

## Felsőpáhok Község Önkormányzata

8395 Felsőpáhok, Szent István utca 67.

Tel: 83/900-000, 30/834-2121

E-mail: [felsopahok@z-net.hu](mailto:felsopahok@z-net.hu)

Honlap: [www.felsopahok.hu](http://www.felsopahok.hu)

Hivatal rövid neve: FPAHOK, KRID:207181980

**Szám: Fph/156 /2025.**

**Tárgy: Telepítési Tanulmányterv véleményezése**

**Ügyintéző: Vasas Ottó**

## HIRDETMÉNY

Ezúton tájékoztatom a Tisztelt Lakosságot és az Ingatlantulajdonosokat, hogy Felsőpáhok község külterületére jelentkezett módosítási igény, melyhez a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 2024 október 1-től hatályos módosításával Telepítési Tanulmánytervet kell készíteni és azt a partnereknek véleményezésre közzé kell tenni.

A véleményezést követően kerül az önkormányzat Képviselő-testülete elé a módosítás kezdeményezése a főépítész véleményével együttesen.

A partnerségi egyeztetést Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendeletében foglalt szabályok szerint folytatjuk le.

**A módosítási igény a Felsőpáhok község településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosítása a MAVIR Zrt. 400/120 KV-os alállomása bővítésének lehetőségét biztosító közlekedési és közműterület kijelölése céljából a 012/9 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában.**

**A részletes bemutatást a mellékelt Telepítési Tanulmányterv foglalja össze.**

A Tanulmánytervvel kapcsolatosan észrevételeket tehetnek. A Völgyzugoly Műhely Kft. által készített Telepítési Tanulmányterv a község honlapján található.

A "Partnerségi vélemény" tárgyú e-mailen a [felsopahok@z-net.hu](mailto:felsopahok@z-net.hu) címre kérjük megküldeni.

A Partnerségi vélemények beküldésének határideje (15 nap) 2025. május 27.

Felsőpáhok, 2025. május 12.



  
**Prótár Richárd Krisztián**  
polgármester

# FELSŐPÁHOK

Mólyzugoly Műhely Kft.



Telepítési tanulmányterv  
2025. május

# FELSŐPÁHOK

## 400/120 KV-OS ALÁLLOMÁSA BŐVÍTÉSÉNEK LEHETŐSÉGET BIZTOSÍTÓ KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET KIJELÖLÉSE CÉLJÁBÓL A 012/9 HRSZ.-Ú INGATLAN VONATKOZÁSÁBAN TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**Megbízó:**

Prótár Richárd Krisztián polgármester  
1031 Budapest, Anikó u. 4.

**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](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



VÖLGYZUGOLYMŰHELY  
2025. május  
VZM 1907/25

Felsopahok\_mod\_TETA\_250509

## Aláírólap

**Településrendezés:** Ferik Tünde  
okl. építész mérnök,  
településrendező vezető tervező  
É 01-5583, TT/1 01-5583



Kéthelyi Márton  
okl. tájépítész mérnök  
TK 01-5282  
tájvédelmi szakértő



**Tájrendezés,  
Környezetvédelem:** Kéthelyi Márton  
okl. tájépítész mérnök  
TK 01-5282  
tájvédelmi szakértő

**Térinformatika:** Sággy Bálint  
okl. környezetmérnök, térinformatikus



**Munkatárs:** Tripo Abigél  
okl. településmérnök



**TARTALOMJEGYZÉK**

<b>1. BEVEZETŐ</b> .....	4
1.1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE .....	4
1.2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ES ELFOGADÁS RENDJE .....	5
<b>2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK A BEMUTATÁSA - ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA</b> .....	7
2.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK .....	7
2.2. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT .....	7
2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK .....	8
<b>3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV</b> .....	9
<b>4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b>	10

## 1. BEVEZETŐ

### 1.1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Felsopáhok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról döntött a 6/2025. (II.6.) Képviselő-testületi határozatában. A módosítás célja a 012/9 hrsz.-ú ingatlan közlekedési és közmű területbe való átsorolása, a szomszédos 012/3 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő villamos alállomás bővítésére.

A megújuló energián alapuló erőművi betáplálások, a kiszabályozást biztosító erőművi betáplálások számának növekedése, a létesülő nagyipari fogyasztók energiaigénye az elmúlt években dinamikus ütemben növelte a MAVIR Zrt. átviteli hálózatának igénybevételét, mely meghatározza a MAVIR Zrt. jövőbeni hálózatfejlesztési projektjeinek irányvonalát. A hálózatfejlesztés részeként a meglévő Hévíz 400/132 kV-os alállomás bővítésre kerül, mely során az alállomáson beépül egy harmadik nagytranszformátor és átépítésre kerül a jelenlegi egy-gyűjtősínes 132 kV-os kapcsoló-berendezés két-gyűjtősínes kialakításúra. 132 kV -os feszültség szinten kétgyűjtősínes kapcsoló-berendezés kerül kialakításra 3 db transzformátor mezővel, 8 db távvezetéki mezővel, 1 db sínáthidaló mezővel és a gyűjtősínek mindkét végén földelőkéssel egy motoros és egy kézi hajtású kivitelben. A 400/128 kV -os transzformátor 18 kV -os terciér ággal épül meg, melyben söntfojtó berendezés nem kerül elhelyezésre. A bővítés során új 400 és 132 kV -os technológiai berendezések elhelyezését kiszolgáló alapok és tartószerkezetek, kábelcsatornák, szállító utak, reléházak valósulnak meg, valamint a bővítési területe lehatároló új kerítésszakasz épül. A bővítésre szánt terület kialakítása új bevágással és feltöltéssel megvalósuló földmű épül, valamint az alállomást körülvevő övirokrendszer kiegészítésre kerül.

Felsopáhok 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 egyszerűsített eljárásban folytathatja le, miután a tervezett fejlesztés a villamosenergetikai beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé és a beruházások kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánításáról szóló 328/2023. (VII. 17.) Korm. rendelet 2. melléklet 6. sora alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás.



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

A módosítással érintett terület keleti határában folyik a Páhoki-patak, mely a Hévízi-csatornába torkollik. A Páhoki-patak területére és annak közvetlen környezetében lévő területekre kiterjed az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és magterületének övezete. A módosítással érintett 012/9 hrsz.-ú ingatlan is beletartozik ebbe az övezeti érintettségbe. A MAVIR meglévő telephelye már jelenleg is az ökológiai folyosó része, a Hévíz felé vezető 73178 j. út a magterület övezetében található. A tervezett fejlesztés helyhez kötött beruházásnak tekinthető, így a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságával történő egyeztetések alapján a módosítással érintett ingatlanon történő beruházás során károsodó országos ökológiai hálózat magterülete helyben visszapótlásra kerülne, a település egyéb hasonló övezeti besorolású, erre alkalmas helyen.

A fejlesztési szándékok megvalósíthatóságának vizsgálata, az elképzelések bemutatása érdekében a Beruházók telepítési tanulmányterv elkészítésével bízták meg a Völgyzugoly Műhely Kft.-t. A telepítési tanulmányterv célja, hogy összegezze a tervezési terület meglévő adottságait, felmérje a terület helyét, szerepét a térségben, megvizsgálja az infrastrukturális fejlesztési lehetőségeit, valamint ismertesse a beruházó fejlesztési elképzeléseit, amellet, hogy számba veszi - elsősorban terület- és településrendezési szempontból - a jogszabályi környezetet, mely a fejlesztés megvalósíthatóságát befolyásolhatja.

## 1.2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ES ELFOGADÁS RENDJE

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) értelmében a helyi építési szabályzat módosítás megkezdésére vonatkozó önkormányzati döntést segíti elő. A telepítési tanulmányterv követelményeit az Eljr. 7. melléklete határozza meg, melyet Csepak Község Önkormányzat főépítésze a melléklet szerinti feljegyzésével pontosított a módosítási szándék ismeretében az Ejr. 19. § (4) bekezdése<sup>1</sup> alapján.

Az Eljr. kimondja, 56/A. § határozza meg a településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat:

- a Telepítési tanulmányterv esetében, az önkormányzati főépítész véleményezi a képviselő-testületnek tett feljegyzésében, hogy a tanulmányterv összhangban áll a település fejlesztési és rendezési céljaival, illetve a településrendezési szerződés terve összhangban áll a helyi és a 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (továbbiakban: Méptv.) vonatkozó előírásaival;
- a település polgármesterének véleményeztetnie kell a partnerekkel is, melyre biztosítania kell a 15 napos határidőt;
- a települési főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a képviselő-testületnek vizsgálnia kell a településrendezési szerződés megkötése előtt.
- a főépítész feljegyzés, a partnerek véleményei, partnerek véleményeire adott válaszok a településrendezési szerződés melléklete.

A többször módosított, az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), illetve az ezt felváltó magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénnyel összhangban, mely a településfejlesztést az önkormányzatok hatáskörébe rendelte - a települési önkormányzatok feladatává jelölte ki a településfejlesztési és a településrendezési feladatkör ellátását.

Jelen tanulmányterv elkészítése a fejlesztési szándék megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítő dokumentuma. A tanulmányterv önkormányzati elfogadása után, a településrendezési eszközök módosítási szándékára vonatkozó képviselő-testületi döntés után helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) készül.

<sup>1</sup> (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján - a 7. melléklet figyelembevételével - az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A későbbiekben a településrendezési eszközök módosítása az Eljr.-ben meghatározott egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályai szerint történhet. 2022. július 1-től a településfejlesztési tervek és településrendezési tervek készítésének és módosításának, valamint a korábbi településfejlesztési koncepciók, integrált településfejlesztési stratégiák településrendezési eszközök módosításának adatszolgáltatását és véleményezését az E-TÉR-ben kell lefolytatni.

Jelen dokumentáció a telepítési tanulmányterv, amit a megbízó megküld a képviselő-testületnek a településrendezési eszközök módosításának alátámasztására.

## 2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK A BEMUTATÁSA - ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

### 2.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK

Felsopáhok 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. Közlekedés szempontjából a település közelében halad el a 75-ös és a 76-os számú országos főutak, illetve Felsopáhokon áthalad a 76. számú főút elkerülő szakasza. Könnyen elérhető a Balaton északi partján haladó 71-es számú főút. Felsopáhok nem rendelkezik vasúti kapcsolattal, viszont a településen helyközi járatok és továbbá 8-10 távolsági buszjárat közlekedik naponta, melyek összeköttetésben állnak Zalaegerszeggel, Keszthellyel, illetve Budapesttel. Az alapvető közszolgáltatások szempontjából a település hiányos, viszont a a szomszédos Alsópáhok és Hévíz települések ebben kiegészítésként szolgálnak. Alsópáhokkal megállapodást kötött a település, hogy az óvodás és iskolás gyermekeket naponta közvetlenbuszjárat viszi át.



Felsopáhok térségi elhelyezkedése (Forrás: saját szerkesztés)

### 2.2. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület a 012/3 és 012/9 hrsz.-ú ingatlanokat foglalja magába. A terület Felsopáhok közigazgatási területének keleti határán helyezkedik el. Délről a 760. számú főút határolja, környezetében továbbá csak a mezőgazdasági területek és kisebb erdő területek találhatóak.

A módosítással érintett terület telkei közül csak a 012/3 hrsz.-ú ingatlanon folyik tevékenység, ezen egy elektromos állomás működik. A szomszédos 012/9 hrsz.-ú telek jelenleg nem hasznosított, legnagyobb része bozótos, fás terület. Az ettől délre elhelyezkedő további telkek kisebb méretűek és hasonlóan nem hasznosítottak, területük növényzettel borított.

A módosítással érintett terület a 760. számú főútról közelíthető meg.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: Google Earth)

Az alábbi táblázatban a módosítással érintett telkek paraméterei találhatóak beépítettség, telekméret és jelenlegi területhasználat szempontjából:

	012/3	012/9
Beépítettség (%)	1	0
Telekméret (m <sup>2</sup> )	36 826,22	38 593,02
Jelenlegi területhasználat	villanytelep	

### 2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

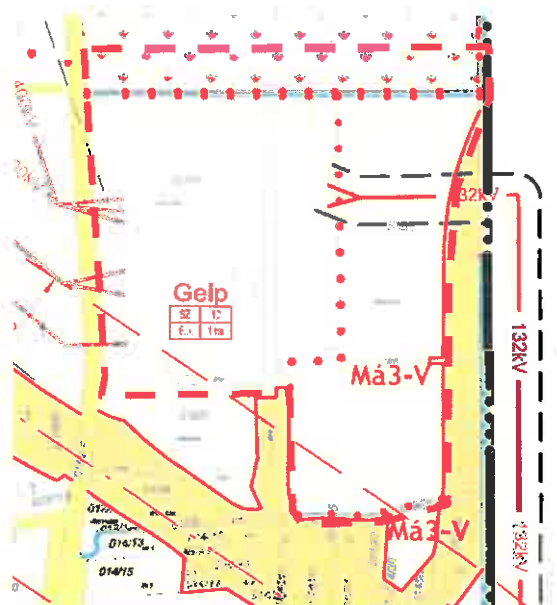
A hatályos településrendezési eszközök a 012/3 hrsz.-ú telek egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület, Geip jellel jelölt építési övezetként jelölik. A HÉSZ 38. § tartalmazza az építési övezetre vonatkozó előírásokat.

A HÉSZ 38. § bekezdése alapján egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási területen az energiaszolgáltatási, üzemeltetési épületek, igazgatási és iroda épületek, illetve egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezhetőek, amennyiben a legnagyobb épületmagasság nem haladja meg a 6 m-t. Az övezet telkein több épület is elhelyezhető, de az épületek csak a telekhatártól 10 m-re helyezhetőek el. Geip jelű építési övezet pontos paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK										
	A	B	C		D		E	F	G	H
2	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható / beépíthető legkisebb terület (m <sup>2</sup> )		Kialakítható / beépíthető legkisebb telekszél. (m)		Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmag. (m)	Minimális zöldfelületi arány (%)
3	Geip	SZ	1000	1000	100	100	10	10	6,0	25



Hatályos településrendezési tervlap kivágata



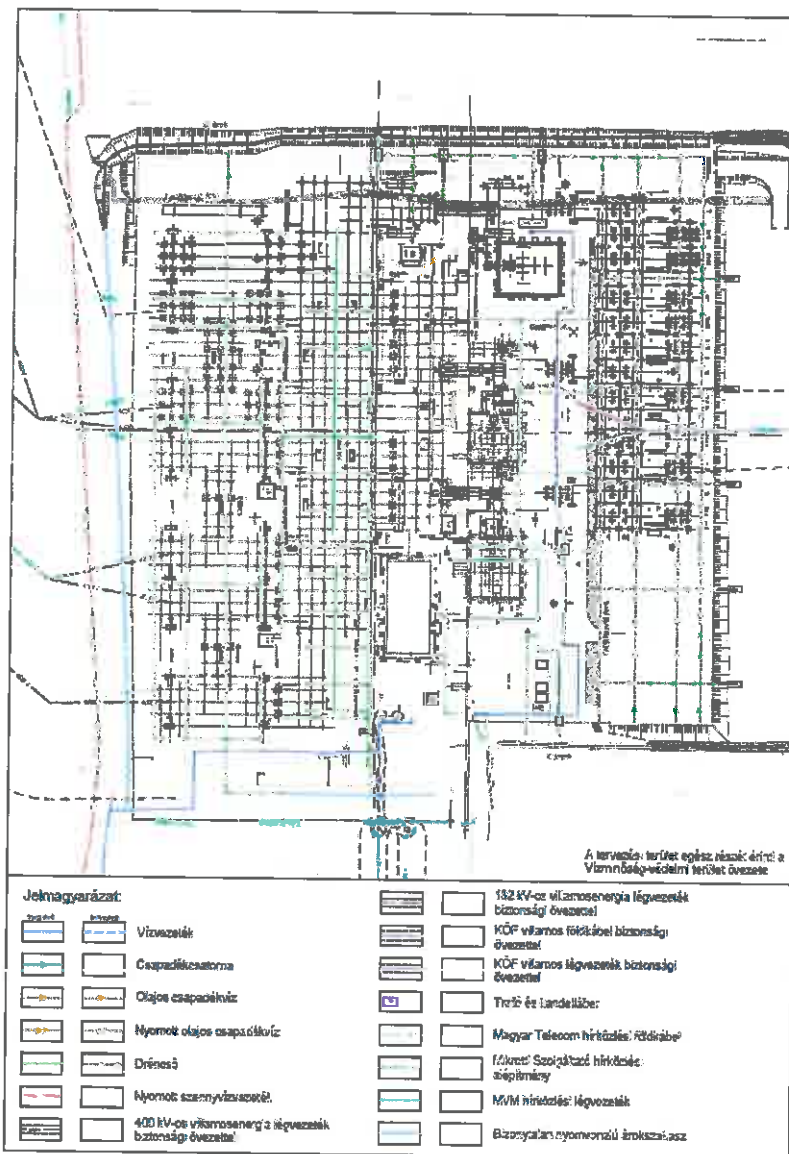
Hatályos szabályozási tervlap (SZT-3) kivágata

A módosítással érintett terület környezetében közlekedési területek, valamint mezőgazdasági területek találhatóak.

### 3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

Az érintett 012/9 hrsz.-ú ingatlanon helyezkedik el a MAVIR Zrt. tulajdonában lévő MAVIR Hévíz 400/132 kV-os alállomása, melynek bővítése a cél. A bővítési munkálatok a 012/3 hrsz.-ú ingatlanon valósulnának meg, mely szintén a MAVIR Zrt. tulajdonát képezi, a bővítés során egy új 3. sz. 400/128/18 kV-os transzformátor beépítése kerülne megvalósításra. A módosítással érintett terület részét képező ingatlanok a hatályos településrendezési eszközök szerint Geip jellel jelölt, egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület övezetébe tartozik.

A módosítással érintett területet érinti az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és magterületének övezete, mely természetvédelmi korlátozásokat szab meg a területre. Az előírt korlátozások következtében a módosítással érintett 012/3 hrsz.-ú ingatlanon tervezett fejlesztési munkálatok megvalósíthatósága érdekében az ingatlan övezeti átsoroláson esik át. A hatályos településrendezési eszközök által jelölt Geip jellel jelölt, egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület övezetében a természetvédelmi korlátozásoknak nem feleltethető meg a fejlesztés, így a településrendezési eszközök módosítása szükséges, ahol új közlekedési és közmű elhelyezésére szolgáló terület övezetébe kerül átsorolásra. Az új övezet illeszkedik a meglévő villamos alállomás és a környező közlekedési területekhez is.



A 012/3 hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása és a fejlesztések megvalósítása érdekében az országos ökológiai hálózat érintettségének megfelelően csereterület kerül kijelölésre. Az ingatlanon a fejlesztéssel érintett területből kb. 0,57 ha-t érint az országos ökológiai folyosó övezete, illetve kb. 0,48 ha-t az országos ökológiai hálózat magterületének övezete.

#### 4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

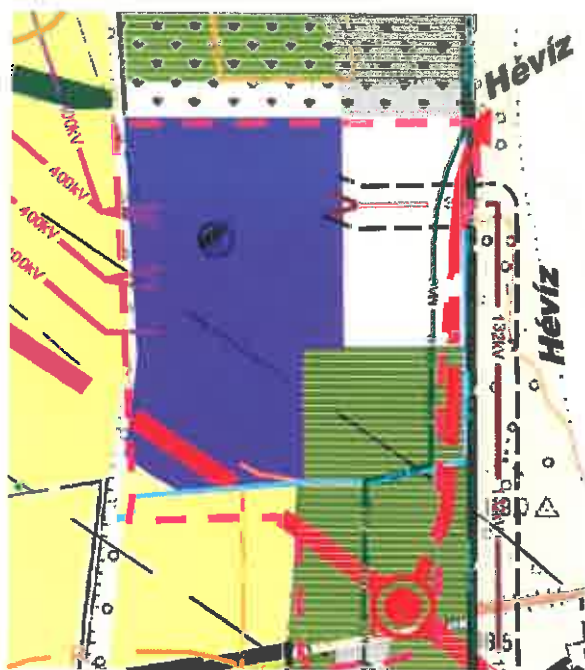
A tervezett fejlesztés megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása: településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

Tervezési terület	Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1. A 012/9 HRSZ.-Ú INGATLAN ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA	X	X	X	X
2. TERMÉSZETVÉDELMI SZEMPONTOK		X		X

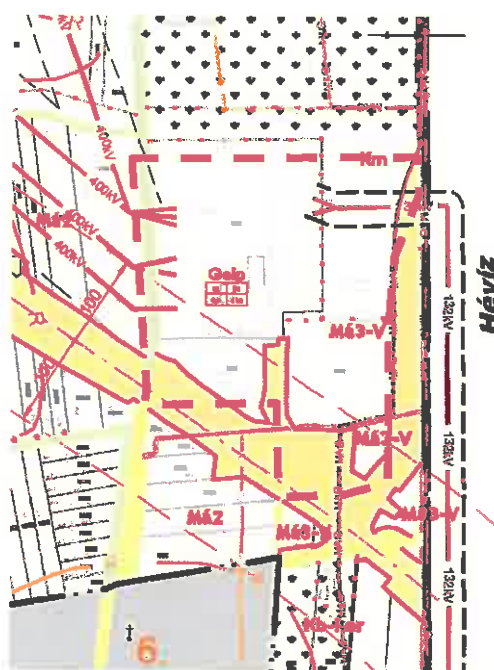
Felsopáhok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról döntött a 6/2025. (II.6.) Képviselő-testületi határozatában, melyben a bővítési terület vonatkozásában - a meglévő állomás területével azonos - Geip építési övezet kijelölését határozza meg. A területet több védelmi övezet is érinti, mely nem teszi lehetővé új beépítésre szánt terület kijelölését, így a szabályozási koncepció során közlekedési terület - közműterület kijelölésre teszünk javaslatot.

A módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, ennek okán a területen csereterület kerül kijelölésre nem kerül sor. 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
012/9	1,35	Má3-V	KÖu	Km



A tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-1) kivágata

A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében egy új övezet, a Km jellel jelölt közlekedési terület - közműterület kerül kijelölésre. Az övezet az állomás bővítéséhez szükséges építmények, továbbá a vízelvezetés műtárgyainak elhelyezésére szolgál. A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében kerültek a telekalakítási és beépítési paraméterek meghatározva:

- a kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret: 10000 m<sup>2</sup>;
- a kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség: 10 m;
- a beépítés módja szabadonálló;
- a beépítettség mértéke 10%;
- legnagyobb megengedhető épületmagasság 6,0 m;
- az épületnek nem minősülő építmények magassága, lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett épületmagasságot;
- több épület is elhelyezhető a telken.

A módosítás során szükséges az országos ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai folyosó övezetének a módosítása a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetett módon.