

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testületének ,.../2025. (....) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 19/2013. (VII. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A településrendezési eszközök módosítása a MAVIR alállomás bővítését biztosító módosítására vonatkozik.

[2] Felsőpáhok község Önkormányzatának Képviselő-testülete kifejezi azon szándékát, hogy óvja a település természetes és épített környezetének egyensúlyát, ösztönözze a minőségi és fenntartható építészeti, illetve biztosítsa a táj, a hagyomány és a fejlődés közti egyensúly megtartását.

[3] Felsőpáhok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 19/2013. (VII.31.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

### 1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 43. § helyébe a következő rendelkezés lép:

*„43. § A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:*

- a) Zöldterület -Közkert (Zkk)*
- b) Erdőterületek*
  - ba) Védelmi (Ev)*
  - bb) Gazdasági (Eg)*
- c) Mezőgazdasági területek*
  - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)*
  - cb) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)*
- d) Vízgazdálkodási terület:*
  - da) Vízfelszín (V)*
  - db) Vízbeszerzési terület (Vb)*
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület*
  - ea) Temető (Kb-t)*
  - eb) Sportterület (Kb-sp)*
  - ec) Lovassport (Kb-lsp)*
  - ed) Honvédelmi erdő (Kb-hon)*
  - ee) Kereskedelmi (Kb-ker)*
- f) Természetközeli terület (Tk)*
- g)10 Közlekedési terület*
  - ga) Közúti (KÖu)*
  - gb) Közmű (Km)”*

**2. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet az 58/A. §-val és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

*„51/A. Közlekedési területek - közműterület általános előírásai*

*58/A. § (1) Közlekedési terület - közműterület a Szabályozási terven a Km jellel jelölt területfelhasználási egység, mely az állomás bővítéséhez szükséges építmények, továbbá a vízvezetés műtárgyainak elhelyezésére szolgál.*

*(2) Közlekedési terület - közműterület övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:*

*a) a kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret: 10000 m<sup>2</sup>;*

*b) a kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség: 10 m;*

*c) a beépítés módja szabadonálló;*

*d) a beépítettség mértéke 3%;*

*e) legnagyobb megengedhető épületmagasság 6,0 m.*

*(3) Közlekedési terület - közműterület övezetben az épületnek nem minősülő építmények magassága, lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja meghaladhatja az övezetben előirt legnagyobb megengedett épületmagasságot.*

*(4) Közlekedési terület - közműterület övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.”*

**3. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklet lép.

**4. §**

Ez a rendelet 2025. ....-án lép hatályba, és 2025. ....-én hatályát veszti.

dr. Prótár Henrietta  
jegyző

Prótár Richárd Krisztián  
polgármester

Kihirdetve: Felsőpáhok, 2025.

dr. Prótár Henrietta  
jegyző

1. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 19/2013. (VII. 31.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ -mód 1.mell.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

# JELMAGYARÁZAT

## VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Meglévő Közigazgatási terület határa
- Belterület határa
- Egykori zártkert határa
- Építési övezet/Övezet határa
- Megszüntető jel
- Védőtávolság

## TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Kőu Közlekedési célú közterület - Országos út területe
- Közlekedési területen belül létesítendő erdőterület
- Kőu Közlekedési célú közterület - Helyi út területe
- Kőu Közlekedési célú közterület - Helyi út területe
- Kőu Közlekedési célú közterület - Helyi út területe
- V Vizgazdálkodási terület
- Vb Vizgazdálkodási terület - vízbeszerzési terület

## ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- Régészeti terület határa

## EGYÉB

- Geodéziailag nem bemért, meglévő épület
- Alaptérképen szereplő, lebontott épület
- Kereszt
- 76.sz. főút Hévíz elkerülő szakasz tengelye

## TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

Területfelhasználás jele	beépítési mód építmény mag. (m)	beépítési % beépíthető legkisebb telek (m <sup>2</sup> )

## Beépítésre szánt területek

- Lke Kertvárosias lakóterület
- Lf Falusias lakóterület
- Gelp Egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület
- K-kemp Különleges terület - kemping
- K-mű Különleges terület - mezőgazdasági üzem terület
- K-tur Különleges terület - lovasturisztikai terület

## Beépítésre nem szánt területek

- Eg Erdőterület - gazdasági
- Ev Erdőterület - védelmi
- Má Általános mezőgazdasági terület
- Mk Általános mezőgazdasági terület
- Kb-t Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
- Kb-sp Különleges beépítésre nem szánt terület - sportpálya
- Kb-lsp Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület
- Kb-hon Különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi terület
- Kb-ker Különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi terület
- Tk Természetközeli terület
- Km Közlekedési terület - közműterület

## Közművek

- 400 kv-os villamosenergia légvezeték
- 132 kv-os villamosenergia légvezeték
- SZÁ Szennyvízátelő

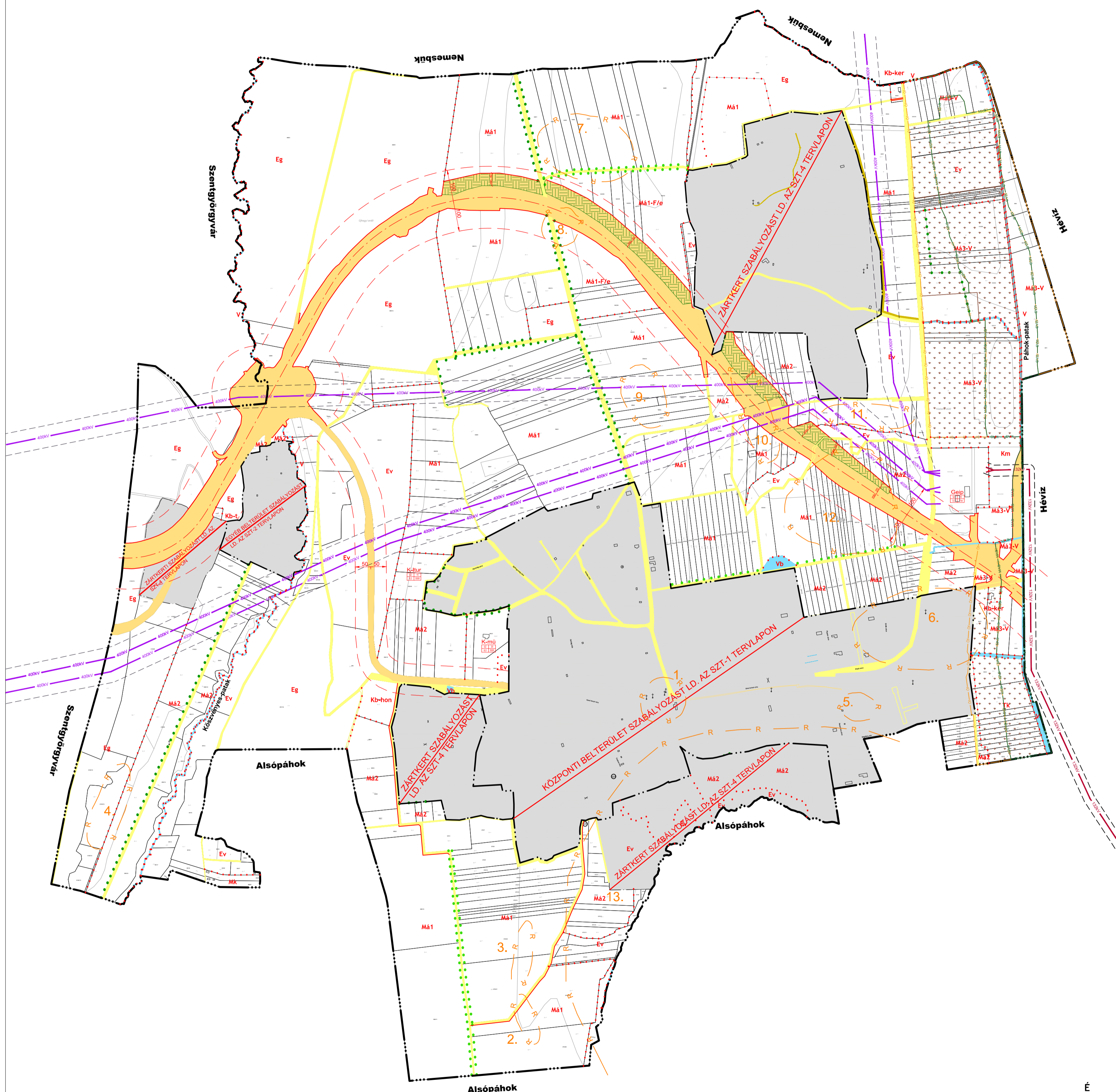
## Természetvédelem

- Ex lege védett láp
- Fasor

**VZM VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
2083 Solyvár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-8575, 70/938-3221

Településtervezés	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1E 13-1259) Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök, okl. környezetgazdálkodási agrármérnök
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Szilágyi Hajnalka, okl. tájépítésmérnök (TK 01-5257)
Közlekedés	Tóth Attila közlekedéstervező (K1d-1 01-10559)
Közműellátás	Hanczár Emőke, okl. építőmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.)

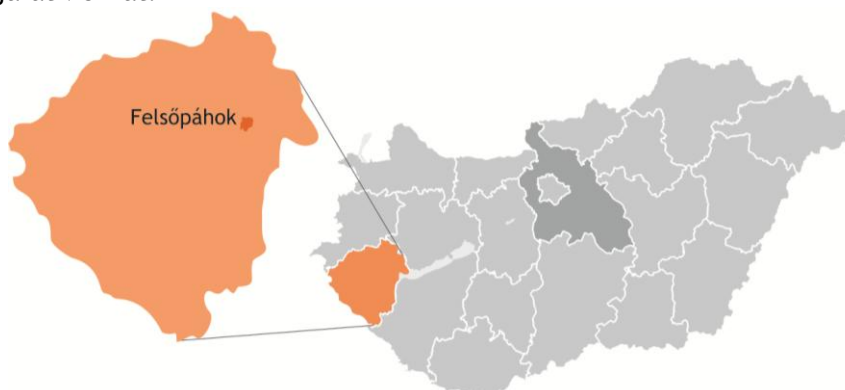
**FELSŐPÁHOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**  
3. melléklet a 19/2013. (VII.31.) önkormányzati rendelethez  
**KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-3)**  
M=1:8 000



### 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. 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. 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.



Felsőpáhok térségi elhelyezkedése (Forrás: saját szerkesztés)

## 2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

### 2.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

#### Alállomás környezete

A módosítással érintett terület a 012/3 és 012/9 hrsz.-ú ingatlanokat foglalja magába. A terület Felsőpáhok 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 alállomás 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	-

### Páhoki-patak melletti terület

A módosítással érintett terület a Páhoki-patakkal párhuzamosan húzódik, Felsőpáhok közigazgatási területének keleti határa mentén. A terület változatos területhasználatokat érint, köztük mezőgazdasági területeket, kisebb erdőfoltokat, gyepfelületeket és közúti területeket is. Közvetlen környezetében hasonló területhasználatok jellemzőek, illetve itt halad el egy külterületi makadámút is, melynek túloldalán zártkerti területek találhatóak. A terület déli részét nyugatról a település belterülete határolja.

A módosítással érintett területet érinti az országos ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete is.



Módosítással érintett terület ortofotója (forrás: Google Earth)

## 2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### Alállomás környezete

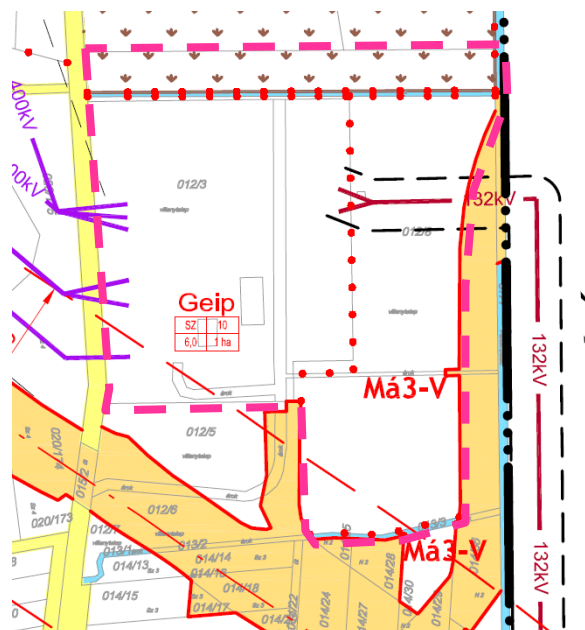
A hatályos településrendezési eszközök a 012/3 hrsz.-ú telek egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület, Geip jellel jelölt építési övezetként jelölik. A HÉSZ 38. § tartalmazza az építési övezetre vonatkozó előírásokat.

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> )		Kialakíthat / 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 településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap (SZT-3) kivágata

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

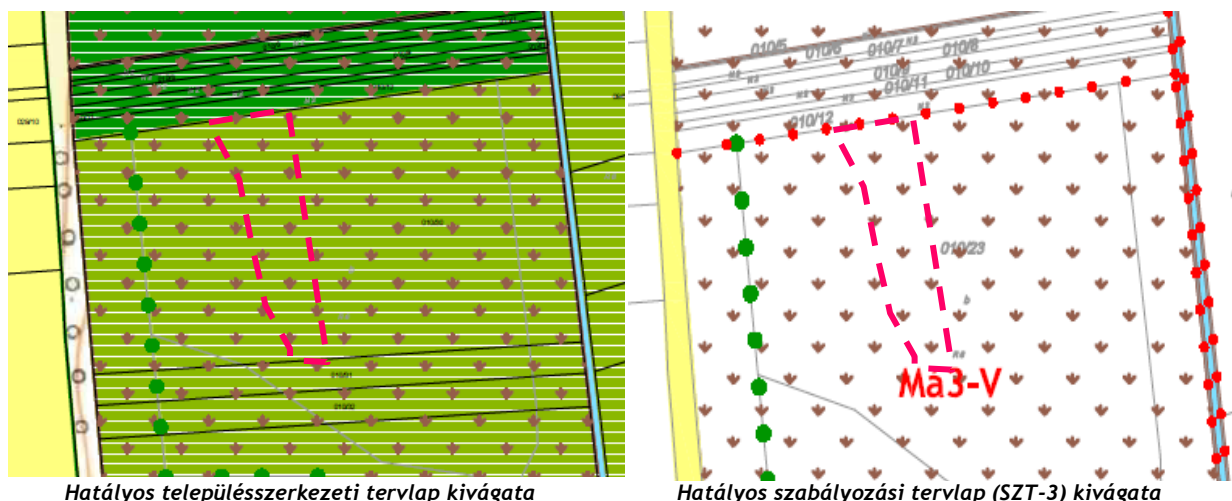
#### Páhoki-patak melletti terület

A hatályos településrendezési eszközök szerint a terület több övezet is érint. Az északi részen jellemzően általános mezőgazdasági terület hagyományos legelő- és gyepgazdálkodásra kijelölt terület övezet (Má3-V) található, köztük egy nagyobb kiterjedésű védelmi erdőterület övezet (Ev). A déli területeken szintén az általános mezőgazdasági területek vannak többségben, itt érintve az Má2 jellel jelölt, általános mezőgazdasági terület elsődlegesen szántóföldi árutermelő gazdálkodásra és gyümölcsstermesztésre kijelölt terület övezete is. Az általános mezőgazdasági területek övezetein kívül a terület déli részén természetközeli terület, Tk jellel jelölt övezete és különleges beépítésre nem szánt terület - kereskedelmi terület, Kb-ker jelű övezete is található. A terület közepén, az állomás területétől délre egy nagyobb kiterjedésű közlekedési célú közterület - országos út területe található.

Védelmi erdőterület övezetre a hatályos HÉSZ 45.§ fogalmaz meg előírásokat, mely szerint az övezeten belül épület nem elhelyezhető, illetve a legkisebb telekméret 10 ha. Természetközeli terület övezetre a hatályos HÉSZ 51.§ tartalmazza a vonatkozó előírásokat, mely szerint az övezet telkein épület elhelyezése tilos.

Az érintett övezetek pontos paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
1	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 beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmag. (m)	Minimális zöldfelületi arány (%)
3	Má3-V	SZ	50 000	30	1	-	4,5	-
4	Ev	-	10 000	-	-	-	-	-
5	Kb-ker	SZ	K	K	10	-	4,5	40
6	Tk	-	-	-	-	-	-	-



### 2.3. KÖZMŰ ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

Felsőpáhokon a MAVIR Hévíz 400/132 kV-os állomása hálózatfejlesztés részeként bővítésre kerül. A bővítés során új alapok és tartószerkezetek, kábelcsatornák, szállító utak, reléházak és egy új kerítésszakasz valósul meg, valamint az állomást körülvevő övások is kiegészítésre kerül.

Az állomás Felsőpáhok külterületén helyezkedik el, a belterülettől keletre Hévíz közigazgatási határvonalához közel. Az állomás bővítése a MAVIR Zrt. tulajdonában lévő 012/3, 012/9 területen történik. A tervezési területet délről a 760-as útról, keletről pedig a 73178-as útról lehet megközelíteni.

A meglévő transzformátor állomás bővítéséhez szükséges hely biztosítása érdekében készül a településrendezési terv módosítása, amelynek alátámasztását szolgálja a közműellátási és elektronikus hírközlési fejezet.

A település területét érintő árvizek, belvizek, nagy csapadékok okozta vízkárok általi erős veszélyeztetettséget figyelembe kell venni. A transzformátor állomás bővítésénél a szomszédos árok közelsége igényel kiemelt figyelmet.

A tervezett új bővítése előtt a terület vízrendezését, biztonságos csapadékvíz elvezetését meg kell oldani.

A közműves szempontból Felsőpáhokon a területfelhasználást befolyásoló természeti adottságok, hogy a település teljes közigazgatási területe, s benne a vizsgált terület is a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny, továbbá a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.sz. melléklete alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, amely ugyan hasznosítási, beépítési korlátozást nem okoz, de ezek a hidrogeológiai adottságok a szennyvízelvezetés-elhelyezés szigorúbb megoldási igényét teszik szükségessé.

A terület közmű érintettségének vizsgálata az E-közmű nyilvántartás felhasználásával készült.

A terület részleges közműellátással rendelkezik. A közműellátásra kiépítették a vízellátást, a vízvezetést, a villamosenergia ellátást, valamint a vezetékes hírközlést. A közműellátást biztosító elosztóhálózatok a vizsgált területet határoló utakon haladnak.

Felsőpáhok község vízellátását a Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. biztosítja. Az ellátás alapbázis szempontjából két oldalról történik, az egyik a DRV helyi, körzeti vízbázisai által kitermelt vízmennyiség, a másik pedig a Nyírádi Vízbázisban kitermelt víz. Felsőpáhok község felé egy NÁ 300-as átmérőjű vezeték juttatja el az ivóvizet. A Felsőpáhok község hálózatban a víznyomást egy 50 m<sup>3</sup>-es térszíni tározó vízszintje határozza meg. Déli irányból az állomást érinti egy 160-as KPE bekötővezetése, ami a terület ivóvízellátásáért felel.

A település belterületen a közcsatornás szennyvízelvezetés kiépült. A csatornahálózat üzemeltetője a DRV Zrt. A szennyvizet regionális hálózat segítségével továbbítják a Hévízi hálózaton keresztül a Keszthelyi szennyvíztisztító telepre. Az állomástól nyugati irányban a 015/1-es hrsz-ú észak-déli irányú úton található egy KPE 160-as átmérőjű nyomott gerinc szennyvízvezeték.

A település a Balaton vízgyűjtőjén fekszik. A település keleti oldalán halad észak-dél irányba a Páhoki patak, amely a település külterületére eső csapadékvizeit vezeti a Kis-Balatonba. Ebbe a Páhoki patakba csatlakozik a település beépített területétől délre, nyugat-keleti irányban haladó völgy mélyvonalán végighaladó vízfolyás, amelybe a belterületi utak nyílt árcai szállítják a csapadékvizeket. Az ágazati előírásoknak megfelelően az állami kezelésű vízfolyások mentén 6-6 m-es sávot, a társulási és önkormányzati kezelésű patakok mentén min 3-3 m-es sávot kell karbantartásra kijelölni.

Felsőpáhok lakosságának villamosenergia ellátását az E.ON Dél-dunántúli Áramszolgáltató Zrt. biztosítja. A villamosenergia ellátásának bázisa a tervezési területen üzemelő Hévíz 132/22 kV-os transzformátor alállomás.

A település földgázellátásának szolgáltatója az E.ON Közép Dunántúli Gázhálózati Zrt. Felsőpáhok és Hévíz település ellátásának bázisa a Keszthelyi MOL gázátadó-gázfogadó állomás. A településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal épült ki. A tervezési terület mellett nem, csak távoli környezetében épült ki középnyomású gázvezeték.

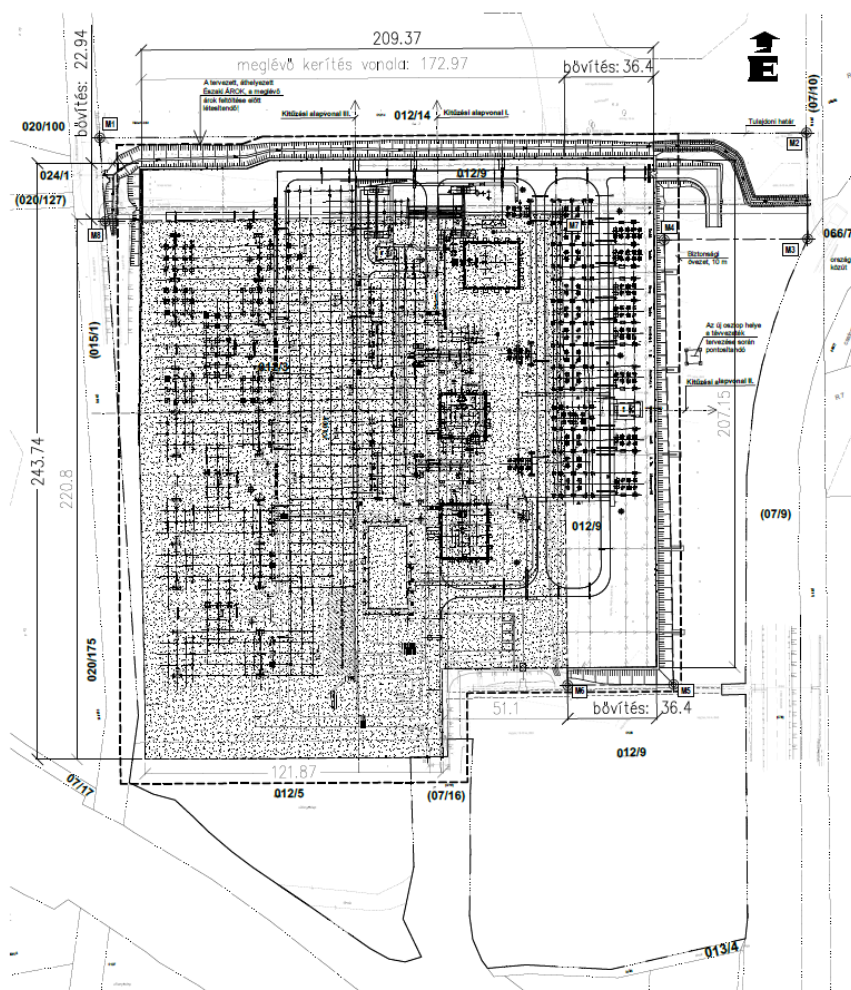
Felsőpáhok vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A Pécs szekunder központhoz tartozó 53-as körzetszámú Keszthelyi primer központ Felsőpáhok jelenlegi vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 83-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. Az alállomás mellett a Mikrotti Szolgáltató Kft, az MVM NET Zrt és a MAVIR Zrt. hírközlési vezetékai megtalálhatóak.

A távközlési ellátottságot teljes körűvé a mobiltelefonok használata teszi. A térségben üzemelő antennákkal valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztói szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

#### 2.4. FEJLESZTÉSI CÉL

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.



Tervezett fejlesztés (Forrás: MAVIR ZRt.)

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. A módosítással érintett terület településrendezési javaslatát a 4.1. fejezet mutatja be.

HRSZ	Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének érintettsége	Ökológiai hálózat magterület övezetének érintettsége
Hatályos terv szerint Geip építési övezet, 012/3	1,87 ha	-
Módosítással érintett ingatlan, 012/9	1,44 ha	2,11 ha
Fejlesztéssel érintett területrész	0,73 ha	1,49 ha

A 012/9 hrsz.-ú ingatlan magterületi lehatárolása nem teszi lehetővé az állomás bővítését, ezért a magterület övezete módosításra kerül a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetett módon. A magterület övezete a Páhoki-patak menti területeken kerül pótlásra, mely jelenleg is érintett a magterület övezetével és az ökológiai folyosó övezetével.

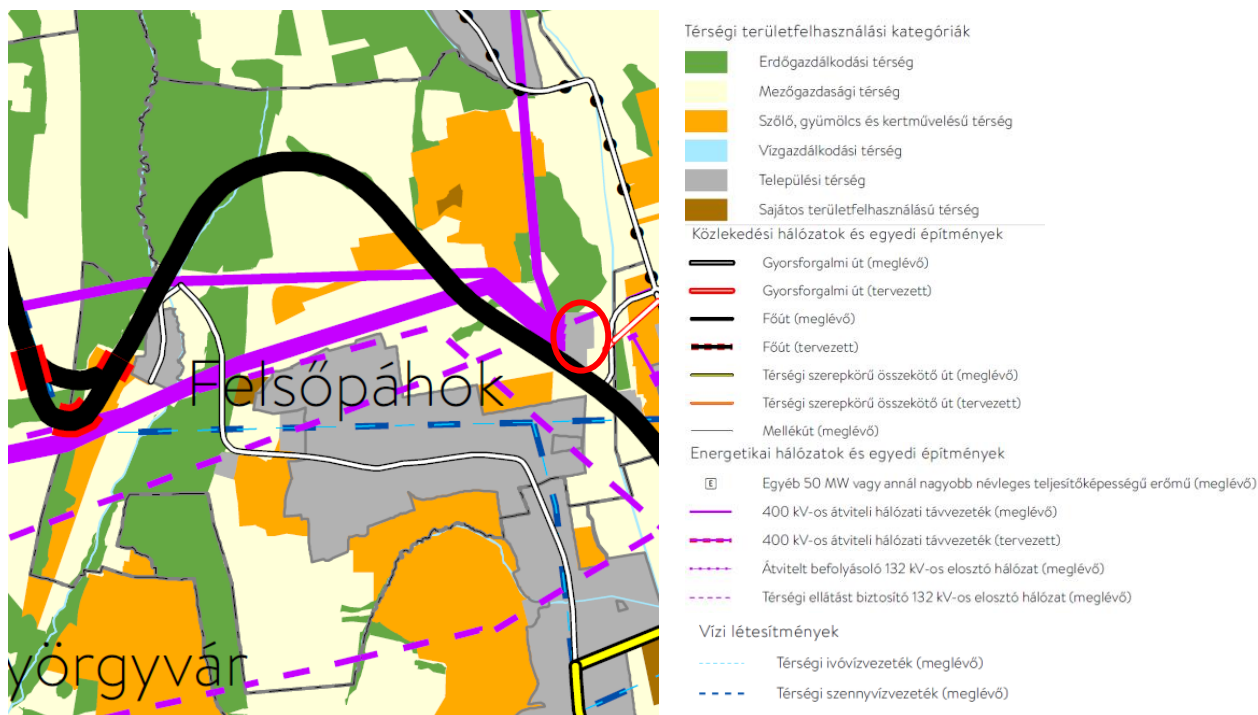
### 3. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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 és mezőgazdasági térség 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.§-a rendelkezik.

„MATrT 11.§ a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;”

„MATrT 11.§ b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

„MATrT 11.§ d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.”