

A módosítással érintett terület 012/9 hrsz.-ú ingatlan egésze települési térségbe esik, a 012/3 hrsz.-ú ingatlan mezőgazdasági térség részét képezi. A magterület pótlására kijelölt 010/30 hrsz.-ú ingatlant a mezőgazdasági térség és az erdőgazdálkodási térség érinti. A módosítási szándékok a fenti előírásnak megfelelnek. Felsőpáhok községet az MATrT1/3. melléklete partközeli településbe sorolja.

### 3.2. MATrT EGYÉB VONATKOZÓ SZABÁLYAI A BKÜTrT VONATKOZÁSÁBAN

A zöldterületekkel kapcsolatban mind a MATrT, mind a BKÜTrT előírásokat fogalmaz meg. Jelen módosítás során a településen zöldterület megszüntetés nem történik, így a MATrT és a BKÜTrT előírásai nem relevánsak. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályokat a 3.4. fejezet mutatja be.

Telekalakítás, beépítés védett természeti területen előírásokról a MATrT 52.§ - 53.§ rendelkezik. Telekalakítás során figyelembe kell venni, hogy a már beépült telek nem osztható meg, ha a telekfelosztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná. A módosítással érintett területet védett természeti terület nem érinti, így a MATrT 53.§ előírásai nem relevánsak.

A szennyvíz és csapadékvíz elvezetéséről a MATrT 54.§ (1)-(5) rendelkezik. A módosítással érintett terület egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási építési övezetbe és általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolódik. Egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület övezetében a HÉSZ részleges közművesítettséget ír elő. Az előírása a MATrT előírásainak megfelel.

A módosítás a MATrT 56.§ előírásainak megfelel, a területen létesülő villamos alállomás bővítése nem okoz levegőszennyezést.

### 3.3. BKÜTrT-BEN ALKALMAZOTT ORSZÁGOS ÉS MEGÁLLAPÍTOTT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

A MATrT 77. § (1) bekezdése határozza meg a BKÜTrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a módosítással érintett terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

| Országos és megállapított térségi övezetek megnevezése        | Felsőpáhok érintettsége | Módosítással érintett terület érintettsége | Pótlásra alkalmas terület érintettsége | Előírás   |
|---|-------------------------|--|--|-----------|
| Ökológiai hálózat magterületének övezete                      | érinti                  | érinti                                     | érinti                                 | MATrT     |
| Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete              | érinti                  | érinti                                     | érinti                                 | MATrT     |
| Ökológiai hálózat pufferterületének övezete                   | nem érinti              | nem érinti                                 | nem érinti                             | MATrT     |
| Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete | érinti                  | érinti                                     | érinti                                 | MATrT     |
| Tájképvédelmi terület övezete                                 | érinti                  | érinti                                     | érinti                                 | MvM rend. |
| Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete   | nem érinti              | nem érinti                                 | nem érinti                             | MATrT     |
| Ásványi nyersanyagvagyon övezete                              | nem érinti              | nem érinti                                 | nem érinti                             | MvM rend. |
| Vízminőség-védelmi terület övezete                            | érinti                  | érinti                                     | érinti                                 | MvM rend. |
| Földtani veszélyforrás terület övezete                        | nem érinti              | nem érinti                                 | nem érinti                             | MvM rend. |
| Vízérózióknak kitett terület övezete                          | érinti                  | érinti                                     | nem érinti                             | MvM rend. |
| Rendszeresen belvízjárta terület övezete                      | nem érinti              | nem érinti                                 | nem érinti                             | MvM rend. |
| Tómeder övezete   | nem érinti              | nem érinti                                 | nem érinti                             | MATrT     |
| Általános mezőgazdasági terület övezete                       | érinti                  | érinti                                     | érinti                                 | MvM rend. |
| Kertes mezőgazdasági terület övezete                          | érinti                  | nem érinti                                 | nem érinti                             | MATrT     |
| Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete                   | érinti                  | nem érinti                                 | nem érinti                             | MATrT     |
| Jó termőhelyi adottságú szántók övezete                       | érinti                  | nem érinti                                 | nem érinti                             | MvM rend. |
| Erdők övezete   | érinti                  | nem érinti                                 | nem érinti                             | MATrT     |
| Erdőtelepítésre javasolt területek övezete                    | érinti                  | nem érinti                                 | érinti                                 | MvM rend. |

| Országos és megállapított térségi övezetek megnevezése | Felsőpáhok érintettsége | Módosítással érintett terület érintettsége | Pótlásra alkalmas terület érintettsége | Előírás |
|--|-------------------------|--|--|---------|
| Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete         | nem érinti              | nem érinti                                 | nem érinti                             | MATrT   |
| Honvédelmi és katonai célú terület övezete             | nem érinti              | nem érinti                                 | nem érinti                             | MATrT   |

### Ökológiai hálózat magterületének övezete

**MATrT 25. § (1)** Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

**78. §** Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a 25. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;

b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m<sup>2</sup> nettó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;

c) 193 építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert.

d) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;

e) 194 a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.



- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A módosítással érintett terület ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezettel való érintettsége (Forrás: MATrT)

### Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

**MATrT 26. § (1)** Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

**79. §** Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) 195 a településrendezési terv készítése során az ökológiai folyosók folytonosságát és folyamatossá tételét biztosítani kell;

b) szántó művelési ágú területen - a Balatoni főépítész hozzájárulását követően - kizárólag út, közmű, vízgazdálkodási és vízkárelhárítási építmény helyezhető el;

c) a kertés mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem építhető be;

d) csarnok nem helyezhető el;

e) új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése csak tájba illesztve, az illetékes természetvédelmi hatóság, valamint a Balatoni főépítész hozzájárulása alapján történhet;

f) 196 építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény és víztorony esetén haladhatja meg a 10 métert.

g) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;

h) 197 a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

A módosítással érintett területet érinti az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete is. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetett módon kerül sor a magterület övezetének a módosítására. A magterületből való kivonás azért vált szükségessé, mert a kiemelt térségi övezeti előírások értelmében csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából lenne elhelyezhető. A módosítás következtében a magterület nagysága kismértékben növekszik.

|   | Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének érintettsége | Ökológiai hálózat magterület övezetének érintettsége |
|---|---|--|
| Hatályos terv szerint a Páhoki-patak menti területeken                              | 27,291 ha   | 24,553 ha  |
| Magterület pótlására kijelölt terület,  | 4,936 ha  | -  |
| Módosítást követően az országos ökológiai hálózatba tartozó ingatlanrészek nagysága | 28,645 ha   | 28,039 ha  |

### Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

**MATrT 81. § (1)** A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tekintetében a 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben a tájképvédelmi terület övezetére meghatározott övezeti előírások mellett - a bányászatra vonatkozó rendelkezés kivételével - a (2) és (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazandó.

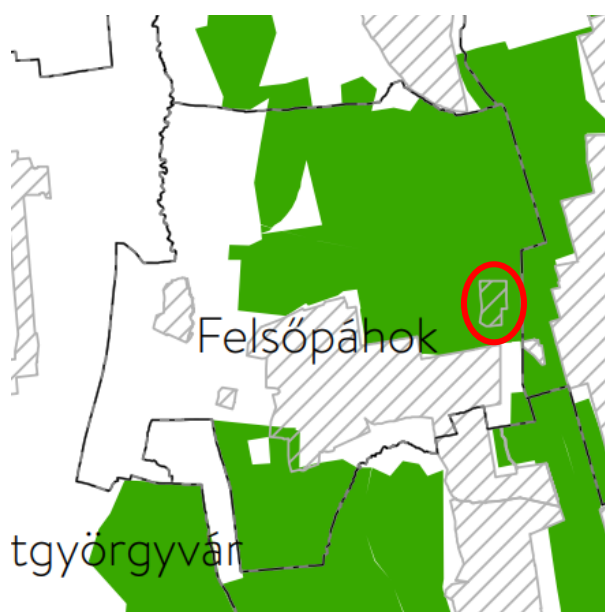
(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;
- c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési tervben biztosítani kell;
- d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet;
- b) új üzemanyag-töltő állomás és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető;
- c) csarnok nem helyezhető el;
- d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;
- e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.

A módosítással érintett terület a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében fekszik. A tervezett fejlesztés és a módosítás nem ellentétes a kiemelt térségi övezet szabályaival.



A módosítással érintett terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezettel való érintettsége  
(Forrás: MvM rendelet)

### Tájképvédelmi terület övezete

**MvM rendelet 4. § (1)** A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

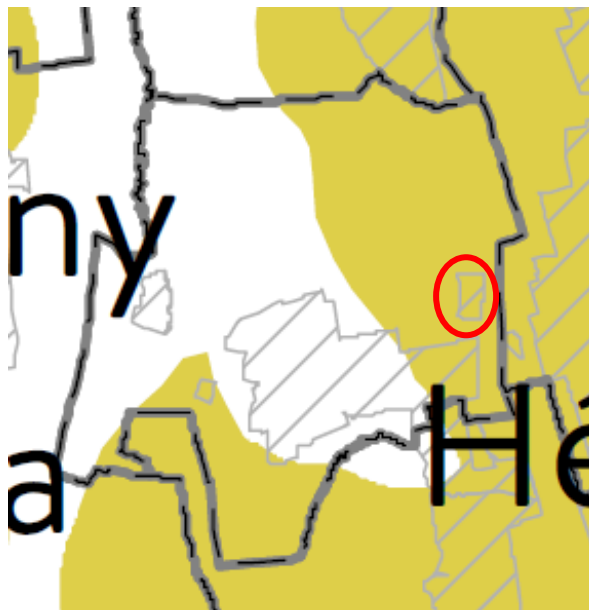
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A módosítással érintett terület a tájképvédelmi terület övezetben fekszik. A tervezett fejlesztés és a módosítás nem ellentétes a kiemelt térségi övezet szabályaival.



A módosítással érintett terület tájképvédelmi terület övezettel való érintettsége (Forrás: MvM rendelet)

### Vízminőség-védelmi terület övezete

**MvM rendelet 5. § (1)** A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

A módosítással érintett terület vízminőség-védelmi terület övezetben fekszik. A HÉSZ 23.§-a rendelkezik a közművesítés mértékének előírásairól, s a 25.§ (1)-(4) bekezdés a szennyvízelvezetéséről, szennyvízkezeléséről. A HÉSZ-ben foglaltakat a tervezett beruházás során figyelembe kell venni.



A módosítással érintett terület vízminőség-védelmi terület övezettel való érintettsége (Forrás: MvM rendelet)

### Vízerózióknak kitett terület övezete

**MvM rendelet 12. §** A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben a vízerózióknak kitett terület övezetben a következő előírások alkalmazandók:

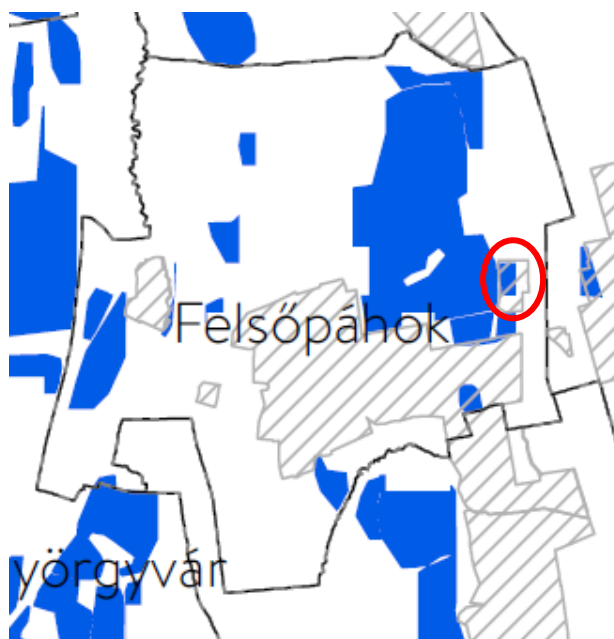
a) az erózió mértékét a földhasznosítás tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, vízelvezetők, sáncok kialakításával, a leginkább veszélyeztetett területek - kivéve a borszőlő termőhelyi kataszteri területek - erdősítésével vagy a telek legalább 80%-os növényzetborításával kell csökkenteni;

b) a lefolyó vizeket természetes felszíni víz medrébe kell vezetni, ha azonban ennek befogadása korlátozott, akkor tároló vagy tározó műtárgyban kell gyűjteni a vizeket, és késleltetve, fékezetten lehet, a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint, a települési - ennek hiányában a balatoni - főépítész hozzájárulásával a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni azzal, hogy az élővízbe vagy zárt tározóba vezetett vizek számára ülepítőteret kell biztosítani, amelynek a folyamatos tisztán tartásáról az érintett terület tulajdonosának gondoskodnia kell;

c) új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig;

d) a meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos, felújításukról szükség esetén gondoskodni kell.

A módosítással érintett területet érinti a vízerózióknak kitett terület övezete. A tervezett fejlesztéssel párhuzamosan sor kerül a felszíni vizek megfelelő levezetésére.



A módosítással érintett terület vízerózióknak kitett terület övezettel való érintettsége (Forrás: MvM rendelet)

### Általános mezőgazdasági terület övezete

**MvM rendelet 13. §** Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközben le kell határolni, és azt legalább 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti építési övezet, valamint övezet.

**14. § (1)** A településrendezési eszközben a 13. § alapján általános mezőgazdasági területbe sorolt övezetben a következő telekalakítási és építésügyi előírások alkalmazandók: \*

a) szántó művelési ágban lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

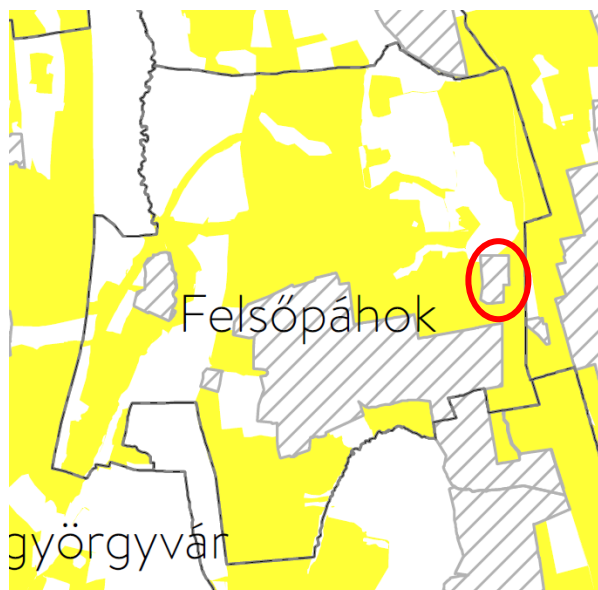
b) gyepek, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

c) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

d) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 700 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

(2) \* Kialakult állapot esetében az állami főépítész az (1) bekezdésben szereplő szabálynál megengedőbb szabály előírásához hozzájárulhat, kivéve a Balaton szabályozási partvonalától számított 1000 m-en belül.

A módosítással érintett terület 012/3 hrsz.-ú ingatlanját érinti az általános mezőgazdasági terület övezete. A tervezett módosítás során az MVM rendelet 13. § előírásaival összhangban kerül kijelölésre a közlekedési - közműterület. Az kijelöléssel nem módosul az általános mezőgazdasági terület övezetén belül az általános mezőgazdasági terület és a közlekedési terület aránya.



A módosítással érintett terület általános mezőgazdasági terület övezettel való érintettsége (Forrás: MVM rendelet)

### Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

**MVM rendelet 3. § (1)** A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

A módosítással érintett területet érinti az erdőtelepítésre javasolt terület övezete.



A módosítással érintett terület erdőtelepítésre javasolt terület övezettel való érintettsége (Forrás: MVM rendelet)

### 3.4. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, amit a ZMTrT határol le.

| Egyedileg meghatározott megyei övezetek  |            |            |
|--|------------|------------|
| Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet | nem érinti | nem érinti |
| Kiemelt turisztikai övezet               | nem érinti | nem érinti |

A módosítással érintett területet megyei övezet nem érinti.

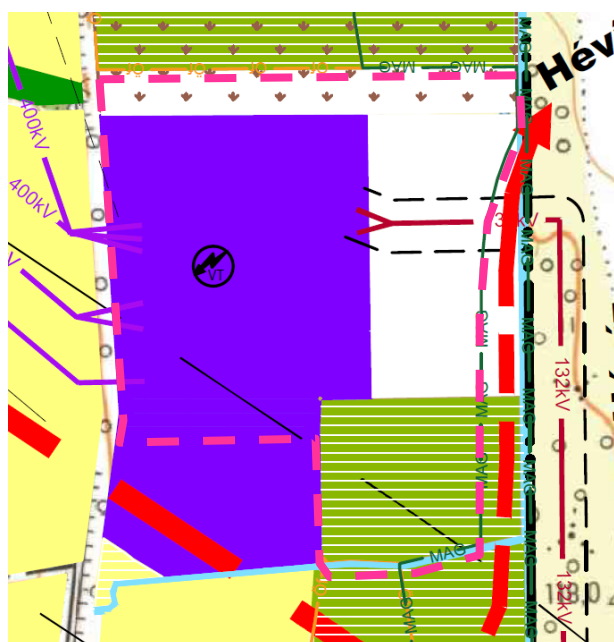
## 4. SZAKÁGI JAVASLATOK

### 4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

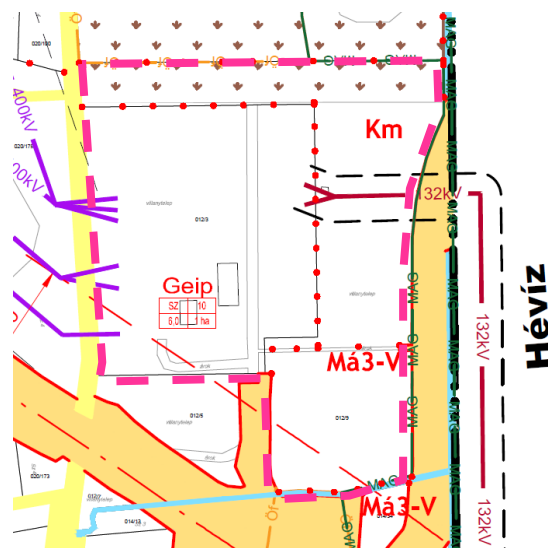
#### Alállomás környezete

A tervezett fejlesztés megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, ennek okán a területen csereterület kerül kijelölésére 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                         | 2,51                         | 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 alállomás 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 3%;
- 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.

#### Páhoki-patak melletti terület

A magterület övezetének módosítása nem igényli az övezeti rendszernek a módosítását. A magterület bővítésére több ingatlanon kerül sor, amelyeket jelenleg is érint a magterület övezete és az ökológiai folyosó övezete.

## 4.2. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A terület jelenleg is rendelkezik belső közüzemű ivóvízházattal, amit a DRV Zrt 160-as KPE bekötővezetéke táplál. Az új transzformátor mellé egy locsolócsap kerül kialakításra, aminek ellátására a már meglévő hálózathoz új vezetékkel kívánnak csatlakozni.

A terület oltóvizét az udvartéren elhelyezkedő 2 db 100m<sup>3</sup>-es oltóvíz medence biztosítja.

Az állomáson keletkező kommunális szennyvíz elvezetésére már megépült a belső hálózat. A hálózat a DRV Zrt által üzemeltetett közcsatorna hálózatához kapcsolódik. A bővítés után szennyvíztöbblet nem fog keletkezni, így a belső szennyvíz csatornahálózat bővítésére sem lesz szükséges.

A terület csapadékvíz elvezetésére is a tervek alapján, telken belül zárt csapadékvíz csatorna létesítése, a telken kívül és belül nyílt árok átépítése és létesítése tervezett. A beruházás miatti vízzáró felületek növekedés hatására szükségessé vált a már meglévő belső csapadékvíz elvezető hálózat kibővítése. Az új, tervezett dréncsövek a már meglévő hálózathoz csatlakoznak, és vezetik a területre hulló csapadékot az állomástól északra és keletre található árkokig. A csapadékvizek végső befogadója az állomástól keltre található Páhoki-patak

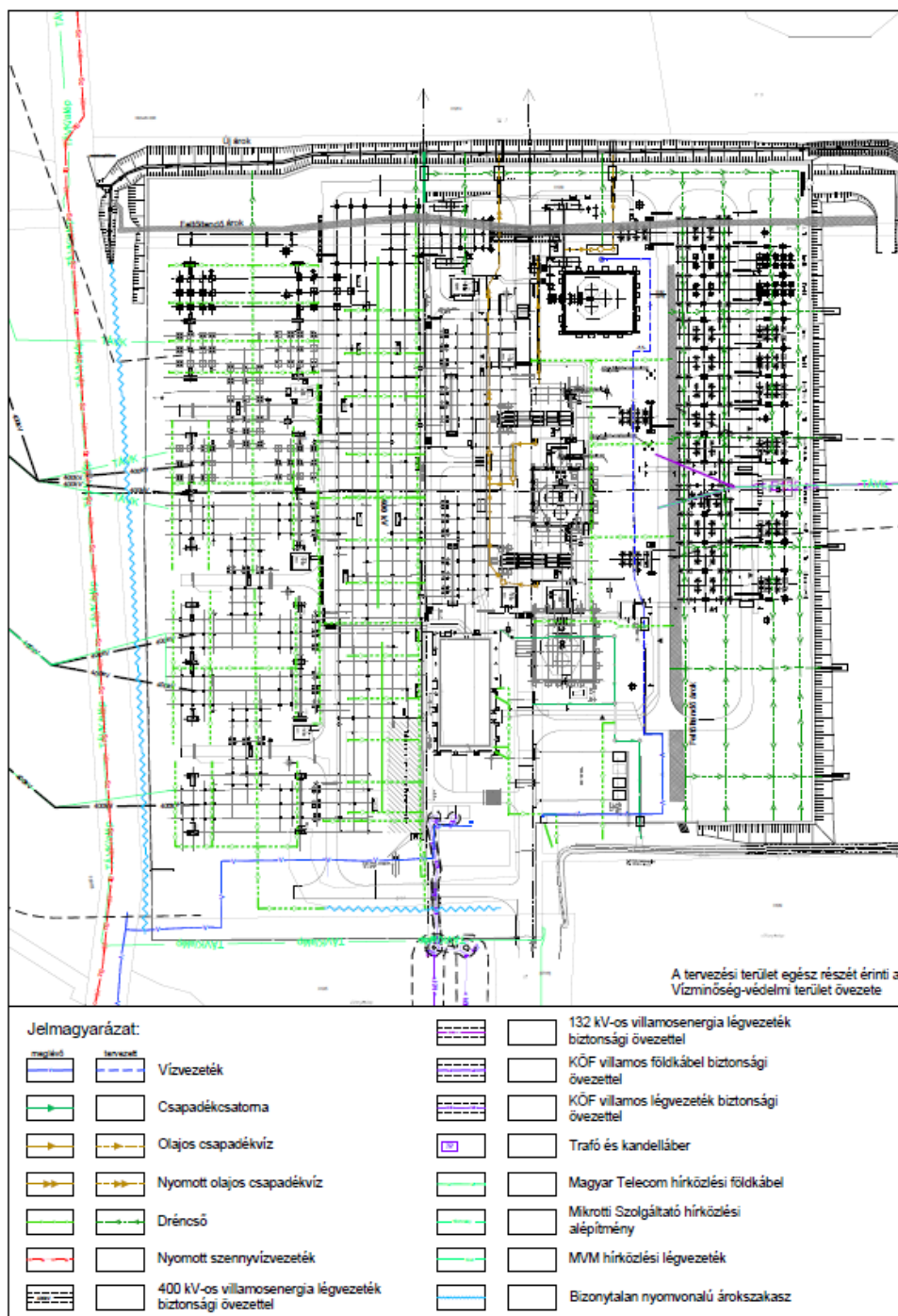
Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árok, vízfolyás stb.) egyéb építési célú hasznosítása csak az illetékes vízügyi ágazat hozzájárulásával, vízjogi engedélyével változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

A telken belül a szénhidrogén szennyezésnek kitett részekben az összegyűjtött és esetlegesen olajjal szennyezett csapadékvizeket helyi szénhidrogén leválasztó egység közbeiktatásával, az olaj leválasztása után lehet a tervezett csatornahálózatba vezetni, amelyet, az állomás kerítésén kívül kialakított övárkokban tervezik részben elsikkasztani, részben a patakig szállítani.

A helyiségek téli hőveszteségének pótlását gyorsfűtő konvektorok és infrasugárzók biztosítják. A technológiai terek fűtésére a hűtésre beépített klímák szolgálnak.

Az új reléházak részére új világításberendezések készülnek. A szabadtéren meglévő áramkörök vannak kiépítve a térvilágítás energiaellátásának részére. A meglévő térvilágítás kiegészül a bővített technológiai terület térvilágításával. Az új rendszer kiépítésével párhuzamosan a meglévő rendszert is felújítják. A tervezett új beépítések várhatóan jelentkező prognosztizált villamosenergia igényének közhálózatról való kielégítését várhatóan a szolgáltató kiépített hálózati rendszeréről biztosítani tudja. Meg kell jegyezni, hogy új villamosenergia hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

Termikus energiaellátásra a villamosenergia mellett a megújuló energiahordozó alkalmazása javasolható.



#### 4.3. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Felsőpáhok Község Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A környezeti értékelésének szükségességéről még nem hozható döntés jelen dokumentáció készítése idején.

**MELLÉKLETEK**

A. Képviselő-testületi döntések

Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete  
8395 Felsőpáhok, Szent I. u. 67.

Kivonat

Felsőpáhok község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 6-án megtartott soron kívüli nyílt üléséről készült jegyzőkönyvből

**6/2025.(II.6.) képviselő-testületi határozat**

1. Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja a Településrendezési eszközeinek módosítását a következők szerint:

a) Felsőpáhok 012/9 hrsz-ú ingatlan területének övezeti besorolását módosítja.

2. Az 1. a) pont szerinti ingatlan teljes területének az tervezett III. számú transzformátor beépítése és 132 kV-os mezők létesítése miatt a hatályos településszerkezeti terv által meghatározott általános mezőgazdasági (Má-3v) övezeti besorolása helyett „Egyéb ipari terület – energiaszolgáltatási terület (GEIP)” övezetbe, vagy az alállomás bővítésére alkalmas egyéb kategóriába történő átsorolása.

3. A Településrendezési eszközök módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. A végleges döntés a Környezeti értékelés előzetes vélemény kikérése tervfázis után történik.

4. Az 1. pont szerinti módosítás felmerülő költségeit a kérelmezőnek kell viselnie.

5. A Képviselő-testület a Településrendezési eszközök módosítása során a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló főépítési feljegyzést elfogadja.

6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a tervezővel kötendő Tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Prótár Richárd Krisztián polgármester

Határidő: azonnal

K.m.f.

Prótár Richárd Krisztián sk.  
polgármester



Gulyás Éva sk.  
aljegyző

**A kivonat hiteles!**

  
Gulyás Éva  
aljegyző

Felsőpáhok, 2025. 02. 13.



Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete  
8395 Felsőpáhok, Szent I. u. 67.

**Kivonat**

Felsőpáhok község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. május 30-án megtartott  
soron kívüli nyílt üléséről készült jegyzőkönyvből

**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 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: 2025. június 30.

K.m.f.

Prótár Richárd Krisztián sk.  
polgármester

dr. Bangó Tamás sk.  
aljegyző

**A kivonat hiteles!**

  
Gulyás Éva  
aljegyző



Felsőpáhok, 2025. június 10.

## B. Főépítési feljegyzés

### FELJEGYZÉS

Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére  
a Hely 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 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 Helyi Építési Szabályzat módosítása a magyar építészetéről 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. HELYZETFELTÁRO 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 KÖRNYEZETALKÍTÁS 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. - Fenik 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

C. Agrárminisztérium nyilatkozata



AGRÁRMINISZTERIUM  
BALCZÓ BERTALAN  
természetvédelemért felelős helyettes államtitkár

Iktatószám: TMF/252-1/2025.

Ügyintéző: Albicz Kinga  
Telefonszám: (06 1) 896-1694  
E-mail: kinga.albicz@am.gov.hu

*Bende Zsolt úr  
Igazgató részére  
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság*

*kizárólag elektronikus úton*

Tárgy: Felsőpáhok község országos ökológiai hálózat módosítási kérelme

*Tisztelt Igazgató Úr!*

Köszönettel megkaptuk Felsőpáhok község Országos Ökológiai Hálózat övezeteinek módosításával kapcsolatos levelüket (Ü.i.sz.: 2246-6/2025). A Felsőpáhok 012/9 hrsz.-ú ingatlan ökológiai hálózatból való törlésének vonatkozásában az alábbiakról tájékoztatom.

A levélben foglalt részletes indoklás és a térinformatikai állomány együttesen alátámasztják az ökológiai hálózat kis térmértékű változását, amely alapján a hálózat folytonossága biztosított.

A lehetséges területi bevonások figyelembe vételével, a módosítási kérelmet elfogadom. A megküldött téradat állomány alapján a módosítások átvezetésre kerülnek a központi szerveren.

Budapest, 2025. május 29.

*Üdvözlettel:*



termeszetvedelem@am.gov.hu | 1055 Budapest, Kossuth Lajos utca 11. | (06 1) 896 16 01