

FELSŐPÁTI



Völgyzugoly Műhely Kft.

Településrendezési eszközök 2. sz. módosítása

Egyszerűsített egyeztetési eljárás

Jóváhagyott dokumentáció

2025. október

FELSŐPÁHOK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



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. október

VZM 1907/25

Felsopahok_mod2_jova_251001

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, AZ EGYEZTETÉS FOLYAMATA	7
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	8
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	9
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	12

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 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 kivitelben. A 400/128 kV -os transzformátor 18 kV -os terciér ággal épül meg, melyben söntfojtó berendezés nem kerül elhelyezésre. A bővítés során új 400 és 132 kV -os technológiai berendezések elhelyezését kiszolgáló alapok és tartószerkezetek, kábelcsatornák, szállító utak, reléházak valósulnak meg, valamint a bővítési területe lehatároló új kerítésszakasz épül. A bővítésre szánt terület kialakítása új bevágással és feltöltéssel megvalósuló földmű épül, valamint az alállomást körülvevő övarkrendszer 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 tervezetet 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 szerveket. 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 teszik. 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 találhatók, így a fejlesztés kulturális örökségeinkre nincsenek hatással. Ennek okán kulturális örökségvédelmi hatáselemzés nem válik szükségessé.

A módosítással kapcsolatban megkeresésre kerültek a környezetvédelemért felelős szervek, s véleményükkel összhangban a képviselő-testület úgy döntött, hogy nem folytatja le a környezeti vizsgálat folyamatát.

DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA, AZ EGYEZTETÉS FOLYAMATA

Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az E-Tér felületén és a helyben szokásos módon lefolytatta. Jelen dokumentáció a Felsőpáhok Község településrendezési eszközök 2. sz. módosításának záró szakasz javított dokumentációja, miután 2025. augusztus 8-án sor került az egyeztető tárgyalásra, s a jelen lévő nyilatkozók egyes kérdéskörökben javítást kértek.

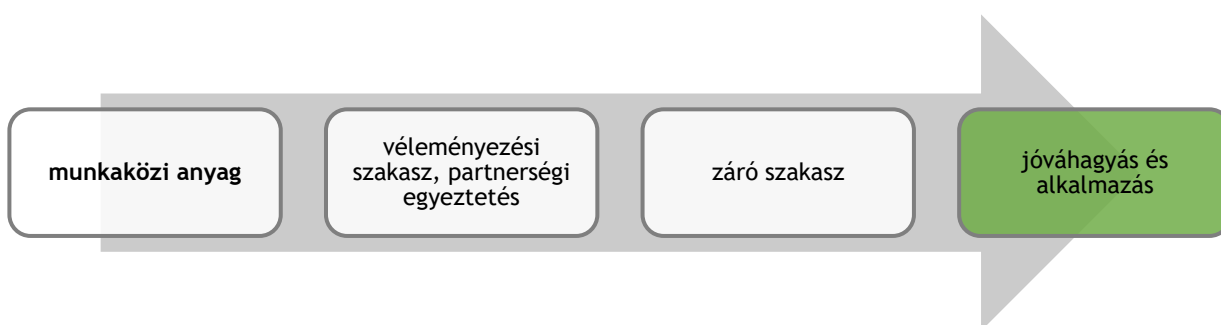
Az Agrárminisztérium Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságnak küldött levelében hozzájárult az Országos Ökológiai Hálózat övezetének a módosításához, amit jelen dokumentáció melléklete tartalmazza.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint Felsőpáhok Község Önkormányzata megkereste a környezetvédelemért felelős szerveket, hogy nyilatkozzanak a módosítás kapcsán a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A megkeresésre a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály, a Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ, a Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda és a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály válaszolt, s nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály jelzi ugyanakkor, hogy a módosítás részterületén régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület nem érintett, de a tervezett villamosenergia-ipari beruházás vonatkozásában a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda felhívta a figyelmet, hogy a módosítással érintett terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen található, így a megengedhető legnagyobb beépítettség 3%, amit a partnerségi egyeztetésen lévő dokumentáció figyelembe vett.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának jóváhagyott dokumentációja, miután 2025. augusztus 8-án egyeztető tárgyalást tartott a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, s ezt követően a ZA/010/415-20/2025. hivatkozási számú, 2025.08.28-án 15:34:12-kor kelt záró szakmai véleményében kifogást nem emelt, a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását támogatta.



II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

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

Kivonat

Felsőpáhok község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 23-án megtartott soros nyílt üléséről készült jegyzőkönyvből

45/2025.(IX.23.) képviselő-testületi határozat

Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 54/2013. (VII.30.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti tervet 2025. szeptember 26. napjának hatályával az alábbiak szerint módosítja.

- 1) A Településszerkezeti Terv Leírását jelen határozat 1. 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.
- 2) Jelen módosítás során Felsőpáhok területfelhasználásai a következők szerint változnak:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület- felhasználás	Tervezett terület- felhasználá s
1. A 012/9 HRSZ.-Ú INGATLAN ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA	2,51	Má-gy	KÖu

- 3) A módosítás során a biológiai aktivitásérték változásával nem kell számolni, nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.
- 4) A módosítás a területrendezési tervekkel összhangban van. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriáknak, az országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak megfelel.
- 5) A Településszerkezeti Terv 2. melléklete jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M (Településszerkezeti terv módosítása) szerint módosul a módosítással érintett terület vonatkozásában.
- 6) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 1. melléklete szerinti területi mérleg jelen határozat 1. melléklete szerint módosul.

Határidő: 2025. szeptember 26.

Felelős: Prótár Richárd Krisztián polgármester

1. melléklet

TERÜLETI MERLEG - A TERVEZETT ISZT SZERINT					Közigazgatási területe		726,5 ha
Területfelhasználási kategória		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		2,8			
Különleges terület - kemping	K-kemp	0,4	6,0	0,4			
Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	K-mü	2,8		2,8			
Beépítésre nem szánt terület							
Kertés 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		0,07			
Különleges beépítésre nem szánt terület - sportpálya	Kb-sp	0,7		0,1			
Különleges beépítésre nem szánt terület - lovasturisztikai terület	Kb-ltr	1,6	4,7	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			
Közüti közlekedési terület	KÖu	9,91		1,36			

Category	Percentage
Általános mezőgazdasági terület - szántó	38.33%
Erdőterület	29.09%
Kertés mezőgazdasági terület	7.18%
Általános mezőgazdasági terület - gyep	5.61%
Egyéb ipari terület	2.49%
Különleges terület - kemping	2.8%
Különleges terület - lovas turisztikai terület	0.8%
Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	0.73%
Különleges terület - kemping	0.55%
Különleges terület - lovas turisztikai terület	0.83%
Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	1.36%
Különleges terület - kemping	0.51%

K.m.f.

Prótár Richárd Krisztián sk.
polgármester

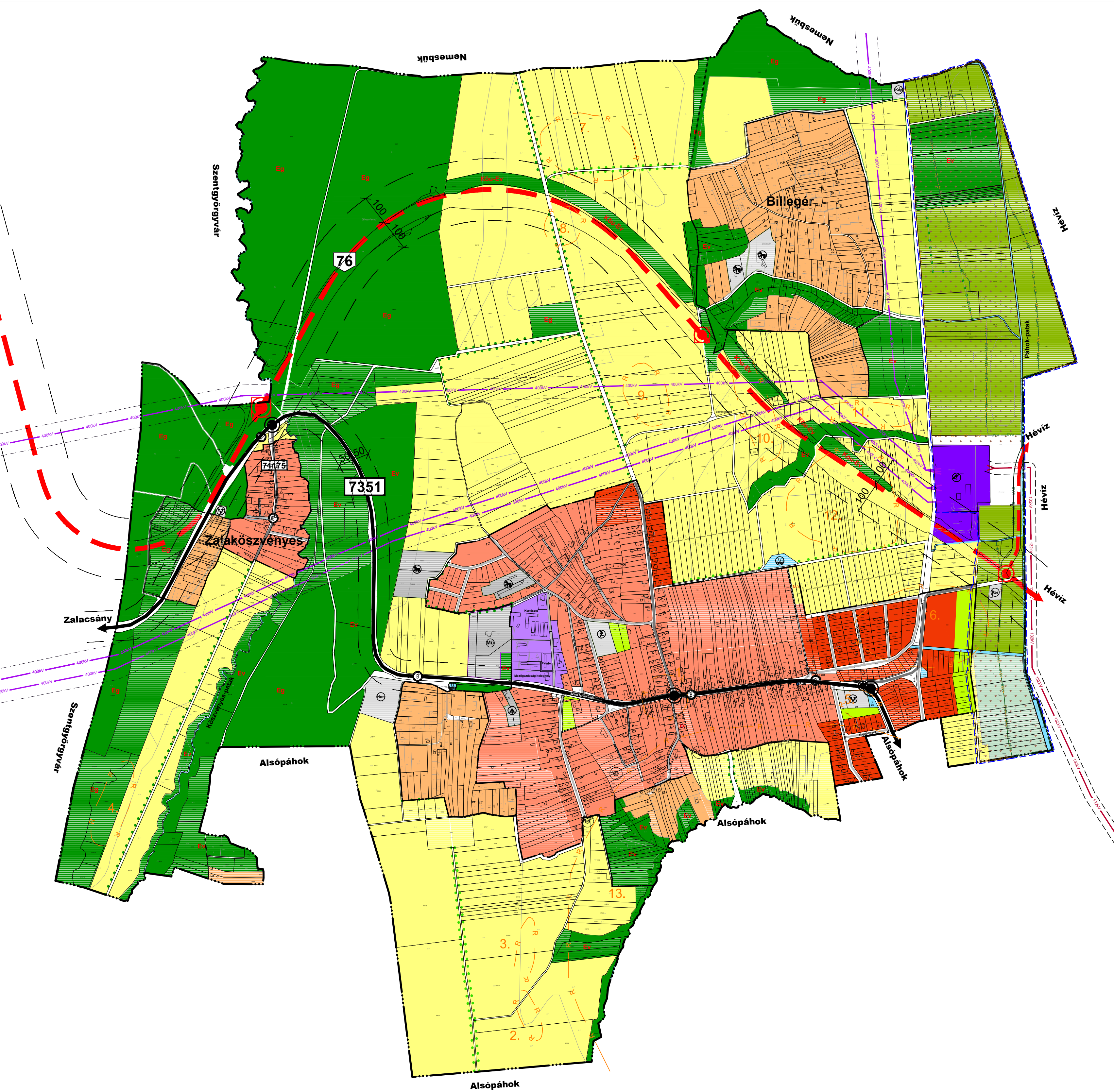
dr. Bangó Tamás sk.
aljegyző

A kivonat hiteles!


Gulyás Éva
aljegyző



Felsőpáhok, 2025. szeptember 23.



JELMAGYARZAT

	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 csereerdő-terület
	Természetközeli terület
	Vízgazdálkodási terület
	Zöldterület
	Közlekedési területek - közműterület

Értékvédelem

	Helyi védelemre javasolt épület
	Fasor
	Kereszt
	Régészeti terület

Természetvédelem

	Ex lege védett láp
	Országos ökológiai hálózat magterületének övezete
	Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Közlekedés- és közműterület

	országos főút
	országos mellékút
	belterületi gyűjtőút
	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
	Szennyvízátelő
	Vízmű
	módosítással érintett terület határa

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

Településtervezés	Ferik Tündeokl. okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező (É 01-5583, TT/1 01-5583)
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Kéthelyi Márton, okl. tájépítészmérnök (TK 01-5282)
Munkatárs	Tripo Abigél
Közműellátás	Hanczár Emőke, okl. építőmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Kft.)

FELSŐPÁHOK
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)
1. melléklet a 45/2025. (IX.23.) önkormányzati határozathoz a településszerkezeti tervről szóló 54/2013. (VII.30.) önkormányzati határozat módosításáról
M=1:8 000

2025 október	VZM 1907/25	Felsopáhok_egyseges_szerk_250818.dwg
--------------	-------------	--------------------------------------

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2025. (IX. 25.) önkormányzati rendelete

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

[1] Felsőpáhok Község Önkormányzata támogatja a MAVIR alállomás bővítését, és ennek biztosítása érdekében Felsőpáhok község településrendezési eszközeit módosítja.

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

[3] Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről 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 a következő 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 alállomás bővítéséhez szükséges építmények, továbbá a vízelvezetés műtárgyainak elhelyezésére szolgál.

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

- a) a kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret: 10000 m²;
- b) a kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség: 10 m;
- c) a beépítés módja szabadonálló;
- d) a beépítettség mértéke 3%;
- e) legnagyobb megengedett épületmagasság 6,0 m.

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

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

2. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 43. §-a 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) Vízbeszívási 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 59. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„59. §

Az építési szabályzat az alábbi mellékletekkel érvényes:

- a) a) 1. melléklet M=1:2000 méretarányú, SZT-1 megjelölésű központi belterületi szabályozási tervlap;
- b) b) 2. melléklet M=1:2000 méretarányú SZT-2 megjelölésű egyéb belterületi (Zalaköszvényes) szabályozási tervlap;
- c) c) 3. melléklet M=1:8000 méretarányú SZT-3 megjelölésű külterületi szabályozási tervlap;
- d) d) 4. melléklet: M=1:4000 méretarányú SZT-4 méretarányú zártkerti szabályozási tervlap;
- e) e) 5. melléklet: Ökológiai hálózat lehatárolása.”

3. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 1. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 19/2013.(VII.31.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 14. melléklettel egészül ki.

4. §

Ez a rendelet 2025. szeptember 26-án lép hatályba, és 2025. szeptember 27-én hatályát veszti.

Prótár Richárd Krisztián
polgármester



dr. Bangó Tamás
dr. Bangó Tamás
jegyző

Záradék:

Jelen rendelet Felsőpáhok Község Önkormányzata Képviselő-testületének a szervezeti és működési szabályzatáról szóló 11/2014.(XI.10.) önkormányzati rendelete 25. § (5)-(6) bekezdésében meghatározott módon 2025. szeptember 25. napján kihirdetésre került.

Felsőpáhok, 2025. szeptember 25.

dr. Bangó Tamás
dr. Bangó Tamás
jegyző



1. melléklet a 10/2025. (IX.25.) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet a 19/2013. (VII. 31.) önkormányzati rendelethez
(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ -mód 1.mell.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

EGYÉB	
-------	--

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

Beépítésre szánt területek

Beépítésre nem szánt területek

Közművek

	400 kv-os villamosenergia légvezeték
	132 kv-os villamosenergia légvezeték

Természetvédelem

 Módosítással érintett terület határa

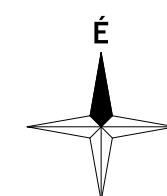


		Klausur Note
--	--	--------------

KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-3)

$M=1:8\ 000$

2025. október	VZM 1907/25	Felszámolt egyseges szerk. 250818 dwt
---------------	-------------	---------------------------------------

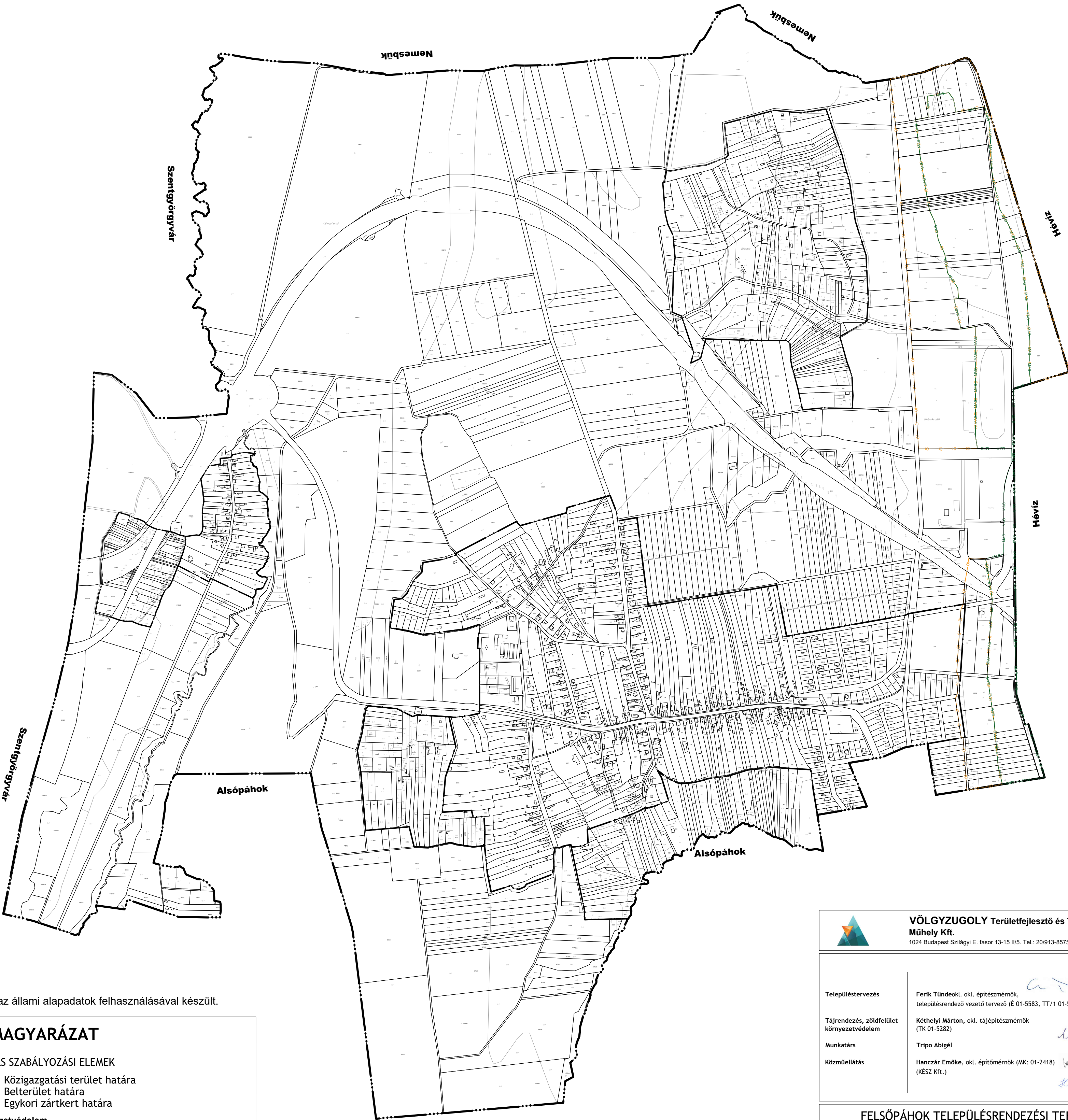


A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

2. melléklet a 10/2025. (IX.25.) önkormányzati rendelethez

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

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ -mód 2.mell.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

JELMAGYARÁZAT

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Meglévő
 Közigazgatási terület határa
 Belterület határa
 Egykori zártkert határa

Természetvédelem

- Országos ökológiai hálózat magterületének övezete
 Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete



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

Településtervezés

Ferik Tündeokl. okl. építészmérnök,
településrendező vezető tervező (É 01-5583, TT/1 01-5583)

Tájrendezés, zöldfelület
környezetvédelem

Kéthelyi Márton, okl. tájépítészmérnök
(TK 01-5282)

Munkatárs

Tripo Abigél

Közműellátás

Hanczár Emőke, okl. építőmérnök (MK: 01-2418)
(KÉSZ Kft.)

FELSŐPÁHOK TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV

14. melléklet a 19/2013. (VII.31.) önkormányzati
rendelet

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT LEHATÁROLÁSA

M=1:8 000

2025 október

VZM 1907/25

Felsopáhok_egysegos_szerk_250818.dwg

Végső előterjesztői indokolás**Általános indokolás**

A helyi építési szabályzat módosítása szükségessé vált, mivel a korábban új építési övezetek kialakítása folyamán ellentmondások alakultak ki, valamint ipari fejlesztés szükségessé tette övezeti átsorolások átvezetését.

Részletes indokolás**Az 1. §-hoz**

A Felsőpáhok Község helyi építési szabályzatáról szóló 19/2013. (VII. 31.) önkormányzati rendelet 43. § és 59. §-ának módosítására tartalmaz rendelkezést.

A 3. §-hoz

A Felsőpáhok Község helyi építési szabályzatáról szóló 19/2013. (VII. 31.) önkormányzati rendelet mellékleteinek módosítását tartalmazza.

A 4. §-hoz

A hatálybalépésre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

1. melléklet Külterületi szabályozási terv
2. melléklet ökológiai hálózat lehatárolása