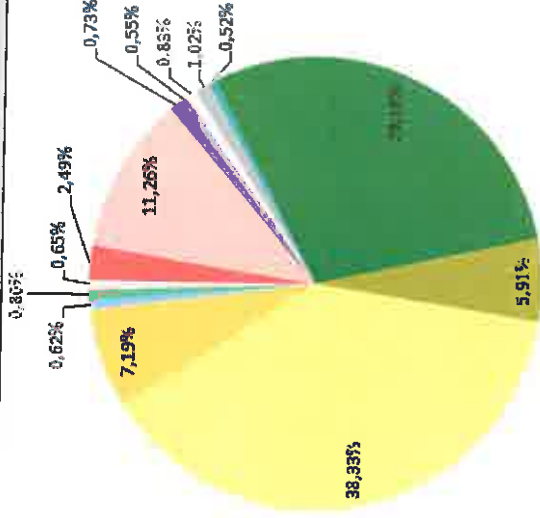
Felsőpáhok község Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

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

	Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
1.	Kertvárosias lakóterület kijelölése a Szent István utca - Pásti utca környezetében	0,33	Má-gy	Lke
		0,48	Lf	Lke
2.	Zöldterület kijelölése a Pipacs utcától nyugatra	0,083	Lf	Z
Összesen:		0,893		

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

Tertületfelhasználási kategória		ha		%	
Tertületfelhasználási kategória		Közigazgatási területe		726,5 ha	
Beépítésre szánt terület		ha		%	
Falusias lakóterület	Lf	81,84	11,26		
Kertvárosias lakóterület	Lke	18,11	2,49		
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	4,0	0,55		
Egyéb ipari terület	Geip	5,3	0,73		
Különleges terület - lovas turisztikai terület	K-lsp	2,8	2,8		
Különleges terület - kemping	K-kemp	0,4	0,4	0,83	
Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	K-mü	2,8	2,8		
Beépítésre nem szánt terület					
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	52,2	7,18		
Általános mezőgazdasági terület - szántó	Má-sz	278,5	38,33		
Általános mezőgazdasági terület - gyep	Má-gy	42,97	5,91		
Zöldterület	Z	3,78	0,52		
Vízgazdálkodási terület	V	4,5	0,62		
Erdőterület	E	211,4	29,09		
Természetközeli terület	Tk	5,8	0,8		
Különleges beépítésre nem szánt terület - tetető	Kb-t	0,5	0,07		
Különleges beépítésre nem szánt terület - sportpálya	Kb-sp	0,7	0,1		
Különleges beépítésre nem szánt terület - lovasturisztikai terület	Kb-ltur	1,6	4,7	0,22	0,65
Különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi terület	Kb-hon	1,5	0,21		
Különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi terület	Kb-ker	0,4	0,06		
Közüti közlekedési terület	KÖu	7,4	1,02		



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

Meglévő funkció		Tervezett funkció		Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása ¹
Területfelhasználás	Érték-mutató	Területfelhasználás	Érték-mutató		
Má-gy	3,7	Lke	2,7	0,33	-0,33
Lf	2,4	Lke	2,7	0,48	0,14
Lf	2,4	Z	6	0,083	0,30
				Összesen:	+0,11

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

Az 54/2013. (VII.30.) Kt. számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv	250,13
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	+0,11
Összesítve	250,24

- 6) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 1. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték + 250,24.
- 7) A módosítás a területrendezési tervekkel összhangban van. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriáknak, az országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak megfelel.
- 8) A Településszerkezeti Terv 2. melléklete jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M (Településszerkezeti terv módosítása) szerint módosul a módosítással érintett terület vonatkozásában.

Prótár Richárd Krisztián
polgármester

dr. Prótár Henrietta
jegyző

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

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

1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez:

a) A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-1 jelű szabályozási tervlapok módosítása a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK

Felsőpáhok Zala vármegye keleti részén fekvő település, mely a Keszthelyi járáshoz tartozik. A település a megyeszékhelytől, Zalaegerszegtől 33 km-re, a járásszékhelytől, Keszthelytől 10 km-re, Hévíz pedig 2 km-re fekszik. Felsőpáhokon oktatási intézmény nem található, viszont Alsópáhokkal megállapodást kötött, hogy az óvodás és iskolás gyermekeket naponta közvetlenbuszjárat viszi át. Közlekedés szempontjából a település közelében halad el a 75-ös és a 76-os számú országos főutak, illetve Felsőpáhokon áthalad a 76. számú főút elkerülő szakasza. Könnyen elérhető a Balaton északi partján haladó 71-es számú főút. Felsőpáhok nem rendelkezik vasúti kapcsolattal, viszont a településen helyközi járatok és továbbá 8-10 távolsági buszjárat közlekedik naponta, melyek összeköttetésben állnak Zalaegerszeggel, Keszthellyel, illetve Budapesttel.



Felsőpáhok térségi elhelyezkedése (Forrás: saját szerkesztés)

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Felsőpáhok módosítással érintett területe a 171 és a 486/1 helyrajzi számú ingatlanok. A telkek a település keleti részén helyezkednek el, az új kertvárosi lakóterületek mellett, közel a Felsőpáhoki Katolikus temetőhöz. A két telek a Szent István utca folytatásánál és a Pásti utca között, a Pipacs utca szomszédságában található. Mind a két telek hosszú szalagtelek, ahol a 486/1 hrsz-ú telken jelenleg mezőgazdasági tevékenységet folytatnak, a 171 hrsz-ú ingatlan lakótelek, valamint kiskerti művelést végeznek. Mindkét telek könnyen megközelíthető a település központja, a Szent István utca felől. A 171 hrsz-ú ingatlanon lakó- és melléképületek állnak a telek déli részén a Pásti ucáról nyilván, míg a 486/1 hrsz-ú telek beépítetlen.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: Google Earth)

A módosítással érintett területet keleten egy újonnan beépített kertvárosias beépítés határolja, északon a kiszabályozott új Pipacs utca és általános mezőgazdasági területek határolják. Nyugaton a település magja, a régi településközpont található, ahol falusias a beépítés. Délen pedig a Szent István utca folytatása és további kertvárosias beépítésű telkek határolják. Az alábbi táblázatban a módosítással érintett telkek paraméterei találhatóak beépítettség, telekméret és jelenlegi területhasználat szempontjából:

	171 hrsz	486/1 hrsz
Beépítettség	5 %	0 %
Telekméret	6696 m ²	3293 m ²
Jelenlegi területhasználat	lakóterület, szántó	szántó (beépítetlen terület)

2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a 171 hrsz-ú telket falusias lakóterületként, Lf1 övezetként jelölik. A HÉSZ 36. § (1) bekezdése tartalmazza az általános előírásokat a falusias lakóterületekről.

A HÉSZ 36.§ (1) és (13) bekezdése alapján falusias lakóterületen a 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek, mező- és erdőgazdálkodási építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezése megengedett. A HÉSZ 36.§ (2)-(3) bekezdése alapján egy épületben legfeljebb két lakó rendeltetési egység (lakás) létesíthető.

Lf1 övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 1200 m², a beépítési előírások a következők:

a) beépíthető telek legkisebb területe:	800 m ²
b) beépítési mód:	0
c) beépíthető telek legkisebb szélessége:	11 m
d) beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	30%
e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:	4,5 m
f) minimális zöldfelületi arány:	50%

A 486/1 hrsz-ú telket általános mezőgazdasági területként, Má3 övezetként jelölik, melyet lakóterületek zárnak közre. Az Má3 övezetről a HÉSZ külön nem rendelkezik, így az általános mezőgazdasági terület övezeteinek általános előírásait vesszük figyelembe, melyet a HÉSZ 47. § (5)-(6) bekezdése tartalmazza. Má-3 övezet építmény- elhelyezéséről a HÉSZ nem rendelkezik, így a mindenkor hatályos OTÉK előírásai a mérvadók.²



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



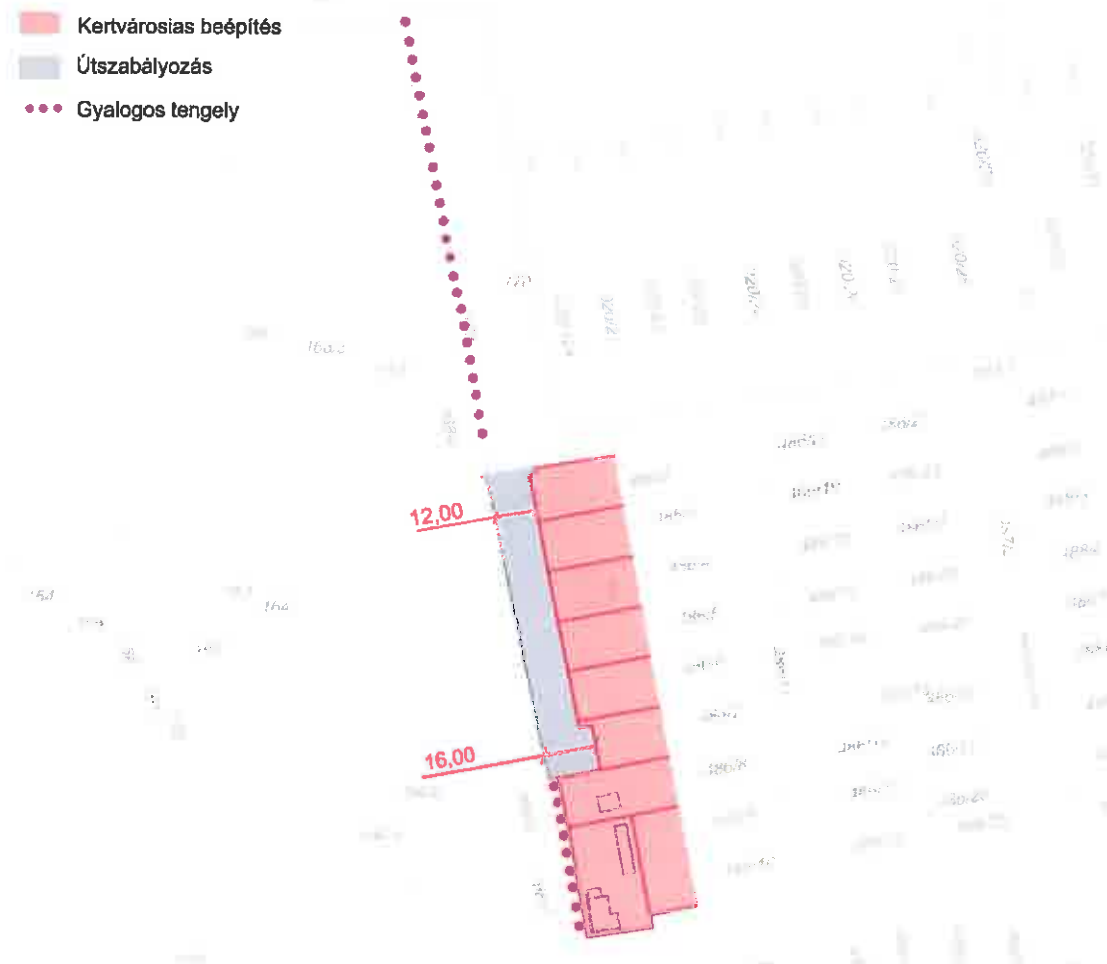
Hatályos szabályozási tervlap (SZT-1) kivágata

A módosítással érintett terület környezetében falusias- és kertvárosias lakóterület, valamint mezőgazdasági terület található.

² E mezőgazdasági terület a települési térség része, így a beépítésével kapcsolatban nem hozott előírást a korábban hatályos Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXIII. törvény.

2.3. FEJLESZTÉSI CÉL

Az érintett ingatlanok tulajdonosa a jelenleg általános mezőgazdasági területből és a jelenleg falusias lakóterület telkéből egy új kertvárosias lakóterületet kialakítását tervezi. A fejlesztést a meglévő kertvárosi lakóövezet kiterjesztéseként folytatják, s az új övezet telkeit pedig a jelenlegi kertvárosi lakóterület telekosztásához igazítva alakítják ki, mellyel 500-700 m² közötti telekméretet jönnek létre. Telekrendezést követően összesen 9 darab telek jön létre. A 171 hrsz-ú telek melletti gyalogos útvonal a tervezett állapot szerint az újonnan felosztott telkek vonaláig kiszélesítést kap, mely egy 12 m széles, a Pipacs utca szélességével megegyező zsákutca lesz. A zsákutca végén és a Szent István utca közötti szakaszon pedig a gyalogos tengely továbbra is megmarad. A 171 és a 486/1 hrsz-ú telkeken lévő M3 és Lf1 övezetek nem biztosítanak megfelelő keretet a megvalósításhoz, így a településrendezési eszközök módosítása szükséges, ahol az új övezet illeszkedik az meglévő beépített kertvárosias lakóterülethez.



Tervezett fejlesztés (Forrás: saját szerkesztésű ábra)

A 486/1 hrsz-ú ingatlan átsorolása új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül, így a 171 hrsz-ú ingatlanon új zöldterület (közkert) kijelölése is szükséges. A módosítással érintett terület településrendezési javaslatát a 4.1. fejezet mutatja be.

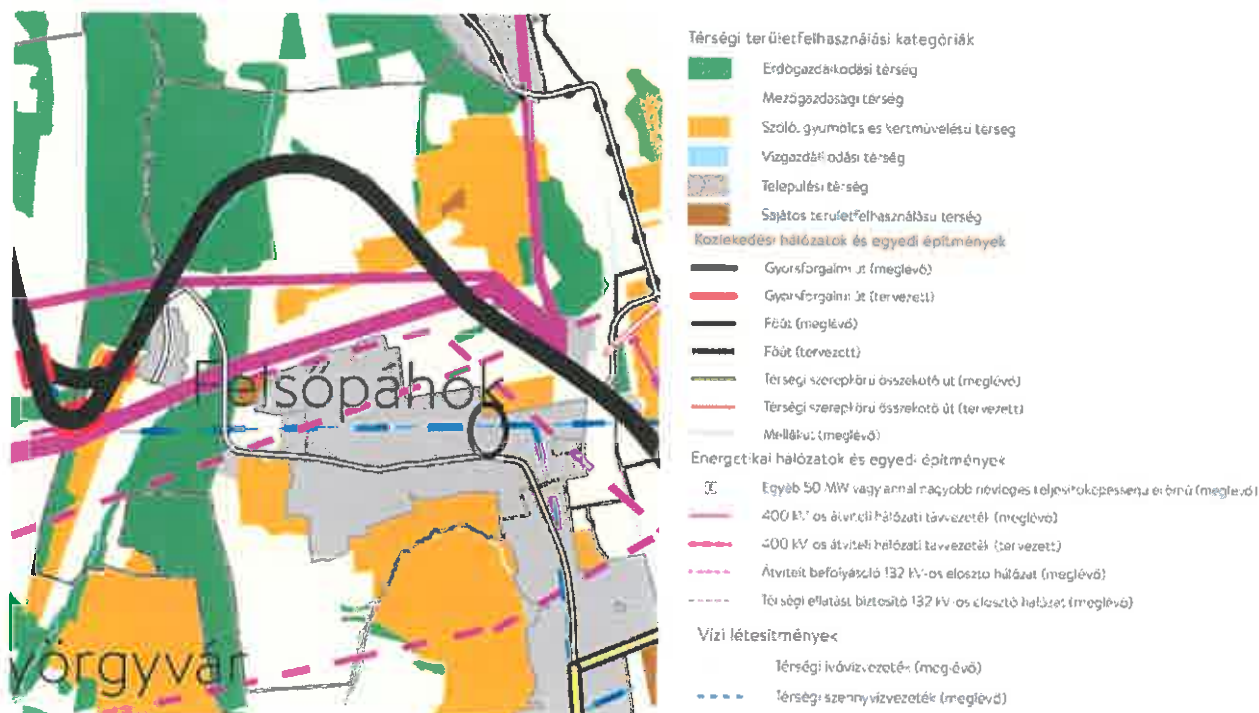
3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településrendezési eszközökben meghatározottak mellett - rendezési szempontból - az országos területrendezési tervek is vonatkoznak Felsőpáhok területére. Az ország területrendezési tervéről a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (MATrT) rendelkezik. E törvény előírásai 2019. március 15-től léptek teljes körűen hatályba. Az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokról a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) rendelkezik.

Felsőpáhok területét az Országos Területrendezési Terv, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) érinti. Felsőpáhok területén Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről szóló 8/2019. (IX.27.) rendelet (a továbbiakban: ZMTrT) is hatályos, amely a megyei övezetek lehatárolását és azokra vonatkozó előírásokat tartalmazza. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján az egyedileg meghatározott térségekre vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni Felsőpáhok esetében.

3.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az egyes térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását a MATrT 10. mellékletét képező Felsőpáhok Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervlapja tartalmazza. A módosítással érintett terület települési térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.



BKÜTrT szerkezeti tervének kivágata, jelölve a módosítással érintett terület (Forrás: MATrT)

A térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölésének szabályairól az MATrT 11.5-a rendelkezik.

„MATrT 11.5 d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.”

A módosítással érintett terület egésze települési térségbe esik. A módosítási szándékok a fenti előírásnak megfelelnek.

Felsőpáhok községet az MATrT1/3. melléklete partközeli településbe sorolja.

3.2. MATrT EGYÉB VONATKOZÓ SZABÁLYAI A BKÜTrT VONATKOZÁSÁBAN

A zöldterületekkel kapcsolatban mind a MATrT, mind a BKÜTrT előírásokat fogalmaz meg. Jelen módosítás során a településen zöldterület megszüntetés nem történik, így a MATrT és a BKÜTrT

előírásai nem relevánsak. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályokat a 3.4. fejezet mutatja be.

Telekalakítás, beépítés védett természeti területen előírásokról a MATrT 52.§ - 53.§ rendelkezik. Telekalakítás során figyelembe kell venni, hogy a már beépült telek nem osztható meg, ha a telekfelosztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná. A módosítással érintett területen védett természeti terület nem érinti, így a MATrT 53.§ előírásai nem relevánsak.

A szennyvíz és csapadékvíz elvezetéséről a MATrT 54.§ (1)-(5) rendelkezik. A módosítással érintett terület falusias és kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolódik, ahol a HÉSZ teljes közművesítettséget ír elő. Az előírása a MATrT előírásainak megfelel.

A módosítás a MATrT 56.§ előírásainak megfelel, a lakóterület kijelölés, s a terület beépítése nem okoz levegőszennyezést. A módosítás során kerül kijelölésre hulladékkezelő létesítmény, vagy bányatelek.

3.3. BKÜTRT-BEN ALKALMAZOTT ORSZÁGOS ÉS MEGÁLLAPÍTOTT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

A MATrT 77. § (1) bekezdése határozza meg a BKÜTRT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a módosítással érintett terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos és megállapított térségi övezetek megnevezése	Felsőpáhok érintettsége	Módosítással érintett terület érintettsége	Előírás
Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti	MATrT
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	MATrT
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	nem érinti	nem érinti	MATrT
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	nem érinti	nem érinti	MvM rend.
Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	MATrT
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	MATrT
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti	MvM rend.
Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	MvM rend.
Földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti	MvM rend.
Vízéróziónak kitétt terület övezete	érinti	nem érinti	MvM rend.
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	MvM rend.
Tómeder övezete	nem érinti	nem érinti	MATrT
Általános mezőgazdasági terület övezete	érinti	nem érinti	MvM rend.
Kertes mezőgazdasági terület övezete	érinti	nem érinti	MATrT
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	MATrT
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	MvM rend.
Erdők övezete	érinti	nem érinti	MATrT
Erdőtelepítésre javasolt területek övezete	érinti	nem érinti	MvM rend.
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	nem érinti	nem érinti	MATrT
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	MATrT

Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

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

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

A módosítással érintett terület vízminőség-védelmi terület övezetben fekszik. A HÉSZ 23.§-a rendelkezik a közművesítés mértékének előírásairól, s a 25.§ (1)-(4) bekezdés a szennyvízelvezetésről, szennyvízkezelésről. A HÉSZ-ben foglaltakat a tervezett beruházás során figyelembe kell venni.



A módosítással érintett terület vízminőség-védelmi terület övezettel való érintettsége (Forrás: MvM rendelet)

3.4. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, amit a ZMTrT határol le.

	Egyedileg meghatározott megyei övezetek	
Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet	nem érinti	nem érinti
Kiemelt turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti

A módosítással érintett területet megyei övezet nem érinti.

3.4. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

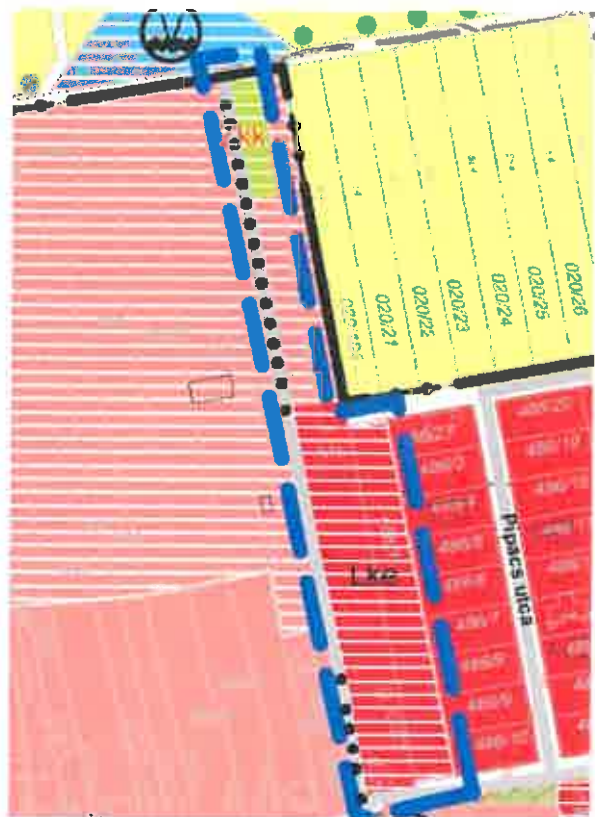
A MATrT 12.§-a fogalmaz meg szabályokat az új beépítésre szánt területek kijelöléséről.

(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy



Zöldterület kijelölése módosítással érintett terület környezetében

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól távol kerül kijelölésre, s nem jár erdőterület illetve zöldterület megszüntetésével. A terület kijelölésével egyidejűleg a nem áll rendelkezésre csereterület, így a MATrT előírásai alapján a módosítás során 769,5 m² zöldterület (közkert) kijelölés szükséges. A módosítás során 770 m² zöldterület kijelölés történt a 171 hrsz-ú módosítással érintett területen.

Tervezett terület-felhasználás	Terület	MATrT 12.5 által előírt 10% terület	Zöldterület kijelölés övezete	Zöldterület nagysága
Lke	3293 m ²	823,25 m ²	Z	825 m ²

Az Étv. 7.§ (3) e) pont rendelkezik arról, hogy „a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete (...) külön döntéssel igazolja.” A településrendezési eszközök módosítása során összesen 3078 m² új beépítésre szánt területet kijelölése történik a 486/1 hrsz-ú területen. A 486/1 hrsz-ú telken tervezett lakóterület kijelölése a környező lakóterületekhez kapcsolódóan, a szomszédos 171 hrsz-ú ingatlan közös telekalakítás során valósítható meg, ilyen célra nincs megfelelő terület a település területén, melyet Felsőpáhok község Önkormányzata a 42/2023. (IX.12.) sz. határozatában igazolt.

Az Országos Gyümölcstermőhely Kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken, valamint a szőlő termőhelyi kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

3.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) 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”. A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület került kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával számolni kell. A módosítás során az alábbi területfelhasználás változások történnek:

Meglévő funkció		Tervezett funkció		Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása ³
Terület-felhasználás	Érték-mutató	Terület-felhasználás	Érték-mutató		
Má-gy	3,7	Lke	2,7	0,33	-0,33
Lf	2,4	Lke	2,7	0,48	0,14
Lf	2,4	Z	6	0,083	0,30
Összesen:					+0,11
A településszerkezeti terv elfogadása során rögzített biológiai aktivitás érték					+ 250,13

Felsőpáhok településszerkezeti terv készítése során +250,13 biológiai aktivitásérték került rögzítésre. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték az egyes módosítások során korrigálva változik. Jelen módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték + 250,24.

³ Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.

4. SZAKÁGI JAVASLATOK

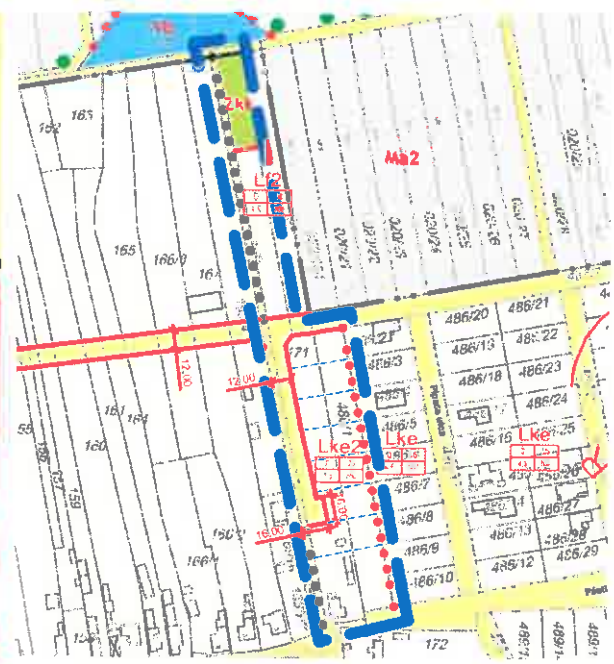
4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

A tervezett fejlesztés megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés is történik, ennek okán a területen kerül kijelölésre a jogszabályban előírt kötelezően kialakítandó zöldterület (közkert). A módosítással érintett terület területfelhasználás változását a következő táblázat szemlélteti:

Módosítással érintett terület	Terület mérete összesen (ha)	Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Tervezett építési övezet / övezet jele
171 hrsz	0,083	Lf	Zkk	Zkk
	0,48	Lf	Lke	Lke2
486/1 hrsz	0,33	Má-gy	Lke	Lke2
Összesen	0,893			



A tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-1) kivágata

A fejlesztés megvalósításához a módosítással érintett terület egy része kertvárosias lakóterületbe, egy új Lke2 építési övezetbe sorolódik, fennmaradó részén zöldterület kerül kijelölésre. A kialakuló új kertvárosias lakóterület telkei 550-700 m² közé esnek, így a meglévő Lke1 építési övezet nem nyújt megfelelő szabályozási feltételeket, így egy új Lke2 építési övezet kerül bevezetésre. Az új Lke2 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható/beépíthető legkisebb területe (m ²)		Kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség (m)		Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális Zöldfelület aránya (%)
Lke2	O	550	550	18	16	25	25	4,5	50

A MATrT 12.§ és 67.§ alapján a 171 hrsz-ú területen 825 m² zöldterület (közkert) kijelölés történik. A HÉSZ 44. § (1)-(4) bekezdés rendelkezik a zöldterületekről, ahol épület nem helyezhető el. A HÉSZ normaszövegének módosítása a zöldterületekre vonatkozóan nem válik szükségessé.

A módosítással érintett területen a szomszédos Pipacs utca ingatlanjához kapcsolódóan javasolt telekhatár került feltüntetésre a szabályozási tervlapon. A terület megközelítését 12 m szabályozási szélességű út biztosítja, melynek végfordulója 16 * 16 méterben került szabályozásra.

4.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A 486/1 és 171 helyrajzi számú földterületek megközelítése közúton jelenleg a Pásti utcáról lehetséges. A 171 helyrajzi számú földterület nyugati határában 4 méter szabályozási szélességű gyalogút található, amelyet ténylegesen gépjárművekkel is használnak az itt lakók.

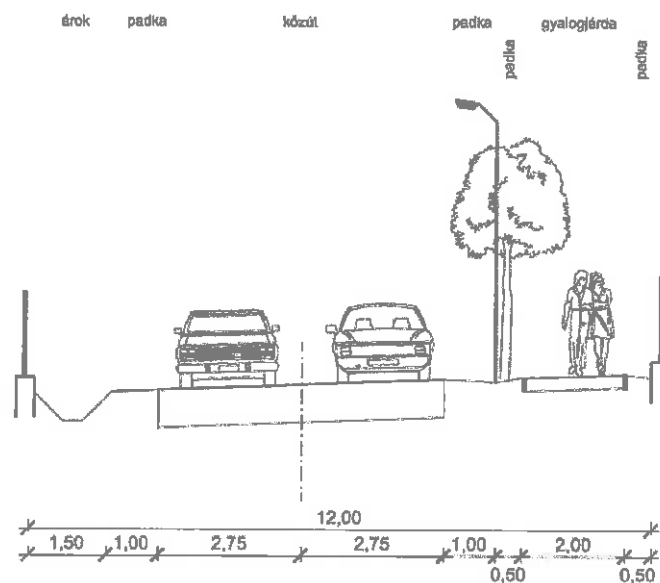
A tervezett lakóterületen, a gyalogútra merőlegesen létrehozott új építési ingatlanok feltárása a Pipacs utca nyugati irányú folytatásában kiépítendő új feltáró út segítségével a jelenlegi gyalogútról történik, így a gépkocsival történő használat érdekében a közlekedési terület szabályozási szélessége 12 méteresre került megnövelésre a 168/6 helyrajzi számú ingatlanig. A tervezett lakóútca a 168/6 helyrajzi számú kapubehajtója közelében zsákutcában végződik, így itt 16 * 16 méteres alapterületű forduló biztosítja a visszafordulást nagyobb méretű járművek számára is.

A Pipacs utca nyugati irányú meghosszabbítása számára szintén 12 méter széles közlekedési terület került kiszabályozásra. A csomóponti gépjárműmozgások biztosítása érdekében a keresztezésekben háromszög alakú közlekedési területek kerültek kiszabályozásra, ezzel megnövelve a csomópont területét.

A tervezett utak javasolt keresztmetszete, mintakeresztmetszévénye a következő:

Felsőpáhok

Tervezett lakóútca 12,00 méter szabályozási szélességgel (B.VI.d.C.)



4.3. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Felsőpáhok Község Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. Jelen dokumentáció elkészítésével egyidejűleg még nem érkeztek meg a környezetvédelméért felelős szervek véleményei.

MELLÉKLETEK

FELSŐPÁHOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8395 Felsőpáhok, Szent István u. 67.

Kivonat

Készült: Felsőpáhok község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. szeptember 12-én megtartott soros nyílt ülésén készült jegyzőkönyvből

42./2023. (IX.12.) sz. határozat

1. Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete előzetesen támogatja a Településrendezési eszközeinek módosítását a következők szerint:
- a) 171 és 486/1 hrsz-ú ingatlanokon kertvárosias lakóterület kijelölése.
2. Az 1. a) pont szerinti lakóterület kijelölés új beépítésre szánt területnek minősül, ezért Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) e) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a 486/1 hrsz-ú telken tervezett lakóterület kijelölése a környező lakóterületekhez kapcsolódóan, a szomszédos 171 hrsz-ú ingatlannal közös telekalakítás során valósítható meg, ilyen célra nincs megfelelő terület a település területén.
3. A Településrendezési eszközök módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (L.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. A végleges döntés a Környezeti értékelés előzetes vélemény kikérése tervfázis után történik.
4. Az 1. pont szerinti módosítás felmerülő költségeit a kérelmezőnek kell viselnie.
5. A Képviselő-testület a Településrendezési eszközök módosítása során a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló főépítész feljegyzést elfogadja.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a tervezővel kötendő Tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Prótár Richárd Krisztián polgármester
Határidő: azonnal

Prótár Richárd Krisztián sk.
polgármester



k.m.f.

dr. Prótár Henrietta sk.
jegyző



A kivonat hiteles!

dr. Prótár Henrietta
jegyző

Felsőpáhok, 2023. szeptember 12.



Főépítési feljegyzés (a 42/2023 (IX.12.) sz. határozat melléklete Felsőpáhok településrendezési eszközök módosítása tárgyában

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározása

Felsőpáhok község területét érintő módosítás vonatkozásában a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) b) alapján a következő tartalommal határozom meg.

A Völgyzugoly Műhely Kft. által készített dokumentáció tartalma előzetesen egyeztetésre került. A településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat részleges módosítása során az elkészítendő alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei a 419/2021. (VII. 15.) rendelet alapján a tervezési feladat által igényelt mélységben az alábbiak:

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv részleges módosítása

Helyi Építési Szabályzat módosítása és mellékletét képező szabályozási terv részleges módosítása

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)
3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
4. Szakági javaslatok
 - Településrendezési javaslatok
 - Közlekedési javaslatok
 - Környezetvédelmi javaslatok

Felsőpáhok, 2023. augusztus 30.



Ferik Tünde

főépítész

Főépítési feljegyzés (a 42/2023 (IX.12.) sz. határozat melléklete Felsőpáhok településrendezési eszközök módosítása tárgyában

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározása

Felsőpáhok község területét érintő módosítás vonatkozásában a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) b) alapján a következő tartalommal határozom meg.

A Völgyzugoly Műhely Kft. által készített dokumentáció tartalma előzetesen egyeztetésre került. A településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat részleges módosítása során az elkészítendő alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei a 419/2021. (VII. 15.) rendelet alapján a tervezési feladat által igényelt mélységben az alábbiak:

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv részleges módosítása

Helyi Építési Szabályzat módosítása és mellékletét képező szabályozási terv részleges módosítása

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)
3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
4. Szakági javaslatok
 - Településrendezési javaslatok
 - Közlekedési javaslatok
 - Környezetvédelmi javaslatok

Felsőpáhok, 2023. augusztus 30.



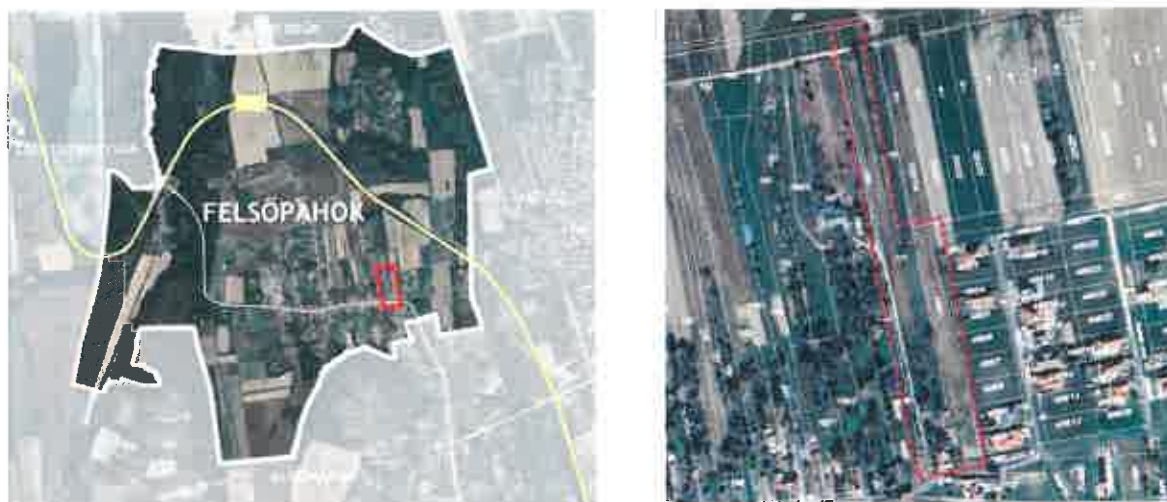
Ferik Tünde

főépítész

1. melléklet: Tájékoztató Felsőpáhok község településrendezési eszközeinek 1. számú módosításáról

A tervezési terület bemutatása

A tervezési terület Felsőpáhok község keleti részén található 171 és 486/1 hrsz-ú ingatlan. A két telek a Szent István utca folytatásánál és a Pásti utca között, a Pipacs utca szomszédságában található. A 486/1 hrsz-ú telken jelenleg mezőgazdasági tevékenységet folytatnak, a 171 hrsz-ú ingatlan lakóterület, valamint kiskerti művelést végeznek.



A tervezési terület Felsőpáhok közigazgatási területén belüli elhelyezkedése

Fejlesztési szándék

Az érintett ingatlanok tulajdonosa a jelenleg általános mezőgazdasági területből és a jelenleg falusias lakóterület telkéből egy új kertvárosias lakóterület kialakítását tervezi. A fejlesztést a meglévő falusias és kertvárosi lakóövezet kiterjesztéseként folytatják, s az új övezet telkeit pedig a jelenlegi kertvárosi lakóterület telekosztásához igazítva alakítják ki úgy, mellyel 500-700 m² közötti telekméretre jönnek létre. Telekrendezést követően összesen 9 darab telek jön létre. A 171 hrsz-ú telek melletti gyalogos útvonal a tervezett állapot szerint az újonnan felosztott telkek vonaláig kiszélesítést kap, mely egy 12 m széles, a Pipacs utca szélességével megegyező zsákutca lesz. A zsákutca végén és a Szent István utca közötti szakaszon pedig a gyalogos tengely továbbra is megmarad.

— Kertvárosias beépítés
— Övezetjelölés
... Gyalogos tengely



Fejlesztési szándék sematikus ábrája

A hatályos településrendezési eszközök szerint az övezeti paraméterek nem biztosítanak megfelelő kereteket, így a településrendezési eszközök módosítása szükségessé válik.

Településrendezési eszközök módosításának javaslata

A tervezett fejlesztés megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés is történik, ennek okán a területen kerül kijelölésre a jogszabályban előírt kötelezően kialakítandó zöldterület (közkert). A módosítással érintett terület területfelhasználás változását a következő táblázat szemlélteti:

Módosítással érintett terület	Terület mérete összesen (ha)	Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Tervezett építési övezet / övezet jele
171 hrsz	0,083	Lf	Zkk	Zkk
	0,48	Lf	Lke	Lke2
486/1 hrsz	0,33	Má-gy	Lke	Lke2
Összesen	0,893			

A fejlesztés megvalósításához a módosítással érintett terület kertvárosias lakóterületbe, egy új Lke2 építési övezetbe sorolódik. A kialakuló új kertvárosias lakóterület telkei 550-700 m² közé esnek, így a meglévő Lke építési övezet nem nyújt megfelelő szabályozási feltételeket, így egy új Lke2 építési

övezet kerül bevezetésre. Az új Lke2 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paramétereit a következő táblázat tartalmazza:

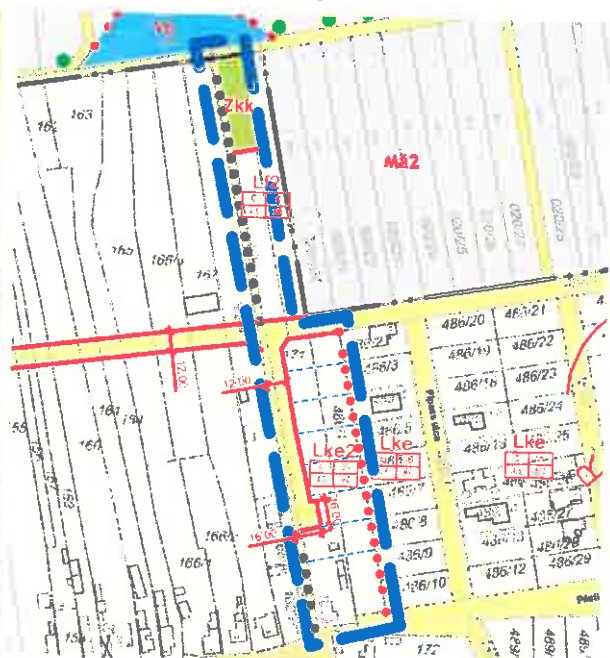
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható/beépíthető legkisebb területe (m ²)		Kialakítható/beépíthető legkisebb telesszélesség (m)		Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális Zöldfelület aránya (%)
Lke2	0	550	550	18	16	25	25	4,5	50

A HÉSZ 44. § (1)-(4) bekezdés rendelkezik a zöldterületekről, ahol épület nem helyezhető el. A HÉSZ normaszövegének módosítása a zöldterületekre vonatkozóan nem válik szükségessé.

A módosítással érintett területen a szomszédos Pipacs utca ingatlanjaihoz kapcsolódóan javasolt telekhatár került feltüntetésre a szabályozási tervlapon. A terület megközelítését 12m szabályozási szélességű út biztosítja, melynek végfordulója 16*16 méterben került szabályozásra.



A tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-1) kivágata