

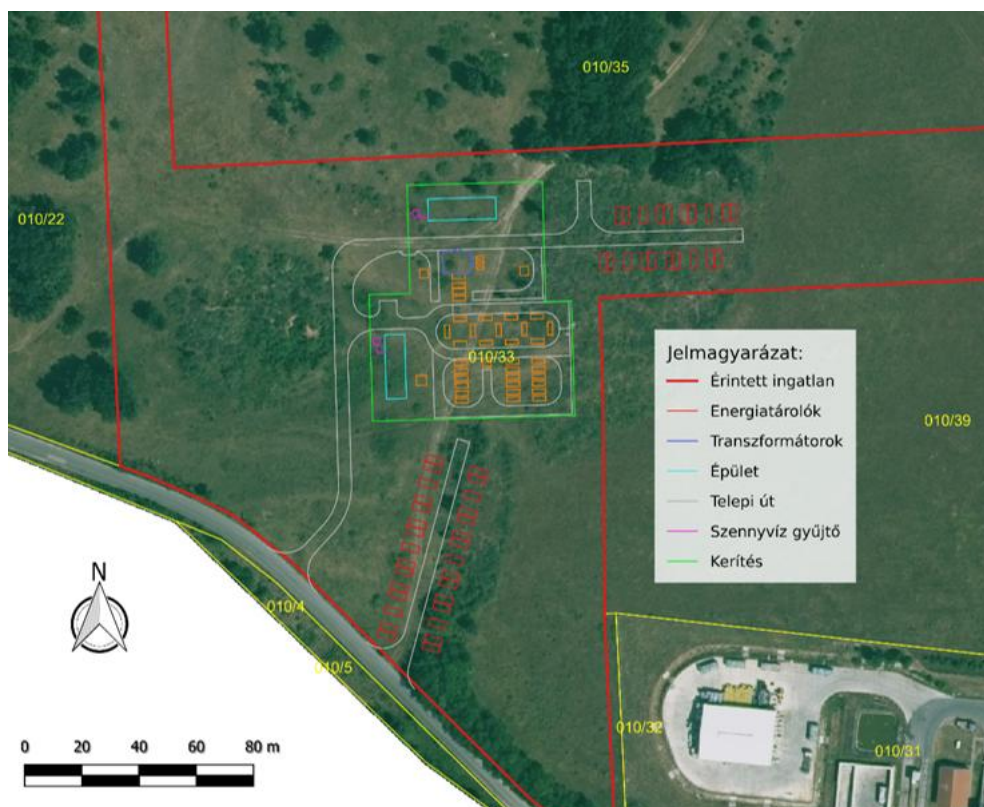
ZALAHALÁP

község



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

a 010/33 hrsz-ú ingatlanon tervezett villamos alállomás és akkumulátoros energiatároló rendszer telepítése érdekében



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

[véleményezési szakasz]

Készült: 2026. augusztus

ZALAHALÁP KÖZSÉG TELEPÜLSRENEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

a 010/33 hrsz-ú ingatlanon tervezett villamos alállomás és akkumulátoros energiatároló rendszer telepítése érdekében

ALÁÍRÓLAP

KÖZREMŰKÖDŐ TERVEZŐK:

Településrendezés



Fercsák Ágnes
okl. településmérnök
TT 20-0277
8945 Bak, Rózsa utca 33.
06-30/217-6141

Munkatárs:
Bedő Bertold
okl. településmérnök

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ:

Fazekas Róbert
okl. településmérnök
főépítési bizonyítvány száma: I/13/2020/VAS

MEGRENDELŐ:

Zalahaláp Község Önkormányzata
8308 Zalahaláp, Petőfi S. tér 4.
Képviseli: Igaz Sándor polgármester

Munkaszám: 9/2026

TARTALOMJEGYZÉK

I.	Bevezetés, előzmények	4
I.1	Egyeztetési eljárás	6
I.1.1	Előzetes környezeti egyeztetés	6
I.1.2	Partnerségi egyeztetés	9
II.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	10
II.1	A tervezési terület elhelyezkedése a település közigazgatási területén belül	10
II.2	Területrendezési követelmények	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
II.3	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
II.4	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	17
II.5	Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is	19
II.6	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter	20
III.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	23
III.1	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
III.2	Településrendezési javaslat, A módosítással érintett területek bemutatása	23
III.3	Tájrendezési javaslat	23
III.4	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	37
IV.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	40

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

A Tap.OM Solar Kft. Zalahaláp település közigazgatási területén, a 010/33 hrsz.-ú ingatlanon egy közcélú, 132/35 kV-os állomás telepítését tervezi. A létesítmény egy ÉDÁSZ tulajdonába kerülő és egy Beruházó tulajdonú villamos állomásból, valamint ahhoz kapcsolódó, legfeljebb 50 darab energiatároló (BESS) konténerből, valamint 10 darab transzformátorból álló rendszerből áll össze.

A beruházás célja a növekvő naperőművi kapacitások hálózatba kapcsolása. A beruházás a szomszédos település, Nyirád település délkeleti területén létesülő 49,92 MW teljesítményű naperőmű hálózati csatlakozását hivatott szolgálni. A nyirádi naperőmű felől földkábelben érkezne a megtermelt energia, amelynek transzformációját követően a távvezetékre történő csatlakozás szintén földkábelben keresztül történne.

A Képviselő-testület a 66/2026. (VI. 11.) sz. határozataiban a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

**ZALAHALÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
ZALAHALÁP, Petőfi tér 4.**

Szám: ZHL/120-7/2026.

K I V O N A T

Készült: Zalahaláp Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2026. június 11. (csütörtök) napján 8.00 órai kezdettel megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből:

66/2026. (VI.11.)

H a t á r o z a t

Zalahaláp Község Önkormányzat Képviselő-testülete a „Zalahaláp község külterületének 010/33 hrsz.-ú ingatlanán tervezett állomás és akkumulátoros energiatároló rendszer telepítés ügye” című előterjesztést megtárgyalta és a következő határozatot hozta:

Zalahaláp Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. úgy dönt, hogy a 010/33 hrsz.-ú ingatlan tekintetében módosítja a településrendezési eszközeit a tervezett állomás és akkumulátoros energiatároló rendszer telepítése érdekében;
2. a Zalahaláp 010/33 hrsz.-ú telket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
3. elfogadja a települési főépítész által készített főépítési feljegyzést, ami meghatározza az alátámasztó javaslat és a megalapozó vizsgálat tartalmát;
4. úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök módosítását a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135. § (5) bekezdése alapján a TÉKA I-V. Fejezetében, valamint az 1–6. mellékletében foglaltaknak megfelelően módosítja;
5. felkéri a polgármestert, hogy az egyeztetési eljárást folytassa le, és az egyeztetési eljárás során szükséges döntéseket terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: folyamatos

Felelős: Igaz Sándor polgármester

Dr. Benkő Réka Zsófia jegyző

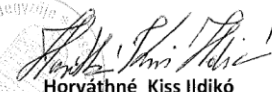
K.m.f.

**Igaz Sándor sk.
polgármester**

**dr. Benkő Réka Zsófia sk.
jegyző**

A kivonat hiteles:

Lesenceistvánd, 2026. június 11.


Horváthné Kiss Ildikó
jegyzőkönyvvezető

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Készült a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján Zalahaláp község településrendezési eszközeinek módosításához.

A Tap.OM Solar Kft. (1082 Budapest, Futó utca 47-53., VII. em.) Zalahaláp település közigazgatási területén, a 010/33 hrsz.-ú ingatlanon egy közcélú, 132/35 kV-os alállomás telepítését tervezi. A létesítmény egy E.On tulajdonába kerülő és egy Beruházó tulajdonú villamos alállomásból, valamint ahhoz kapcsolódó, 50 darab energiatároló (BESS) konténerből, valamint 10 darab transzformátorból álló rendszerből áll össze. A beruházás célja a növekvő naperőművi kapacitások hálózatba kapcsolása. A beruházás a szomszédos település, Nyírád község délkeleti területén létesülő 49,92 MW teljesítményű naperőmű hálózati csatlakozását hivatott szolgálni.

A Beruházás megvalósítása érdekében községünk településrendezési eszközeinek módosítását igényli, ugyanis a tervezett beruházás mezőgazdasági területen nem valósítható meg.

A településrendezési eszközök módosítását a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135. § (5) bekezdése alapján a TÉKA I–V. Fejezetében, valamint az 1–6. mellékletében foglaltaknak megfelelően kell elkészíteni.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 78. § (1a) bekezdése és a c) alpontja kimondja, hogy „A 2024. szeptember 30-án hatályos a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni azon helyi építési szabályzatok módosításánál, amelyek elfogadására az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának vagy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és jelmagyarázatnak alkalmazásával került sor.”.

Fenti rendelkezés értelmében a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. és 3. mellékletének figyelembevételével a településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatának és alátámasztó javaslatának tartalmi követelményeit az alábbiakban állapítom meg:

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat a terv léptéke szerint összevontan készülhet. A településterv készítése során az alábbi tartalmat szükséges a településterv készítőjének kidolgoznia:

Megalapozó vizsgálat a Korm. rend. 1. melléklete alapján

1. Településhálózati összefüggések, település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
3. A településrendezési tervi előzmények vizsgálata

A Korm. rend. 1. mellékletében meghatározott további tartalmak kidolgozása nem szükséges, nem relevánsak a tervezési feladat jellegéből adódóan.

Alátámasztó javaslat a Korm. rend. 3. melléklete alapján

1. Településrendezési javaslatok, a változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
2. Szabályozási koncepció
3. Tájképvédelmi javaslat
4. Környezeti értékelés szükségességének vizsgálata

A Korm. rend. 3. mellékletében meghatározott további tartalmak kidolgozása nem szükséges, nem relevánsak a tervezési feladat jellegéből adódóan.

Kérem a tartalmi követelmények elfogadását.

Zalahaláp, 2026. június 11.


Fazekas Róbert
települési főépítész

I.1 EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

A tervdokumentáció egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján egyszerűsített eljárásban történik.

I.1.1 Előzetes környezeti egyeztetés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 3. §-a értelmében az önkormányzat megállapította, hogy a terv a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntése kötelezettek körébe tartozik.

Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat véleményezésében érdekelt államigazgatási szervek előzetes állásfoglalását kikérte. A nyilatkozatot adó államigazgatási szervek közül a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága a környezeti értékelés elkészítését tartották szükségesnek.

A megkeresett államigazgatási szervek az alábbiak szerint tettek nyilatkozatot:

2/2005. (I. 11.) Korm. rend. szerinti nyilatkozatok		
	<i>Véleményező megnevezése</i>	<i>A környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartja-e?</i>
1.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály üi.sz.: VE/30/06204-2/2026.	Tájékoztatom, hogy 2026 év során többszöri személyes egyeztetésre került sor a beruházó és az érintett államigazgatási szervek között, a tervezett állomás telken belüli helyzete, az energiatárolók szükségessége és a védett növények ex-situ megőrzése kapcsán. A létesítmény helyszínrajzi kialakítása többször módosult, illetve a növények áttelepítése kapcsán 2026. június 30-án VE/30/06304-1/2026 ügyiratszámom természetvédelmi engedélyezési eljárás indult a Kormányhivatalnál.

		Tekintettel a védett természeti értékek jelenlétére, valamint az MvM rendelet 4. § (4) bekezdésben foglaltakra, a tervmódosítással kapcsolatban szükségesnek tartom a környezeti vizsgálat lefolytatását. Kérem a jogszabályban foglalt általános tartalmi követelményeken túl a környezeti értékelés tartalmazza a megváltozott helyszínrajzi kialakítás tájvédelmi megfelelőségének igazolását az MSZ 20378-2018 – A tájba illesztést igazoló dokumentum műszaki követelményei c. szabvány szerint.
2.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága üi.sz.: 2819-2/2026	A beruházóval történt előzetes egyeztetések alapján botanikai felmérés és tájba illesztést igazoló dokumentáció készült. Az egyeztetések során azonban a védett növények jelenlétét figyelembevéve változott az alállomás ingatlanon belüli tervezett elhelyezése a tájba illesztést igazoló dokumentációban szereplő helyszínhez képest. Az egyeztetések során elhangzottak alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alállomás az ingatlan ÉK-i részén való elhelyezése elfogadható, az energiatárolók elhelyezésének lehetősége azonban másodlagos, illetve ezzel kapcsolatban további vizsgálatok és egyeztetések szükségesek. A fent leírtak miatt szükségesnek tartjuk az új tervezett elhelyezésnek megfelelő tájba illesztési dokumentáció elkészítését fényképekre illesztett látványtervek bemutatásával és a frekvenciált nézőpontok kiegészítésével a Csobáncról való láthatósággal. A látványtervekkel igazolt láthatóságot kérjük az energiatárolók elhelyezésével és anélkül is bemutatni. Felhívjuk a figyelmet, hogy a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) 4. § (4) bekezdése szerint 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. Tekintettel a területen előforduló védett növények jelenlétére, a tájképvédelmi területtel való érintettségre és a korábbihoz képest megváltozott elhelyezésre, a megkeresésben szereplő módosítás esetében a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartjuk. A környezeti értékelés részeként szükségesnek tartjuk a fent leírtak alapján új tájba illesztési dokumentáció elkészítését (Tájvédelem. A tájba illesztést igazoló dokumentáció műszaki követelményei, MSZ 20378), illetve az MvM rendelet 4. § (4) bekezdésének való megfelelés igazolását.
3.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály üi.sz.: VE/NEF/01410-2/2026.	A Kormányhivatal megállapította, hogy közegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, környezeti eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.
4.	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Főosztály Vízügyi És Vízvédelmi Osztály üi.sz.: FE/TIVVO/5126-2/2026.	Megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításából várhatóan jelentős környezeti hatások nem származnak vízügyi és vízvédelmi szempontból, így a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.
5.	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság üi.sz.: Vesz-000838-002/2026	Hatáskör hiánya miatt a környezeti hatásvizsgálat szükségessége ügyében észrevételt nem teszünk.

6.	Lesenceistvándi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője üi.sz.: ZHL/247-38/2026.	A Lesenceistvándi Közös Önkormányzati Hivatal környezeti8 vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.
7.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda üi.sz.: VE/05/1038-2/2026.	Az ingatlan a környező tanúheggyekkel körbezárt elhelyezkedése révén sérülékeny területnek tekinthető, amelyet a tájképvédelmi terület övezetével és a vízminőség-védelmi terület övezetével való érintettsége is megerősít. A tervezett műtárgyak magassága, valamint az elhelyezni kívánt konténerek, épületek és műszaki berendezések megjelenése jelentős változást okoz a területhasználásban, a településképben és a tájképben, továbbá a környező településeken engedélyezés alatt álló, illetve engedélyezett napelemparkok, alállomások és tárolók révén ennek kumulatív hatása is várható. A fentiekre való tekintettel a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését - az épített környezet védelme érdekében - szükségesnek tartom. A tervezett módosítási szándékok megvalósíthatóságát és a feltárt környezeti hatások mértékének csökkentésére irányuló szükséges intézkedéseket nagymértékben meghatározzák és befolyásolják a területrendezési tervekben, különös tekintettel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben megfogalmazott követelmények. Előbbiek okán az alátámasztó javaslat részeként elkészülő települési környezeti értékelésben kérem részletesen kidolgozni a településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása [Eljr.419. 2. melléklet 2.4. pont], a településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések [Eljr.419. 2. melléklet 2.5. pont] munkarészeket, továbbá a megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, ellensúlyozására irányuló településrendezési intézkedéseket [Eljr.419. 2. melléklet 2.6. pont]. Az Eljr.419. 2. mellékletében meghatározott további munkarészeket csak az indokolt és szükséges mértékben kérem kidolgozni. Előzők mellett kérem az alállomások és a tároló berendezések végleges helyét és méretét mutató tájbaillesztést igazoló dokumentumot, továbbá kérem meghatározni a tájba illesztést szolgáló intézkedéseket is (pl. takaró növényfajok, alapterületi korlát, építési helyek stb.). Felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy az SKVr. 8. § (1) bekezdése alapján a környezeti értékelés a terv-, illetve programdokumentáció önálló része, illetve munkarésze. A környezeti értékelés egyes részeit a 4. számú mellékletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő részszakterületeken a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló jogszabály alapján - szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő készíti el.
8.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály üi.sz.: VE/32/02692-2/2026.	A megküldött dokumentáció alapján megállapításra került, hogy a tervezett módosítás a környék erdőit és azok élővilágát, továbbá az Evt. hatálya alá eső egyéb erdészeti létesítményeket és objektumokat nem, vagy csak minimálisan terheli környezetileg negatív következményekkel, így azokra nézve jelentős környezeti hatás nem várható. A környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

9.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talaj- védelmi Osztály üi.sz.: VE/31/02667-2/2026	A talajvédelmi hatóság külön környezeti vizsgálat lefolytatását a talaj minőségi védelme tekintetében nem tartja indokoltnak , amennyiben a módosítással érintett és a környező mezőgazdasági területeken a termőföld védelmére vonatkozó jogszabályok maradéktalanul betartásra kerülnek.
10.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály üi.sz.: 18.549/2/2026.	A Földhivatali Főosztály a megküldött dokumentációra vonatkozó észrevételt nem tesz és a termőföld mennyiségi védelme érdekében a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek .
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály üi.sz.: BP/2602/00505-2/2026	Nyilatkozom, hogy régészeti és műemlékvédelmi szempontból nem tartom szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.

Az Önkormányzat lefolytatta a környezeti értékelés szükségességére irányuló eljárási szakaszt. A beérkezett vélemények alapján a Képviselő-testület a .../2026. (...) sz. határozatában döntött arról, hogy jelen módosításhoz kapcsolódóan nem készített települési környezeti értékelést.

I.1.2 Partnerségi egyeztetés

Zalahaláp Község Önkormányzata a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2023. (III. 7.) önk. rendelete és az E-TÉR felületre vonatkozó szabályok alapján fogja lefolytatni.

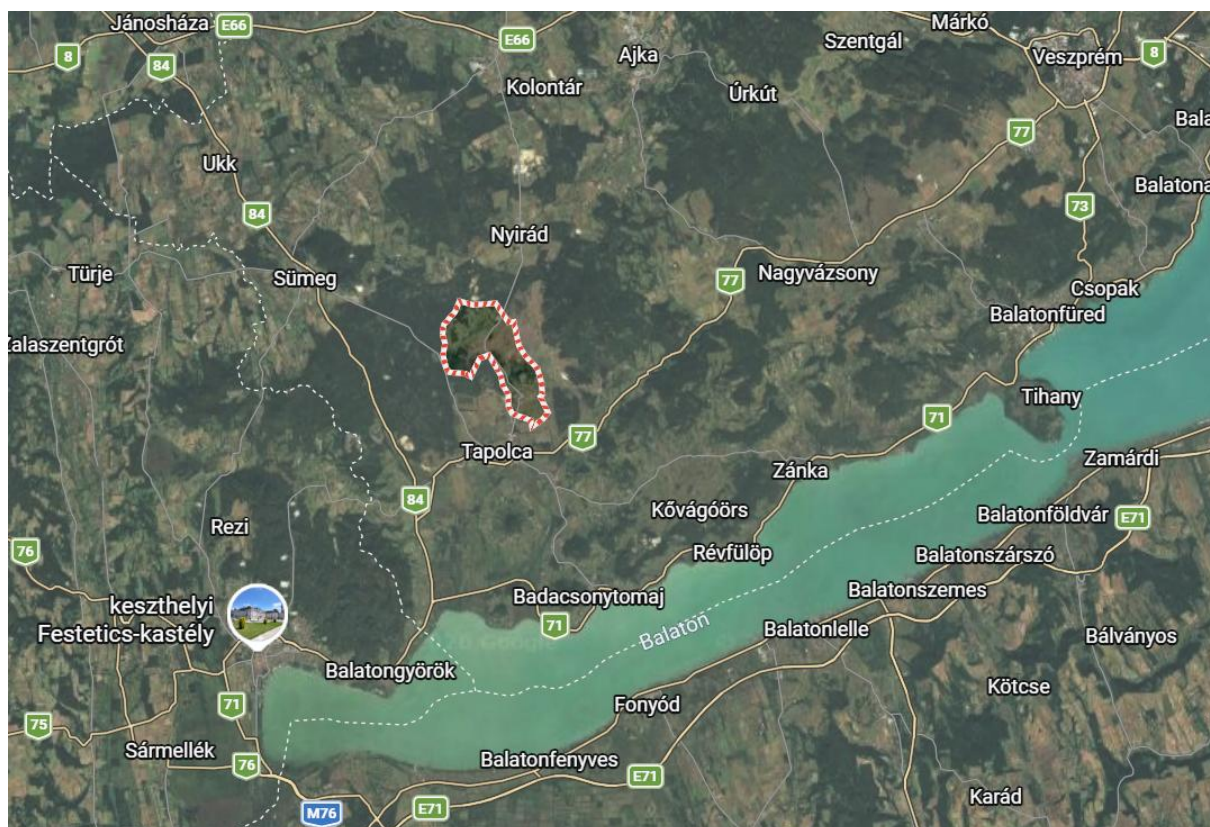
Jelen dokumentáció a Elj. véleményezési szakasz lefolytatásához készült anyag, mellyel kapcsolatban 10 napon belül az E-TÉR egyeztető felületen vagy a helyben szokásos módon adhatnak véleményt a partnerek.

Zalahaláp Község Önkormányzata a véleményezési szakaszt a .../2026. (...). sz. határozatával lezárta.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

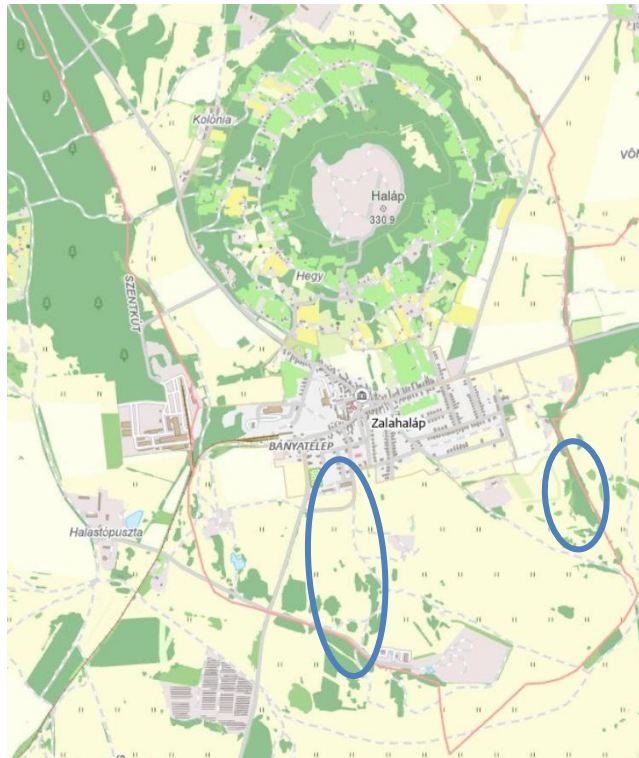
II.1 TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN BELÜL

Zalahaláp község a Balaton-felvidék és a Tapolcai-medence északkeleti peremén helyezkedik el, közigazgatásilag Veszprém vármegyéhez és a Tapolcai járáshoz tartozik. A településhálózatban betöltött szerepét leginkább a közeli Tapolca várossal való szoros gazdasági, oktatási és munkaerő-piaci kapcsolata határozza meg.



Zalahaláp földrajzi elhelyezkedése (forrás: gogle.com/maps)

A településrendezési eszközök módosításának célja Zalahaláp község külterületi fekvésű 010/33 hrsz-ú ingatlanának átsorolása különleges beépítésre szánt területfelhasználásba. Az átsorolásból adódóan cse-reterület (erdő) biztosítása szükséges, melyre alkalmas telkek a 010/33 hrsz-ú telek „c” alrészlete és a 027/32-/34 hrsz-ú telkek.



A telek elhelyezkedése a település külterületének déli részén (forrás: e-közmű)

A beruházással érintett 010/33 hrsz-ú terület a 7317. sz. összekötő úttól keletre (mintegy 500 méterre) található, közúti megközelítése egy aszfaltozott bekötőúton keresztül biztosított. A területhasználatot alapvetően mezőgazdasági művelés alatt álló gyepterületek jellemzik, amelyeket helyenként kisebb kiterjedésű fás-cserjés foltok és erdősávok tagolnak.

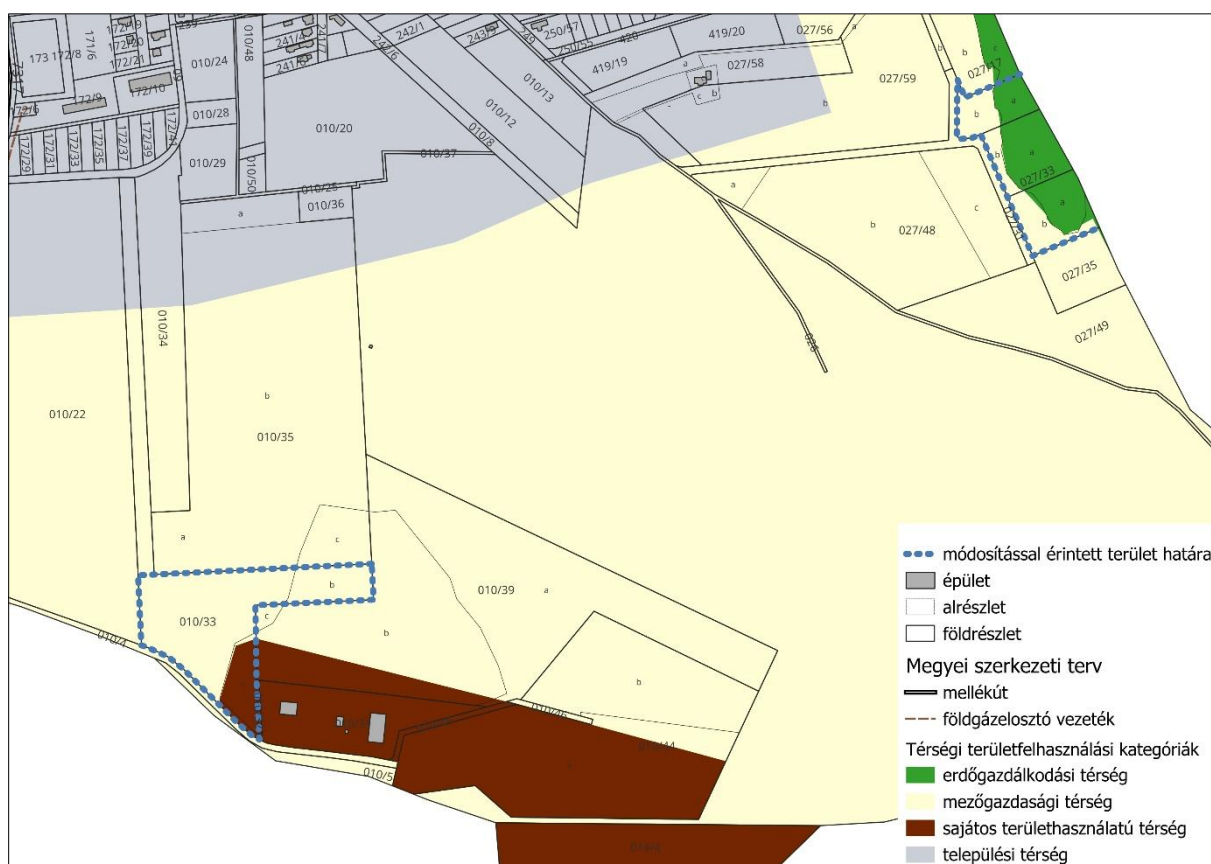


A beruházással érintett telek és közvetlen környezete (forrás: e-közmű)

II.2 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Veszprém Megye területrendezési tervének felülvizsgálata a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. évi törvénnyel (a továbbiakban: MaTrT), továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel (a továbbiakban: MvM rendelet) összhangban 2019. évben megtörtént. A Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém Megyei Közgyűlés 15/2019. (XII. 13.) rendelete (a továbbiakban: VMTrT) feldolgozta és pontosította az országos övezeteket.

A **VMTrT szerkezeti tervén** a tervezési terület telkei települési térségben helyezkednek el (kék körvonalal jelölve):



Kiváгат a VMTrT szerkezeti tervéből

A MaTrT vonatkozó előírásai:

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

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, meg-lévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

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;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –,

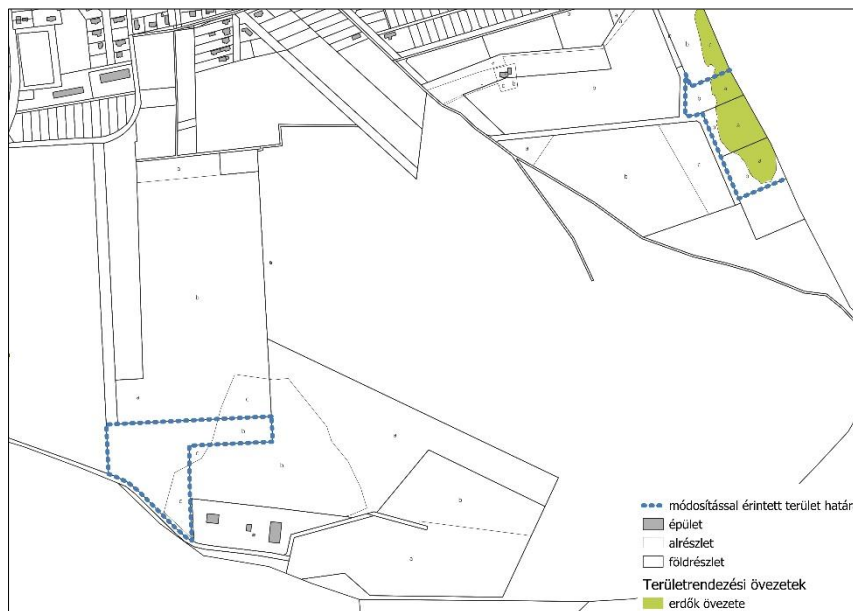
közüti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A tervezési területet és a térségi övezetek vizsgálata, megfelelőségének igazolása

Országos övezetek	Érintettség
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	-
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	-
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	-
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	-
6. erdők övezete	+
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
8. tájképvédelmi terület övezete	+
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	-
10. vízminőség-védelmi terület övezete	+
11. nagyvízi meder övezete	-
12. VTT-tározók övezete	-
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	+
Megyei övezetek	Érintettség
1. ásványi nyersanyagvagyon övezete	+
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
3. tanyás területek övezete	-
4. földtani veszélyforrás terület övezete	-
5. egyedileg meghatározott megyei övezetek:	
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	-
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	-
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	-
Veszprém megye várostérségeinek övezete	-
Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete	-

A településrendezési eszközök módosításánál a térségi övezetek lehatárolását az E-TÉR felületről letöltött adatszolgáltatás alapján végeztük.

- **Erdők övezete**



Az övezet a csereerdő kijelölésével érintett ingatlanokra fed, a telkek „a” alrészletére.

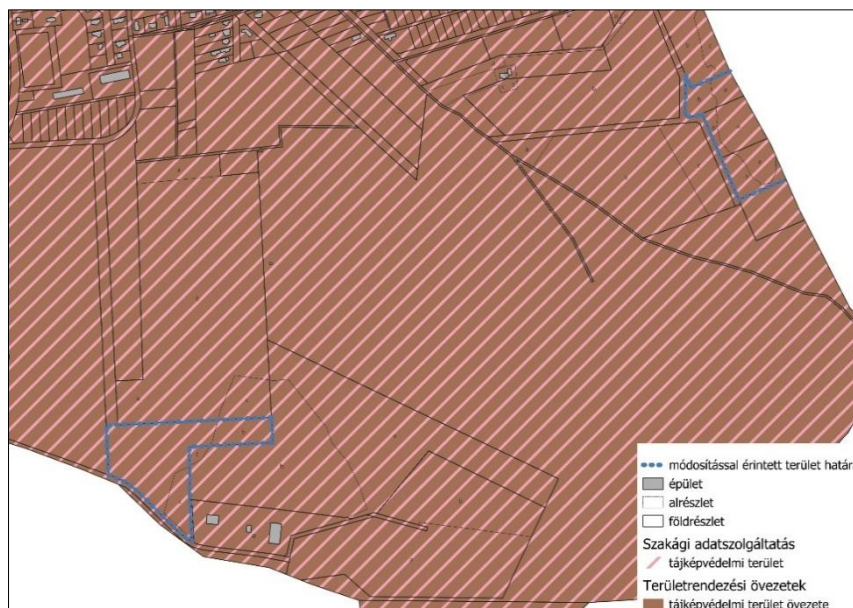
A MaTrT vonatkozó előírásai:

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

- **Tájképvédelmi terület övezete**



Az övezet a tervezési terület egészét lefedi.

Az MvM rendelet vonatkozó előírásai:

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, elemegységeit, 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.

- **vízminőség-védelmi terület övezete**



A módosítással érintett területeket az övezet teljes mértékben lefedi. Ivóvízminőségi védőterület a tervezési területet nem érinti.

Az MvM rendelet vonatkozó előírásai:

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 vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel 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;

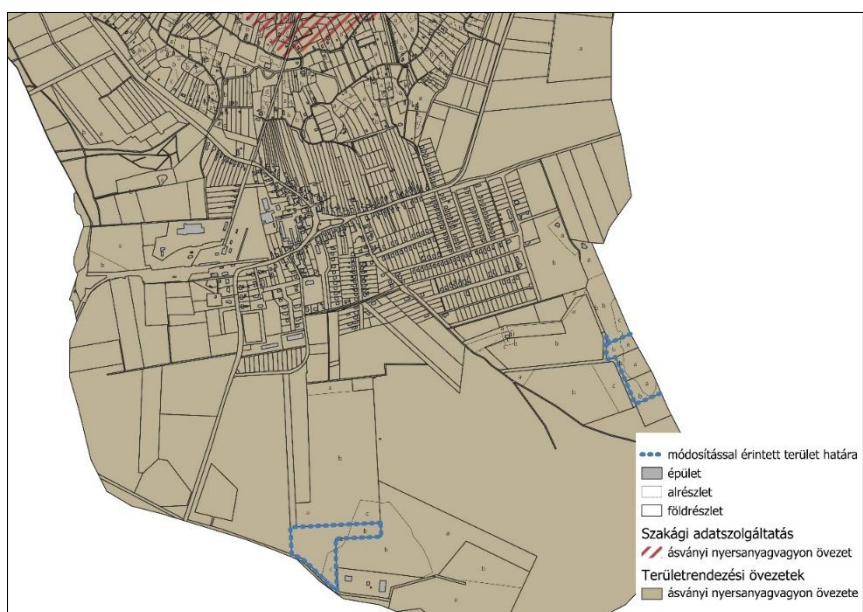
b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

- **honvédelmi és katonai célú terület övezete**



Az övezet a tervezési területet teljesen lefedi. Az adatszolgáltatás nem tartalmaz konkrét katonai területet, így tényleges elhatárolása nem lehetséges, azaz nem szükséges. Az övezet rendelkezései jelen tervezési feladatnál nem releváns.

- **ásványi nyersanyagvagyon övezete**



Az övezet a teljes módosítással érintett területet lefedi, de az adatszolgáltatás alapján tényleges ásványi nyersanyagvagyon nem található az érintett területen. Miután az MvM r. 8. § (1) bekezdés azt írja elő, hogy az övezetet a tényleges kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni, ez esetünkben azt jelenti, hogy a tervezési területen – miután nincs ténylegesen ásványi nyersanyagvagyon – az övezet előírásai nem relevánsak.

II.3 A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

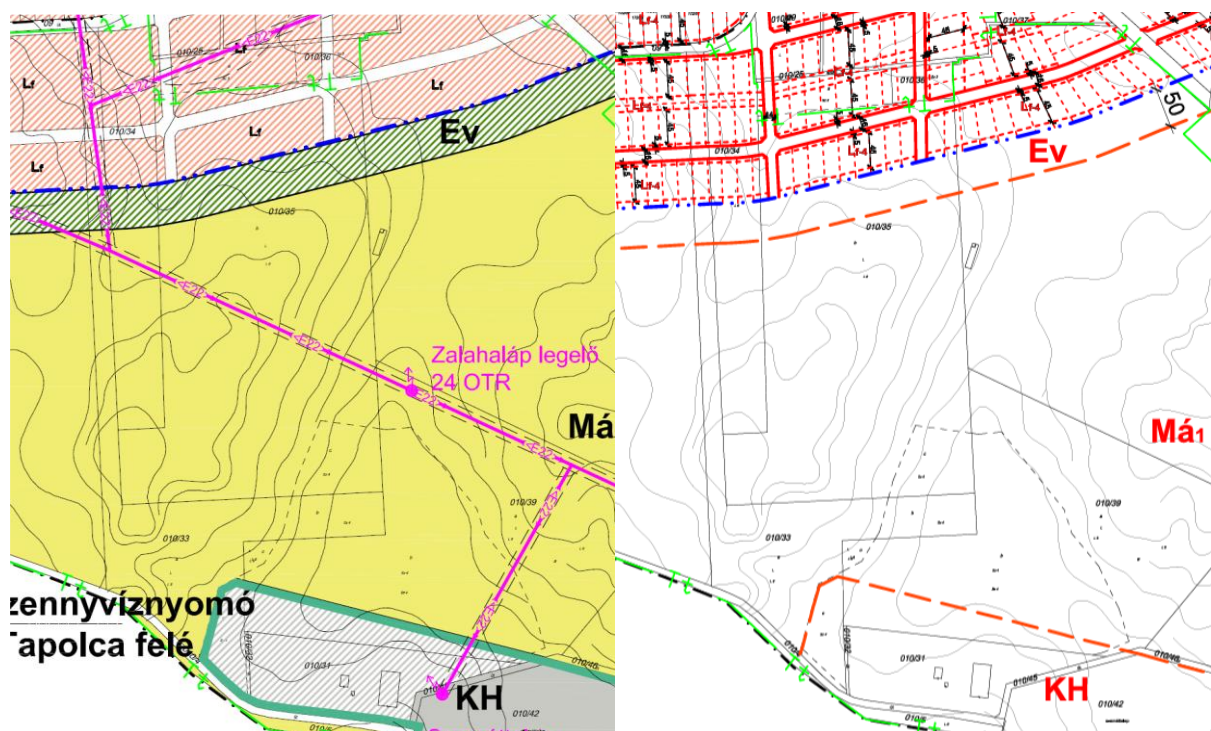
Zalahaláp Község Önkormányzata jelenleg az alábbi településfejlesztési döntései vannak érvényben:

- Jelen tervezési feladat végrehajtása

Zalahaláp hatályos településrendezési eszközei:

- településszerkezeti terv: 87/2005. (VIII. 08.) számú ZTÖ. határozattal elfogadva
- helyi építési szabályzat: 4/2005. (VIII. 12.) Önk. rendelettel elfogadva

A hatályos településszerkezeti és szabályozási terv a 010/33 hrsz-ú telek északi nyúlványának egy részét bevonta a tervezett új lakóterületbe és az azt kiszolgáló tervezett közút területébe, továbbá a lakóterületet délről határoló védelmi erdő övezetbe. A tervezett beruházás számára ez a telekrész nem szükséges, ezért a településszerkezeti és szabályozási terv ezen részének módosítására nincs szükség. A telek többi része általános mezőgazdasági övezetbe, dél-keleti sarka beépítésre szánt különleges hulladékkezelő terület övezetbe sorolt.



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből és a hatályos szabályozási tervből

II.4 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

A beruházás számára igénybe venni kívánt terület (010/33 hrsz) az NHSZ Tapolca Nonprofit Kft. által üzemeltetett hulladékudvar nyugati szomszédságában található. A telepen belül és az azt feltáró közút

mellett hulladékgyűjtő konténereket tárolnak. A hulladék ártalommentes elhelyezéséhez depóniát alakítottak ki, melynek magassága meghaladja a csarnoképületek magasságát. A 010/33 hrsz-ú ingatlanról a következő látvány tárul fel:



*Hulladékgyűjtő udvar és az épített hulladékdomb, háttérben (középen) a Csobánc
2026. márciusi felvétel*



Látvány a 010/33 hrsz-ú telekről keleti irányba

A csereredő területe és környéke szintén beépítetlen. A módosítással érintett területeken nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.

II.5 KÖRNYEZETVÉDELEM

A vizsgált terület két kistáj határán, a Tapolcai-medence kistáj északi területén található, amely a Dunántúli-középhegység délnyugati részén elterülő földrajzi tájegység. A kistáj határai a Balaton-felvidék, a Keszthelyi-hegység, a Káli-medence és a Dél-Bakony. Az igénybe venni tervezett 010/33 hrsz-ú telek legnagyobb részén gyeptelepítés található, mely az intenzív legeltetés, emberi jelenlét (törmelék és hulladék lerakás), valamint a vadkárosítás miatt bolygatott. A fennmaradó részekben fás szárú növényzet van, zömében cserjésekkel, kisebb részben fa alakú egyedekkel. A fás szárú növényzetet érintően, talán 2025-ben, jelentős beavatkozás történt: főként az ingatlan keleti és középső részén cserjeirtás, szárazodás, fakivágás nyomai látszanak. A szomszédos hulladéklerakó térszomszédságában az évtizedek alatt illegálisan elhelyezett inert és lakossági hulladék nagy részét korábban elszállították, de még így is maradt a terület közepén egy talajosodott, növényzettel benőtt jókora hulladékdomb. Ennek déli, bolygatott részén lelhetők fel bíboros kosborok.



Az illegálisan lerakott hulladék látványa

A környezeti állapotot a beruházással érintett 010/33 hrsz-ú telekre vizsgáljuk, a csereerdőként kijelölt telkek ma is erdők nagy részt, a meglévő állapot nem változik.

Földtani állapot



A kistáj területe a Balaton vízgyűjtő területén fekszik. A beruházástól északkelet irányba egy kisebb víznyelvény/árok-rendszer található. A terület uralkodó töresirány ÉK-DNy, illetve ÉNy-DK.

Az ingatlan felszíne enyhén tagolt, általánosságban északi-északnyugati irányból dél-délkelet felé lejtő terület. A területen belül mintegy 4-5 m relatív szintkülönbség figyelhető meg, jelentősebb tereptörések vagy meredekebb lejtőszakaszok azonban nem jellemzők. A terület elsődleges megközelítésre szolgáló (alsó) bekötőút a beruházás vonalában 161-156 m között emelkedik kelet felé, majd a beruházás vonalában vált és lejt a hulladékgyűjtő udvar területéig.

II.6 A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA¹

„A tervezett villamos alállomás és energiatároló rendszer helyszíne **Zalahaláp külterületén, a 010/33 hrsz.-ú ingatlanon** található (WGS84 koordináták: 46°54'13.06"N; 17°27'30.84"E). A vizsgált ingatlan Zalahaláp közigazgatási területének déli részén, Tapolca közigazgatási határának közelében helyezkedik el. A terület a **7317. számú összekötő úttól** keletre, mintegy 500 m távolságra található, közúti megközelítése egy meglévő **aszfaltozott bekötőúton** keresztül biztosított. A vizsgált ingatlan és környezete alapvetően mezőgazdasági hasznosítású tájrészlet, amelyet elsősorban gyepterületek, kisebb kiterjedésű fás-cserjés foltok, erdősávok, valamint elszórtan megjelenő művi létesítmények tagolnak. A vizsgált ingatlan közvetlen délkeleti szomszédságában található a zalahalápi, az NHSZ Csobánc Kft. üzemeltetésében lévő hulladékgyűjtő udvar.

Élőhelyek, vegetáció

A beruházást **befoglaló tájrészlet vegetációja** a Pannóniai flóratartomány (Pannonicum) Dunántúli-középhegység flórávidékének (Bakonyicum) Keszthelyi-hegység, Balaton-felvidék, a Tapolcai-medence szigethegyei és a Somló (Balatonicum) flórájárásába tartozik, melyet sajátos szubmediterrán és pannon flóraelemek jellemeznek. A középső, kavicsos talajú dombvidéket tölgyesek és származékaik borítják. Eredetileg cseres-kocsányos és cseres-kocsánytalan tölgyesek, kisebb arányban gyertyános tölgyesek és mészkőrű tölgyesek alkothatták a természetes vegetációt.

A vizsgált terület **jelenleg legelőként** kerül hasznosításra, amely tevékenység erősen befolyásolja a vegetáció összetételét. A terület jellemzően száraz- félszáraz típusú élőhely, ahol jellemzőek az évelő egyszikűek, valamint az aljnövényzetben a sekély növekedésű szikár kétszikűek fordulnak elő. A legeltetésből eredő rendszeres taposás következtében jellemzően az alacsony fűvű zárt gyeptársulás az uralkodó, ugyanakkor egyes területeken a szklerofill elemek jelenléte látható, amely a terület száraz jellegére utal. (Esküdt 2020) A terület **Á-NÉR kódja: H4** - az erdőssztyepprétek, félszáraz irtásrétek és száraz magaskórósok.

A vizsgált területen elszórtan több **tavaszi hérics** (*Adonis vernalis*) egyed fellelhető, a növény elsősorban száraz, meszes talajú lösz- és sztyeppgyepekhez kötődő faj. A tavaszi hérics Magyarországon **védett faj**, természetvédelmi értéke 5.000 Ft.

A **vizsgált terület** hulladékgyűjtő udvar felé eső részen egy cserjés-fás állomány alakult ki. A beruházásra kijelölt terület környezetében elsősorban legelőként hasznosított gyepterületek és eltérő fajösszetételű erdősávok, erdőfoltok jelennek meg. Zalahaláp felé a **szomszédos területeken** megtalálható egy közel zárt állományú **kocsánytalan tölgyes** (*Quercus petraea*), amely tájökológiai és tájképi szempontból nagyobb jelentőséggel bír. A terület Á-NÉR kódja: L1 – Mész- és melegkedvelő tölgyesek. Míg a 7317. sz. út felől a területre bevezető út (hrsz.: 010/4) mellett – többségében üzemtervezett erdő-részletben – elsősorban telepített **feketefenyvesek** (*Pinus nigra*), illetve kisebb részben **cseres-molyhos tölgyesek** (*Quercus cerris*, *Quercus pubescens*) találhatóak.

A terület egy részén nagy mennyiségű hulladék illegális elhelyezése történt, amely kisebb dombként kiemelkedik a terepből.

¹ Felhasznált dokumentum: Tájbaillesztést igazoló dokumentáció (készült: 2026. augusztus, készítette: Dr. Boromisza Zsombor, dr. Monspart-Molnár Zsófia, Keller Réka)



A vizsgált terület H4 élőhelye, jobb-középen a L1 élőhely folt a szomszédos 010/35 hrsz.-ú területen, háttérben a Haláp



Az illegálisan elhelyezett hulladék becserjésedett területe

Talaj, vízrajz

A vékony talajréteget adó talajtípusok között a semleges, illetve a gyengén lúgos kémhatású karbonátos változatok (köves, kavicsos váztalaj) dominálnak, de előfordul a savanyú, erősen kilúgozott, karbonátmentes agyagbemosódásos barna erdőtalaj is.

Zalahaláp vízrajzát alapvetően a Tapolcai-medence északi peremének vulkanikus és karsztos adottságai határozzák meg. A kistáj területe a **Balaton vízgyűjtő** területéhez, azon belül a Kétöles-patak (Viszlói-patak) alegységéhez tartozik. A falu központjában, a Park utca mentén egy keskeny, szabályozott **patakárok** húzódik (7. kép), amely a helyi csapadékvizek elvezetését szolgálja, az árokrendszer a beruházástól északkelet irányba található. A terület uralkodó töréssíránya ÉK-DNy, illetve ÉNy-DK.

A beruházást befoglaló tájrészlet domborzati adottságai

A vizsgált beruházás közvetlen környezetének domborzatát döntően a Haláp-hegy határozza meg, amely Zalahaláp településétől délre emelkedik. A bazaltbányászat következtében a hegy eredeti formája jelentősen átalakult, ugyanakkor továbbra is a térség egyik legmeghatározóbb tájképi eleme. A beruházási terület a Haláp északi előterében, a Tapolcai-medence sík mezőgazdasági felszínén helyezkedik el.

A térség legjelentősebb tanúhegyei a Badacsony (437 m), a Szent György-hegy (415 m), a Csobánc (376 m), a Gulács (393 m), a Haláp (358 m, a bányászat előtti állapot szerint), a Tóti-hegy (346 m) és a Hegyesd (281 m)). A bazaltkúpok eltérő formája a bazaltterítések vastagságával és az eróziós folyamatokkal magyarázható; a kisebb bazalttakaróval rendelkező hegyek jellemzően kúpos, míg a vastagabb bazaltsapkájú hegyek csonkakúp vagy koporsó alakú formavilágot mutatnak.

A Tapolcai-medence sajátos domborzati felépítése meghatározó szerepet játszik a térség látványkapcsolatainak kialakulásában. A sík, illetve enyhén hullámos medencefelszínből kiemelkedő bazalt tanúhegyek természetes panorámanézőpontokat alkotnak, amelyekről a medence jelentős része áttekinthető. Tájképi szempontból kiemelt jelentőségű a Haláp, a Csobánc és a Hegyesd várának kilátópontja, ahonnan a beruházási terület a nagy észlelési távolság ellenére is érzékelhető.

A medence térszíni részein ugyanakkor a látványkapcsolatokat nem kizárólag a domborzat, hanem legalább ilyen mértékben a felszínborítás, a beépítések, valamint a fasorok, erdőfoltok és egyéb növényállomány takaróhatása alakítja. Ennek következtében a síkvidéki nézőpontokból a beruházás láthatósága a magaslati panorámanézőpontokhoz képest lényegesen korlátozottabb. A Tapolcai-medence domborzati adottságai így kettős tájképi helyzetet eredményeznek: míg a medence térszíni részein a látványkapcsolatok jellemzően korlátozottak, addig a tanúhegyek magaslati pontjairól a beruházási terület nagy távolságból is áttekinthető.

A Haláp jelenlegi legmagasabb pontja megközelítőleg 295 mBf magasságban található. A beruházási terület és a legfelső kilátópont közötti távolság megközelítőleg 2300 m. A **Csobánc** vára megközelítőleg 5 km, míg a **Hegyesd** vára mintegy 4,1 km légvonalbeli távolságra található a beruházási területtől. E magaslati panorámanézőpontokból a beruházás a nagy észlelési távolságban érzékelhető csak.

A Haláp legfelső kilátójából feltáruuló panoráma látványa és a vizuálisan domináns elemek



Össességében megállapítható, hogy **a beruházás láthatóságát a térségben a domborzati adottságok, a felszínborítás és az észlelési távolság együttesen alakítják.**

A medence térszíni részein a láthatóságot elsősorban a domborzat, a növényzet és a beépítések együttes takaróhatása korlátozza. A távoli panorámanézőpontok közül a **Haláp** kilátópontjai felől a tájképi kapcsolatot elsősorban a felülnézeti perspektíva, valamint a helyenként jelentkező növényzeti és terepi kitakarások befolyásolják. A **Csobánc** és a **Hegyesd** magaslati panorámanézőpontjairól a beruházás ugyan érzékelhető, azonban a 4–5 km-es észlelési távolság miatt a Tapolcai-medence panorámájának kisebb léptékű elemeként jelenik meg. Ezekről a nézőpontokról a tájképi hatások mértékét elsősorban nem a kitakarások, hanem a nagy távolság, a beruházás csekély látószöge, valamint a tanúhegyek és a Balaton irányába feltáruuló, meghatározó panorámalátvány vizuális dominanciája határozza meg.

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

III.1 TELEPÜLÉSTERVEZÉSI JAVASLATOK, A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

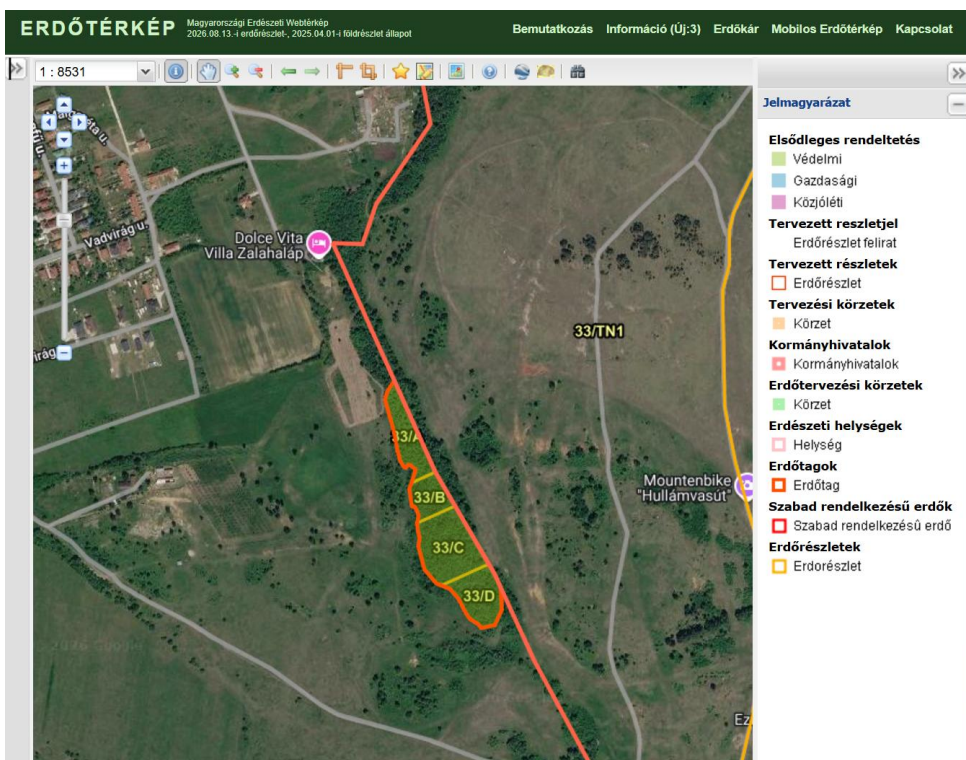
A 010/33 hrsz-ú telek közcélú villamos alállomás, transzformátorok és energiatárolók számára szükséges részét Kb-En jelű különleges beépítésre nem szánt energiatároló és alállomás területfelhasználásba és övezetbe soroljuk. A különleges beépítésre nem szánt területfelhasználás kijelölésének Méptv. 7. § (2) bekezdésnek megfelelő csereterület biztosítása érdekében a 010/33 hrsz-ú telek KH jelű területbe sorolt részét, továbbá a 027/32-/34 hrsz-ú telkeket Ev jelű védelmi erdő területbe és övezetbe soroljuk.

A község közigazgatási területére érvényes, hatályos helyi építési szabályzat még nem tartalmaz Kb-En jelű övezetet, azt újonnan szükséges bevezetni.

III.2 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

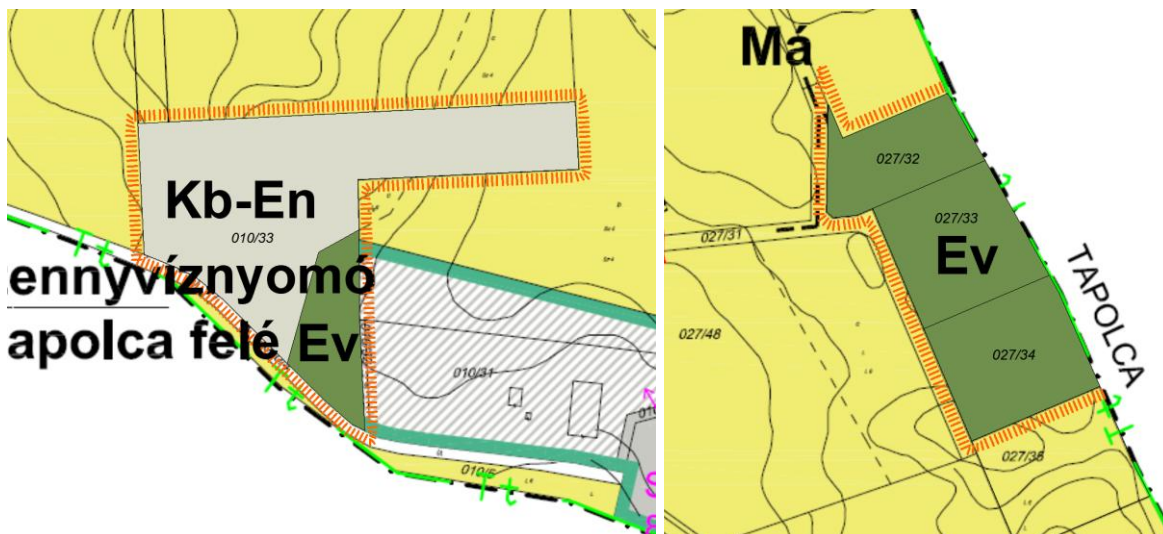
A beruházás számára szükséges terület a 010/33 hrsz-ú telek egy részterülete, amit az előző fejezetben ismertetünk. Az új különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási besorolás következtében új erdőterület kijelölése is szükségessé válik.

A településszerkezeti tervben az alállomás, transzformátorok és az energiatárolók (a továbbiakban együtt: létesítmény) számára a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodával egyeztetettek alapján különleges beépítésre nem szánt energiatároló és alállomás megnevezésű területfelhasználásba soroljuk (jele: Kb-En) a létesítmény által elfoglalt területet.



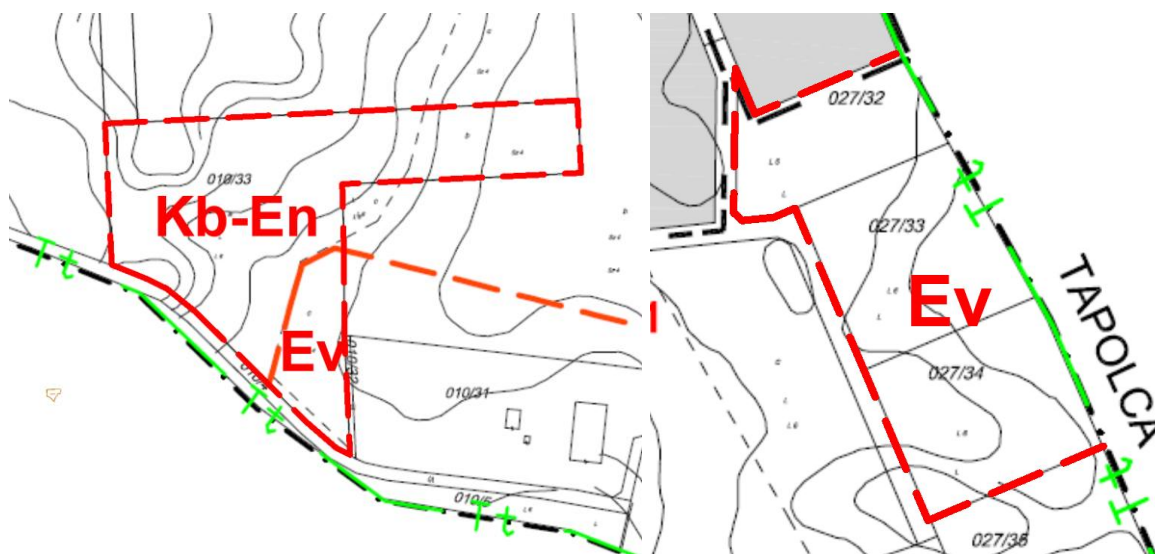
Emellett a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. 7. § (2) bekezdése alapján csereterület szükséges kijelölni. A csereterület a 027/32-34 hrsz-ú ingatlanokra terjed ki. A telkek nagyobb része már beerdősült és az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásban is szereplő védelmi rendeltetésű erdő (ld.: balra a képkivágat), ezért Ev jelű védelmi erdő területfelhasználásba soroljuk. A 010/33 hrsz-ú telek „a” alrészletén

szintén Ev jelű védelmi erdőt jelölünk ki. Az alrészlet már beerdősült, de az erdő nyilvántartásban még nem szerepel. Miután a környező erdők is védelmi rendeltetésűek, ezért ezt a tervezett erdőt is védelmi erdő területfelhasználásba soroljuk.



Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből

A módosuló településszerkezeti tervvel összhangban a szabályozási terven ugyanezen területnagyságokkal egyezően állapítjuk meg az övezeteket. A hatályos szabályozásterv jelkulcsát alkalmazva a különböző területfelhasználási egységeket területfelhasználási egység határa jellel határoljuk le. Az övezetek jelölése és elnevezése a területfelhasználás jelével és elnevezésével egyező.



Kivágat a tervezett szabályozási tervből

A helyi építési szabályzat módosítása is szükséges, **újonnan be kell vezetni a Kb-En** jelű különleges beépítésre nem szánt energiatároló és alállomás övezetet.

A 6. §-ben a felsorolást ki kell egészíteni, és a 22/A. §-hoz új (4) bekezdést kell megállapítani. A 22/A. § (1) bekezdésébe új c) pontban javasolt nevesíteni az övezetet. A helyi építési szabályzat módosítását a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135. § (5) bekezdése lehetővé teszi, hogy **a településrendezési eszköz módosítása során a képviselő-testület külön döntésével** az (1)–(3) bekezdésben foglaltaktól eltérően **rendelkezhet** arról, hogy a településtervét az **I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően** készíti el vagy **módosítja**, illetve a településrendezési eszközét

ennek megfelelően módosítja. Ilyen esetben valamennyi módosítással érintett rendelkezést e rendeletben foglaltaknak megfelelően kell módosítani.

Zalahaláp Község Önkormányzata Képviselőtestülete **66/2026. (VI. 11.) sz. döntésében rendelkezett** arról, hogy a településrendezési eszközeit a TÉKA alapján módosítja. A TÉKA alapú tervmódosítás az alábbi előnyökkel jár a településrendezési szempontból:

	OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapotának és Étv. előírásai	TÉKA és Méptv. tervkészítéskor hatályos előírásai	indoklás
Megengedett legnagyobb beépítettség (%):	OTÉK 30/B. § (3) épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el	TÉKA 1. melléklet 2. táblázat 10%	A 2% túl kevés, az övezet (egyben a kialakuló telek) 3,2 ha-os nagyságához mérten legfeljebb 640 m ² lenne beépíthető.
műtárgy fogalma:	Étv. 2. § 15. Műtárgy: mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót jellemzően nem tartalmaz (pl. út, híd, torony, távközlés, műsorszórás műszaki létesítményei, gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotások).	Méptv. 16. § 94. műtárgy: mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót jellemzően nem tartalmaz, ideértve különösen az utat, hidat, tornyot, a távközlés műszaki létesítményeit, a villamos energia, gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag továbbítására és tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotásokat , valamint a kültéri szobrokat és a kültéri installációkat;	Az OTÉK szerinti beépítési %-ba az épületek tartoznak. Miután az Étv. az energiatárolókat nem sorolja fel a műtárgy fogalmában, így értelemszerűen épületnek minősíti. Arra is figyelemmel kell lenni, hogy a későbbiekben az övezet több telekre történő osztására is szükség lehet (például az alállomás számára), ami a telek beépítettségét megváltoztatja. Az övezeti paraméterek között a kialakítható legkisebb teleknagyságot 3000 m ² -ben kívánjuk megállapítani, így – az előző példánkat folytatva - az alállomás önálló telken lenne, melyen a kiszolgáló épület alapterülete legfeljebb 60 m ² lehetne 2%-os beépítettség mellett. Ez nem releváns, mert egy ilyen kis alapterületű épületben nem lehetne elhelyezni a szükséges berendezéseket, helyiségeket. A 10%-os beépítési mérték még mindig a telek egy csekély része, de biztosan elegendő lesz a későbbi fejlesztések esetével is számolva.
beépítettség fogalma:	OTÉK 1. melléklet 93. Telek beépített területe: a telken álló, a terepcsatlakozáshoz képest 1,0 m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A 35. § (9) bekezdésének a) pontja szerinti épületkiugrás vízszintesen mért vetületi területét a telek beépítettségének számítása során figyelembe kell venni. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni: (...)	TÉKA 5. § 145. telek beépített területe terepszint felett: a telken álló épület műszakilag indokolt rendezett tereptől mért 1,00 méternél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 méteres vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege, azzal, hogy a vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni (...)	

			A 10%-os beépítési lehetőség mellett előírjuk a zöldfelületi 70%-os mértéket, ami nagy kiterjedésű zöldfelületet és takaró cserjesáv ültetését is lehetővé teszi. A beépítettség és a zöldfelületi mérték a telek túlépítésének elkerülését és a létesítmény takarását megfelelően fogják biztosítani.
eltérési lehetőség:	OTÉK 111. § (2) Az (1) bekezdés szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá b) közérdeket nem sért, valamint c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, és ahhoz az Étv. 9. § (6) bekezdése szerinti szakmai véleményt adó hozzájárult.	TÉKA 6. § (2) A különleges beépítésre nem szánt terület, a közműelhelyezési terület és a hírközlési terület esetén a megengedett beépítettség felső határától – ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki – a helyi építési szabályzat nagyobb értéket is megállapíthat.	OTÉK alapú tervezésnél szükséges az eltérés igénylése, TÉKA alapú tervezésnél eltérésére nem lesz szükség.

A helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet tervezet és a településszerkezeti és szabályozási tervlap egységes szerkezetben külön dokumentumban található.

III.3 TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK²

Tájbaillesztést igazoló dokumentáció készült a 010/33 hrsz-ú telekre, ebből illesztünk ide részleteket:

„A tervezett létesítmény elrendezése

*A tervezett alállomás és az energiatároló rendszer telepítési területe a beruházás célja kijelölt ingatlan nem teljes területét veszik igénybe. A **010/33 hrsz.-ú ingatlan sajátos alaprajzú**, amelynek keskenyebb nyúlványa észak–déli irányban, Zalahaláp település déli szegélye felé mintegy 700 méter hosszan húzódik. A tervezett létesítmények az ingatlan déli részén kerülnek elhelyezésre (2. ábra). A végleges kiosztási tervek a **szakhatóságokkal történő egyeztetéseket követően kerültek kialakí-***

² Felhasznált dokumentum: Tájbaillesztést igazoló dokumentáció (készült: 2026. augusztus, készítette: Dr. Boromisza Zsombor, dr. Monspart-Molnár Zsófia, Keller Réka)

tásra. A módosított telepítési elrendezés szerint a villamos alállomás és a hozzá kapcsolódó BESS energiatároló rendszer együttesen megközelítőleg 1,5–2,0 hektár területet vesz igénybe a 010/33 hrsz.-ú ingatlanon (3. ábra). A legnagyobb területigényű létesítmény az alállomás bekerített technológiai területe, míg az energiatároló konténerek két, egymástól elkülönülő telepítési egységben, az alállomástól északra és délre helyezkednek el. Az elrendezés során a belső üzemi utak, a kiszolgáló infrastruktúra és a biztonsági védőtávolságok kialakítása is biztosított.

Tervezett berendezések, építmények

A tervezett létesítmények három, egymástól jól elkülöníthető funkcionális egységre oszthatók. A központi területen helyezkedik el a villamos alállomás, míg az energiatároló (BESS) konténerek az alállomástól északra és délre, két elkülönülő csoportban, a bekötőútra közel merőleges elrendezésben kerülnek kialakításra. (3. és 4. ábra)

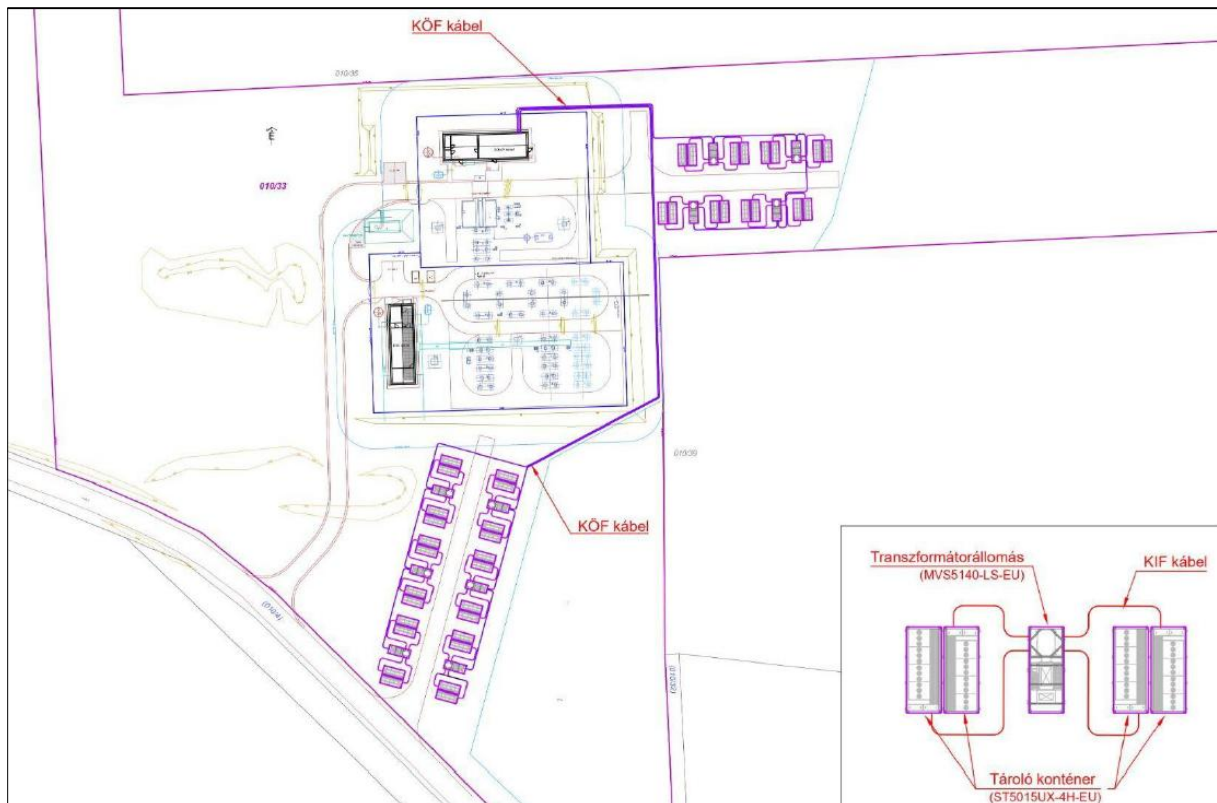
1. Villamos alállomás: villamos energia fogadását, átalakítását, kapcsolását és hálózati továbbítását szolgáló létesítmények. Ide tartoznak: a **kapcsolóberendezések** (megszakítók, szakaszolók, mérőváltók, túlfeszültség-korlátozók); a készüléktartó acélszerkezetek; a gyűjtősín-rendszer és tartószerkezetei; a nagyteljesítményű transzformátor(ok); vezénylő- és irányítástechnikai épületek (SOLAR és E.ON épület); valamint kábelcsatornák és kábelárkok.

2. BESS energiatároló rendszer: ide tartoznak az energiatárolás funkcióját ellátó létesítmények. Ide tartoznak: a **BESS** (Battery Energy Storage System) **konténerek** (típus: Sungrow PowerTitan 2.0 (ST5015UX-4H)); a konténerekhez tartozó **középfeszültségű transzformátorállomások** (típus: Sungrow MVS5140LSEU); a konténerek és transzformátorok közötti **kábelkapcsolatok**.

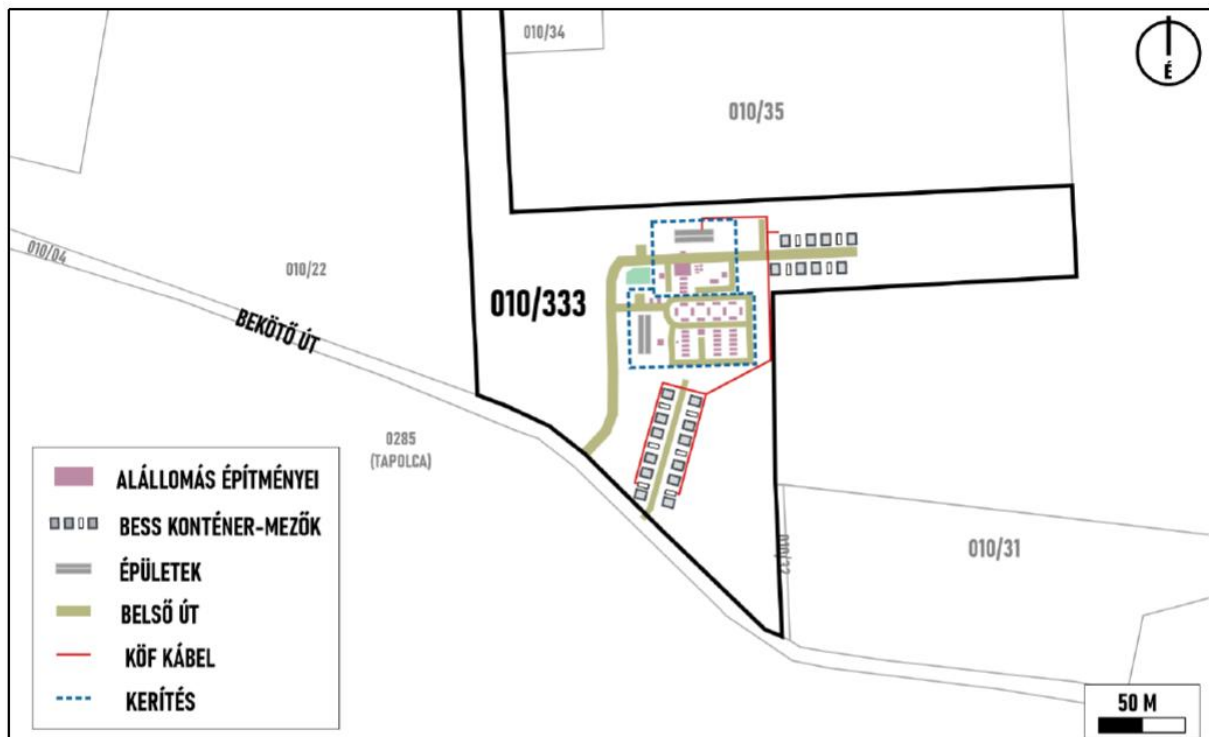
3. Egyéb, belső infrastruktúra-elemek: ide tartoznak a létesítmény működését biztosító egyéb építmények és műtárgyak: a **kerítés** és vagyonvédelmi rendszer; a **belső feltáró utak**; földelőhálózat; a **villámvédelmi rendszer**; a csapadékvíz-elvezetés; a közműcsatlakozások; térvilágítás. A belső feltáró úthálózat burkolata várhatóan **aszfalt** lesz.



A beruházás elhelyezkedése az ingatlan déli részén



A tervezett beruházás elrendezési rajza



A tervezett létesítmény funkció ábrája

Az egyes építmények várható méretezése

A jelenlegi tervezési fázisban a részletes műszaki paraméterek még nem állnak teljes körűen rendelkezésre, ezért a létesítmények jellemzőit hasonló kapacitású villamos alállomások és energiatároló rendszerek általános műszaki paraméterei alapján ismertetjük.

A **villamos alállomás** kültéri primer berendezéseihez tartozó acélszerkezetek, gyűjtősínek, megszakítók, szakaszolók, mérőváltók és egyéb kapcsolóberendezések jellemző magassága általában **6-7 méter**. A nagyteljesítményű transzformátorok várható magassága **5-8 méter**, alapterületük hozzávetőlegesen **6-10 × 4-6 méter**.

A vezénylő- és irányítástechnikai **épületek** (SOLAR és E.ON épület) várható alapterülete **13 × 5,5 méter**, építménymagasságuk **5,5-6 méter**.

A létesítmény legmagasabb objektumai a villámvédelmi funkciót is ellátó világítási oszlopok, amelyek tervezett magassága **25 méter**.

A **BESS energiatároló egységek** szabványos, 20 lábas konténer méretű kivitelben készülnek (tervezett típus: Sungrow PowerTitan 2.0 – ST5015UX-4H). Egy konténer jellemző mérete **6,6 × 2,4 × 2,9 méter** (hossz × szélesség × magasság). A konténerek elhelyezése a szükséges tűzvédelmi, üzemeltetési és karbantartási távolságok figyelembevételével történik.

A BESS konténerekhez kapcsolódó középvezettségű kompakt **transzformátorállomások** jellemzően kompakt, konténeres vagy félig konténeres kivitelű berendezések. A pontos méreteket a kiválasztott gyártmány és a kiviteli terv határozza meg. A transzformátorállomások magassága várhatóan **3-3,5 méter**, alapterületük megközelítőleg **5-7 × 2,5-3 méter**. Tervezett típus: MVS5140LSEU.

A beruházási területet várhatóan **3 méter magas biztonsági kerítés** veszi körül.

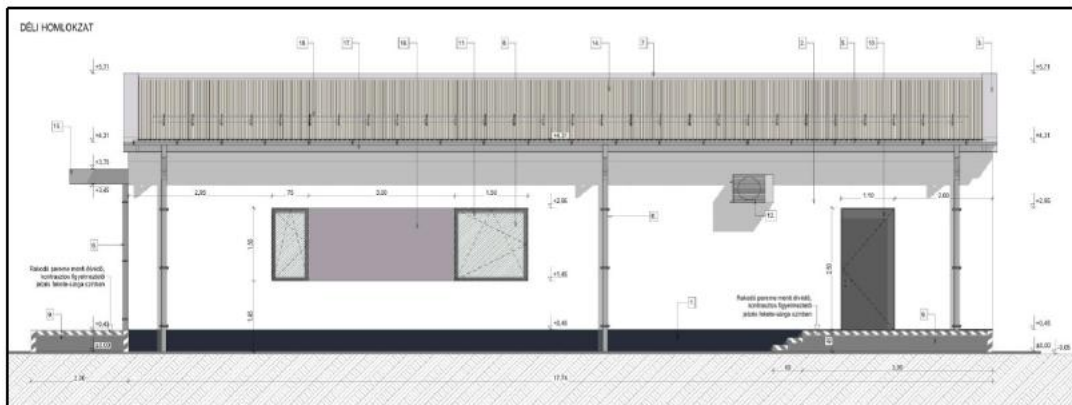
Az egyes építmények várható megjelenése

Villamos alállomás (50 MW teljesítményű) (Tapolca 2026, Csabrendek 2025):

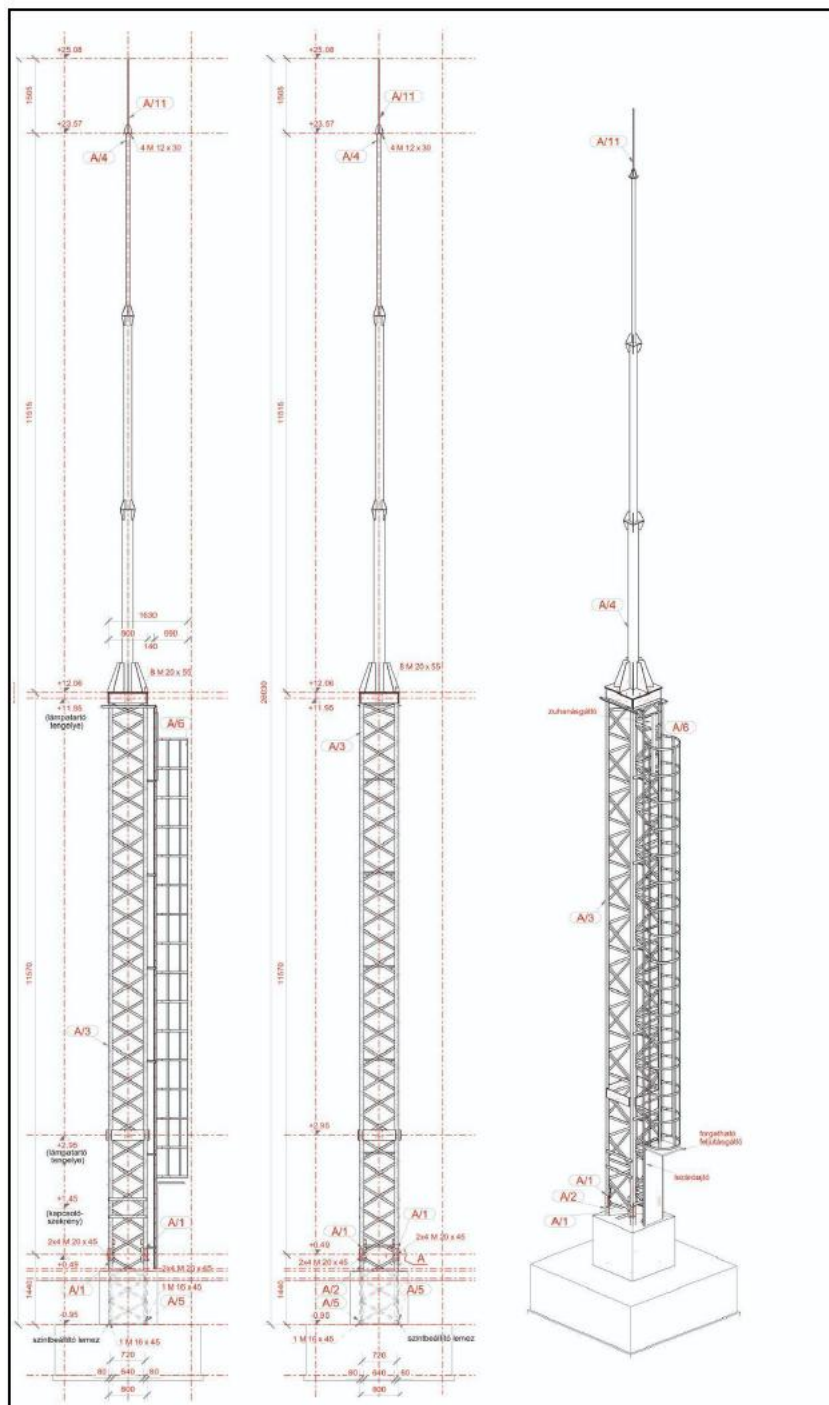




Kapcsoló- és vezénylő épületek műszaki rajza (BAL - arch Kft):



Villámvédő és térvilágítási oszlopok műszaki rajza (BAL - arch Kft):



BESS konténermezők elemei:

PowerTitan 2.0 ST5015UX-4H-EU típusú energiatároló egység (Sungrow termékismertető):



Sungrow MVS140-LS-EU típusú kompakt transzformátorállomás (Sungrow termékismertető):



A beruházás főbb berendezéseinek alapvető megjelenése

A létesítmény vizuális karaktere

A beruházás tájképi megjelenését nem egyetlen domináns építmény, hanem a villamos alállomás és a hozzá kapcsolódó energiatároló rendszer egységes műszaki együttese határozza meg. A megjelenés szempontjából meghatározó elemek:

- *a villamos alállomás primer technológiai berendezései és nagyteljesítményű transzformátorai;*
- *a kapcsoló - és vezénylő épületek;*
- *a két telepítési egységben elhelyezett BESS konténerek és a hozzájuk kapcsolódó transzformátorállomások;*
- *a kerítés, a belső úthálózat és a burkolt technológiai felületek;*
- *a villámvédelmi és világítási oszlopok, valamint egyéb oszlopjellegű műtárgyak.*

*A **villamos alállomás vizuális karakterét** elsősorban a szürke színű, áttört acélszerkezetű technológiai berendezések, a nagyteljesítményű transzformátorok, valamint a hozzájuk kapcsolódó vezetékrendszer határozza meg. A primer berendezések jelentős része áttört szerkezetű, ezért tényleges vizuális tömeghatásuk kisebb, mint geometriai méretük alapján feltételezhető. A beruházás legmagasabb elemei a villámvédelmi oszlopok, azonban kis keresztmetszetük, karcsú kialakításuk és csekély vizuális tömegük miatt önálló tájképi dominanciájuk várhatóan nem alakul ki. Tájképi szerepük elsősorban az alállomás teljes technológiai együttesének részeként értelmezhető.*

*A két elkülönített telepítési egységben elhelyezett **BESS konténermezők** homogén, moduláris struktúrát alkotnak. A szabályos geometriai felépítésű és ismétlődő ritmusban elrendezett elemek korszerű ipari megjelenést eredményeznek. Ennek következtében a konténermezők elsősorban vízszintes irányban érvényesülő tájelemként jelennek meg. Nagyobb észlelési távolságokból a beruházás összességében egy kisebb kiterjedésű, technológiai jellegű antropogén felületként érzékelhető, amelynek egyes műszaki elemei ebből a távolságból már nem különíthetők el.*

Összességében a **létesítmény kompakt** alaprajzú, **funkcionális** elrendezésű, korszerű **ipari-technológiai karakterű együttes**. Vizuális karakterét a szabályos geometriai rend, az ismétlődő műszaki elemek ritmusa, a semleges színvilág, valamint az eltérő textúrájú technológiai egységek együttese határozza meg. A beruházás tájképi megjelenését ezért nem elsősorban az egyes objektumok magassága, hanem a teljes létesítményegyüttes térbeli kiterjedése, vizuális tömege, felületi karaktere, formai egysége és a befoglaló tájjal kialakuló vizuális kapcsolata alakítja. Tájképi megjelenést elsősorban a műszaki együttes alapterületi kiterjedése és összefüggő technológiai rendszere határozza meg.

beruházás láthatóságát a térségben a domborzati adottságok, a **felszínborítás és az észlelési távolság együttesen alakítják**.

A látványkapcsolatokat befolyásoló adottságok összefoglalása

A medence térszíni részein a láthatóságot elsősorban a domborzat, a növényzet és a beépítések együttes takaróhatása korlátozza. A távoli panorámanézőpontok közül a **Haláp** kilátópontjai felől a tájképi kapcsolatot elsősorban a felülnézeti perspektíva, valamint a helyenként jelentkező növényzeti és terepi kitakarások befolyásolják. A **Csobánc** és a **Hegyesd** magaslati panorámanézőpontjairól a beruházás ugyan érzékelhető, azonban a 4–5 km-es észlelési távolság miatt a Tapolcai-medence panorámájának kisebb léptékű elemeként jelenik meg. Ezekről a nézőpontokról a tájképi hatások mértékét elsősorban nem a kitakarások, hanem a nagy távolság, a beruházás csekély látószöge, valamint a tanúhegyek és a Balaton irányába feltáruló, meghatározó panorámalátvány vizuális dominanciája határozza meg.

Látványtervek:

A látványtervek és a tájképi értékelés a tájvédelmi javaslatokban szereplő szín- és felületképzési megoldások figyelembevételével készültek. Az ettől lényegesen eltérő, világosabb vagy nagyobb fényvisszaverő képességű felületek alkalmazása növelheti a létesítmény tájképi észlelhetőségét és vizuális kontasztját. (megj.: a tájbaillesztési dokumentációból csak közvetlenül a telket ábrázolót illesztjük ide, hátrébb más nézőpontokból is található látványterv)







Összességében megállapítható, hogy az üzemelési időszak tájszerkezeti hatásait döntően a területfunkció tartós megváltozása és a mezőgazdasági terület részleges kivonása határozza meg. A változások térben a beruházási területre korlátozódnak, miközben a Tapolcai-medence alapvető tájszerkezete, tájhasználati rendszere és tájműködése érdemben nem módosul. a beruházás tájhasználatra, táj- és településstruktúrára gyakorolt hatásait tájvédelmi szempontból összességében **elviselhetőnek** tekintjük.”

III.4 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

- **VMTrT szerkezeti terve**

Zalahaláp	18	2019	2020	2021	2022	2023	2024
OTrT Mezőgazdasági térség (hektár)		614,3					
OTrT Vízgazdálkodási térség (hektár)		1,7					
OTrT Települési térség (hektár)		189,2					
OTrT Erdőgazdálkodási térség (hektár)		1 608,6					

MaTrT 11. § b) pont – erdőgazdálkodási térség:

A csereterületként kijelölni tervezett védelmi erdőterület a 027/32-/34 hrsz-ú telkek teljes területére fog fedni, a telkek övezetarárból eredő kényszerű megosztása így elkerülhető. Az országos övezetbe tartozó terület ezzel teljes mértékben erdő települési övezetbe fog kerülni. A tervezett módosítás az előírásnak megfelel.

MaTrT 11. § c) pont – mezőgazdasági térség:

A község közigazgatási területén a mezőgazdasági térség területén kijelölt mezőgazdasági települési övezet kiterjedése: 520,9752 ha (84,81%)

Átsorolással érintett, mezőgazdasági térségbe tartozó terület nagysága: 5,9282 ha

Az átsorolást követően a mezőgazdasági térség területén kijelölt mezőgazdasági települési övezet kiterjedése lesz: 515,047 ha (83,84%)

A módosítást követően a mezőgazdasági térség területén kijelölt mezőgazdasági települési övezet kiterjedése nagyobb marad 75%-nál, ezért az előírásnak a módosítás megfelel.

MaTrT 11. § e) pont – sajátos területfelhasználású térség:

A 010/33 hrsz-ú telkek „a” alrészlete tartozik a térségbe. A telkek érintett részét védelmi erdő területbe soroljuk, ami a térség előírásának megfelelő.

- **Erdők övezete**

A beruházással érintett 010/33 hrsz-ú telkek nem része az erdők övezetének. A csereterületként kijelölt védelmi erdő az erdők övezetének megfelel, ugyanis az erdők övezete az érintett 027/32-/34 hrsz-ú telkek „a” alrészleteit takarja, és a módosítás során a telkek teljes területükben Ev jelű védelmi erdő övezetbe kerülnek. Az övezetben nem tervezett bányászati tevékenység folytatása, vagy naperőmű elhelyezése.

- **Tájképvédelmi terület övezete³**

A tervezett beruházásnak a telepítés, kivitelezés során kedvezőtlen hatásai az építéshez szükséges munkagépek, ideiglenesen elhelyezett depóniák, konténerek látványából ered. A kivitelezés fázisában számolni kell új művi tájelemek, rombolt felületek megjelenésével a kivitelezéshez szükséges felvonulási területen és a beruházással érintett telken. A kivitelezési, munkálatokból származó tájképi hatások időlegesen jelentkeznek. A beruházás tájképre gyakorolt hatásait a telepítés során összességében **elviselhetőnek** tekintjük.

A HÉSZ 5. § (13) bekezdése előírja, hogy tájképvédelmi övezetbe tartozó beépítésre nem szánt területen a 100 m² bruttó alapterület feletti épületek építési engedélyezési tervdokumentációjához látványterv készítése kötelező.

³ Felhasznált dokumentum: *Tájbailestést igazoló dokumentáció (készült: 2026. április, készítette: Dr. Boromisza Zsombor, dr. Monspart-Molnár Zsófia, Keller Réka)*

A Településképi védelméről szóló 9/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelet a településképi szempontból meghatározó területekre és az egyéb településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános településképi követelményeket az alábbiak szerint állapítja meg:

13. § (1) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.

(2) A külterületi épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése a környezettel történő funkcionális és esztétikai összehangolással, a tájképvédelmi elvárásoknak megfelelő tájba illesztéssel történhet.

(3) A használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények területét a településképi védelme és az általános környezetvédelmi előírások teljesülése érdekében rendezni kell.

(4) A területhasználat és az építés során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.

(5) A természetes terepfelszín megbontása, maradandó megváltoztatása a területhasználat, az építés során csak a legszükségesebb mértékben, a vonatkozó előírásoknak megfelelően történhet.

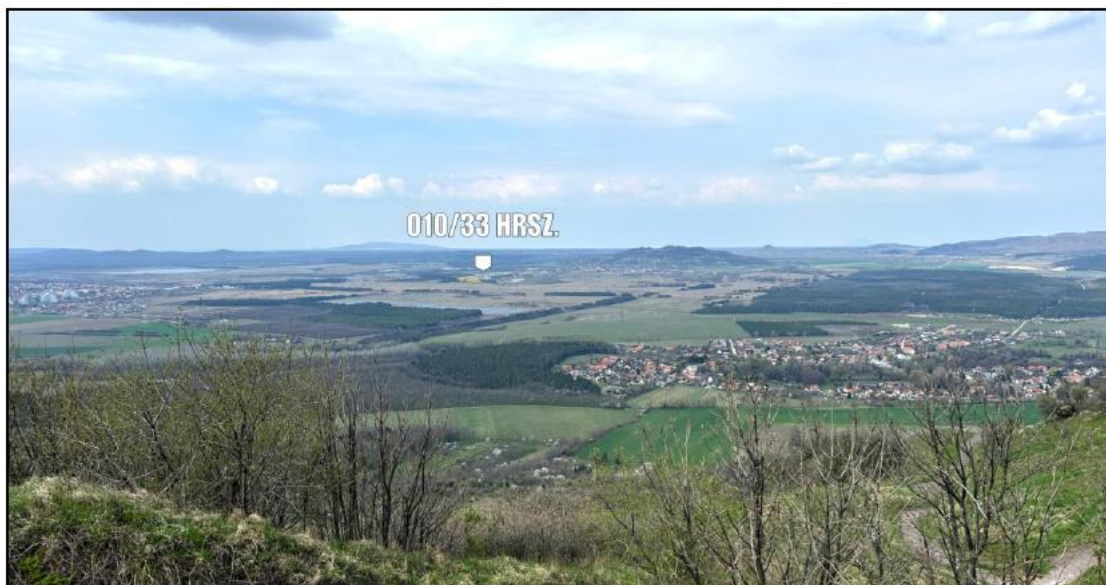
(6) A település beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.

(7) A 10 m-nél magasabb építmények terveihez tájesztétikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

A tájbaillesztési dokumentáció (többek között) az alábbi látványterveken mutatja be a várható tájképet két fontos nézőpontból: a Haláp hegy kilátópontjáról, valamint a telket feltáró bekötőútról:

	LÁTVÁNYKAPCSOLAT
	Rálátás/látványkapcsolat adódik: a beruházási terület déli része jelentős takarásban van a meglévő növényzet révén, de az alsó bekötőúthoz közelebb eső részekre adódik rálátás.
A látvány kinagyítva.	TAKARÓ ELEMEEK
Takarások a Haláp (legfelső, bányaudvar feletti) kilátópontja felől	

TAKARÁSOK A CSOBÁNC FELŐL



A látvány kinagyítva.

LÁTVÁNY-KAPCSOLAT	A beruházási terület megközelítőleg 5 km távolságból látható. Kis látószögben, panoráma látvány közép-háttérének vonalában lokalizálható.
TAKARÓ ELEM	- Erdősávok, útmenti növényzet.

• vízminőség-védelmi terület övezete

A hatályos HÉSZ tartalmazza a vízvédelemmel érintett területeket. Az adatszolgáltatás nem tartalmazott új, vízvédelmi területet, ami érintené a tervezési területet.

A többi országos és megyei övezetnek való megfeleltetés igazolására tényleges érintettség hiányában nincs szükség.

IV. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

(külön dokumentumként a tervdokumentáció része)