



Alsópáhok Község Polgármestere

8394 ALSÓPÁHOK FŐ U. 65.

TEL: (83) 344-001, 344-091

FAX: (83) 344-007

E-levél: pmalsopahok@t-online.hu

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom Önt, hogy Alsópáhok Község Önkormányzata a 2/2022. (I.27.), 3/2022. (I.27.), 30/2022. (III.29.), 31/2022. (III.29.), 32/2022. (III.29.), 33/2022. (III.29.), 39/2022. (IV.11.), 40/2022. (IV.11.), 41/2022. (IV.11.) számú kt. határozatában a településrendezési eszközeinek módosítását döntötte el Alsópáhok 054/8, 063, 064/1, 064/2, 066, 067, 068, 057/3, 262/4, 1137/3, 1138, 1139/3, 1139/4, 021, 37/1, 39/6, 027, 026/1, 026/2 és 0226/3 hrsz.-ú területeit és az Árpád utca folytatásában (304-316 hrsz.) lévő hrsz.-okat, illetve a Kossuth és Mátyás Király utcai beépítetlen ingatlanokat érintően. A módosítást az Önkormányzat képviselő-testülete teljes eljárással készíteti.

A hatályos településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök elérhetők a www.alsopahok.hu, valamint az njt.hu honlapon.

Alsópáhok hatályos településrendezési eszközei a következők:

- Helyi építési szabályzat és szabályozási terv: **9/2006.(V.30.)** sz. rendelettel fogadta el.
- Településszerkezeti tervet és leírást a képviselőtestület az **54/2006.** számú képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A tervezett módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. § szakasza szerint ún. teljes eljárásban zajlana. A terv partnerségi egyeztetése a 29/A §, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 19/2017.(XII.28.) önkormányzati rendelet szabályai szerint történik.

ELŐZMÉNY: Az előzetes tájékoztatási szakaszban megküldött környezeti vizsgálatral kapcsolatos állásfoglalás kérésre a Zala Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési És Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedés És Útügyi Osztálya a szükségesnek tartja a környezetvédelmi vizsgálatot és a közlekedési javaslatra vonatkozó környezetvédelmi vélemény beszerzését, amely bizonyíthatja az új utak megvalósíthatóságát, vagy rosszabb esetben feltárhatja, hogy az adott helyen tervezett utat nem lehet megépíteni. Illetve a Zala Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály tájékoztatása alapján az Alsópáhok 026/3 és 026/4 hrsz.-ú ingatlanok lápnak minősülnek, ezért ő is javasolja a közlekedési övezet határát módosítani az 5.sz. módosítás terület kapcsán.

Tájékoztatásuk alapján az önkormányzat visszalépett az útszabályozás a 026/4 hrsz.-ot érintő szakaszának szabályozás módosításától.

Tervezési feladat, fejlesztés célja:

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

A Helyi Építési Szabályzat a Kkh övezet tekintetében a következőképp módosul a felhagyott bányászati tevékenységből kifolyólag és az új igények megteremthetősége végett: A vízfelület partján max. 20 db. max. 45 m²-es tároló-tartózkodó épület lesz elhelyezhető. Az övezet szárazulati részén a 054/8 hrsz-en a vízfelülettől min. 10 m-re max. 5 db. max. 120 m²-es idegenforgalmi szolgáltató épület lesz elhelyezhető. Az övezetben az épületek építménymagassága max. 4,5 m lehet.

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

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

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

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

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

3. módosítás: Alsópáhok 262/4 hrsz.-on kijelölt építési helyek az eddigi általános előírás helyett a telek egyedi beépíthetőségi viszonyaira tekintettel változik. Az ingatlan a telektömb szélén a külterülettel határosan helyezkedik el, méretét és alakját tekintve is különbözik a szomszédos ingatlanoktól. Az ingatlan jelenleg nagy részben növényzettel fedett, többségében fásszárú állomány található rajta, melyet az ingatlan tulajdonosa meg szeretne őrizni. Ezáltal az utcafronti beépítése nem célszerű. A területen meglévő régi romos épület elbontásra kerül, az új építési hely az ingatlan közepén, egy jelenleg tisztás területen kerül kiszabályozásra. Ezzel a

meglévő fásszárú állomány is megőrzésre kerül, illetve a beépítés semmilyen hatással nem lesz az utcaképre sem.

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

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

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

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

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

Az érintett M0 övezetet pozitívan érinti, mivel azokról az ingatlanokról részben vagy egészben törlésre kerül az eddigi kiszabályozott közlekedési terület.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A 2/2005. (I.11) Kormányrendelet értelmében az Önkormányzat saját hatáskörében dönthet arról, hogy szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. Amennyiben az Önkormányzat úgy dönt, hogy eltekint ettől, azt a rendelet 5. § (3) bekezdése alapján indokolnia kell. **Előzetes vizsgálataink alapján továbbra sincsen szükség a környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatására**, mivel:

- A tervezett módosítás értékes növényállományt nem érint.
- Szennyező anyag, veszélyes hulladék nincs a területen, más környezeti problémáról nincs tudomásunk.
- A környező területhasználatokat a tervezett módosítások nem akadályozzák.
- A tervezett módosítások természeti erőforrások hasznosítását nem befolyásolják.
- A TRE módosítás más tervet vagy programot nem befolyásol, közösségi jogszabályok pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtását nem akadályozza.
- Zajszennyezés várható mértéke az e téren érintett módosításoknál alacsony, hosszú távon nincs hatása.
- Olyan hatások nem várhatók, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron áttérjednek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

Védett természeti területet (natura 2000 területet, természetvédelmi területet), Földtani veszélyforrás terület övezete a Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, Honvédelmi és katonai célú terület övezete, Rendszeresen belvízjárta terület övezete, Tómeder övezete, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete, Nagyvízi meder övezete, VTT tározók övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, , Erdők övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete, a tervezett módosítás, illetve az általa lehetséges beépítés, illetve annak

környezeti hatásai nem érintik. A módosítások területe az Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ökológiai hálózat puffterületének övezete, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Vízerosziónak kitett terület övezete, Általános mezőgazdasági terület övezete, Kertés mezőgazdasági terület övezete, vízminőségvédelmi terület övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti, de a hatályos állapothoz képest környezeti és természeti állapot változást nem okoz.

- Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi, vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A módosítások területi régészeti területet nem érint, így a hatályos állapothoz képest változást nem okoznak.
- A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.
- A várhatóan érintett terület környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsájtás, az érintett terület hasznosítása, használata csekély mértékben változhat.

Kérem véleményét – a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján, – hogy a hatáskörébe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, szükség van-e környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatására.

A véleményét legyen szíves a jogszabály biztosított 15 napon belül megadni.

Alsópáhok, 2022. november 17.

Czigány Sándor
Polgármester