



## Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete

8395 Felsőpáhok, Szent I. u. 67.

Tel: 83/900-000, Fax: 83/900-001,

E-mail: [feisopahok@z-net.hu](mailto:feisopahok@z-net.hu), [www.felsőpáhok.hu](http://www.felsőpáhok.hu)

Ikt. szám: Fph/1-11/2025.

### Jegyzőkönyv

**Készült:** Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. május 30-án 8.00 óra kezdettel megtartott soron kívüli nyílt üléséről.

**Az ülés helye:** Községháza tanácskozóterme Felsőpáhok, Szent István u. 67.

**Jelen vannak:** Prótár Richárd Krisztián polgármester  
Prótár Róbert alpolgármester  
Czoma Győző Ferenc helyi képviselő  
Király Csaba helyi képviselő  
Polgár Balázs Gellért helyi képviselő

**Tanácskozási joggal jelen van:** Gulyás Éva aljegyző

**Igazoltan távol van:** Mészáros Norbert külsős alpolgármester

### Napirendek tárgyalása előtt

**Prótár Richárd Krisztián polgármester:** Köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy az ülés határozatképes, mivel azon a polgármester és négy helyi képviselője jelen van. Az ülést megnyitotta és javaslatot tett az ülés napirendjére. A kiküldött napirenden kívül kéri, hogy az Akácfa utca ügyét vegyék fel, az útburkolat felújítás kérdéséről kellene tárgyalni. A képviselő-testületi ülés napirendi pontjai így a következők lennének:

#### **1./ Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatos döntések meghozatala** (Írásbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Prótár Richárd Krisztián polgármester

#### **2./ Magyar Falu Program - Akácfa utca útburkolat felújításának ügye** (Szóbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Prótár Richárd Krisztián polgármester

A Képviselő-testület a napirendi javaslatot 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül — alakoszerű határozat hozatala mellőzésével — elfogadta.

### Napirendek tárgyalása

## **1./ Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatos döntések meghozatala** (Írásbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Prótár Richárd Krisztián polgármester

**Prótár Richárd Krisztián polgármester:** A HÉSZ módosítással kapcsolatban elkészített Telepítési Tanulmányterv felkerült a honlapra. A partnerségi véleményezésre, amelynek 2025. május 27. volt a határideje, észrevétel, vélemény, reakció nem érkezett.

A Főépítész a kapott Településrendezési szerződés áttanulmányozását követően a szerződés megkötését javasolja az érintett felekkel. Van-e ezzel kapcsolatban kérdés?

A Képviselő-testület a javaslattal egyhangúlag egyet értett és 5 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

### **30/2025.(V.30.) képviselő-testületi határozat**

1. A Képviselő-testület támogatja és elrendeli a Helyi Építési Szabályzat módosítását a Felsőpáhok külterület 012/9 hrsz.-ú ingatlan közlekedési és közmű területbe való átsorolása, a szomszédos 012/3 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházású villamos alállomás bővítése érdekében.
2. Az 1. pont szerinti módosítás véleményezési eljárása a 4192021. (VII.15.) Korm. Rendelet eljárási szabályai szerint, ún. egyszerűsített eljárással történik.
3. A Helyi Építési Szabályzat módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület a továbbiakban sem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.
4. A Helyi Építési Szabályzat módosítással kapcsolatban a Telepítési Tanulmánytervet és a Településrendezési Szerződés tervezetét az erre vonatkozó főépítész feljegyzés alapján a Képviselő-testület elfogadja és felhatalmazza a polgármestert a Településrendezési szerződés aláírására.
5. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításának megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó módosított Főépítész feljegyzést elfogadja.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására.

Felelős: Prótár Richárd Krisztián polgármester

Határidő: 2025. június 30.

## 2./ Magyar Falu Program - Akácfa utca útburkolat felújításának ügye

(Szóbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Prótár Richárd Krisztián polgármester

**Prótár Richárd Krisztián polgármester:** A Magyar Falu Program keretében lehetőség van most pályázni útépitésre, útfelújításra. Korábban, már a pályázati lehetőség megnyílt az Önkormányzat készített tervet az Akácfa utca rendbetételére. Sajnos a teljes szakasz felújítására jelenleg nincs lehetőség, de azt gondolja, hogy adják be a pályázatot, így legalább az utca egy része már rendben lesz és majd a következő pályázati lehetőségnél pályáznak a befejezésre. A pályázati kiírás keretében a pályázatok benyújtására 2025. június 23-ig van lehetőség.

A Képviselő-testület a javaslattal egyhangúlag egyet értett és 5 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

### 31/2025.(V.30.) képviselő-testületi határozat

1. Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete pályázatot kíván benyújtani be a Magyar Falu Program keretében meghirdetett Magyarország területén működő 5000 fő és ez alatti állandó lakosságú települések önkormányzatai részére utak, hidak, járdák kialakítására, fejlesztésére, gyalogos-átkelőhelyek kialakítására, fejlesztésére kiírt pályázaton.

2. A pályázat keretében a Felsőpáhok, Akácfa utca (487/2 hrsz.) 0+000.00-88,60 km sz. közötti szakaszának burkolatfelújítására kerül sor.

3. Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a pályázat benyújtásához szükséges intézkedések megtételére és felhatalmazza a pályázathoz szükséges valamennyi szerződés megkötésére.

Felelős: Prótár Richárd Krisztián polgármester


Határidő: 2025. június 23.

További napirend, kérdés és hozzászólás hiányában a polgármester a Képviselő-testület ülését 9 óra 10 perckor bezárta.

K.m.f.

  
Prótár Richárd Krisztián  
polgármester



  
dr. Bangó Tamás  
jegyző



**Felsőpáhok Község Polgármestere**

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)

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

## **MEGHÍVÓ**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 45.§-a alapján és Felsőpáhok Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 11/2014.(XI.10.) önkormányzati rendelet 11. §-a alapján képviselő-testület soron kívüli nyilvános ülését

**2025. május 30-án (péntek) 8 óra kezdettel összehívom.**

Az ülés helye: Önkormányzati Hivatal Felsőpáhok, Szent István u. 67.

**1./ Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatos döntések meghozatala**  
(Írásbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Prótár Richárd Krisztián polgármester

Kérem, hogy a Képviselő-testület ülésén megjelenni és közreműködni szíveskedjen.

**Felsőpáhok, 2025. május 27.**

  
**Prótár Richárd Krisztián**  
polgármester






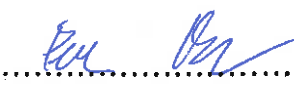

**Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete**  
8395 Felsőpáhok, Szent István utca 67.

**Jelenléti ív**


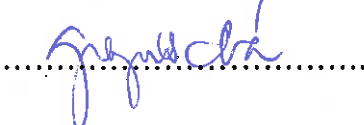
**a Képviselő-testület 2025. május 30-ai soronkívüli nyílt ülésén megjelentekről**

**Az ülés helye: Községháza Felsőpáhok, Szent István utca 67.**

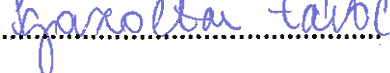
**Képviselő-testület részéről:**

<b>Prótár Richárd Krisztián</b>	polgármester	
<b>Prótár Róbert</b>	alpolgármester	
<b>Király Csaba</b>	helyi képviselő	
<b>Polgár Balázs Gellért</b>	helyi képviselő	
<b>Czoma Győző Ferenc</b>	helyi képviselő	

**Zalacsányi Közös Önkormányzati Hivatal Felsőpáhoki Kirendeltsége részéről:**

<b>dr. Bangó Tamás</b>	jegyző	
<b>Gulyás Éva</b>	aljegyző	

**Meghívottak:**

<b>Mészáros Norbert</b>	külsős alpolgármester	
-------------------------	-----------------------	---

## TÁRGYMUTATÓ

**Feisópáhok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. május 30-ai  
soron kívüli nyílt ülésén megtárgyalt napirendekről**

- 1./ Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatos döntések meghozatala**
- 2./ Magyar Falu Program - Akácfa utca útburkolat felújításának ügye**

## ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Felsőpáhok Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2013. (VII.31.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezése a MAVIR Zrt. alállomás bővítés telepítési tanulmánytervének elfogadása

Előadó: polgármester

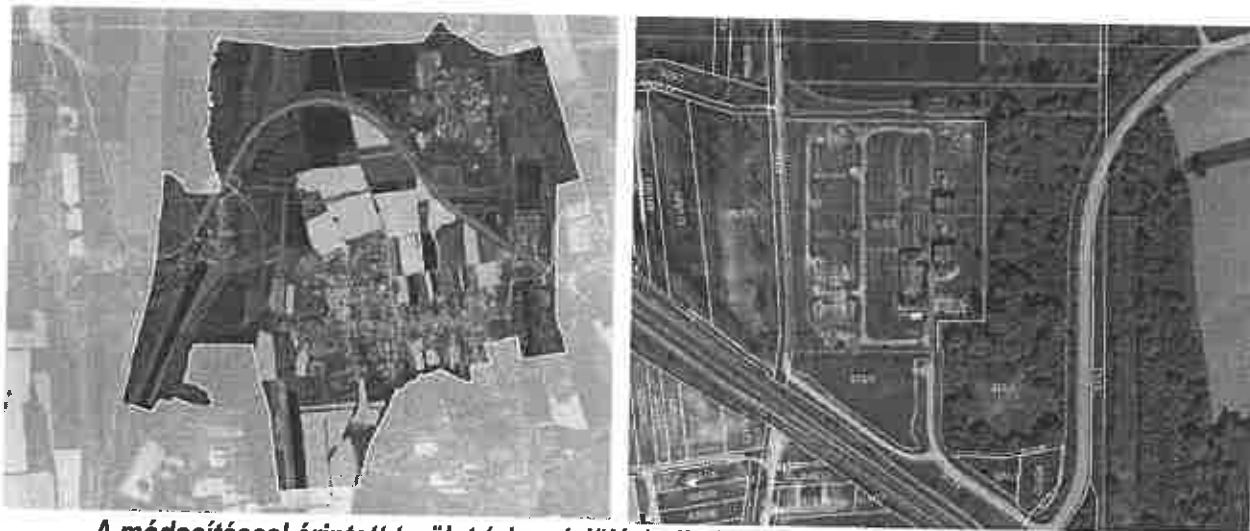
Tisztelt Képviselő-testület!

A Felsőpáhok külterület 012/9 hrsz-ú telket illetően a tulajdonos MAVIR kezdeményezte a területen a beépítési övezet módosítását, melyet a Testület 6/2025. (II.6.) határozatával hagyott jóvá.

Felsőpáhok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról döntött. 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 településrendezési eszközök módosításának tervanyagát a Völgyzugoly Műhely Kft. – Ferik Tünde vezető településrendező tervező irányításával készítik.

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 távvezetési mezővel, 1 db sínáthidaló mezővel és a gyűjtősínek mindkét végén földelőkéssel egy motoros és egy kézi hajtású kiviteiben. A 400/128 kV -os transzformátor 18 kV -os terciér ággal épül meg, melyben söntfójtó 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 övárorendszer kiegészítésre kerül.



**A módosítással érintett terület (piros jelölés) elhelyezkedése Felsőpáhok területén**

(Forrás: Völgyzugoly Műhely Kft.)

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 történt 2025. május 5-ei egyeztetés alapján a módosítással érintett ingatlanon történő beruházás során károsodó országos ökológiai hálózat magterülete helyben visszapótlásra kerülne, a település egyéb hasonló övezeti besorolású, erre alkalmas helyein.

A nagymértékű ökohálózat módosítás miatti telepítési tanulmányterv készítése vált szükségessé, melyet a Kérelmezőt képviselő Tervező nyújtott be, melyre vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet szerint az alábbi előírások vonatkoznak:

19. § (1) *Telepítési tanulmánytervet kell készíteni*

**a) a településrendezési szerződés megalapozásához és**

**b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.**

**2) \* Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

3) *Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.*

(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.*

(5) *A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.*

**(6) \* Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.**

**7) \* A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.**

**„56/A. § \* (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.**

(2) *Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.*

**(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.**

**(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott váiaaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.”**

A telek a hatályos Helyi Építési Szabályzatban mezőgazdasági területben fekszik a közigazgatási határ mellett, így a hatályos előírások pedig nem teszik lehetővé a projekt megvalósítását, ezért a HÉSZ módosítása szükséges. A módosítás során olyan övezet létrehozása szükséges, mely a fent leírt építmények elhelyezését lehetővé teszi.

A tervezett fejlesztés a villamosenergetikai beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé és a beruházások kiemelten közérdekű beruházással

nyilvánításáról szóló 328/2023. (VII. 17.) Korm. rendelet 2. melléklet 6. sora alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás.

A kérelmező, a helyi Építési Szabályzat módosítás költségeit vállalja. A módosítás ún. egyszerűsített véleményezési eljárással lefolytatható.

A fenti felsorolt előírások értelmében településrendezési szerződést a korábbi döntésnek megfelelően előkészítésre került, mely a MAVIR Zrt. részére megküldésre került. Észrevétel a mai napig nem érkezett.

A Telepítési Tanulmányterv felkerült a honlapra a partnerségi véleményezésre, észrevétel, vélemény, reakció nem érkezett.

A Főépítész a kapott Településrendezési szerződés áttanulmányozását követően a szerződés megkötését javasolja az érintett felekkel.

Tisztelt Képviselő testület, kérem a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

**Melléklet:**

Telepítési Tanulmányterv

Településrendezési Szerződés

Főépítési feljegyzés

Határozati javaslat:

**Felsőpáhok Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**../2025. (V.30.) számú Képviselő-testületi határozata:**

1. A Képviselő-testület támogatja és elrendeli a Helyi Építési Szabályzat módosítását a Felsőpáhok külterület 012/9 hrsz.-ú ingatlan közlekedési és közmű területbe való átsorolása, a szomszédos 012/3 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházású villamos alállomás bővítése érdekében.
2. Az 1. pont szerinti módosítás véleményezési eljárása a 4192021. (VII.15.) Korm. Rendelet eljárási szabályai szerint, ún. egyszerűsített eljárással történik.
3. A Helyi Építési Szabályzat módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület a továbbiakban sem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.
4. A Helyi Építési Szabályzat módosítással kapcsolatban a Telepítési Tanulmánytervet és a Településrendezési Szerződés tervezetét az erre vonatkozó főépítési feljegyzés alapján a Képviselő-testület elfogadja és felhatalmazza a polgármestert a Településrendezési szerződés aláírására.
5. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításának megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó módosított Főépítési Feljegyzést elfogadja.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására.

Felelős: Prótár Richárd Krisztián polgármester

Határidő: azonnal

# FELJEGYZÉS

## Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére a Helyi Építési Szabályzat módosítása ügyében

### 1. A Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész tartalmáról (a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján)

Felsőpáhok Község Önkormányzat képviselő-testülete 54/2013. (VII.30.) sz. Önk. határozatával hagyta jóvá a Településszerkezeti Tervét, valamint a 19/2013. (VII.31.) sz. Önk. rendelettel a Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét.

A tervezett fejlesztés a villamosenergetikai beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé 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 Helyi Építési Szabályzat módosítása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 229. § 3) és (4) bekezdése alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) eljárási rendelkezései figyelembevételével készül.

A tervezett módosítások tényében a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és HÉSZ) együttes módosítása a Kr. 68. § (1) aa) pontjának megfelelően egyszerűsített egyeztetési eljárással szükséges lefolytatni.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135.§ (2) alapján a Helyi Építési Szabályzat módosítása során a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

A településen a településfejlesztési koncepció 2012. december 13-án került jóváhagyásra, így a Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész a Kr. 7.§ (1) és (2) alapján a 78.§ figyelembevételével a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben kell elkészíteni.

A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják. A vizsgálati és alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerüljenek kidolgozásra, az egyes fejezetek átcsoportosíthatók és összevonhatók.

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

#### **JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

Határozat tervezet - Településszerkezeti terv módosítása

Rendelet tervezet – Helyi Építési szabályzat és a Szabályozási tervlap módosítása

#### **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

##### **1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ**

- 1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- 1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. Az épített környezet vizsgálata
- 1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata
- 1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)
  - 1.17.4. zaj- és rezgésterhelés

##### **2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETEÉRTÉKELÉS**

#### **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

##### **3. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE**

- 3.1. Településrendezési javaslatok, szabályozási koncepció, megfelelés igazolása
- 3.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

##### **4. SZAKÁGI JAVASLATOK**

- 3.3. A táji és természeti adottságok vizsgálata, Tájrendezési javaslatok, zöldfelületek
- 3.4. Közlekedési és közmű vizsgálat és javaslatok
- 3.5. Környezetvédelmi vizsgálat, környezeti hatások és feltételek

**2. A Településrendezési szerződés tervezetéről**  
(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 56/A § (2) bekezdés alapján)

A Méptv. 92.§ (1) és (2) bekezdése alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A HÉSZ tárgyi módosításának önkormányzatot terhelő költségeinek a cél megvalósítója általi átvállalásáról településrendezési szerződés készül.

A Kr. 56/A. (1) bekezdése előírja, hogy a településrendezési szerződés tervezetét az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7.§ (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

Erre hivatkozással nyilatkozom, hogy a településrendezési szerződés tervezete a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll, így a képviselő-testületi elfogadását támogatom.

**3. A Telepítési Tanulmánytervről**  
(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 56/A § (2) bekezdés alapján)

A Kr. 19.§ (1) és (2) bekezdése értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A Méptv. 92.§ (2) bekezdése szerint a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a települési főépítész nyilatkozata alapján – dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.

A HÉSZ tárgyi módosításának elindítását megelőzően a Kr. 19.§ (4) bekezdésének megfelelően meghatároztam a készítendő Telepítési Tanulmányterv tartalmi követelményeit.

A fentiek és a Kr. 56/A.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a Völgyzugoly Műhely Kft. - Ferik Tünde vezető településrendező tervező által összeállított Telepítési Tanulmányterv a tartalmi követelményekre figyelemmel készült és a település településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban áll. A Telepítési Tanulmányterv elfogadását támogatom.

Felsőpáhok, 2025. május 30.

  
Vasas Ottó Balázs  
települési főépítész

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS**  
(MAVIR Zrt. 400/120 KV-os alállomás bővítése)

amely létrejött: **Felsőpáhok Község Önkormányzata**  
képviseli: **Prótár Richárd Krisztián polgármester**  
székhelye: **8395 Felsőpáhok, Szent István utca 67.**  
adószáma: **15734501-1-20**  
továbbiakban: **Önkormányzat,**

másrészről a: **MAVIR ZRt**  
képviseli: **Princzing Áron, Átviteli beruházási osztályvezető és  
Holczman Zoltán, Alállomás beruházási operatív vezető  
(együttesen)**  
székhelye: **1031 Budapest, Anikó utca 4.**  
adószáma: **12550753-2-44**  
bankszámlaszám: **10918001-00000024-90010118 (UniCredit Bank Zrt.)**  
továbbiakban: **MAVIR ZRt., Beruházó,**

(az Önkormányzat és a Beruházó a továbbiakban: együttesen: **Felek**) között, Felsőpáhok Község Önkormányzat Képviselő-testület ...../2025. (V.....) önkormányzati határozata alapján, alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92.§ alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.

### **I. Szerződés tárgya:**

1. Felek egyezően rögzítik, hogy a Felsőpáhok külterület 012/9 hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: érintett terület) Felsőpáhok Községi Önkormányzat 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelete M3-V jelű építési övezetbe sorolja.
2. Felek egyezően rögzítik, hogy a Beruházó az I.1. pontban körülírt területre vonatkozóan 2025. február 1-én kérelmet nyújtott be a hatályos településrendezési eszközök módosítására annak érdekében, hogy az érintett területen az általa tervezett MAVIR Zrt. 400/120 KV-os alállomás bővítés, fejlesztés megvalósulhasson.

### **II. Előzmények:**

1. A Beruházó jelen szerződés mellékletét képező telepítési tanulmánytervben (a továbbiakban: tanulmányterv) bemutatott módon kívánja Beruházását megvalósítani.
2. A Beruházás tanulmányterve szerint a tervezett Beruházás megvalósításához a Felsőpáhok külterület 012/9 hrsz-ú ingatlan közlekedési és közmű területbe való átsorolására van szükség, a szomszédos 012/3 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő villamos alállomás bővítésére.
3. 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.

4. A településrendezési eszközök módosítása során le kell folytatni a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti ún. egyszerűsített egyeztetési eljárást.

### **III. Kötelezettségvállalások:**

1. Felek egyezően rögzítik, hogy az Méptv. 92.§ (2) bekezdése értelmében, a szerződés alapját a Beruházó által benyújtott kérelem mellékleteként benyújtott Telepítési Tanulmányterv képezi.

2. Felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés célja az érintett területen a mezőgazdasági övezeti besorolás módosításra kerüljön közúti – közmű területre annak érdekében, hogy a területen elhelyezhető legyen a Telepítési Tanulmánytervben bemutatott fejlesztés.

3. Önkormányzat arra vállal kötelezettséget, hogy a Beruházó kezdeményezésére a szükséges településrendezési eljárást megindítja, és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja, valamint az eljárás lefolytatásához szükséges települési Főépítésszel rendelkezik. Önkormányzat a jelen szerződéssel kizárólag az eljárás megindítására vállal kötelezettséget, a Beruházó által elérni kívánt eredmény elérésére nem vállal kötelezettséget, amelyet a Beruházó tudomásul vesz.

4. Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben a véleményezési, egyeztetési eljárás során a módosítással (kérelemmel) kapcsolatban negatív (elutasító, kifogásoló, nem javasoló, feloldatlan, feloldhatatlan) vélemény, észrevétel érkezik; úgy a módosítást (kérelmet) elvesse. A kérelem elvetése esetén a már az Önkormányzat felé előre megfizetett költség az elvégzett munkával arányos díj levonása után visszajár.

5. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a településrendezési eszközök módosításának településrendezési tervezési díját külön megállapodás alapján fizeti meg a Tervező Völgyzugoly Műhely Kft. részére, valamint a Főépítési díjat – 450.000 Ft-ot – az Önkormányzat részére a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti.

Amennyiben a Beruházó a meghatározott határidőig nem teljesíti fizetési kötelezettségét, jelen szerződés hatályát veszti, nem áll be az Önkormányzat vállalt kötelezettsége.

6. Beruházó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a beruházás érdekében, ahhoz kapcsolódó, esetlegesen felmerülő járulékos fejlesztéseket az Önkormányzattal egyeztetett módon, saját költségén elvégzi.

7. A módosítás kezdeményezésének indítására a tervezővel a tervezési szerződés a Felsőpáhok Község Önkormányzat Képviselő testületének 6/2025. (II.6.) határozata alapján aláírásra került. A dokumentáció kidolgozás során egyeztetésre került sor a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának szakembereivel az ökológiai hálózat érintettségét, módosítását érintően. A tárgyalás értelmében a beruházás megvalósítása érdekében az ökológiai hálózat területi lehatárolását módosítani szükséges.

8. A Beruházó vállalja, hogy a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök jelen okiratba foglalt okokból történt módosítása során, illetve

az azt követő 14 évben, amennyiben az Önkormányzattal szemben esetlegesen az érintettek a Méptv. 90. § szerinti építésjogi kártalanítással lépnek fel, úgy a kártalanítást az arra vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján az Önkormányzat helyett mindenben helyt állva átvállalja és akként annak jogosultjainak megfizeti.

9. A településrendezési eszközök módosításának díja nem tartalmazza a településrendezési eszköz módosítás véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedések, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatások kötelezettségéből, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségéből következő költségeket. E kötelezettségek felmerülése esetén a Beruházó vállalja a többletköltség megtérítését, amelyről Felek külön megállapodást kötnek. Ennek elmaradása esetén az Önkormányzat mentesül a jelen szerződésben vállalt kötelezettsége alól.

10. A településrendezési eszközök módosításának díja nem tartalmazza a közreműködők, szakhatóságok egyeztetési véleményezési folyamata során kért, előírt esetleges hatásvizsgálatok, hatástanulmányok, kiegészítő szakértői anyagok (pl. a 2/2005. (I.11.) Korm. rend. szerint Környezeti értékelés) elkészítésének tervezési díját és egyéb díjakat (pl. igazgatási szolgáltatási díj, eljárási díj, stb.). E kötelezettségek felmerülése esetén a Beruházó vállalja a többletköltség megtérítését, amelyről Felek külön megállapodást kötnek. Ennek elmaradása esetén az Önkormányzat mentesül a jelen szerződésben vállalt kötelezettsége alól.

#### IV. Egyéb rendelkezések:

1. Szerződő Felek tudomással bírnak róla, hogy az információs önrendelkezési jogról és az

információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) 3. § 5. pontja, a 26. § (1) bekezdése és a 27. §-a értelmében az Önkormányzat kezelésében lévő és tevékenységére vonatkozó vagy közfeladatának ellátásával összefüggésben keletkezett, a személyes adat fogalma alá nem eső, bármilyen módon vagy formában rögzített információ vagy ismeret, függetlenül kezelésének módjától, önálló vagy gyűjteményes jellegétől, közérdekű adatnak minősül, ezeket az adatokat – törvényen alapuló korlátozás hiányában – bárki jogosult megismerni.

2. Önkormányzat képviselője kijelenti, hogy jelen okirat aláírásához szükséges felhatalmazással és képviseleti jogosultsággal rendelkezik, jelen szerződés Felsőpáhok Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 30./2025. (V. 30.) önkormányzati határozatán, valamint a Méptv 92. §-án alapul és a településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

3. Jelen szerződés egymással szó szerint megegyező három példányban készült, melyet szerződő felek annak elolvasása és értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, cégszerűen, helyben hagyólag aláírták, melyből 2 példány az Önkormányzatot, 1 példány a Beruházót illeti.

#### 4. Kapcsolattartók:

Kapcsolattartó személy megjelölése az Önkormányzat részéről:

- név: Prótár Richárd Krisztián polgármester
- email: felsopahok@z-net.hu
- telefonszám: + 36 30 536 2929

Kapcsolattartó személy megjelölése a MAVIR ZRt. részéről:

- név: Somogyi Gábor Alállomási beruházási szenior projektmenedzser
- email: somogyig@mavir.hu
- telefonszám: +36 20 432 1512

5. Jelen szerződés módosítása, kiegészítése csak írásban érvényes.

6. A Felek ezen szerződés teljesítése érdekében együttműködnek, esetleges vitáik rendezését közvetlen tárgyalás útján kísérik meg.

7. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései az érvényesek.

8. A Beruházó jelen nyilatkozatával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a Fejlesztési terület 012/9 hrsz. alatti ingatlanára vonatkozóan az Önkormányzat javára feljegyezzék a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (8) bekezdésének megfelelően, a „településrendezési kötelezettség” tényét.

9. Jelen szerződés összesen 4 oldalt tartalmaz.

10. A jelen szerződés részét az alábbi mellékletek képezik:

- 1. Telepítési Tanulmányterv
- 2. Felsőpáhok Község Önkormányzat Képviselő-testületének 30./2025. (V. 30.) számú határozata

Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződést átolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt, cégszerűen aláírásukkal jogérvényesnek ismerik el.

Felsőpáhok, 2025. május hó ..... nap

.....  
**Felsőpáhok község Önkormányzata**  
**Prótár Richárd Krisztián**  
Polgármester

Budapest, 2025. május hó ..... nap

**MAVIR ZRt.**

.....  
**Princzing Áron**  
Átviteli beruházási osztályvezető

.....  
**Holczman Zoltán**  
Alállomás beruházási operatív vezető



Telepítési Tanulmányterv

1. sz. melléklet

2. sz. melléklet

Felsőpáhok Község Önkormányzat Képviselő-testületének \_\_\_/2025. ( \_\_. \_\_. ) számú határozata