

FELSŐPÁTI

Wölgzugoly Műhely Kft.

Településrendezési eszközök 2. sz. módosítása

Egyszerűsített egyeztetési eljárás

Partnerségi egyeztetés dokumentációja

2025. június



FELSŐPÁHOK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTÁCIÓJA



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

2025. június

VZM 1907/25

Felsőpáhok_mod_250613

Aláírólap

Településrendezés:	Ferik Tünde okl. építésmérnök, településrendező vezető tervező É 01-5583, TT/1 01-5583	
	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
Tájrendezés, Környezetvédelem:	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
Térinformatika:	Sághy Bálint okl. környezetmérnök, térinformatikus	
Munkatárs:	Tripó Abigél okl. településmérnök	
Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Főépítész	Vasas Ottó	

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ -----	4
A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE-----	4
A TERVEZÉSI FOLYAMAT-----	5
DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA-----	6
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK -----	7
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA -----	8
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA -----	11
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT -----	14
1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK -----	15
2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA -----	15
2.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT-----	15
2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK-----	16
2.3. KÖZMŰ ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA-----	18
2.4. FEJLESZTÉSI CÉL-----	19
3. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA -----	21
3.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK-----	21
3.2. MATRT EGYÉB VONATKOZÓ SZABÁLYAI A BKÜTRT VONATKOZÁSÁBAN-----	22
3.3. BKÜTRT-BEN ALKALMAZOTT ORSZÁGOS ÉS MEGÁLLAPÍTOTT TÉRSÉGI ÖVEZETEK-----	22
3.4. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE-----	29
4. SZAKÁGI JAVASLATOK -----	30
4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK-----	30
4.2. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT-----	31
4.3. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK-----	32
MELLÉKLETEK -----	33

I. BEVEZETŐ

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

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 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 feszültségzinten 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 kivitelben. A 400/128 kV -os transzformátor 18 kV -os tercier 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.



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

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

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 egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra, miután 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 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 véleményeztetni 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 egyszerűsített egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül tölti fel írásos véleményét.
- Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül 5 napon belül egyeztetést kezdeményezhet.
- A partner véleményének megismerése céljából az E-TÉR felületen történő véleményezéssel egyidejűleg az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni. Határidőn belül érkezett észrevételeket és javaslatokat fel kell tölteni az E-TÉR felületre.
- A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

ZÁRÓ SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti 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
- A véleményezési szakaszt a záró szakasz követi. Egyszerűsített eljárás esetén a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja véleményezésre jogosult szervezetet. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

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.

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.

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE

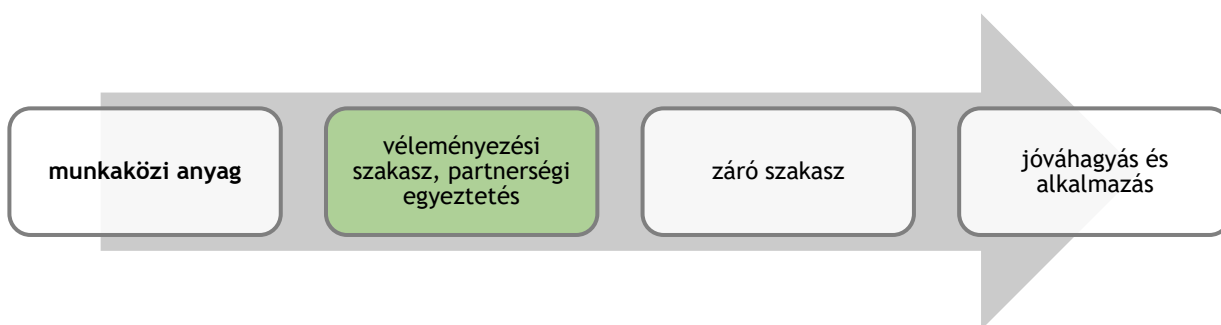
A tervezett módosítás a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítását egyaránt szükségessé tesz. Az R. (5) b) pontja alapján a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot csak az időközben bekövetkező változásokra tekintettel aktualizáljuk - a településrendezés várható hatásának 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 nincs hatással. Ennek okán kulturális örökségvédelmi hatáselemzés nem válik szükségessé.

DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA

Jelen dokumentáció a Felsőpáhok Község településrendezési eszközök 2. sz. módosításának partnerségi egyeztetés dokumentációja.

Az Agrárminisztérium Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságnak küldött levelében hozzájárult az Országos Ökológiai Hálózat övezetének a módosításához, amit jelen dokumentáció melléklete tartalmazza.



II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Felsőpáhok Község Önkormányzatának .../2025. (...) KT határozata
a településszerkezeti tervről szóló 54/2013. (VII.30.) önkormányzati határozat módosításáról

Felsőpáhok község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás lefolytatását követően megtárgyalta a Településszerkezeti Terv megállapításáról szóló Felsőpáhok Község Önkormányzat képviselő-testületének 54/2013. (VII.30.) sz. határozatának módosítására vonatkozó javaslatot, és az alábbiakról döntött:

- 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:
 - Közlekedési célú terület kijelölése a MAVIR állomás környezetében;
 - az országos ökológiai hálózat magterület övezetének és ökológiai folyosó övezete pontosításra kerül.
- 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. A 012/9 HRSZ.-Ú INGATLAN ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA	2,51	Má-gy	KÖu

- 4) A módosítás során a biológiai aktivitásérték változásával nem kell számolni, nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

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

TERÜLETI MÉRLEG - A TERVEZETT TSZT SZERINT						
Területfelhasználási kategória		ha	%		Közigazgatási területe	
					726,5 ha	
Beépítésre szánt terület						
Falusias lakóterület	Lf	81,59	11,23			
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	6,0	2,8		
Különleges terület - kemping	K-kemp	0,4		0,4		
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	40,79	5,61			
Zöldterület	Z	3,7	0,51			
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 - temető	Kb-t	0,5	4,7	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		0,22		
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		
Közúti közlekedési terület	KÖu	9,91	1,36			

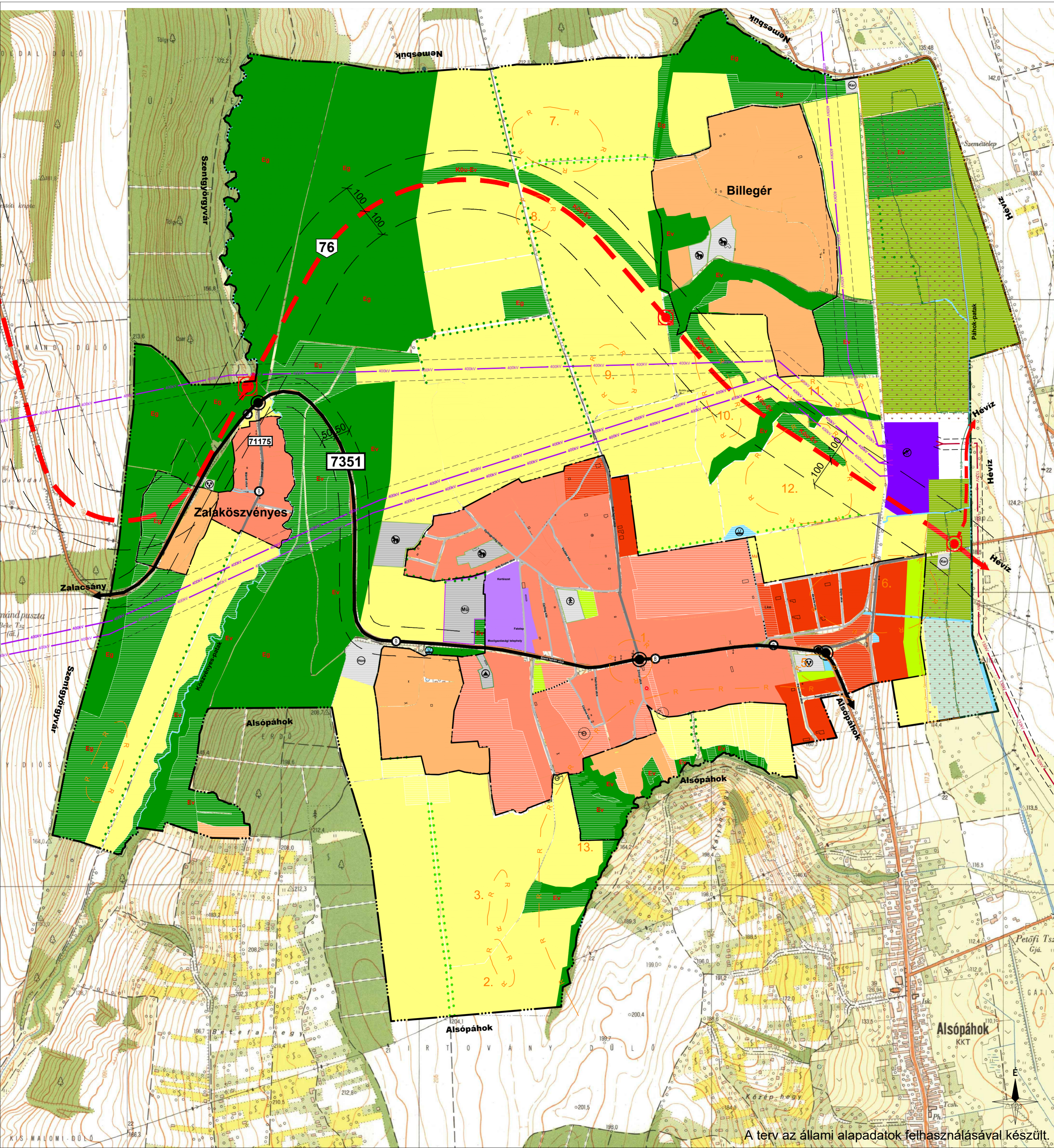
6) A módosítás a területrendezési tervekkel összhangban van. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriáknak, az országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak megfelel.

7) 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. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása



JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási határ
- Belterület határ
- Zártkert határ
- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK**
- Beépítésre szánt területek**
- Falusias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Egyéb ipari terület - energiaszolgáltatás
- Különleges terület - lovasturisztikai terület
- Különleges terület - kemping
- Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület
- Beépítésre nem szánt területek**
- Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
- Különleges beépítésre nem szánt terület - sportpálya
- Különleges beépítésre nem szánt terület - lovasturisztika
- Különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi erdő
- Különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi terület
- Általános mezőgazdasági terület (szántó/ültetvény)
- Általános mezőgazdasági terület (gyep)
- Kertes mezőgazdasági terület
- Erdőterület
- Erdőterület
- Közlekedési területen létesítendő cseereerdő-terület
- Természetközeli terület
- Vízgazdálkodási terület
- Zöldterület
- Értékvédelem**
- Helyi védelemre javasolt épület
- Fasor
- Kereszt
- Régészeti terület
- Természetvédelem**
- Ex lege védett láp
- Közelkedés- és közműterület**
- MEGLÉVO TERVEZETT**
- országos főút
- országos mellékút
- belterületi gyűjtőtű
- szerkezeti jelentőségű külterületi út
- lakóút, kiszolgálóút, szervizút
- gyalogút
- védőtávolság
- buszmegálló
- jelentős csomópont
- 400 kV-os villamosenergia légvezeték védőtávolsággal
- 132 kV-os villamosenergia légvezeték védőtávolsággal
- Trafóállomás
- Szennyvíztisztító
- Vízmű
- Egyéb településszerkezeti elemek**
- Geodéziai pont nem bemejt, meglévő épület
- Alaptérképen szereplő lebontott épület
- Szélerkérek

* A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő területfelhasználás változás

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
 1024 Budapest Szilágyi E. fasor 13-15 II/5. Tel.: 20/913-8575, 70/938-3221

Településtervezés	Bérczi Szabolcs okl. településmérnök (TT 13-1411) okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
Tájérendezés, zöldfelület környezetvédelem	Fóthi Annamária okl. településmérnök (TT 13-1759)	
Közelkedés	Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök (TK 01-5282)	
Közműellátás	Horváth Tünde okl. építőmérnök (TK 01-9714)	
	Hanczár Emőke, okl. építőmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.)	

FELSŐPÁHOK
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)
 1. melléklet a 92/2024. (XII. 10.) önkormányzati határozathoz a településszerkezeti tervről szóló 54/2013. (VII. 30.) önkormányzati határozat módosításáról
 M=1:8 000

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.