

ZALABAKSA

KÖZSÉG



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 1. SZÁMÚ

MÓDOSÍTÁSA ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS
419/2021 (VII.15.) KORMÁNY
RENDELET SZERINTI
VÉLEMÉNYEZÉSI
TERVDOKUMENTÁCIÓ



RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA 1996 KFT.

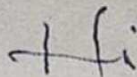
2025. SZEPTEMBER 24. HÓ
MUNKASZÁM: R v 160
KAMARAI SZ.: C-18-2209

Zalabaksa
KÖZSÉG

Településrendezési eszközök 1. számú módosítása

Megbízó: Zalabaksa Község Önkormányzata
8971 Zalabaksa, Rákóczi út 24.

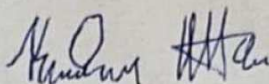
Generáltervező: RÁPLI ÉPÍTÉSZ IRODA 1996 KFT
9700 Szombathely, Welther Károly utca 31. fszt. 1.



Felelős tervező:

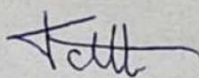
Rápli Pál
TT/1 18-0047

Tájrendezés tervező:



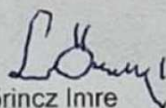
Bruckner Attila
TK 19-0244
okl. táj- és kertépítésmérnök
zöldfelületi és tájrendezési tervező

Közlekedés tervező:



Tóth Attila Gábor
TP-Terv Kft
TRk-T 01-10559
KÉ-T 01-10559
TKÖ 01-10559

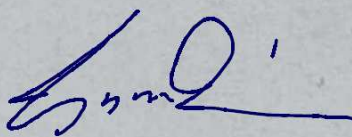
Energiagazd. tervező:



Lőrincz Imre
IMPI KFT
TV-T 180031
TE-T 180031

Tel.rend. vízi közmű
Tel. rend. energia közmű:

Önkormányzati főépítész



Gergye Péter
1/4/2021 Vas megye, TT1-18-0204
önkormányzati főépítész

TARTALOMJEGYZÉK

Zalabaksa község településrendezési eszközök 1. számú módosításához

Településfejlesztési döntés, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése című eljárás iratai vélemény, véleményezési eljárás iratai

Szerkezeti terv leírása I. Megalapozó vizsgálat

- 1.1. Tervi előzmények
- 1.2. Hatályos rendezési tervek:
- 1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elhatározásai
- 1.4. Zala megyei Területrendezési terv

II. Alátámasztó javaslat

- A szerkezeti terv leírása
- 2.1 Területfelhasználás
 - 2.1 Területfelhasználás
 - 2.1.1. A 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanokat érintő változások bemutatása
 - 2.2. Tájrendezés és természetvédelem
 - 2.2.1. Országos, megyei szintű övezeti besorolások
 - 2.2.2. Természetvédelem
 - 2.2.3. Tájértékelés, tájhasználat
 - 2.2.4. Biológiai aktivitásérték változása
 - 2.3 Zöldfelületi rendszer
 - 2.4. Örökségvédelem
 - 2.4.1. Műemlék - nemzeti érték
 - 2.4.2. Műemlék - helyi érték
 - 2.4.3. Régészeti lelőhelyek
 - 2.5. Közlekedés
 - 2.6. Közműellátás
 - 2.6.1. Villamosenergia ellátás, elektronikus hírközlés
 - 2.6.2. Gázellátás
 - 2.6.3. Vízellátás
 - 2.6.4. Szennyvízelvezetés
 - 2.6.5. Csapadékvíz elvezetés
 - 2.7. A környezetvédelem
 - 2.8. Védőterületek és védősávok
 - 2.9. A korlátozások - Tűzvédelem

Telepítési tanulmányterv

III. Jóváhagyó munkarész

III/1. Településszerkezeti tervet határozati javaslat

településszerkezeti tervlap	1. melléklet	
TSZ-m/1/2025 Településszerkezeti tervlap		M = 1: 15 000
szerkezeti terv leírása	2. melléklet	
változások ütemezése	3. melléklet	
település területi mérlege	4. melléklet	
településrendezési tervvel való összhang igazolása	5. melléklet	
biológiai aktivitásérték számítása	6. melléklet	

III/2. Helyi építési szabályzat módosítása

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat

1. melléklet: Belterület szabályozási terve,
2. melléklet: Külterület szabályozási terve
3. melléklet: Az egyes építési övezetekre és övezetekre vonatkozó előírások,

**Településfejlesztési döntés, a várható környezeti hatás
jelentőségének eldöntése című eljárás iratai vélemény,
véleményezési eljárás iratai**

HATÁROZATI KIVONAT

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. május 29-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

Az önkormányzat képviselő-testülete 4 igen szavazattal – egyhangúlag – a következő határozatot hozta:

41/2025. (V. 29.) Kt. h a t á r o z a t **telepítési tanulmányterv befogadásáról**

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete Kulcsár György egyéni vállalkozó (székhelye 8971 Zalabaksa, Rákóczi út 32., adószám: 54811979-2-40) által benyújtott telepítési tanulmánytervet a főépítési nyilatkozat és feljegyzés alapján elfogadja. (Méptv 92.§ (2) bek. alapján)

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a telepítési tanulmánytervet bocsátsa partnerségi egyeztetésre 15 napra. (419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 56/A.§)

A telepítési tanulmányterv, a főépítési nyilatkozat és feljegyzés, valamint a hirdetmény jelen határozat mellékletét képezi.

Határidő: azonnal
Felelős: Dr. Szalár Edina polgármester
Hácskóné Kovács Tímea jegyző

Kmf.

Hácskóné Kovács Tímea sk.
jegyző

Dr. Szalár Edina sk.
polgármester

A kivonat hiteles!

Zalabaksa, 2025. június 17.

Hácskóné Kovács Tímea
jegyző



Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai teljesülnek.

A Zalabaksa 140/1, 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanok területét érintően a településrendezési eszközök módosítását tervezik, a 143/4 hrsz esetében a közlekedési terület megszüntetését és az ingatlan falusias lakóterületbe sorolását, a 143/4, 144/2, 146/3 hrsz esetében a hétvégiházás üdülőterület helyett falusias lakóterületbe való átsorolást és Lf-3 jelű építési övezet kialakítását tervezik. A ~317 m²-es új beépítésre szánt terület kijelölése csereterületként az 578 hrsz ingatlanon 565 m² nagyságban kerül sor falusias lakóterület visszasorolására általános mezőgazdasági területbe. A 140/1 hrsz ingatlanon új 6 m-es közlekedési terület kerül kijelölésre falusias lakóterületből. A lakóterület kijelölése megfelel a Méptv 8.§-ban foglaltakkal.

A településszerkezeti tervet a 65/2021.(12.15.) számú határozattal fogadták el, míg a helyi építési szabályzatot a 15/2021.(XII.27.) önkormányzati rendelettel alkotta meg a képviselő-testület.

A hatályos településrendezési eszközökben a 140/1 hrsz falusias lakóterületbe van besorolva, a 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanok területe alapvetően hétvégiházás üdülőterület, de érinti őket zöldterület közpark és közlekedési terület szabályozás is.

A kérelem alapján a cél az, hogy a hétvégiházás üdülőterület helyett a hasznosításnak jobban megfelelő falusias lakóterület kerüljön kijelölésre. A falusias lakóterület biztosítani tudja a falusias lakóterületen elhelyezhető szálláshely szolgáltatás elhelyezését, mindamellet a lakóépület kialakítását is. ez utóbbira van leginkább igény, amelyet egyrészt alátámaszt az a tény, hogy a 140/1 hrsz ingatlanon megvalósult a lakóház építése is. A módosítást a település fejlődése érdekében kedvező irányú folyamatok alapján támogatom. A korábbi hétvégiházás üdülőterület szálláshelye falusias lakóterületen, tömbszerűen egységesebben szabályozva is megoldható lesz.

A hatályos helyi építési szabályozás alapján a 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanokat javasoljuk hétvégházás üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolni és a már hatályos HÉSZ-ben is meglévő Lf-3 jelű építési övezeti előírás alá vonni. A minimális telekméret 1000 m². Ezzel együtt megszűnik a hétvégházás üdülőterület Zalabaksán, így a HÉSZ 16.§-a hatályos kívül helyezendő.

Az 578 hrsz ingatlant falusias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe kell átsorolni és akként szabályozni.

A HÉSZ 19. §-a kiegészítésre javasolt a magánút kialakításának szabályaival.

„(8) Zalabaksa közigazgatási területén magánút kialakítható.

(9) A közforgalom elől elzárt magánút legkisebb szélessége: 4 méter.

(10) A közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége: 6 méter.

A részletesen kidolgozott és a változásokat összefüggésrendszerében ismertetett telepítési tanulmány tervezetét a képviselő-testület által befogadásra javaslom. Egyúttal a partnerségi egyeztetésre bocsátását támogatom.

Zalabaksa, 2025. május 27.



Gergye Péter

önkormányzati főépítész, I/4/2021. Vas megye

Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (2) bekezdése alapján **építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

Zalabaksa Község Önkormányzatának a településrendezési eszközök 1. sorszámú módosítása kapcsán az alábbi módosítási célok esetében Zalabaksa 140/1, 143/4, 144/2, 146/3 , 578 hrsz-ú ingatlan területét érintő beruházási terület vonatkozásában:

a telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalmi követelményei közül az alábbiakban állapítom meg:

Részletes helyszínrajz, mely tartalmazza

- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet
- javasolt övezeti előírásokat (beépítési mód, maximális beépíthetőség, minimális zöldfelület, építménymagasság)
- változást szemléltető beépítési tervet a javasolt beépítéssel (tervezett épületek)
- zöldfelületet
- gépjármű közlekedésre szolgáló felületek.

Zalabaksa, 2025. május 27.



Gergye Péter

önkormányzati főépítész, I/4/2021. Vas megye

HATÁROZATI KIVONAT

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. június 19-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

Az önkormányzat képviselő-testülete 4 igen szavazattal – egyhangúlag – a következő határozatot hozta:

47/2025. (VI. 19.) Kt. h a t á r o z a t

települési tanulmányterv partnerségi egyeztetési eljárásának lezárásáról

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 41/2025. (V. 29.) Kt. képviselő-testületi határozat, mint Zalabaksa község a 65/2021.(12.15.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és a 15/2021. (XII. 27.) önkormányzati rendelettel elfogadott, helyi építési szabályzat módosítására irányuló telepítési tanulmánytervet elfogadó döntés során - Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2017. (VIII.14.) önkormányzati rendelet alapján lefolytatott partnerségi egyeztetés során a partnerektől vélemény nem érkezett. Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetési eljárását lezárja.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Szalár Edina polgármester

Kmf.

Hácskóné Kovács Tímea sk.
jegyző

Dr. Szalár Edina sk.
polgármester

A kivonat hiteles!

Zalabaksa, elektronikus időbélyegző szerint

Hácskóné Kovács Tímea
j e g y z ő

HATÁROZATI KIVONAT

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. június 19-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

Az önkormányzat képviselő-testülete 4 igen szavazattal – egyhangúlag – a következő határozatot hozta:

49/2025. (VI. 19.) Kt. h a t á r o z a t

Zalabaksa Község településrendezési eszközei módosításáról - a településterv egyeztetésének egyszerűsített eljárásban történő alkalmazása kezdeményezéséről

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Kulcsár György ev. (székhelye: 8971 Zalabaksa, Rákóczi út 131. szám alatti lakos) által benyújtott, a Zalabaksa község 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelmét támogatja és az ügyben az alábbi döntéseket hozza:

1. Zalabaksa község Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja az új beépítésre szánt terület kijelölését a közlekedési területből, amely falusias lakóterületbe kerülő ~317 m²-es területet érinti a 143/4 hrsz ingatlan nyugati részén. Falusias lakóterületből pedig általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre – csere területként - az 578 hrsz-en 565 m² nagyságban, illetve közlekedési terület kerül kijelölésre a 140/1 hrsz ingatlanon 1615 m² nagyságban úgy, hogy minden, jövőben rendezett telek legalább 3 m útkapcsolattal rendelkezzen. A 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanokat hétvégiházazs üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolja és a már hatályos HÉSZ-ben is meglévő Lf-3 jelű építési övezeti előírás alá vonja. A tervezett 6 m széles magánút mentén az előkert méretet legalább 3 m-ben határozza meg.
2. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a Méptv 7.§ (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, mert az új beépítésre szánt terület közlekedési területből kerül kijelölésre 317 m² nagyságban, nem érint zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetet, csere területként - az 578 hrsz-en 565 m² nagyságban.
3. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a Méptv 8.§ (1) és 8.§ (3) bek. a) bekezdésében foglaltaknak megfelel, mert a zöldterület nem csökken a településen.
4. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a Méptv 8.§ (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, mert az új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja jogszabály, a lakóterület építési övezeteknek csatlakozik meglévő települési területhez, arra alkalmas barnamezős terület nem áll rendelkezésre.
5. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a Méptv 8.§ (3) bekezdésében b) pontjában foglaltaknak megfelel, a határozat 1. melléklete szerint számítással igazolva lett, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.
6. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a Méptv 8.§ (3) bekezdésében c) pontjában foglaltaknak megfelel, mert az új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül

biztosítottak lesznek – a területen jelenleg is a közműhálózat kiépült, rácsatlakozás biztosítható. A lakóterület kiszolgálása érdekében új 6 m szabályozási szélességű közlekedési terület kerül kijelölésre, amely kialakításában a burkolt Rákóczi Ferenc útról nyílik és szélességében lehetővé is teszi a burkolt útminőség létesítését. Közműellátás a meglévő villamosenergia ellátáson túl vízvezetékekkel és a Rákóczi Ferenc útra házi nyomóvezetékekkel való csatlakozással biztosítható.

Óvoda Zalabaksán helyben működik: „Zalabaksai Napköziotthonos Óvoda” néven 350 méterre. Iskola épülete 300 m-re található, amely helyett a szomszédos Csesztregen 2,4 km-re található: Kerkai Jenő Általános Iskola.

A településen csereterület biztosítása mellett összességben csökkentettük a beépítésre szánt területe 1615 m² és 565 m² nagyságban az 578 hrsz-en falusias lakóterület megszüntetésével, így csökkent a falusias lakóterület nagysága is. A 143/4 hrsz-en történő közlekedési terület megszüntetése telekkiegészítés helyhez kötött, nem eredményez új építési telket és máshol nem megvalósítható. itt van olyan közlekedési terület kijelölés, amit meg kell és lehet szüntetni. Mivel a változás eddig is önállóan beépíthető telket érint annak bővítéseként, így nem eredményez több új építési telket, mint amennyi eddig is volt a község hatályos településrendezési eszközeiben kijelölve.

7. A Méptv 8.(3) bekezdés d) pont szerint teljesül, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előíró rendeltetésnek és használatnak megfelel. Az adott fejlesztésre nincsen más, alkalmas terület, mivel a közlekedési terület megszüntése helyhez kötött, a telekkiegészítéseként a 143/4 hrsz jövőbeni lakóterülethez csatolandó telekrész, figyelembe véve a 140/1 hrsz kialakult beépítését és kialakult telekhasználatát is.

A Méptv 88.§ (5) bekezdése alapján „(5) A helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzathoz, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.”

A Méptv 8.(3) bekezdés e) pont szerint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló [2018. évi CXXXIX. törvény \(a továbbiakban: Trtv.\)](#) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem előlhető ki.	Az 143/4 hrsz ingatlan nyugati telekhatára ~1304 m-re van a legközelebbi közigazgatási határvonalhoz.	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár,	A módosítás nem érint a településszerkezeti terv szerinti erdő területet vagy zöldterületet.	Igen

<p>csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.</p>		
<p>(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha</p> <p>a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy</p> <p>b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.</p>	<p>a) Közlekedési területből kerül falusias lakóterület kijelölésre 317 m² nagyságban, amelynek csereterülete falusias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra 565 m² nagyságban az 578 hrsz ingatlan területe.</p> <p>b) A csereterület az 578 hrsz ingatlanon rendelkezésre áll.</p>	<p>igen</p>
<p>(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel</p>	<p>Nem került zöldterület kijelölésre. A megszűnő csekély méretű,</p>	

<p>egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.</p>	<p>szerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági terület pótlása megtörtént az 578 hrsz-en falusias lakóterület helyett általános mezőgazdasági terület biztosításával.</p>	<p>gen</p>
---	---	------------

8. Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a gazdaságfejlesztő beruházások elősegítése érdekében a módosítással érintett területen fekvő Zalabaksa 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz-ú területeket a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, továbbá a 68. § (1) bekezdés b) - ba) pontja szerinti – a településterv egyeztetésének egyszerűsített eljárásban történő alkalmazását kezdeményezi.

9. Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a kérelem módosítás ügyében készült, a határozat melléklete szerinti főépítési feljegyzést elfogadja.

10. Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete kijelenti, hogy a településrendezési eszközök módosítása készítésének tervezési és egyéb költségeit a kérelmező viseli, az ügyben megkötött településrendezési szerződésben foglaltak szerint.

Határidő: azonnal
Felelős: Dr. Szalár Edina polgármester

Kmf.

Hácskóné Kovács Tímea sk.
jegyző

Dr. Szalár Edina sk.
polgármester

A kivonat hiteles!

Zalabaksa, elektronikus időbélyegző szerint

Hácskóné Kovács Tímea
j e g y z ő

1. melléklet – Biológiai aktivitási értékszámítás

A biológiai aktivitási érték területfelhasználás változását a Méptv. 8.§ (3) bekezdés b) pontja alapján – 1 hektárnál – kisebb területet figyelembe véve:

módosítással érintett terület	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területfelhasználás	értékmutató	terület	érték	jelenlegi területfelhasználás	értékmutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
	<i>Lakóterület</i>							
143/4 hrsz.	falusias	2,4	0,0317	0,07608	közlekedési terület	0,6	0,0317	0,01902
	Beépítésre nem szánt				Beépítésre szánt			
140/1 hrsz	közlekedési terület	0,6	0,1615	0,0969	falusias	2,4	0,1615	0,3876
140/1 hrsz.	Egyoldali – nagy lombkoronájú – fasorral kísért tervezett út 50 fm hosszan	1,5	0,16	0,24				
578 hrsz	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0565	0,20905	falusias	2,4	0,0565	0,1356
Összesen				0,62203				0,54222

A biológiai aktivitási értékszámítás 140/1 hrsz ingatlanon kijelölt út teljes szakaszán kijelölésre kerülő egyoldali nagy lombkoronájú fasor jelölésének, és az 578 hrsz csereterület figyelembevételének eredményeként nem csökkent a biológiai aktivitási érték, sőt kismértékben növekedett 0,07981 pontértékkal.

Főépítési Feljegyzés!

Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 7. § (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, mint Zalabaksa község településfejlesztési döntése szerint - településrendezési eszközeinek módosításához.

A község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, amelyet a 2021-ben elfogadott településszerkezeti terv és szabályozási terv foglal magába. Jelen módosítás a sorban az 1. sorszámú. A tervezési feladata a következő:

1. Zalabaksa Község Önkormányzata hatályos településrendezési eszközeinek módosítása, Kulcsár György ev. (székhelye 8971 Zalabaksa, Rákóczi út 131. szám alatti lakos) által, Zalabaksa község 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanok vonatkozásában benyújtott kérelme alapján, új beépítésre szánt terület kijelölésével.

2. Zalabaksa község Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja az új beépítésre szánt terület kijelölését a közlekedési területből, amely falusias lakóterületbe kerülő ~317 m²-es területet érinti a 143/4 hrsz ingatlan nyugati részén. Falusias lakóterületből pedig általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre – csere területként - az 578 hrsz-en 565 m² nagyságban, illetve közlekedési terület kerül kijelölésre a 140/1 hrsz ingatlanon 1615 m² nagyságban úgy, hogy minden, jövőben rendezett telek legalább 3 m útkapcsolattal rendelkezzen. A 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanokat hétvégiházás üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolja és a már hatályos HÉSZ-ben is meglévő Lf-3 jelű építési övezeti előírás alá vonja. A tervezett 6 m széles magánút mentén az előkert méretet legalább 3 m-ben határozza meg.

3. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a Méptv 7.§ (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, mert az új beépítésre szánt terület közlekedési területből kerül kijelölésre 317 m² nagyságban, nem érint zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetet, csere területként - az 578 hrsz-en 565 m² nagyságban.

4. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a Méptv 8.§ (1) és 8.§ (3) bek. a) bekezdésében foglaltaknak megfelel, mert a zöldterület nem csökken a településen.

5. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a Méptv 8.§ (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, mert az új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja jogszabály, a lakóterület építési övezeteknek csatlakozik meglévő települési területhez, arra alkalmas barnamezős terület nem áll rendelkezésre.

6. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a Méptv 8.§ (3) bekezdésében b) pontjában foglaltaknak megfelel, a határozat 1. melléklete szerint számítással igazolva lett, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.

7. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a Méptv 8.§ (3) bekezdésében c) pontjában foglaltaknak megfelel, mert az új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek – a területen jelenleg is a közműhálózat kiépült, rácsatlakozás

biztosítható. A lakóterület kiszolgálása érdekében új 6 m szabályozási szélességű közlekedési terület kerül kijelölésre, amely kialakításában a burkolt Rákóczi Ferenc útról nyílik és szélességében lehetővé is teszi a burkolt útminőség létesítését. Közműellátás a meglévő villamosenergia ellátáson túl vízvezetékkel és a Rákóczi Ferenc útra házi nyomóvezetékkel való csatlakozással biztosítható.

Óvoda Zalabaksán helyben működik: „Zalabaksai Napköziotthonos Óvoda” néven 350 méterre. Iskola épülete 300 m-re található, amely helyett a szomszédos Csesztregen 2,4 km-re található: Kerkai Jenő Általános Iskola.

A településen csereterület biztosítása mellett összességben csökkentettük a beépítésre szánt területet 1615 m² és 565 m² nagyságban az 578 hrsz-en falusias lakóterület megszüntetésével, így csökkent a falusias lakóterület nagysága is. A 143/4 hrsz-en történő közlekedési terület megszüntetése telekkiegészítés helyhez kötött, nem eredményez új építési telket és máshol nem megvalósítható. Itt van olyan közlekedési terület kijelölés, amit meg kell és lehet szüntetni. Mivel a változás eddig is önállóan beépíthető telket érint annak bővítéseként, így nem eredményez több új építési telket, mint amennyi eddig is volt a község hatályos településrendezési eszközeiben kijelölve.

8. A Méptv 8.(3) bekezdés d) pont szerint teljesül, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel. Az adott fejlesztésre nincsen más, alkalmas terület, mivel a közlekedési terület megszünése helyhez kötött, a telekkiegészítéseként a 143/4 hrsz jövőbeni lakóterülethez csatolandó telekrész, figyelembe véve a 140/1 hrsz kialakult beépítését és kialakult telekhasználatát is.

A Méptv 88.§ (5) bekezdése alapján „(5) A helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatról, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.”

A Méptv 8.(3) bekezdés e) pont szerint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló [2018. évi CXXXIX. törvény \(a továbbiakban: Trtv.\)](#) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	Az 143/4 hrsz ingatlan nyugati telekhatára ~1304 m-re van a legközelebbi közigazgatási határvonalhoz.	Igen

<p>(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.</p>	<p>A módosítás nem érint a településszerkezeti terv szerinti erdő területet vagy zöldterületet.</p>	<p>Igen</p>
<p>(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha</p> <p>a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy</p> <p>b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.</p>	<p>a) Közlekedési területből kerül falusias lakóterület kijelölésre 317 m² nagyságban, amelynek csereterülete falusias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra 565 m² nagyságban az 578 hrsz ingatlan területe.</p> <p>b) A csereterület az 578 hrsz ingatlanon rendelkezésre áll.</p>	<p>Igen</p>
<p>(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.</p>	<p>Nem került zöldterület kijelölésre. A megszűnő csekély méretű, szerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági terület pótlása megtörtént az 578 hrsz-en falusias lakóterület helyett általános mezőgazdasági terület biztosításával.</p>	<p>Igen</p>

A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékleteként a szabályozási tervlapok a tervezési terület vonatkozásában kerülnek módosításra. Az alátámasztó munkarészek 2021-ben készültek így 7 évnél fiatalabbak, így felhasználhatóak.

A 419/2021.(VII.15.) korm rendelet 7.§ (5) bekezdése szerint:

„(5) A hét éven belül készült korábbi

a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és

b) a településtervező módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv felhasználható a településtervező készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.”

A fentiek alapján a tervezési területek vonatkozásában és azokra kiterjedően az alátámasztó munkarészeket legalább a tervezési területre vonatkozóan az OTÉK 2021. július 15-ei állapot szerinti felhasználhatóak, kiegészítésük és aktualizálásuk a tervezés léptékének megfelelően és az ETÉR téradatai szerint szükségszerűen kell elkészíteni.

Az aktualizálandó munkarészek: tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési, közművesítési, területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összehangját igazoló térkép és leírás a feladat mélységének függvényében.

Zalabaksa, 2025 június 16.



Gergye Péter

önkormányzati főépítész, I/4/2021. Vas megye

HATÁROZATI KIVONAT

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. szeptember 10-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

Az önkormányzat képviselő-testülete 5 igen szavazattal – egyhangúlag – a következő határozatot hozta:

60/2025.(IX. 10.) Kt határozat **környezeti hatás jelentőségének eldöntéséről**

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet alapján, Zalabaksa község településrendezési tervének 1. számú módosítását megelőzően Zalabaksa Község Önkormányzata a 49/2025. (VI.19.) számú településfejlesztési határozatában rendelkezett arról, hogy a hatályos településrendezési eszközöket módosítani kívánja. A tervezési feladat volt:

1. Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Kulcsár György ev. (székhelye: 8971 Zalabaksa, Rákóczi út 131. szám alatti lakos) által benyújtott, a Zalabaksa község 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelmét támogatja és az ügyben az alábbi döntéseket hozza:
2. Zalabaksa község Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja az új beépítésre szánt terület kijelölését a közlekedési területből, amely falusias lakóterületbe kerülő ~317 m²-es területet érinti a 143/4 hrsz ingatlan nyugati részén. A Falusias lakóterületből pedig általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre – csere területként - az 578 hrsz-en 565 m² nagyságban, illetve közlekedési terület kerül kijelölésre a 140/1 hrsz ingatlanon 1615 m² nagyságban úgy, hogy minden, jövőben rendezett telek legalább 3 m útkapcsolattal rendelkezzen. A 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanokat hétvégiházazs üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolja és a már hatályos HÉSZ-ben is meglévő Lf-3 jelű építési övezeti előírás alá vonja. A tervezett 6 m széles magánút mentén az előkert méretet legalább 3 m-ben határozza meg.

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében megkereséssel élt a jogszabályban meghatározott szervek felé.

A választ adó

1. Zala Vármegyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály,
2. Zala Vármegyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály Hulladékgazdálkodási Osztály,
3. Balaton-felvidéki NPI,
4. Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály – határidőn túl érkezett vélemény,
5. Nyugat-Dunántúli VIZIG,
6. Zalabaksa község jegyzője,
7. Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda,
8. Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály,

9. Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály,
10. Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály,
11. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Pécsi Bányafelügyeleti Osztály,
12. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály,
13. Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
14. Zala Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály,
15. Országos Vízügyi Főigazgatóság

által adott vélemények alapján - nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését – a képviselő-testület nem kívánja a környezeti vizsgálatot a településrendezési eszközök módosításához elkészíteni.

Megkeresés ellenére nem adott véleményt (letöltési igazolással igazolhatóan):

1. Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály,
2. ZVKH Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,
3. Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Kmf.

Hácskóné Kovács Tímea sk.
jegyző

Dr. Szalár Edina sk.
polgármester

A kivonat hiteles!

Zalabaksa, elektronikus időbélyegző szerint

Hácskóné Kovács Tímea
j e g y z ő



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/KTO/02294-2/2025. Tárgy: Zalabaksa településrendezési eszközeinek módosítása - környezeti értékelés vizsgálatának eldöntése
Ügyintéző: Németh Péter
Jogi előadó: dr. Égető Nikoletta
Telefon: (92) 795-069
(92) 795-065
Hiv.szám: ZB/123-4/2025.
Ügyintéző: Hácskóné Kovács Tímea
Nyilatkozat

**Dr. Szalár Edina polgármester részére
Zalabaksa Község Önkormányzata**

„Elektronikus úton továbbítandó”

Tisztelt Polgármester Asszony!

Zalabaksa Község településrendezési eszközeinek módosítása ügyében a megküldött beadvánnyal kapcsolatban osztályom az alábbi nyilatkozatot adja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005. Korm. rendelet) alapján környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

A beadványban megjelölt területek nem minősülnek Natura 2000 területnek országos jelentőségű védett természeti területnek, ezért osztályom a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Az eljárás további szakaszaiban osztályom részt kíván venni.

A nyilatkozatot a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdés alapján adtam ki.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése, illetékességét ugyanezen jogszabály 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Németh József
főosztályvezető

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39., Telefon: (36-92) 795-065
E-mail: zoldhatosag@zala.gov.hu, KRID: 542391755, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Kapja (elektronikusan):

1. Zalabaksa Község Önkormányzata – 8971 Zalabaksa, Rákóczi út 24.
2. Irattár



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/HGO/02875-2/2025.

Tárgy: **„Zalabaksa község településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének eldöntése”**

Nyilatkozat

Ügyintéző: Bróz Fábián

Ügyintéző: Hácskóné Kovács Tímea

Telefon: 92/795-059

Hiv. szám: ZB/123-4/2025

Dr. Szalár Edina polgármester részére

Zalabaksa Község Önkormányzata

Zalabaksa, Rákóczi út 24.

8971

Tisztelt Polgármester Asszony!

„Zalabaksa község településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének eldöntése” tárgyú megkeresésével kapcsolatban, mely beadvány alapján Zalaszentiván Önkormányzat Képviselő-testülete határozatával eldöntötte, hogy módosítja a község településrendezési eszközeit. – *A Zalabaksa község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 1. sorszámú módosítása.* – osztályom részéről az alábbi nyilatkozatot adom:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján hatóságom hulladékgyűjtési szempontból a dokumentációban foglaltakkal egyetért, környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a hulladékgyűjtési hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja, illetékességét az 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Németh József

főosztályvezető

A nyilatkozatot kapja:

1. Zalabaksa Község Polgármestere – 8971 Zalabaksa, Rákóczi út 24. /elektronikus/
2. Irattár

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39., Telefon: (36-92) 795-065

E-mail: hulladekgazdalkodas@zala.gov.hu KRID: 542391755, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: 87/555-260

Fax: 87/555-261

E-mail: bfnp@bfnp.hu

BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 3002 -2 / 2025.

Ügyintézőnk: Bubits Tamásné

Ügyintézőjük: Hácskóné Kovács Tímea

Tárgy: Zalabaksa Község településrendezési
eszközeinek kisléptékű, 1. sorszámú
módosítása – Várható környezeti hatás
jelentőségének eldöntése

Melléklet: -

Hivatkozási szám: ZB/123-4/2025.

Zalabaksa Község Önkormányzata

Dr. Szalár Edina asszony
polgármester
részére

Zalabaksa
Rákóczi út 24.
8971

Tisztelt Polgármester Asszony!

Igazgatóságunk részére a Zalabaksa Község településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó eljárásban megküldött környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült előzetes tájékoztatójával kapcsolatban az alábbi véleményt adjuk.

Zalabaksa Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 41/2025. (V.29.) Kt. határozatával eldöntötte, hogy módosítani kívánja a településrendezési eszközeit.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontjában és a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében biztosított jogkörében véleményezi a településrendezési terveket.

A tervezett módosítások a Zalabaksa község 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanokat érintik az alábbiak szerint:

Zalabaksa község Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja új beépítésre szánt terület kijelölését a közlekedési területből, amely falusias lakóterületbe kerülő ~317 m²-es területet érinti a 143/4 hrsz ingatlan nyugati részén. A Falusias lakóterületből pedig általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre – csere területként - az 578 hrsz-en 565 m² nagyságban, illetve közlekedési terület kerül kijelölésre a 140/1 hrsz ingatlanon 1615 m² nagyságban úgy, hogy minden, jövőben rendezett telek legalább 3 m útkapcsolattal rendelkezzen. A 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanokat hétvégiházás üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolja és a már hatályos HÉSZ-ben is meglévő Lf-3 jelű építési övezeti előírás alá vonja. A tervezett 6 m széles magánút mentén az előkert méretet legalább 3 m-ben határozza meg.

Igazgatóságunk nyilatkozata:

Igazgatóságunk véleménye szerint a tervezett módosítások következtében táj- és természetvédelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése és 4. § (2) bekezdése alapján **a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.**

Jelen véleményezésünket a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében adtuk, tekintettel az 1996. évi LIII. (a természet védelméről szóló) törvényre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a MaTrt. és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Ezúton jelezzük, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

Csopak, 2025. május 27.

Tisztelettel:


Bende Zsolt
igazgató h.



- Kapják:
1. Címzett hivatali kapun: ZBONKORM KRID: 431939999
 2. Právicz Márk természetvédelmi őr, Dr. Lökkös Andor osztályvezető – e-mailen
 3. Irattár - helyben

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolás kiállításának időpontja: 2025.06.25. 15:03:29

Letöltés időpontja: 2025.06.25. 15:03:29

Feladó: **Zalabaksa Község Önkormányzata (ZBONKORM)**

Címzett: **ZVKH Népegészségügyi Főosztály (NEPFOZEG)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum érkeztetési száma: **151864308202506251502549038**

Dokumentum típusa: **kerelem**

Elküldött fájl neve:

Zalabaksa_Kornyezeti_hatas_jelentosegenek_eldontese_2025_06_alairt.pdf

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

cb02029b41af584753ef646f468a75d6436b695066038fd7810e8bdd4ccf9b2b

Dokumentum Hash-algortmusa: **SHA-256**

Üdvözlettel:

IdomSoft Biztonságos Kézbesítési Szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: 1818@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!



NYUGAT-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZOMBATHELY

Dátum:
„időbélyegző szerint”

Címzett
iktatószáma:
ZB/123-4/2025

Címzett ügyintézője:
Hácskóné Kovács
Tímea

Iktatószám:
0965-004/2025

Ügyintéző:
Molnár Viktória

Ügyintéző
elérhetősége:
[molnar.viktoria@nyudu
vizig.hu](mailto:molnar.viktoria@nyuduvizig.hu)
+36 94 521 245

Tárgy: Zalabaksa község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 1. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése
Melléklet:-

**Zalabaksa Község Önkormányzata
részére**

Zalabaksa
Rákóczi út. 24.
8971

Tisztelt Cím!

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatósághoz (Továbbiakban: Igazgatóság), érkezett „Zalabaksa község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 1. sorszámú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése” tárgyú megkereséssel kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk:

A véleményezésre beadott tervben foglaltak ellen vízkészlet-gazdálkodási szempontból kifogást nem emelünk, a tervezett módosítások által érintett ingatlanok vízbázis- vagy az országos vízminőség-védelmi terület övezetet nem érintenek.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 1. d) pontja a vízvédelmi és vízügyi hatóságot jelöli meg véleményező szervezetként a várható környezeti hatások eldöntését illetően. A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a vizek, vízi létesítmények kezelője, hatósági feladatokat nem lát el. A hatósági jogkör gyakorlója a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztálya.

A továbbiakban is kérjük, hogy a településrendezési tervek, valamint a fejlesztési koncepciók részleteinek kidolgozásakor – különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint – a tervdokumentációk véleményezése céljából keressék meg Igazgatóságunkat.

Tájékoztatjuk, hogy az Igazgatóság a véleményezés során az Országos Vízügyi Főigazgatóság képviselőjében is eljár.

Tisztelettel

Dr. Engi Zsuzsanna
osztályvezető

Zalabaksai Közös Önkormányzati Hivatal
8971 Zalabaksa, Rákóczi út 24.
Telefon/fax: 92/573-430.
E-mail: korjegyzo@zalaszam.hu

Ügyiratszám: ZB/123-7/2025.

Ügyintéző: Hácskóné Kovács Tímea

Tárgy: Zalabaksa község
településrendezési eszközeinek
kisléptékű, 1. számú módosítása,
várható környezeti hatás
jelentőségének eldöntése

Zalabaksa Község Önkormányzata
8971 Zalabaksa
Rákóczi út 24.

elektronikus úton

Tisztelt Dr. Szalár Edina Polgármester Asszony!

Zalabaksa község településrendezési eszközeinek kisléptékű, 1. számú módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében a Zalabaksai Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjeként, a 2025. június 25-én érkezett megkeresésében foglaltakkal kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

A tervezett változásokat bemutató dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezett módosítások nem bírnak jelentős környezeti hatással a helyi környezet- és természetvédelemre.

Hatásköröm az egyes tervek, illetve programok környezeti hatásvizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II/2. a) pontján, illetékességem Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 81.§ (3) bekezdése a) pontján alapul.

Zalabaksa, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Hácskóné Kovács Tímea
jegyző



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Dr. Szalár Edina polgármester
részére**

Iktatószám: ZA/010/439-2/2025.
Ügyintéző: Takács Anna
Telefon: 92/511-048
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu
Hiv. szám: ZB/123-4/2025.

Zalabaksa Község Önkormányzata

Tárgy: Zalabaksa településrendezési eszközök módosítása, környezeti értékelés előzetes egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Zalabaksa településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan 2025. június 26-án érkezett fenti számú megkeresésre hivatkozva az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 4. § (2) bekezdés szerint – az épített környezet védelmére kiterjedően – a megküldött előzetes tájékoztató alapján az alábbi nyilatkozatot teszem:

Az előzetes tájékoztatóban ismertetett módosítás nem olyan mértékűek, hogy környezeti értékelés lefolytatását igényelné, annak következtében az épített környezetre jelentős környezeti hatás nem feltételezhető.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása következtében **az épített környezet védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás nem várható**, ezért a terv alátámasztó munkaréséhez – az épített környezet védelmére kiterjedően – **környezeti értékelés elkészítését és környezeti véleményezés lefolytatását nem tartom szükségesnek.**

Egyéb tájékoztatás:

- Tájékoztatom, hogy a Kvr. 4-5. §-ában foglaltak alapján a várható környezeti hatások jelentőségével és a **környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban az önkormányzatnak döntést kell hoznia.** A Kr. 59. § (2) bekezdése alapján a településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének, a készítés vagy módosítás tényét, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényben (továbbiakban: Méptv.) foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és a Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A fenti **döntéseket és a főépítési feljegyzést** kérem a véleményezési tervdokumentációhoz mellékelni.
- Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek véleményei alapján **környezeti értékelés nem készül**, akkor a véleményezési szakasz megkezdése előtt **kérem kikapcsolni a környezeti egyeztetést** a tervezési folyamatban.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050
E-mail: allamifoepitesz@zala.gov.hu, KRID: 368778704, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. §-a, a Kvr. 3. számú mellékletének II.2. b) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, *„elektronikus időbélyegző szerint”*

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa
főispán



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Dr. Szalár Edina részére
polgármester**

Zalabaksa Község Önkormányzata

Iktatószám: ZAG/030/02518-2/2025

Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea

Telefon: (93) 313-159

Hiv. szám: ZB/123-4/2025

Melléklet: -

Tárgy: környezeti hatás vizsgálata

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztálya Zalabaksa község polgármesterének fenti hivatkozási számú megkeresésére, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Korm.** rendeletre hivatkozva az alábbi nyilatkozatot adom:

A településrendezési terv módosítása során az erdészeti hatóság hatáskörébe tartozó szakterületen **jelentős környezeti hatás nem várható**. A módosítások során a közvetett hatások nem járnak számottevő káros hatással az erdőkre, azok talajára, vízháztartására, mikroklímájára. Környezeti vizsgálat lefolytatása erdészeti szempontból **nem szükséges**.

Hatáskörömet és illetékességemet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. § (1) bekezdése, a 78. § (2) bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet bekezdése, 9. számú melléklet 15. pontja, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 10. § d) pontja, 11. § (1) bekezdése, 12. §-a és a 2. melléklet 4. pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Dr. Németh Ágnes Izabella
főosztályvezető
vármegyei főállatorvos

Kapják:

1, Zalabaksa Község Önkormányzata KRID: 431939999

2, Irattár

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Göcseji u. 18 Pf.: 224.

Telefon: (36 92) 549 280, Fax: (36 92) 795 070, E-mail: elelmiszer@zala.gov.hu,

Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Dr. Szalár Edina
Zalabaksa Község
Polgármestere

Zalabaksa
Rákóczi út 24.
8971

Iktatószám: ZAF/010/01162-2/2025/T44
Ügyintéző: Főző Balázs
Telefon: 06307735509
E-mail: fozo.balazs@zala.gov.hu
Hiv. szám: ZB/123-4/2025.

Tárgy: Talajvédelmi szakhatósági vélemény településrendezési eszközök módosítása kapcsán.

Tisztelt Dr. Szalár Edina polgármester Asszony!

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81.), mint az adott ügyben közreműködő hatáskörrel és illetékességgel rendelkező első fokú talajvédelmi hatóság, **Zalabaksa Község Önkormányzata** (8971 Zalabaksa, Rákóczi út 24.) részére

TALAJVÉDELMI SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY-t

adok ki, **Tisztelt Cím** a 2025. június 23-án kelt kérelmére Zalabaksa Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek a kérelemben ismertetettek szerinti tervezett módosításaival kapcsolatban az alábbiak szerint:

- Talajvédelmi szempontból a tervezett módosítások ellen kifogást nem emelek, környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Indokolás

Ezen szakhatósági véleményt **Tisztelt Cím** fentebb hivatkozott kérelmére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés, a 3. számú melléklet II.2. d) pont, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 18. pont, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kijelölő rendelet**) 52. § (1) bekezdés előírásai alapján megállapított hatáskörömben eljárva a rendelkező részben foglaltak szerint adtam ki, mert Zalabaksa Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek tervezett módosításai talaj-

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

Növény- és Talajvédelmi Osztály
8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81. Telefon: (36 92) 550-160,
E-mail: noveny.talajvedelem@zala.gov.hu Hivatali kapu KRID: 655970773;
Honlap: kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/zala

védelmi érdeket nem sértenek, ill. a módosítások következtében jelentős környezeti hatás nem várható.

Illetékességem a **Kijelölő rendelet** 3. § (2) bekezdés előírásán alapul.

Zalaegerszeg, („Időbélyegző szerint.”)

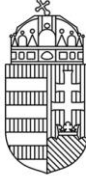
Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Szabó Béla
osztályvezető

Melléklet: -

Kapják: 1. sz. pl.: Címzett (Hivatal rövid neve: ZALABAKSA, KRID kódja: 200162915)
2. sz. pl.: Irattár



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Dr. Szalár Edina részére
polgármester**

Zalabaksa Község Önkormányzata

**Zalabaksa
Rákóczi út 24.
8971**

Iktatószám:18.093/2025.
Ügyintéző: Sándor Gabriella
Telefon:92/795-639
E-mail:
Hiv. szám: ZB/123-4/2025.

Tárgy: nyilatkozat

Tisztelt Polgármester Asszony!

Megkeresésében hivatkozva a 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletre Zalabaksa Község településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben környezeti értékelés lefolytatásának szükségességére vonatkozóan kér nyilatkozatot, amelyre az alábbi választ adjuk:

A módosítás értelmében belterületi földrészletek (140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578) övezeti besorolása változik, így közlekedési területből, falusias lakóterület, falusias lakóterületből általános mezőgazdasági terület, hétvégi házas üdülőterületből falusias lakóterület stb lesz.

Mivel a módosítás kizárólag belterületi fekvésű ingatlanokra vonatkozik, így a R. 3. számú melléklet II.2. e. pontja alapján hatáskörrel nem rendelkezünk.

Zalaegerszeg, 2025. június 30.

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

**Dr. Matus Péter
osztályvezető**

helyett

**Sándor Gabriella
ügyintéző**

Melléklet:

Kapják: 1. Címzett
2. Irratár

**FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.**

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 795-640,
E-mail foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu, KRID: 565031169, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/6727-2/2025.**
Tárgy: Vélemény Zalabaksa község település-
rendezési eszközeinek kisléptékű 1.
sorszámú módosítása

Hivatkozási szám: Zb/123-4/2025
Ügyintéző: Mázik Jenő
Telefon: +36 72 795 303
E-mail: jeno.mazik@sztfh.hu

dr. Szalár Edina
polgármester
részére

Zalabaksa Község Önkormányzata

KRID: **15432106**

A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Zb/123-4/2025 iktatószámú megkeresésére a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) tájékoztatja, hogy Zalabaksa Község településrendezési eszközeinek kisléptékű 1. sorszámú módosítása nem érinti az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban, és az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben szereplő földrészleteket, így véleményadásra Bányafelügyeletnek nincs hatásköre.

A Bányafelügyelet véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Pécs, *időbélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Mázik Jenő
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

Kapják:

- Zalabaksa Község Önkormányzata - hivatali kapun
- Irártár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00540-2/2025
Előzmény: —
Ügyintéző: Molnár Ádám
Telefon: +36 (1) 795-8818
E-mail: molnar.adam@bfkh.gov.hu

Tárgy: Zalabaksa Község településrendezési eszközeinek 1. sz. módosítása 2 részterületre vonatkozóan (lakóterület kijelölés és csereterület, 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, ill. 578 hrsz.-ú ingatlanok).
Örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Hiv. szám: ZB/123-4/2025
Ügyintézőjük: Hácskóné Kovács Tímea

Dr. Szalár Edina
polgármester

Zalabaksa Község Önkormányzata
8971 Zalabaksa
Rákóczi út 24.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A fent megjelölt tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

az alábbi kikötéssel nem szükséges

a környezeti vizsgálat lefolytatása.

1) Megállapítottam a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy **a tárgyi módosítás alatt álló 140/1, 143/4, 144/2, 146/3 hrsz.-ú ingatlanok közül a 140/1 hrsz.-ú ingatlan területén a 28523 azonosító számú Iskola régészeti lelőhely található.**

A régészeti lelőhely érintettségére tekintettel tájékoztatom a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) alábbi szakaszairól:

19. § (1) A földmunkával járó beavatkozásokkal, fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyontermelését is (a továbbiakban együtt: beruházások), a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. **Postacím:** 1475 Budapest, Pf.: 103. – **Telefon:** +36 (1) 79-59050

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu — **Honlap:** <http://www.kormanyhivatalok.hu/>

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK EOF OVO — **KRID:** 422374158

9. § A régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak.

10. § (1) A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. (2) **A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük.**

2) Megállapítottam a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a további módosítás alatt álló **578 hrsz.-ú ingatlan** területén régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület nem érintett. A változás örökségi érdeket nem sért.

3) A régészeti lelőhelyek, illetve a műemlékek és műemléki területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 10. mellékletének 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Zala Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Sajti Zsuzsanna
osztályvezető

Erről értesül:

1. Címzett — HK
2. Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17. — HK



ZALA VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy: Zalabaksa község településrendezési
eszközeinek módosítása
Hiv. szám: ZB/123-4/2025.
Ügyintézőjük: Hácskóné Kovács Tímea
Ügyintéző: Dr. Tóth András PhD tü. alezredes
Telefon: 92/567-904

Dr. Szalár Edina polgármester
Zalabaksa Község Önkormányzata

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tájékoztatom, hogy Zalabaksa község településfejlesztési és településrendezési tervdokumentációját a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdésében foglaltak és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet alapján megvizsgáltam.

Zalabaksa településrendezési eszközeinek módosítása a 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz-ú ingatlanok cseréje és átsorolása, LF-3 jelű övezeti előírás alá vonása után kialakult területek csapadékvíz elvezetése érdekében javaslom az alábbiakat figyelembe venni:

1. Amennyiben a fenti telkekkel kapcsolatos eljárások a csapadékvíz-elvezető rendszer kialakítását vagy a meglévők módosítását vonják maguk után, akkor a területfelhasználás során azok méretét, kapacitását, az elvezető és áteresztő képességét tervezni szükséges.

A településrendezési eszközök véleményezése során más észrevétellel, módosítási javaslattal nem kívánok élni.

Kelt Zalaegerszezen, az elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

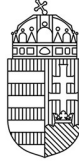
Takács Ottó Alajos tú. dandártábornok
igazgató

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapják: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – hivatali kapu)

Cím: 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54.
Telefon: +36 (92) 549-562 Fax: +36 (92) 549-565
E-mail: zala.titkarsag@katved.gov.hu Hivatali Kapu azonosító: 200433975

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
37000/806-1/2025.ált.



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Dr. Szalár Edina részére
polgármester**

**Zalabaksa Község Önkormányzata
8971 Zalabaksa
Rákóczi út 24.**

Iktatószám: elektronikus bélyegző
szerint
Ügyintéző: Ódor Szilvia
Telefon: 06-92/795-341
E-mail: tuzvedelem@zala.gov.hu
Hiv. szám: ZB/123-4/2025.

Tárgy: Zalabaksa Község településrendezési eszközeinek módosításához vélemény – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tájékoztatom, hogy Zalabaksa Község településrendezési eszközei alábbi pontokban tervezett módosításával kapcsolatos tájékoztatót az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 11. melléklete 11a sora alapján megvizsgáltam:

- *Új beépítésre szánt terület kijelölése közlekedési területből, amely falusias lakóterületbe kerülő ~317 m²-es területet érinti a 143/4 hrsz ingatlan nyugati részén.*
- *Falusias lakóterületből általános mezőgazdasági terület kijelölése – csere területként - az 578 hrsz-en 565 m² nagyságban, illetve közlekedési terület kijelölése a 140/1 hrsz ingatlanon 1615 m² nagyságban úgy, hogy minden, jövőben rendezett telek legalább 3 m útkapcsolattal rendelkezzen.*
- *A 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanok hétvégiházaz üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolása és a már hatályos HÉSZ-ben is meglévő Lf-3 jelű építési övezeti előírás alá vonása. A tervezett 6 m széles magánút mentén az előkert méretének legalább 3 m-ben történő meghatározása.*

Zalabaksa településen, illetve annak környezetében a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény IV. fejezete hatálya alá tartozó, veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem található, ezért súlyos ipari baleseteket előidéző, befolyásoló környezeti hatással nem kell számolni. Fentiekre tekintettel a változások eredményeként az iparbiztonsági hatóság hatáskörébe tartozó szakterületi témakört (súlyos ipari balesetek megelőzése) érintően jelentős környezeti hatás nem várható, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat készítését nem tartom szükségesnek.

Zalaegerszeg, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Tüske Ferenc
főosztályvezető

Kapja: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – hivatali kapu)

TŰZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10, Postai cím: 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10, Telefon: 06-92/795-339
E-mail: tuzvedelem@zala.gov.hu, KRID: 676039784, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
30420/625-1/2025.ált.

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolás kiállításának időpontja: 2025.06.25. 15:04:00

Letöltés időpontja: 2025.06.25. 15:04:00

Feladó: **Zalabaksa Község Önkormányzata (ZBONKORM)**

Címzett: **Kormányhivatali Katasztrófavédelmi Hatóság (KHKATHAT)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum érkeztetési száma: **576058903202506251503552211**

Dokumentum típusa: **kerelem**

Elküldött fájl neve:

Zalabaksa_Kornyezeti_hatas_jelentosegenek_eldontese_2025_06_alairt.pdf

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

cb02029b41af584753ef646f468a75d6436b695066038fd7810e8bdd4ccf9b2b

Dokumentum Hash-algortmusa: **SHA-256**

Üdvözlettel:

IdomSoft Biztonságos Kézbesítési Szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: 1818@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolás kiállításának időpontja: 2025.06.25. 15:06:18

Letöltés időpontja: 2025.06.25. 15:06:18

Feladó: **Zalabaksa Község Önkormányzata (ZBONKORM)**

Címzett: **ZVKH Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály
Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (EPOJHZEG)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum érkeztetési száma: **657869389202506251503551565**

Dokumentum típusa: **kerelem**

Elküldött fájl neve:

Zalabaksa_Kornyezeti_hatas_jelentosegenek_eldontese_2025_06_alairt.pdf

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

cb02029b41af584753ef646f468a75d6436b695066038fd7810e8bdd4ccf9b2b

Dokumentum Hash-algoritmusa: **SHA-256**

Üdvözlettel:

IdomSoft Biztonságos Kézbesítési Szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: 1818@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt térítvevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolás kiállításának időpontja: 2025.06.25. 15:06:00

Letöltés időpontja: 2025.06.25. 15:06:00

Feladó: **Zalabaksa Község Önkormányzata (ZBONKORM)**

Címzett: **Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ (OKI)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum érkeztetési száma: **355530977202506251503551767**

Dokumentum típusa: **kerelem**

Elküldött fájl neve:

Zalabaksa_Kornyezeti_hatas_jelentosegenek_eldontese_2025_06_alairt.pdf

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

cb02029b41af584753ef646f468a75d6436b695066038fd7810e8bdd4ccf9b2b

Dokumentum Hash-algortmusa: **SHA-256**

Üdvözlettel:

IdomSoft Biztonságos Kézbesítési Szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: 1818@1818.hu

[Honlap](#)

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2025.07.08.

Ügyiratszám:
31394-0141/2025

Előadó:
Szabó Attila

Melléklet:
-

Tárgy: Zalabaksa község TRE kisléptékű 1. sorszámú módosítástájékoztató környezeti hatáskör hiányáról

dr. Szalár Edina asszony
polgármester

Zalabaksa Község Önkormányzata
Zalabaksa
Rákóczi út 24.
8971

Tisztelt Polgármester Asszony!

Zalabaksa Község Önkormányzata a ZB/123-4/2025. számú levelében kérte, hogy a településrendezési eszközeinek módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatom Polgármester Asszonyt, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF), mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, **ezért – hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Pest Vármegyei Kormányhivatal, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Zalabaksa község esetében a Zala Vármegyei Kormányhivatal.

Tisztelettel:

Láng István



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Zalabaknai Közös Önkormányzati Hivatal 1011 Zalabaksa Község u. 24.	
Szignó: <i>huc!</i>	Küldés dátuma: 2025 JÚL 21.
<i>ZB/123-02/2025</i>	Ügyintéző neve: <i>Károlyi</i>
<i>ZB/123-02/2025</i>	

Dr. Szalár Edina részére
Polgármester

Zalabaksa Község Önkormányzata

Elektronikus úton továbbítandó!

Iktatószám: ZA/NEF/0769-2/2025.

Ügyintéző: Kassai Rózsa

Telefon: 92/549-181

E-mail: nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu

Hiv. szám: ZB/123-4/2025.

Tárgy: Zalabaksa Község településrendezési eszközeinek módosítása – környezeti vizsgálat szükségessége

Tisztelt Polgármester Asszony!

Zalabaksa Község településrendezési eszközeinek részleges módosítása ügyében érkezett megkeresésével kapcsolatosan az alábbi szakvéleményt adom:

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához benyújtott, részletes indoklással alátámasztott dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy Zalabaksa Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének tervezett módosításával közegészségügyi szempontból nem várható olyan jelentős környezeti hatás, ami olyan környezeti változásokat idézhetne elő, melyek az emberi egészségre és környezetre kockázatot jelentenének.

Erre tekintettel – figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés a) pontjában, valamint 1. § (3) bekezdés a)-b) pontjában foglaltakra – környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása közegészségügyi szempontból nem indokolt.

Szakvéleményem - figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában (11. számú melléklet 12. pontjában) foglaltakra - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdése, a Rendelet 3. számú melléklet II. pont II.1. alpont c) pontja, az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 1. § (1) bekezdése és 2. § (1) bekezdés d) pontja, a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése b) pontja szerinti hatáskörben és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdés a) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. XII.23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése szerint meghatározott illetékességi ok alapján került kiadásra.

Zalaegerszeg, elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Dr. Károlyi Sylvia
vármegyei tisztifőorvos
főosztályvezető

Erről értesül:

1. Zalabaksa Község Önkormányzata elektronikus úton: ZBONKORM, KRID szám: 431939999
2. Irattár

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 9-11., Pf.: 41., Telefon: (36-92) 549-190

E-mail: nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu, KRID: 151864308, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

Zala Vármegyei Kormányhivatal

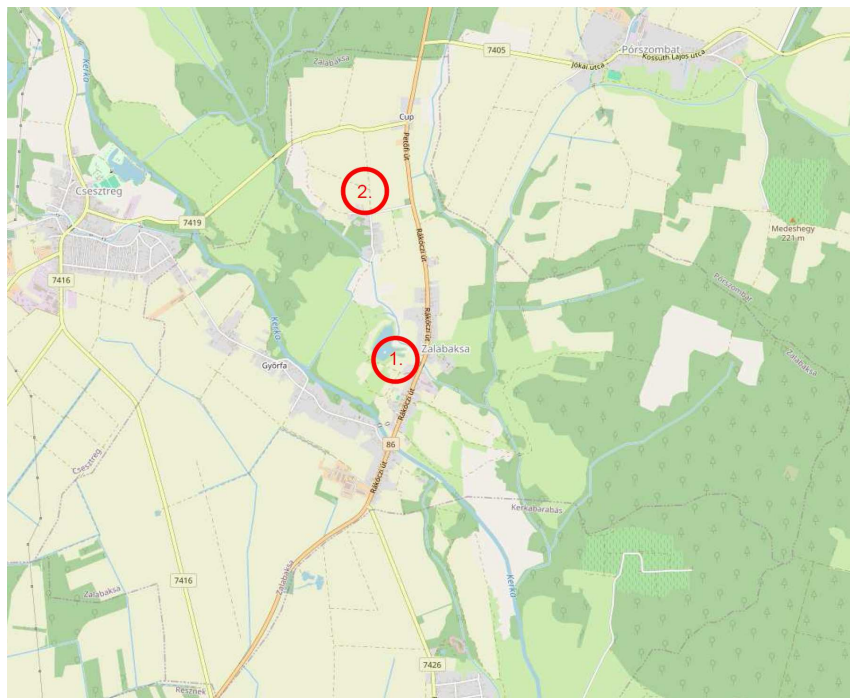
I. Megalapozó vizsgálat

1.1. Tervi előzmények:

Zalabaksa község Önkormányzata a településrendezési eszközök módosítását határozta el.

A Képviselő-testület az eljárás elején benyújtott telepítési tanulmánytervet a 41/2025.(V.29.) számú határozattal befogadta. A telepítési tanulmánytervet partnerségi eljárás keretében véleményeztette és az eljárást a 47/2025. (VI.19.) számú határozattal lezárta. A településfejlesztési döntést a 49/2025. (VI.19.) számú határozattal elfogadta. A tervezési feladat a településfejlesztési döntés alapján:

1. Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Kulcsár György ev. (székhelye: 8971 Zalabaksa, Rákóczi út 131. szám alatti lakos) által benyújtott, a Zalabaksa község 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelmét támogatja és az ügyben az alábbi döntéseket hozza:
2. Zalabaksa község Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja az új beépítésre szánt terület kijelölését a közlekedési területből, amely falusias lakóterületbe kerülő ~317 m²-es területet érinti a 143/4 hrsz ingatlan nyugati részén. A Falusias lakóterületből pedig általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre - csere területként - az 578 hrsz-en 565 m² nagyságban, illetve közlekedési terület kerül kijelölésre a 140/1 hrsz ingatlanon 1615 m² nagyságban úgy, hogy minden, jövőben rendezett telek legalább 3 m útkapcsolattal rendelkezzen. A 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanokat hétvégiházias üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolja és a már hatályos HÉSZ-ben is meglévő Lf-3 jelű építési övezeti előírás alá vonja. A tervezett 6 m széles magánút mentén az előkert méretet legalább 3 m-ben határozza meg.



A tervezési területek áttekintő térképe

1. módosítással érintett terület

2. kijelölt csereterület

2025. augusztus-szeptember hónapokban az önkormányzat eljárást kezdeményezett a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében. A véleményezésben résztvevő és választ adó államigazgatási szervek véleménye alapján az önkormányzat a 60/2025.(IX. 10.) számú határozatával megállapította, hogy nem kívánja a környezeti értékelést elkészíteni, tekintettel az államigazgatási szervek hasonló tartalmú véleményére.

A településen a 2021. július 15-ei OTÉK szerinti előírások érvényesek.

A településrendezési eszközök jelkulcsai a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet szerint készültek.

Az eljárás rend a 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet szerinti általános eljárás.

A főépítési feljegyzés alapján és a hatályos településrendezési eszközök 2021-es elfogadásának okán az alátámasztó munkarészek 7 éven belül készültek, felhasználásra kerültek jelen eljárásban és a főépítési feljegyzés szerint csak kiegészítésre kerültek a szükséges mértékben.

1.2. Hatályos rendezési tervek:

Zalabaksa községre készült és ma is érvényben lévő rendezési tervek:

- Zalabaksa község Településfejlesztési koncepció
18/2019. (IV.03.) számon elfogadott településfejlesztési koncepció.
- Zalabaksa község Településszerkezeti terve /MODULOR Kft./ -
65/2021. (XII. 15.) sz. határozattal megállapítva.
- Zalabaksa község Helyi építési Szabályzata / MODULOR Kft./
15/2021. (XII.27.) önkormányzati rendelettel elfogadva.

1.3. Területrendezési tervek települést érintő elemei

Zalabaksa község igazgatási területét érintő országos és térségi fejlesztési elképzelések, övezeti besorolások a 2021-ben elfogadott településrendezési eszközök alapján a Zala vármegyei területrendezési tervet figyelembe véve és annak való megfelelést vizsgálva:

A Zala vármegyei területrendezési terv térségi övezetei közül az alábbiak érinti a területfelhasználás változással érintett 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz területet:

A ZTrT Zalabaksa község tervezés alá vont területét érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:

ZTrT övezete:	érintettség	területe
ZTrT térségi szerkezeti terve 8/2019. (IX.27) rendelet szerint	A Zalabaksa érintett 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz települési térségben fekszik	

1/c. melléklet

**Zala megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények rendszere
A közlekedési hálózatok és egyedi építmények Zala megyét érintő elemei
Zalabaksát érintő elemek.**

2.3. Főutak tervezett településelkerülő szakaszai
86. sz. főút Zalabaksa

6.3. Térségi kerékpárút hálózat meglévő elemei
Zalabaksa
Zalabaksa

6.4. Térségi kerékpárút hálózat tervezett elemei
Külsősárd - Zalabaksa - Kálócfa - Zalalövő
Zalabaksa - Ramocsa - (Kerkáskápolna)

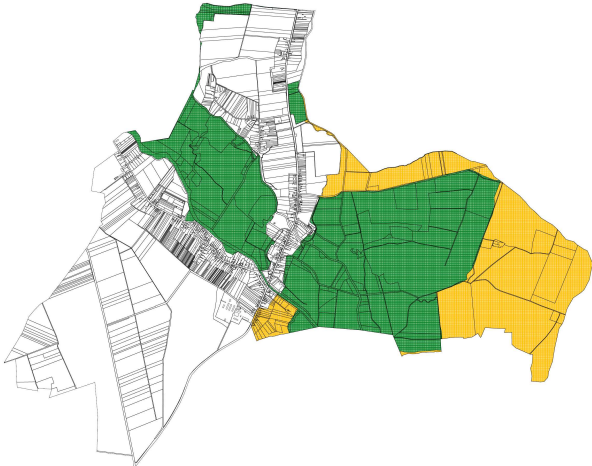

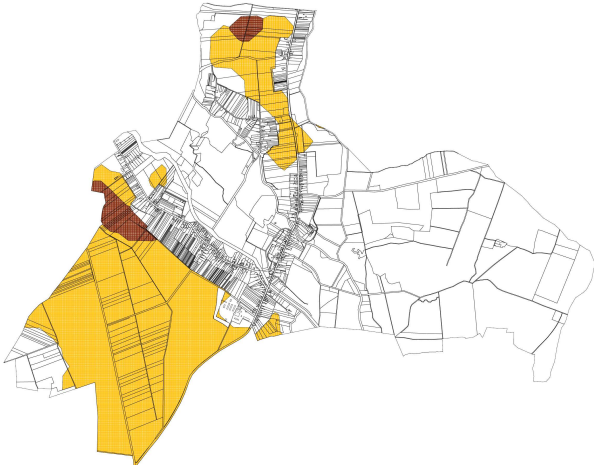
Egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények Zala megyét érintő elemei


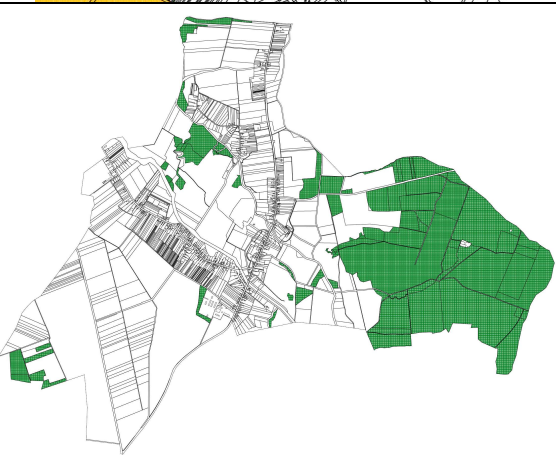
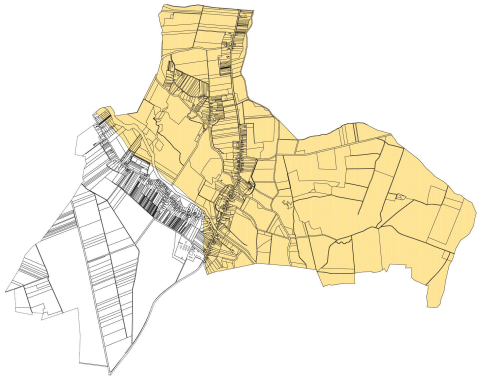
8.3. Térségi ellátást biztosító 132 kV-os főelosztó hálózat meglévő elemei


Lenti - Ramocsa - (Kerkáskápolna)

9.3.Földgázelosztó vezeték meglévő elemei

Lenti - Csesztreg

ZTrT övezete:	érintettség	
<p>3.1 Melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete</p> <p>3.2. Melléklet: Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</p> <p>3.3 Melléklet: Ökológiai hálózat puffer területének övezete</p>	<p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti</p> <p>Övezet</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ökológiai hálózat magterületének övezete ■ Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete ■ Ökológiai hálózat pufferterületének övezete 	 
<p>3.4 Melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p> <p>3.5 Melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>	<p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti.</p> <p>Övezet</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete ■ Jó termőhelyi adottságú szántók övezete 	


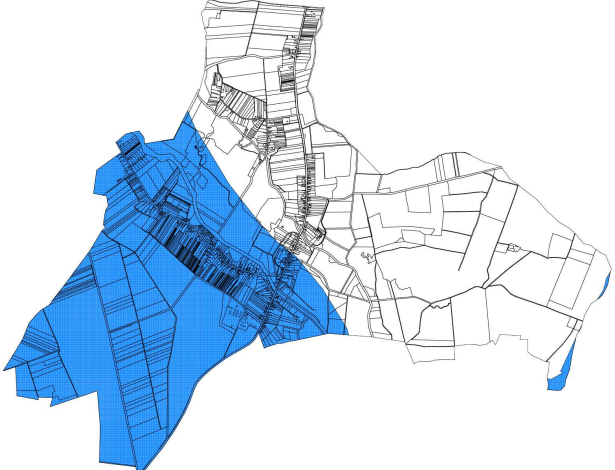
		
<p>3.6. Melléklet: Erdők övezete</p> <p>3.7 Melléklet: erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>	<p>Nem érinti a tervezési területet.</p> <p>Nem érinti a tervezési területet.</p> <p>Övezet</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Erdők övezete ■ Erdőtelepítésre javasolt terület övezete 	
<p>3.8 Melléklet: Tájvédelmi övezet</p>	<p>Érinti.</p> <p>A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról</p> <p>4. Tájvédelmi terület övezete 4. § (1)* A tájvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a</p>	 <p>A településképi követelményeket a 6/2018. (VII. 31.) önkormányzati rendelet tartalmazza.</p>




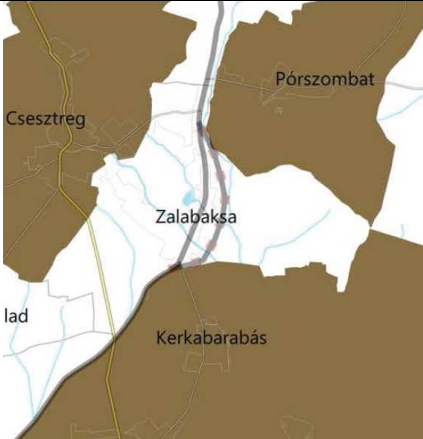
	<p>hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott 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.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(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</p>	 <p>Bányászati tevékenység nem tervezett.</p> <p>A területen földkábeles kifesztültségű hálózat épült ki, amely bővíthető.</p>
--	---	---




	<p>megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p>	
<p>A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 4. Tájképvédelmi terület övezete 4. § (1) * A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről 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 településképvédelméről 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.</p>		<p>A tájképvédelmi övezet közigazgatási területre vonatkozó lehatárolása és meghatározása a 2021-ben elfogadott településrendezési eszközök keretében megtörtént.</p> <p>A településképi követelményeket a 6/2018. (VII. 31.) önkormányzati rendelet tartalmazza.</p> <p>Bányászati tevékenység nem tervezett.</p> <p>A területen földkábeles kifeszültségű hálózat épült ki, amely bővíthető.</p>
<p>A megyei területrendezési tervben foglaltak érvényre jutását elősegítő intézkedések és szabályozási ajánlások. 39/2019.(IX.26.) KH számú határozat tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó ajánlások 1. A tájképvédelmi terület övezetével érintett területeken érvényt kell szerezni a következő ajánlásoknak: - új beépítésre szánt területek csak feltételekkel, a tájképvédelmi szempontok érvényesítésével jelölhetők ki; - csak a meglévő beépített területhez kapcsolódva, valamint külterületen a megyei területrendezési terv elfogadását megelőzően</p>		<p>A tervezett HÉSz módosítás a 39/2019.(IX.26.) KH számú határozat tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó ajánlásainak az alábbiak szerint megfelel:</p> <p>1. A tervezési terület már kijelölt beépítésre szánt terület kiegészítéseként bővül közlekedési területből. A változás nem érint művelési ágba sorolt, vagy mezőgazdasági, erdőterület, zöldterület, természetközeli terület, vízgazdálkodási terület megszüntetését.</p>

<p>művelés alól kivett területen javasolható új beépítésre szánt terület kijelölése.</p> <ul style="list-style-type: none">- a művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges;- a tájképvédelmi szempontból érzékeny mezőgazdasági területeken a településrendezési eszközök készítése során célszerű támogatni a természetközeli területi átszorolást, elsődlegesen a vízparti, vízközeli, illetve a gyeper művelési ágú területeken, valamint az erdőterületi zárványban elhelyezkedő területeken.- a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni;- országos jelentőségű védett természeti területen a kertgazdasági terület övezetbe sorolt területeken a 2000 m²-nél kisebb telek nem építhető be, szántóművelési ágú területen építmény nem helyezhető el;- új épület vagy építmény elhelyezése csak tájba illesztést igazoló dokumentációval alátámasztott módon tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet;- a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából - a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével - a terepszint alatti elhelyezést kell előnybe részesíteni;- csarnok jellegű épület és reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem javasolható, a település helyi településképvédelmi rendeletében rendelkezni kell a meglévő tájékoztató táblák, köztárgyak, hirdetőberendezések lebontásáról, újak elhelyezésének feltételeiről. <p>2. Az övezet részét képező erdőterületen csak az erdőgazdálkodást, vadgazdálkodást, turizmust, kutatás-oktatást szolgáló épületek helyezhetők el, a táji és természeti értékek sérelme nélkül.</p> <p>3. Az övezet mezőgazdasági területein törekedni kell a művelési ágak kialakult arányainak megtartására, a hagyományos tájkarakter megőrzésére, a tájhagyományt képező művelési ágak és módok megtartására, a tájidegen hasznosítási formák kizárására.</p>	<p>A kilátást és rálátást nem befolyásoló szabályozás módosításra kerül sor.</p> <p>A változások természetvédelmi területet nem érintenek.</p> <p>A módosítás neme eredményez a jelenleginél több építési telket.</p> <p>A villamosenergia, a víziközművek hálózatai föld alatt kerültek és kerülnek kialakításra.</p> <p>Csarnok nem kerül elhelyezésre.</p> <p>Nem érint erdőterületet.</p> <p>Nem érint mezőgazdasági területet.</p>
--	---

<p>4. A művelési ág megváltoztatása, ill. más célú területhasználat csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése, természetes állapot visszaállítása, valamint közmű és közút építése érdekében javasolható.</p> <p>5. Az övezeten belül a településrendezési tervekben kell lehatárolni a kertes mezőgazdasági területeket, ezeken a (volt zártkerti) területeken tájba illeszkedő, hagyományos építészeti megoldásokkal gyümölcs- és szőlőtermesztést, feldolgozást szolgáló épületek helyezhetők el, - telekrendezés során legkisebb teleknagyságként min.1500 m² ajánlott, új telekalakításkor kívánatos az átlag 3000-6000 m²-es kertgazdasági telekméreték biztosítása.</p> <p>6. Tájékpíleg érzékeny, beépítési igények által veszélyeztetett városi, városközeli területeken figyelmet kell fordítani arra, hogy a telkek tovább ne aprózódjanak, a szabályozás a nagyobb telekméreték kialakulását segítse, illetve beépítettségük ne növekedjen, a zöldfelületi fedettségük ne csökkenjen.</p> <p>7. A tájban megjelenő település-sziluettt megváltoztató bel-, vagy külterületi magas építmények elhelyezését kerülni kell, a településrendezési tervekben a kialakult településképnek megfelelően meg kell határozni az épületek magassági korlátozását, toronyszerű építmények elhelyezésére az övezeten kívül kell területet kijelölni.</p> <p>8. A települések beépítésre szánt területén a településkép és a tájkarakter védelme érdekében csarnok jellegű épület építése - látványtervvel igazoltan - tájba illesztve, illetve növényzettel takartan javasolható.</p> <p>9. A települések beépítésre nem szánt területén a tájkarakter védelme érdekében:</p> <ul style="list-style-type: none">- terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át lehetőség szerint ne haladja meg;- a magasépítményeket a környezethez (domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően lehet elhelyezni; <p>10. településrendezési, szabályozási eszközök alkalmazásával is elő kell segíteni a hullámterek eredeti, illetve eredetihez közeli állapotának visszaállítását, és a védelem fokozását.</p> <p>11. A kiépítendő közlekedési utakat a tájbaillesztés követelményei szerint a domborzati és ökológiai adottságokhoz igazodó közlekedési folyosóban indokolt vezetni.</p> <p>12. Elő kell segíteni a megye területén működő kavicsbányák rekultivációját és az ehhez kapcsolódó tájrehabilitációs feladatok elvégzését.</p> <p>13. A különböző művelési ágú területeket, mezőgazdasági táblákat elválasztó gyepek, zöldsávok megtartása, illetve kialakítása szükséges, a mezőgazdasági tájfásítás</p>	<p>Nem érint művelési ágba sorolt területet.</p> <p>Nem érint mezőgazdasági kertes, vagy általában mezőgazdasági művelésben lévő területet. Az 578 hrsz általános mezőgazdasági területbe való visszasorolása kedvező a mezőgazdasági hasznosítás tekintetében.</p> <p>Nem érint városközeli területet</p> <p>Nem kerül a korábbiakhoz képest magasabb, toronyszerű építmény elhelyezésre.</p> <p>Csarnok nem kerül elhelyezésre.</p> <p>A terepszint alatti építményeket a HÉSZ szabályozza, magasépítmény nem kerülhet elhelyezésre a HÉSZ alapján.</p> <p>Nem érint hullámteret a változás.</p> <p>A közlekedési területek nagyrészt a kialakult területhasználatot is követik. Új nagyforgalmú út nem kerül kialakításra.</p> <p>Nem érint bányaterületet.</p>
---	--

<p>meglévő elemei megtartandók, hiányzó elemei pótlandók.</p> <p>14. A több települést is érintő, egybefüggő térségi jelentőségű tájképvédelmi területek esetében területfelhasználási egységek kijelölésénél a kilátás-rálátás adottságait figyelembe vevő térségi szintű egyeztetés javasolt.</p> <p>15. Tájképileg érzékeny, beépítési igények által veszélyeztetett városi, város-közelbeli területeken figyelmet kell fordítani arra, hogy a telkek tovább ne aprózódjanak, és a zöldfelületi fedettségük ne csökkenjen. A tájképet károsító építkezések megakadályozása érdekében tájba illeszkedő, hagyományos építészeti megoldásokra kell törekedni.</p> <p>16. A tervezett gyorsforgalmi utak és főutak elkerülő szakaszainak területének biztosítása során ezek tájba illesztésére, a környezetvédelem szempontjainak és követelményeinek érvényesítésére különös gondot kell fordítani.</p>	<p>Nem érint művelési ágban lévő területet.</p> <p>Nem érint több települést a tervezett változás, nem releváns.</p> <p>Nem érint tájképileg érzékeny, városközelbeli területet.</p> <p>Nem érint gyorsforgalmi utat és főúthálózatot.</p>	
<p>3.9 Melléklet: Világörökség és világörökség várományos területek övezete</p>	<p>Nem érinti.</p>	
<p>3.10. Melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	<p>Nem érinti a tervezési területet.</p>	

		
<p>3.11. Melléklet: Nagyvízi meder övezete</p>	<p>Nem érinti.</p>	
<p>3.12. Melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>3.13. Melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	

<p>3.14. Melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete</p>	<p>Nem érinti.</p>	
<p>3.15. Melléklet: gazdaságfejlesztési és innovációs övezet</p>	<p>Nem érinti.</p>	
<p>3.16. Melléklet: kiemelt turisztikai övezet</p>	<p>Nem érinti.</p>	

A Zala megyei területrendezési terv térségi övezetei által a tervezési terület vonatkozásában való érintettség táblázatos összefoglalója:

Térségi övezet neve	ZTrT övezeti terv	Javasolt településszerkezeti terv	
	ha	ha	%
3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	515,12 ha	517,02 ha	100,4
3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	273,05 ha	263,099 ha	96,4
3.3. Ökológiai hálózat puffterületének övezete	- ha	-	-
3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	29,74	29,74	100
3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	451,32	451,32	100
3.6. Erdők övezete	451,01	451,01	100
3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	-	-	-
Országos Erdőállomány Adattár	451 ha	451	100
3.8 Tájképvédelmi terület övezete	1069,15	1069,15	100
3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,	-	-	-
3.10. vízminőség-védelmi terület övezete	711,35	711,35	100
3.11. Nagyvízi meder övezete	-	-	-
3.12 Honvédelmi és katonai célú terület övezete	-	-	-
Megyei övezetek			
3.13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-	-	-
3.14. Földtani veszélyforrás terület övezete	-	-	-
Egyedi övezetek			
3.15. Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet	-	-	-
3.16. Kiemelt turisztikai övezet	-	-	-
	1610,47 ha		

II. Alátámasztó munkarész

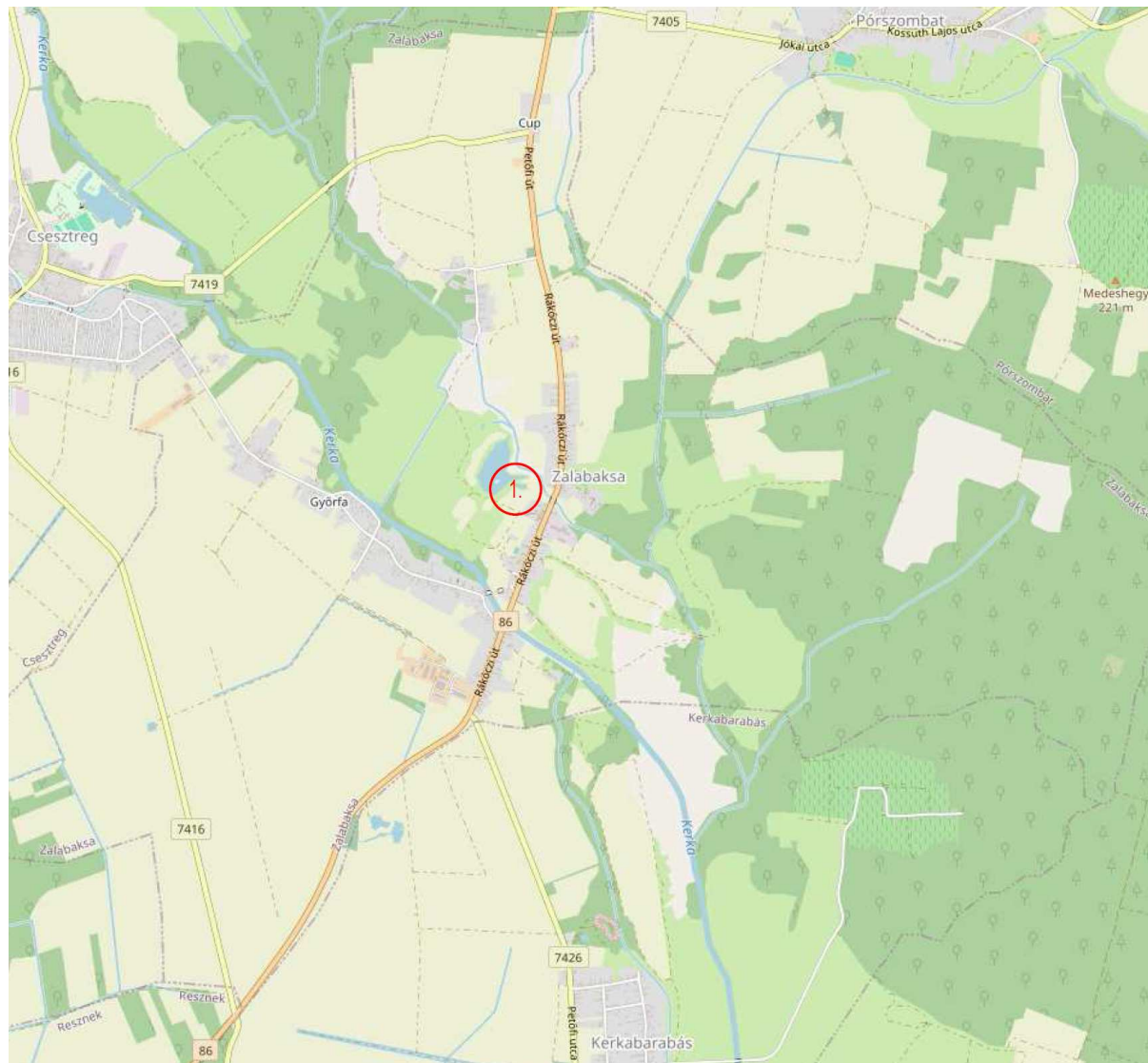
A szerkezeti terv leírása

2.1 Területfelhasználás

2.1. A 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanokat érintő változások bemutatása

Zalabaksa község Önkormányzatának Képviselő-testülete hatályos településrendezési eszközeit 2021-ben hagyta jóvá. A településszerkezeti tervet a 65/2021.(12.15.) számú határozattal fogadták el, míg a helyi építési szabályzatot a 15/2021.(XII.27.) önkormányzati rendelettel alkotta meg a képviselő-testület.

A tervezési terület Zalabaksa központi részén helyezkedik el, a Rákóczi Ferenc utcától nyugatra, a Cupi patak bal partján, a Horgásztótól keletre.



A hatályos településrendezési eszközökben a 140/1 hrsz falusias lakóterületbe van besorolva, a 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanok területe alapvetően hétvégiházás üdülőterület, de érinti őket zöldterület közpark és közlekedési terület szabályozás is.

A kérelem alapján a cél az, hogy a hétvégiházás üdülőterület helyett a hasznosításnak jobban megfelelő falusias lakóterület kerüljön kijelölésre. A falusias lakóterület biztosítani tudja a falusias lakóterületen elhelyezhető szálláshely szolgáltatás elhelyezését, mindamelllett a lakóépület kialakítását is. ez utóbbira van

leginkább igény, amelyet egyrészt alátámaszt az a tény, hogy a 140/1 hrsz ingatlanon megvalósult a lakóház építése is.

A módosítás célja és oka:

A terület jelentős részben a Kulcsár család tulajdonában áll, ebből kivétel a 144/2 hrsz ingatlan. Jelenleg is és a jövőben is a család kívánja saját gyermekei számára a területet elsődlegesen lakóház építésre felhasználni.

Jelenleg a 140/1 hrsz beépült és egy lakóegységet tartalmazó lakóépület található rajta. A telek falusias lakóterület besorolású, kb 2,4 ha nagyságú. A helyi építési szabályzat szerinti besorolása Lf-5-SZ-15-6,0-10.000 jelű építési övezet, ahol a beépítési mód szabadonálló, a legnagyobb beépítettség mértéke 15 %, a legnagyobb épületmagasság 6 m, a kialakítható legkisebb telek területe 10.000 m². Az oldalkert mérete 6 m, a legkisebb zöldfelület nagysága 40 %, a legkisebb kialakítható telekszélesség homlokvonalon 14 m.

A 143/4 hrsz beépítése a cél, amelynek érdekében a meglévő, ezen telket érintő 16 m szabályozási szélességű közlekedési terület felülvizsgálatra kerülne és megszűnne. A 317 m²-es terület új beépítésre szánt területként csatlakozna a 143/4 hrsz beépíthető részéhez.

A 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanok jelenleg Üh jelű hétvégházias üdülőterületek, amelyek építési övezeti jele Üh-SZ-15-4,5-1000, ahol a beépítési mód szabadonálló, a legnagyobb beépítettség mértéke 15 %, a legnagyobb épületmagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telek területe 1000 m². Az oldalkert mérete 3 m, a legkisebb zöldfelület nagysága 60 %, a legkisebb kialakítható telekszélesség homlokvonalon 16 m.



A tervezési területek Zalabaksán (ekozmu.hu)

A hatályos helyi építési szabályozás a 15.§-ban rögzíti a falusias lakóterület építési övezeti előírásait:

15. § (1) Falusias lakóterületen egy telken legfeljebb 2 lakásegység helyezhető el.

(2) A falusias lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(3) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az építési övezetben kialakítható minimális teleknagyság 75 %-át. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon kialakult, vagy új telekalakítás esetén 12 m.

(4) Ha a mezőgazdasági rendeltetésű gazdasági épület sajátos funkciója az övezeti előírásnál nagyobb épületmagasságot, de legfeljebb 7,5 m-t igényel, akkor ennek megfelelően az elő- és oldalkert méretet növelni kell a mezőgazdasági célú épület tényleges épületmagasságával egyező méretre.

(5) Az Lf-5 jelű építési övezetben a földszinti padló vonal +/- 0,00 szintjét a 140/2 hrsz töltés, depónia legmagasabb pontjával egyező magasságban kell megadni.

Az Lf-5 jelű építési övezeti előírások a HÉSZ 3. mellékletének 5. számú táblázata szerint:

5. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-5 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadonálló álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	min. 10.000 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető új telek szélessége	min. 14 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	15 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	15 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
10.	Oldalkert:	legalább 6,0 m

A hatályos helyi építési szabályozás a 16.§-ban rögzíti a hétvégiházias üdülőterület építési övezeti előírásait:

12. Hétvégiházias üdülő építési övezet

16. § Az Üh jelű hétvégiházias építési övezetben telekstruktúra, és beépítési jelleg megőrzése érdekében az övezetben az építési zóna kialakult és előírt legkisebb telek területénél 50 %-ban nagyobb, s az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség legalább 75 %-ban kihasználásra kerül, a beépítést egynél több épületben kell megvalósítani.

Az Üh jelű építési övezeti előírások a HÉSZ 3. mellékletének 11. számú táblázata szerint:

11. sz. táblázat

A	B	C
1.	Üh jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	min. 1000 m ²
4.	Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	15 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	15 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,5 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %
10.	Oldalkert:	legalább 3,0 m

A hatályos helyi építési szabályozás alapján a 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanokat javasoljuk hétvégiházias üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolni és a már hatályos HÉSZ-ben is meglévő Lf-3 jelű építési övezeti

előírás alá vonni. A minimális telekméret 1000 m². Ezzel együtt megszűnik a hétvégiházias üdülőterület Zalabaksán, így a HÉSZ 16.§-a hatályos kívül helyezendő.

Az előkert méretét az új magánút mentén minimum 3m-ben javasolt szabályozni annak érdekében, hogy a 143/4 hrsz jelenlegi 3 m-es oldalkertje megtartható legyen, különben a telek jelen formájában nem lenne beépíthető, hiszen az oldalkert előkertté alakul át.

3. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-3 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadonálló álló
3.	Kialakítható, beépíthető új telek területe	min. 300 m ² ; 900 m ² , 1000 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető új telek szélessége	min. 14 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
10.	Oldalkert:	legalább 4,0 m

A táblázat javításra szorul, mivel ellentmondás van a HÉSZ 14.§ (2) bekezdésben foglaltaknak, ami az oldalkert méretét helyesen 3 m-ben adja meg szabadonálló beépítési módnál, míg a HÉSZ 3. melléklet 3. táblázat 10. sora szerint 4m. A javítást követően az oldalkert szabályozása egységesen 3 m, ami megfelelő az 5,0 m-es épületmagasságnak is (3 m >, mint az 5 m fele = 2,50 m)

3. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-3 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadonálló álló
3.	Kialakítható, beépíthető új telek területe	min. 300 m ² ; 900 m ² , 1000 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető új telek szélessége	min. 14 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
10.	Oldalkert:	legalább 3,0 m

A HÉSZ 19. §-a kiegészítésre javasolt a magánút kialakításának szabályaival.

„(8) Zalabaksa közigazgatási területén magánút kialakítható.

(9) A közforgalom elől elzárt magánút legkisebb szélessége: 4 méter.

(10) A közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége: 6 méter.

A HÉSZ 4. melléklet kiegészül a következő 14/A. táblázattal az új Köu-m jelű közlekedési terület előírásainak rögzítése érdekében.

14/A. sz. táblázat

A	B	C
---	---	---

1.	KÖu-m jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	10 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Oldalkert:	kialakult, vagy minimum 3,0 m-nél.

Az 578 hrsz csereterület esetében a hatályos építési övezeti előírás Lf-1-O-30-5,0-1000 jelű építési övezet.

1. sz. táblázat

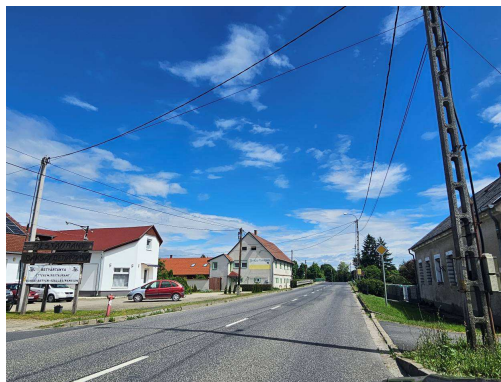
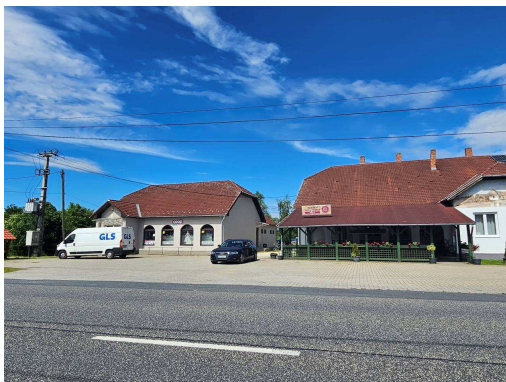
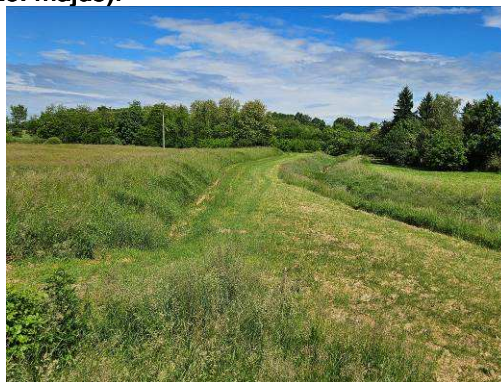
A	B	C
1.	Lf-1 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható, beépíthető új telek területe	min. 300, 500, 700, 800, 900 vagy 1000 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető új telek szélessége	min. 12 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
10.	Oldalkert:	nem lehet kisebb új beépítés esetén 4,5 m-nél, kialakult oldalhatáron álló beépítésnél az épületmagasságnál vagy min. 4,0 m-nél

Az 578 hrsz esetében javasolt általános mezőgazdasági övezeti előírás:

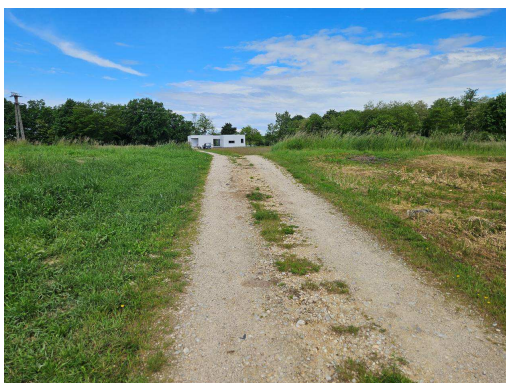
17. sz. táblázat

A	B	C
1.	Má jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Beépíthető telek területe	a) szántó, gyepterület esetén: lakó és vegyesrendeltetésű épület: min. 3 ha telekterület esetén gazdasági épület: min. 2 ha telekterület esetén. b) szőlő, kert, gyümölcs művelési ág esetén: lakóépület esetén: min. 3 ha telekterület esetén gazdasági épület: min. 3000 m ² telekterület esetén.
5.	Kialakítható telek szélessége	-
6.	Megengedett legnagyobb beépítettség	5 %
7.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	6 %
8.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
9.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb épületmagasságot igényel, akkor legfeljebb 12,5 m)
10.	Megengedett legkisebb zöldfelület	
11.	előkert:	minimum 10 m
12.	Oldalkert:	minimum 10 m

Fotók (2025. május):



Rákóczi Ferenc utca felől





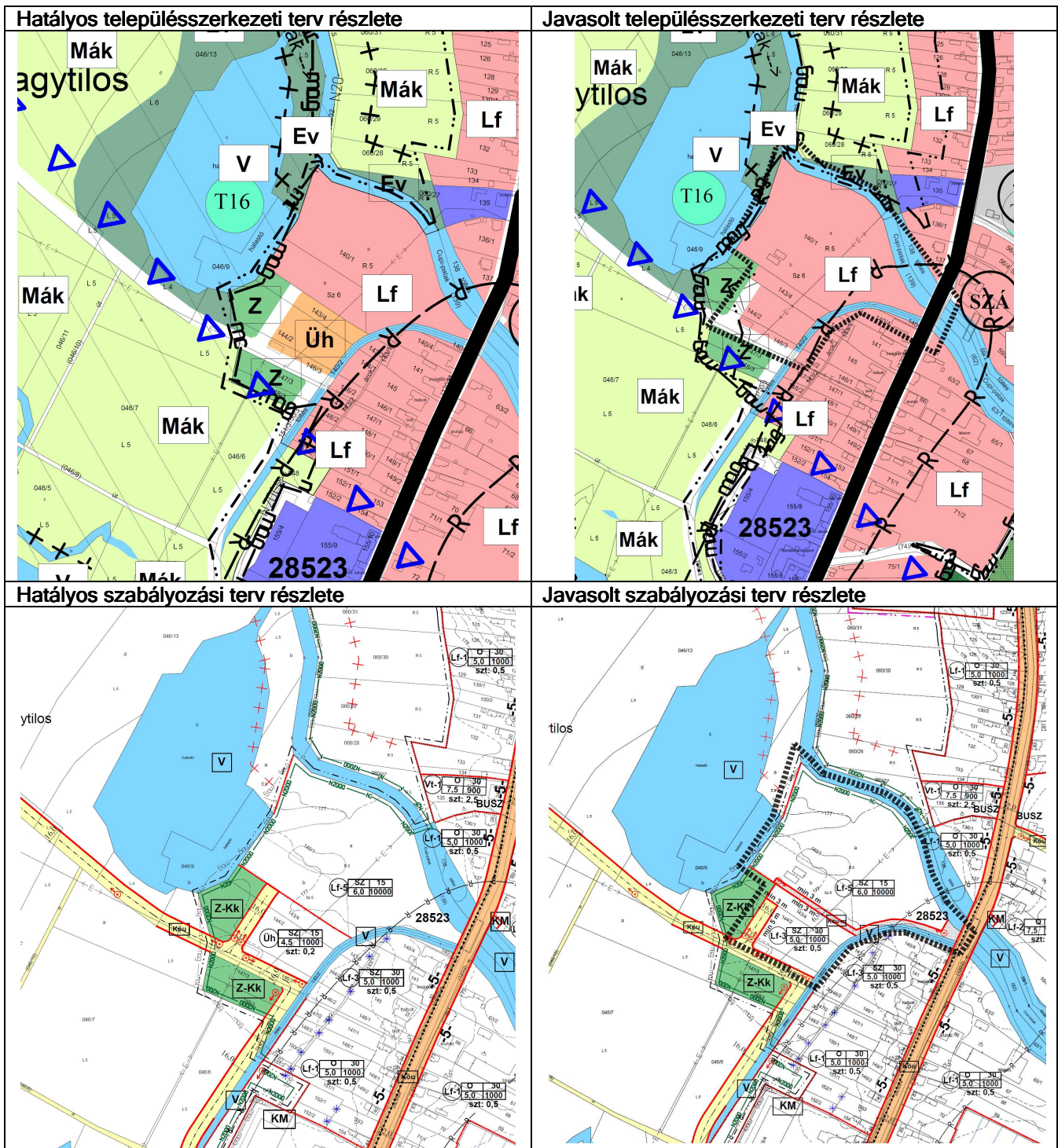


A 140/1, 143/4, 144/2, 146/3 hrsz és környezetének fényképei





140/2 hrsz védtöltés fényképei



A tervezett változás a jogszabályi előírások alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.

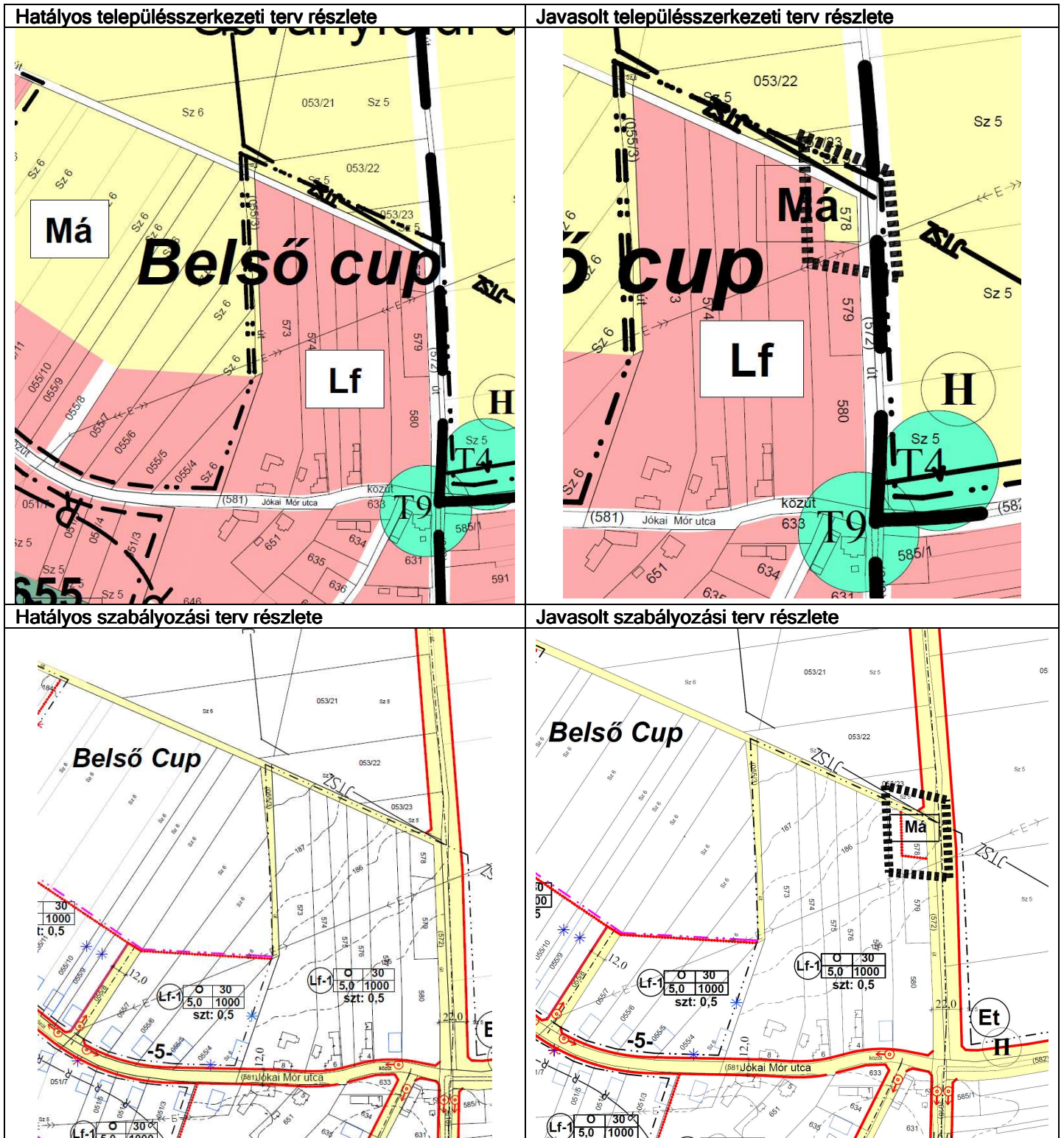
Az új beépítésre szánt terület kijelölése a közlekedési területből falusias lakóterületbe kerülő ~317 m²-es területet érinti a 143/4 hrsz ingatlan nyugati részén. Falusias lakóterületből pedig általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre az 578 hrsz-en 565 m² nagyságban.

A 140/1 hrsz ingatlanon kijelölésre kerülő 6 m-es magánút nem kerül a településszerkezeti terven jelölésre 1615 m² nagyságban. Viszont a magán fogja biztosítani, hogy a jövőben rendezett telkek legalább 3 m útkapcsolattal rendelkezzenek.

Ugyanakkor a 2018. évi CXXXIX. tv. (MATRT) 12.§-a alapján:

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	Az 143/4 hrsz ingatlan nyugati telekhatára ~1304 m-re van a legközelebbi közigazgatási határvonalhoz.	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	A módosítás nem érint a településszerkezeti terv szerinti erdő területet vagy zöldterületet.	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	a) Közlekedési területből kerül falusias lakóterület kijelölésre 317 m ² nagyságban, amelynek csereterülete falusias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra 565 m ² nagyságban az 578 hrsz ingatlan területe. b) A csereterület az 578 hrsz ingatlanon rendelkezésre áll.	Igen
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	Nem került zöldterület kijelölésre. A megszűnő csekély méretű, szerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági terület pótlása megtörtént az 578 hrsz-en falusias lakóterület helyett általános mezőgazdasági terület biztosításával.	Igen

A 143/4 hrsz-en az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán az 578 hrsz csereterület változásai:



2023. évi C. törvény a magyar építészetről alapján az új beépítésre szánt terület kijelölésekor vizsgált szempontok.

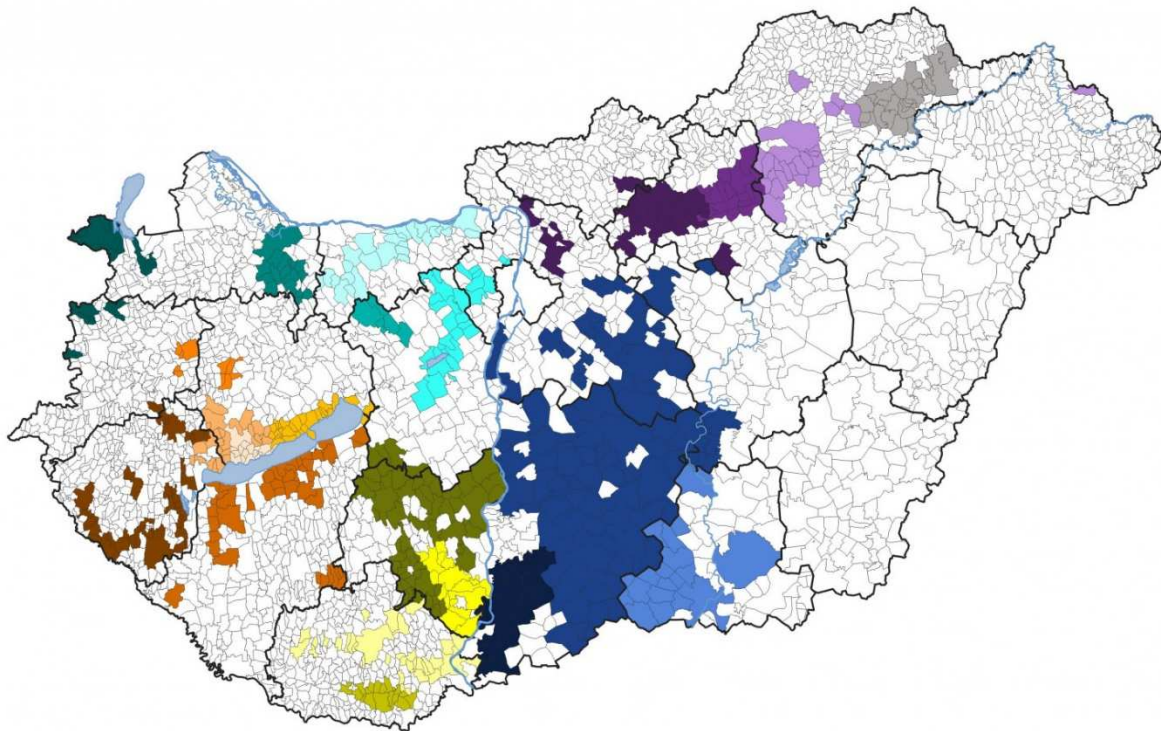
<p>7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve] (1) A településrendezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények</p>	<p>A tervezett falusias lakóterület kijelölés közlekedési területből nem befolyásolja</p>
---	---

<p>elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.</p>	<p>hátrányosan az építészeti és a táji környezetet. A környező területektől pufferterületként/átmenti zónaként tervezett zöldterület megtartásra kerül.</p>
<p>(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.</p>	<p>Az új beépítésre szánt terület közlekedési területből kerül kijelölésre 317 m² nagyságban, nem érint Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetet.</p>
<p>8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények] (1) A zöldterület övezet nagysága a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és</p>	<p>Nem jár zöldterület megszüntetésével.</p>
<p>b) a településen - ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg - nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.</p>	<p>Nem jár zöldterület megszüntetésével.</p>
<p>(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni: a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,</p>	<p>A közlekedési területből kijelölendő falusias lakóterület meglévő és beépült lakóterülettel és kijelölt felhasználásra váró hétvégiházias üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolandó beépítésre szánt területeket érint.</p>
<p>b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott ahol ez fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és</p>	<p>A változás nem jár zöldterület megszüntetésével. A közlekedési területek csökkentése nem érint olyan területe amelyet - a meglévő és tervezett - zöldterületen kívül további zöldgyűrűvel kellene elválasztani a már kijelölt beépítésre szánt területektől.</p>
<p>c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.</p>	<p>Az adott fejlesztésre nincsen más, alkalmas terület, mivel telekkiegészítéseként a 143/4 hrsz jövőbeni lakóterülethez csatolandó telekrész, figyelembe véve a 140/1 hrsz kialakult beépítését és kialakult telekhasználatát is. A Mép tv 88.§ (5) bek. alapján: „(5) A helyi építési szabályzatban - szabályozási vonalként megjelenő - szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a</p>

	<p>közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút - ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat - szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.”</p>
<p>(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal - amely a településrendezési terv mellékletét képezi - igazolni kell: a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,</p>	<p>A tervezett falusias lakóterület kijelölés közlekedési területből nem befolyásolja hátrányosan az építészeti és a táji környezetet. A környező területektől pufferterületként/átmenti zónaként tervezett zöldterület megtartásra kerül. Az új beépítésre szánt terület közlekedési területből kerül kijelölésre 317 m² nagyságban, nem érint Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetet.</p>
<p>b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,</p>	<p>A biológiai aktivitási értékszámítás eredményeként nem csökkent a biológiai aktivitási érték, sőt kismértékben növekedett 0,07981 pontértékkel.(lásd lentebb)</p>
<p>c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll - vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek -, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,</p>	<p>A lakóterület kiszolgálása érdekében új 6 m szabályozási szélességű közlekedési terület kerül kijelölésre, amely kialakításában a burkolt Rákóczi Ferenc utcáról nyílik és szélességében lehetővé is teszi a burkolt útminőség létesítését. Közműellátás a meglévő villamosenergia ellátáson túl vízvezetékekkel és a Rákóczi Ferenc utcára házi nyomóvezetékekkel való csatlakozással biztosítható. Óvoda Zalabaksán helyben működik: „Zalabaksai Napköziotthonos Óvoda” néven 350 méterre. Iskola épülete 300 m-re található, amely helyett a szomszédos Csesztregen 2,4 km-re található: Kerkai Jenő Általános Iskola.</p>
<p>d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel,</p>	<p>A településen csereterület biztosítása mellett összességben csökkentettük a beépítésre szánt területe 1615 m² és 565 m² nagyságban, így csökkent a falusias lakóterület nagysága is. A 143/4 hrsz-en történő közlekedési terület megszüntetése telekkiegészítés helyhez kötött, nem eredményez új építési telket és máshol nem megvalósítható. itt van olyan közlekedési terület kijelölés, amit meg kell és lehet szüntetni. Mivel a változás eddig is önállóan beépíthető telket érint annak bővítéseként, így nem eredményez több új építési telket, mint amennyi eddig is volt a község hatályos településrendezési eszközeiben kijelölve.</p>
<p>e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó</p>	<p>A MATRT 12.§-ban foglaltak teljesülését lásd előző táblázat</p>

követelményeinek teljesülését.

A tervezett változás megfelel a MATRT 13.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, mivel az alábbi igazolások szerint sem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet, illetve nem érint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.



Borrégió	Borvidék	Szín	Borrégió	Borvidék	Szín
Balaton borryó	Badacsonyi borvidék	Light orange	Duna borryó	Csongrádi borvidék	Blue
	Balatonfüred-Csupaki borvidék	Orange		Kunsági borvidék	Dark blue
	Balaton-felvidéki borvidék	Light orange		Hajós-Bajai borvidék	Dark blue
	Nagy-Somló borvidék	Orange		Bükki borvidék	Purple
	Balatonboglári borvidék	Dark orange		Egri borvidék	Purple
	Zalai borvidék	Brown	Felső-Magyarország borryó	Mátrai borvidék	Purple
Felső-Pannon borryó	Neszmélyi borvidék	Light cyan	Pannon borryó	Pécsi borvidék	Yellow
	Etyek-Budai borvidék	Cyan		Szekszárdi borvidék	Yellow-green
	Móri borvidék	Light cyan		Villányi borvidék	Green
	Pannonhalmi borvidék	Cyan		Tolnai borvidék	Green
	Soproni borvidék	Dark cyan		Tokaji borryó	Tokaji borvidék

Borvidéki települések - Zalabaksa nem érintett a Zalai borvidéken

Hegyközségek Nemzeti Tanácsa
Tulok Hajnalka hegybíró
Dél-Zalai Hegyközség
8746 Nagyrada, Kossuth L. út 51.



Iktatási szám: 2102/119-2/2025.

Ügyfél neve: **Zalabaksa Község Önkormányzata**
Ügyfél címe: **8971 Zalabaksa, Rákóczi út 24.**
Ügyfél gazdasági aksamája: ---

Zalabaksa Község Önkormányzati Hivatal	
8971 Zalabaksa, Rákóczi út 24.	
Szignat: Hne!	Küldés dátuma: 2025. SZEPT. 15.
20/52005/2025	Ügyintéző neve: T. P. U.
20/123-25/2025	

Tárgy: tájékoztatás borszölő termőhelyi kataszterbe tartozásról
Ügyintéző: Tulok Hajnalka hegybíró

A kérelmezőt a 2025. szeptember 12. napján benyújtott kérelme tárgyában a VINGIS Rendszer 2025. szeptember 15. napján hatályos adatai alapján az alábbiakról tájékoztatom.

A Zalabaksa helység, 140/1, 143/4, 144/2, 146/3 és 578 helyrajzi számú ingatlanok a borszölő termőhelyi kataszterében **nem nyilvántartottak.**

A tájékoztatást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 94.-95. §-a alapján állítottam ki.

A tájékoztatás elővásárlási/előhaszonbérleti jog gyakorlására nem jogosít.

Kelt: Nagyrada, 2025. szeptember 15.

P11.

.....
Tulok Hajnalka
hegybíró

Kapják:
1.: Zalabaksa Község Önkormányzata
2.: Irattár

Gyümölcs termőhelyi kataszter érintettségének vizsgálata

- Zalabaksa község területén a [Termőhelyi kataszter a Nébih által bejegyzett területekről](#) (2014. március - 2021. december 31.) nyilvántartása alapján nincsen ingatlan nyilvántartva
- [Termőhelyi kataszter a NAIK adatai alapján](#) a Sé 298/3, 071/17 hrsz-ú ingatlanok nem részei a gyümölcs termőhelyi kataszternek. (2014. március előtt felvett területek) (Forrás: <https://portal.nebih.gov.hu/adatbazisok-noveny>)

2.2. Tájrendezés és természetvédelem

2.2.1. Országos, megyei szintű övezeti besorolások

A táj- és természetvédelem körébe tartozó övezetek közül a következők érintik az igazgatási területet az MaTrT alapján:

- országos ökológiai hálózat övezete: a település középső területeit, valamint a keleti kiterjedt erdőterületeket érinti
- tájképvédelmi terület övezete: az ökológiai hálózathoz hasonló kiterjedésben, a belterülettől északra elterülő részeket és a keleti erdőket foglalja magában

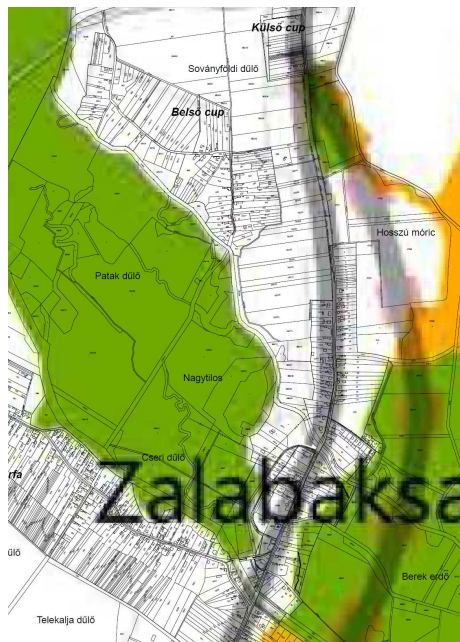
A Zala Megyei TrT alapján pedig a következők:

- országos ökológiai hálózat övezete:
 - magterület övezete: a Kerka- és a Cupi-patak közötti erdők, gyepek, illetve a belterületi keleti határában található erdők
 - ökológiai folyosó övezete: a település közigazgatási területének keleti határában fekvő erdők Pórszombattal, Lentivel, illetve Kerkabarabással határos részei.
- tájképvédelmi terület övezete: a tájképvédelmi terület övezete a település középső területeit, illetve a keleti erdőket foglalja magába

A tervezési területet az ökológiai hálózat övezetei nem érintik.

Zalabaksa közigazgatási területét nem érinti sem a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területe, sem országos jelentőségű védett természeti terület.

Az ökológiai hálózat övezetei nem érintik a 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanokat.



Ökológiai hálózat övezetei Zalabaksa belterületének környezetében

2.2.2. Természetvédelem

Országos védelem alatt áll a természetvédelmi törvény alapján:

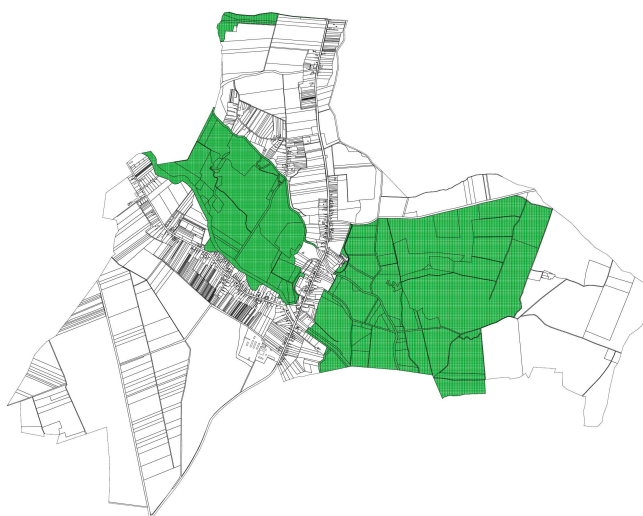
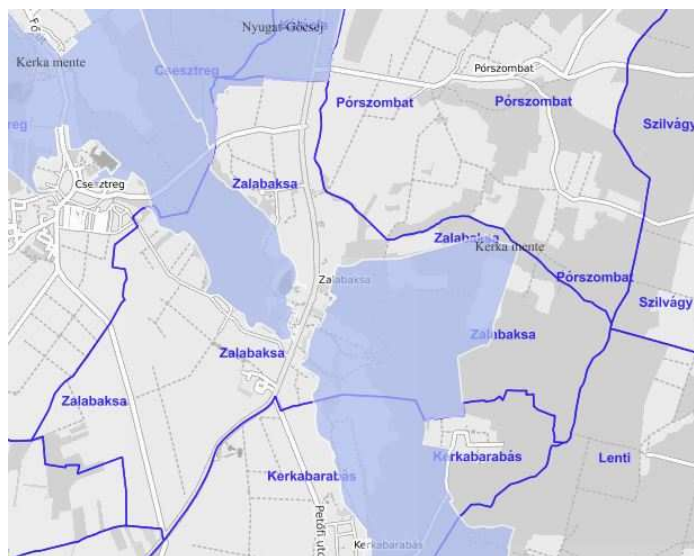
Ex lege védett földvár: a 075/6 a, b hrsz ingatlanon található, nem érintett jelen eljárásban.

Ex lege védett lápterület: a 0102/3-7, 0104/2, 0121/4, 0123, 068/6,11,12 hrsz ingatlanokon található, nem érintettek jelen eljárásban

NATURA 2000 hálózat területei

Zalabaksa igazgatási területét a Kerka-mente (HUBF20044) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület és a Nyugat-Göcsej (HUBF20039) terület érinti. Elnevezéséből adódóan a Kerka-patak mentét fedi le, a település keleti részén húzódó erdők egy részével kiegészülve. E Natura 2000-es kategória jellemző élőhelytípusát a puhafás ligetek, éger- és kőrsligetek adják, amelyekben számos rovar és kétélűtíféle megtalálható, mint jelölő faj.

A tervezési területeket nem érinti a NATURA 2000 terület.



Kerka mente (HUBF20044)

037, 038, 039, 040, 041, 042/1, 042/2, 042/3, 042/4, 042/5, 042/6, 042/7, 042/8, 042/9, 042/11, 042/12, 042/14, 042/16, 042/17, 042/18, 042/19, 042/20, 042/21, 043, 044/1, 044/2, 045/1, 045/2, 046/2, 046/3, 046/4, 046/5, 046/6, 046/7, 046/8, 046/9, 046/10, 046/11, 046/12, 047, 048, 049, 076, 078/1, 078/2, 078/3, 078/5, 078/7, 078/8, 078/9, 078/10, 078/11, 078/12, 078/13, 078/14, 079, 080, 081/1, 081/2, 081/3, 081/5, 081/6, 081/7, 081/8, 081/9, 082, 083/1, 083/2, 083/3, 084, 085, 086, 087, 088, 090, 091, 092, 093/2, 093/3, 093/4, 093/5, 093/6, 093/7, 093/8, 0102/1, 0102/3, 0102/4, 0102/5, 0102/6, 0102/7, 0102/8, 0102/9, 0102/10, 0102/11, 0102/12, 0103, 0104/1, 0104/2, 0104/3, 0104/4, 0105, 0106, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114,

0115, 0116, 0117, 0118/1, 0118/3, 0118/4, 0119, 0120, 0121/2, 0121/3, 0121/4, 0121/5, 0121/6, 0121/7, 0121/8, 0122, 0123, 0124/1, 0124/2, 0124/3, 0125, 0126, 0127 hrsz.

Nyugat-Göcsej (HUBF20039)

064/24, 064/3, 064/4, 064/8, 065 hrsz.

Egyedi tájértékek

A tervezési területen egyedi tájérték nem található. A tervezési területen kívül vízhasználattal és vízgazdálkodással kapcsolatos egyedi tájérték a Baksa-tó, de jelen eljárásban az nem érintett.

Termeléssel kapcsolatos egyedi tájértékek				
Vízhasználattal, vízgazdálkodással kapcsolatos egyedi tájértékek				
16.	Baksa-tó	86-os számú főútról lekanyarodva, a Cupi-patak mentén	046/9	Az 1900-as évek második felében kialakított tó horgásztóként üzemel, esztétikai, tájképi értékekkel rendelkezik. Mintegy 3,6 ha-os területű, környezete rendezett, pihenőhelyekkel ellátott. További fejlesztési potenciálokat rejt magában.

2.2.3. Tájértékelés, tájhasználat



A települést övező tájban a domborzati viszonyokhoz alkalmazkodó hasznosítások figyelhetők meg. Zalabaksát környező táj felszíne szinte teljesen sík. Csak nagyon enyhe lejtők figyelhetők meg helyenként. Ameddig a szem ellát, szántóföldek uralják a térséget, abból is a nagytáblás monokultúrák dominálnak. A táblákat mezővédő erdősávok, gyepes, cserjés mezsgyék nem tagolják. Az erdők sokszor csak háttérben, sziluettként jelennek meg, összefüggő nagy tömböt a keleti határbán alkotnak.

A területet behálózó vízfolyások - Kerka- és a Cupi-patak - színesítik a feltáruló tájképet a hozzájuk kapcsolódó rétekkel, fás ligetekkel, galériaerdőkkel. További kisebb vízfolyás a belterületet déli, délnyugati irányban határoló Falu-patak, illetve a Pórszombat felől a Cupi-patakba torkolló Medesi-patak. Ezekon kívül vízelvezető árkok tagolják még a szántóföldeket, melyek nagyon kis hányada jelenik meg egyúttal zöldsávként a monokultúrák szántók között. Viszonylag új elem a tájban a Baksa-tó, amely magas tájképi potenciállal rendelkezik. Egyik turisztikai célpontja a településnek. Számos út hálózza be a vizsgálati területet. Ezek közül is évszázadok óta a legjelentősebb a 86 sz. főút, amely egyben a község főutcája is a belterületi szakaszon. Jellegzetes fásítás hosszabb szakaszokon nem kíséri, ettől kissé markánsabb művi elemként jelenik meg a tájban. A mellékutak ebből a szempontból kedvezőbb adottságúak.

Zalabaksa igazgatási területének nagysága 1610,62 ha. Belterület 195 ha; külterület: 1415,62 ha.

A művelési ágak szerinti megoszlás (forrás: takarnet)

művelési ág	összes alrészlet terület (m2)
erdő	4542264
fásított terület	316436
halastó	37811
kivett	2791539
legelő	1091110
rét	1085489
szántó	6241929

A hatályos terv készítésétől eltelt időszakban a művelési ágak tekintetében jelentős változás nem történt.

Mezőgazdasági területek

A 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanok belterületi ingatlanok, kivett területek. A 140/1 hrsz 1 hektárnál nagyobb és Sz6 szántó, illetve rét R5 minőségi osztályú alrészletekből áll. ezen területet a meglévő beépítés mellett a tervezett 6 m-es út érinti a nyugati, délnyugati telekhatár mentén.

Erdőterületek érintettsége

Erdőtervezett területek a tervezési területek környezetében környezetében nem találhatóak:



Üzemtervezett erdőterületek Zalabaksa és Cup településrész környezetében (részlet)

2.2.4. Biológiai aktivitásérték változása

Zalabaksa községben a területfelhasználás változásának eredményeként a közigazgatási területen a biológiai aktivitási érték nagysága a hatályos és kiinduló állapot szerint:

Biológiai aktivitási érték a közigazgatási területen 2021.			
területfelhasználás	területe (ha)	értékmutató	Pontérték
Lf	176,296	2,4	423,11
Vt	2,739	0,5	1,3695
Gksz	8,2482	0,4	3,299
Kmű mezőgazdasági üzemi	8,298	0,7	5,8
K-t temető	0,55	3	1,65
Közlekedési- és közmű terület	14,9876	0,6	8,993
Z	3,2853	6	19,7118
Eg	260,1207	9	2.341,086
Ev	249,3466	9	2244,1194
Má	625,544	3,7	2.314,5128
Mák	214,4566	6	1.286,7396
Mk	8,06	5	40,3
V	36,718	6	220,308
KbSp	1,78	6	10,68
Összesen			8921,6791

A kiinduló állapothoz képest a területfelhasználás változások alapján a biológiai aktivitási érték számítása a következők szerint változik:

Településrendezési eszközök kiinduló állapot szerinti biológiai aktivitási értéke 2021								
módosítással érintett terület	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
	Lakóterület							
502/6 hrsz.	falusias	2,40	0,30	0,72	közlekedési terület	0,60	0,30	0,18
034 hrsz.	falusias	2,40	0,37	0,89	mezőgazdasági általános	3,70	0,37	1,37
	Beépítésre nem szánt				Beépítésre szánt			
408/1	zöldterület	6,00	0,08	0,48	falusias	2,40	0,08	0,19
42 hrsz.	zöldterület	6,00	1,80	10,80	falusias	2,40	1,80	4,32
617 hrsz.	zöldterület	6,00	0,18	1,08	falusias	2,40	0,18	0,43
167 hrsz.	zöldterület	6,00	0,07	0,42	falusias	2,40	0,07	0,17
Összesen				14,39				6,66

A szerkezeti terv a nyilvántartott és a valós állapotoknak, használatoknak megfelelő területhasználatok alapján készült el. A számításoknál az OTÉK-ben meghatározott legkisebb zöldfelületi arányokhoz tartozó értékmutatókat vettük figyelembe. A táblázatból kitűnik, hogy a biológia aktivitásérték az átminősítés után növekedni fog. A biológiai aktivitási érték többlete: 7,73, amely a következő területfelhasználás változásoknál, fejlesztéseknél figyelembe vehető.

A településrendezési eszközök módosítása:

A biológiai aktivitási érték területfelhasználás változását a Méptv. 8.§ (3) bekezdés b) pontja alapján - 1 hektárnál - kisebb területet figyelembe véve:

Településrendezési eszközök 1. módosítása 2025.								
módosított terület	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területfelhasználás	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területfelhasználás	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
	Lakóterület							
143/4 hrsz.	falusias	2,4	0,0317	0,07608	közlekedési terület	0,6	0,0317	0,01902
	Beépítésre nem szánt				Beépítésre szánt			
578 hrsz	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0565	0,20905	falusias	2,4	0,0565	0,1356
Összesen				0,28513				0,15462
BIA többlet 2021-ből				7,73				-
Mindösszesen				8,01513				0,15462

A biológiai aktivitási értékszámítás 140/1 hrsz ingatlanon kijelölt út teljes szakaszán kijelölésre kerülő egyoldali nagy lombkoronájú fasor jelölésének, és az 578 hrsz csereterület figyelembevételének eredményeként nem csökkent a biológiai aktivitási érték, sőt kismértékben növekedett 0,13051 pontértékkal. Ezen felül rendelkezésre áll a 2021-es 7,73 többlet pontérték, azaz összesen a többletpont nagysága $7,73+0,13051 = 7,86051$.

2.3 Zöldfelületi rendszer

Jelen módosítási eljárás nem érint zöldterületet. A zöldterületek vonatkozásában a 2021-es hatályos településrendezési eszközök előírása az irányadó.

2.4 Örökségvédelem

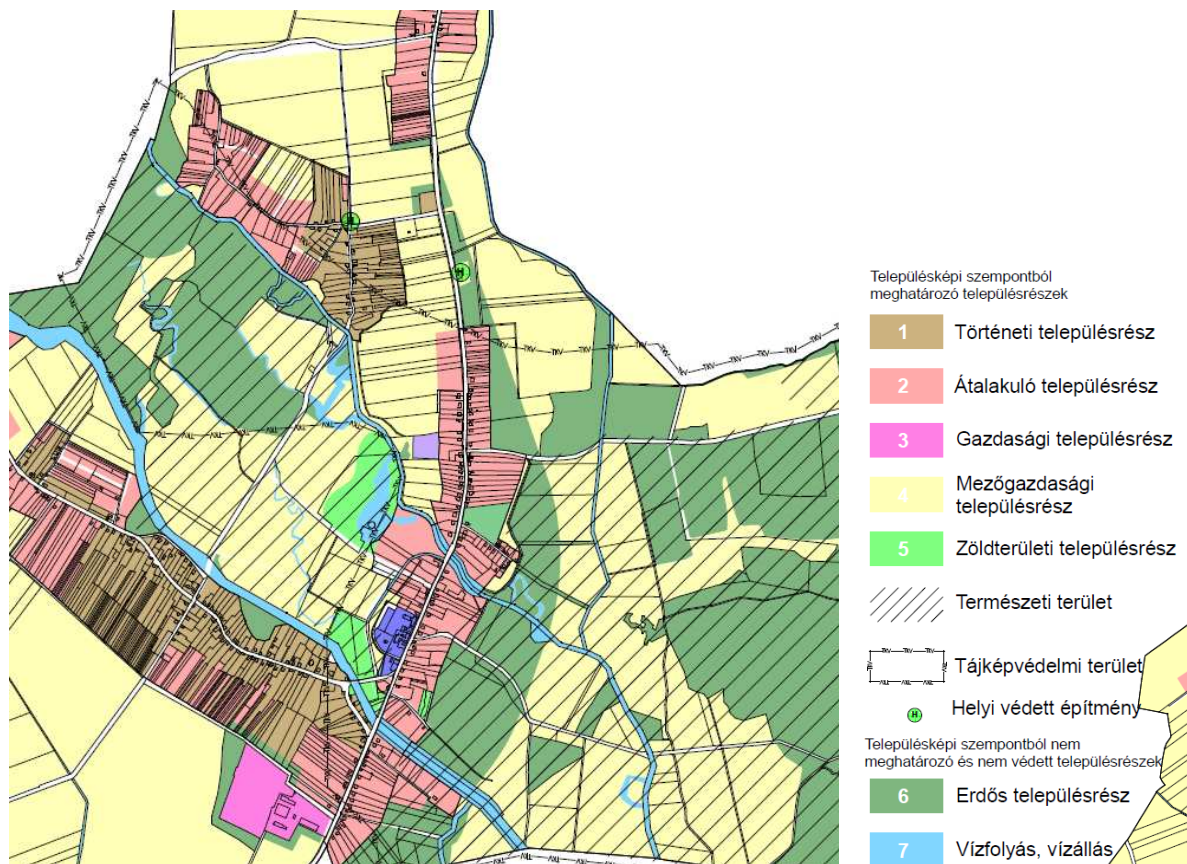
2.4.1. Műemlék - nemzeti érték

Zalabaksán műemlék nem található.

2.4.2. Műemlék - helyi érték

Előzményként a 21/2017.(IV.18.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióhoz 2019-ben elkészített örökségvédelmi hatástanulmánya, valamint a 6/2018. (VII. 31.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképi rendelet alkalmazandó.

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2018. (VII.31.) önkormányzati rendelete - Zalabaksa község településképi védelméről (TKR) - 2. melléklet alapján a tervezési területek: 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanok területe az „átalakuló településrész” meghatározó övezetbe tartozik.



Részlet a TKR 2. mellékletéből

A tervezési területen nem található helyi védelem alatt álló érték.

A 6/2018. (VII. 31.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképi rendelet alapján helyi védelem alatt áll:

A) Vallási emlékek, amelyek helyi védelem alatt állnak:

- aa) kőkereszt: külterületen, a Belső cup dűlőben, a Jókai és a Táncsics utca kereszteződésében
- ab) kőkereszt: a Kossuth L. utca beépítetlen szakaszán, a 481 hrsz

B) Temetkezési emlékek közül helyi védelem alatt állnak:

- ba) síremlék: Bölcs Sándor (1816-1857) a szabadságharc honvédszázadosának síremléke a zalabaksai temetőben
- bb) síremlék: Gál Sándor honvédtiszt síremléke a zalabaksai temetőben
- bc) síremlék: Kósa Annus népballadai hős sírja a zalabaksai temetőben
- bd) régi temető: a zsidó temető területe.

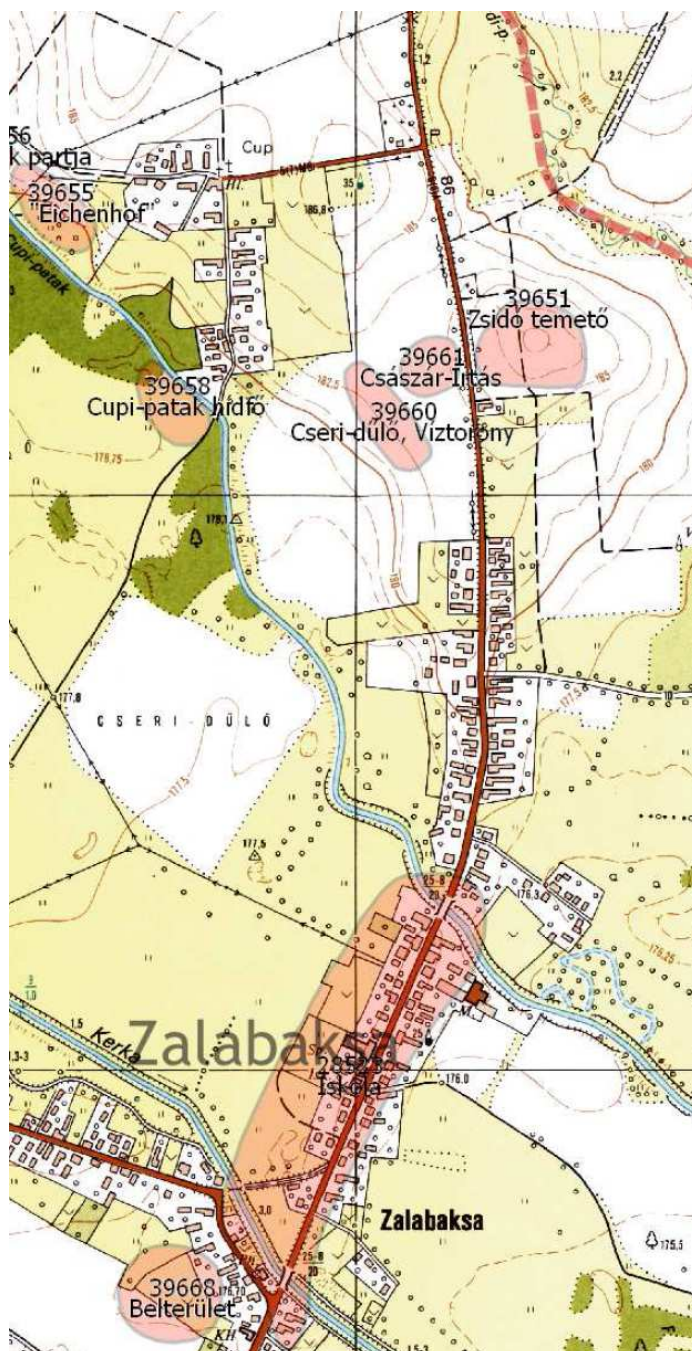
2.4.3. Régészeti lelőhelyek

Zalabaksa község közigazgatási területén az alábbi régészeti lelőhelyeket vették nyilvántartásba:

Lelőhely neve	KÖH azonosító	Hrsz.	Kor / korszak
Iskola	28523	120/3, 120/1, 046/4, 046/3, 161, 159/6, 155/6, 159/4, 159/3, 159/1, 158, 155/3, 155/2, 97/3, 97/2, 97/1, 89, 92, 93, 155/9, 72, 71/2, 155/10, 154, 153, 151/1, 149/2, 149/1, 67, 68, 69, 70, 71/1, 150/1, 152/1, 65/1, 155/4, 162/1, 162/5, 162/3, 91/2, 91/1, 90, 168, 169, 170, 165/1, 164, 162/2, 163, 171, 166, 172, 98/1, 98/4, 98/3, 276, 165/2, 162/4, 160, 159/7, 152/2, 148/2, 150/2, 151/2, 147/2, 048, 79, 120/5, 88, 81, 76/3, 76/1, 78, 80, 155/8, 156, 75/2, 74, 75/1, 73, 167, 047, 63/1, 120/6, 62, 59/1, 57, 58, 59/2, 141, 66, 120/2, 147/1, 146/1, 145, 143/2, 148/1, 63/2, 140/3, 140/2, 140/1, 139, 138, 137, 140/4, 143/3, 144/1, 146/2, 143/1	Római kori út és település
Tsz-erdő - Bika-domb	39646	0130, 0118/4, 0107, 0108/2	Római kori halomsírok
Szentandrás	39647	098/1-2, 0100/1, 0101, 0104/1, 0105	Középkor, település és templom
Halastó	39648	0118/3, 0120, 0124/1-3, 0123	halastó és/vagy malomhely
Zsidó temető	39651	070, 075/1-5	Rézkori és középkori település
Cup-„Eichenhof”	39655	051/3-5, 051/7-8, 051/10, 649-650, 653	Középkor, település
Cupi-patak partja	39656	655-656, 051/9	Újkőkori, rézkori / Balaton-Lasinja-kultúra, és középkori település
Cupi-patak hídfő	39658	049, 042/2, 042/1, 044/2, 045/1, 042/19, 045/2, 044/1, 042/20	Római és középkori település, római kori sírkő (temető?)
Cseri-dűlő, víztorony	39660	060/15-19	Római és középkori település
Császár-Irtás	39661	060/17-18, 060/20	Középkori település
Kerka-part	39662	502/5, 503-513, 514/1	Római-, Árpád- és középkori település
Győrfa	39664	035/3-6	Újkőkori, késő bronzkori, római- és középkori település
Belterület	39668	180/1-2, 181-185, 186/1-2, 191, 187-190, 198/2, 198/7	Késő bronzkori, római és középkori település
Nagyréti-dűlő	39669	064/18-20	Őskori és római kori település
Medesi-erdő, Sötétvölgyi-domb	39424	0109, 0111, 0118/4	Római kori halomsírok

Régészeti érdekű terület: Ezek az egykori és mai vízfolyások (Kerka, Cupi-patak) és nagyobb árkok mentén található lankás domboldalak területét jelentik, valamint a települést átszelő 86. sz. főutat, amely a római kori Borostyánkő útra épült (Kerkabarabás határában nyilv. száma: **67385!**).

A tervezett módosítás ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhelyeket a 140/1 hrsz esetében az „Iskola” 28523 azonosítójú lelőhely esetében érint. A lelőhely a Rákóczi utca felől tervezett magánút kialakítással érintett csupán. A lelőhely lehatárolását az ETÉR téradatai szerint pontosítottuk (ez a lelőhely alaki megjelenítését és kiterjedésének pontosabb ábrázolást jelentette).



28523 Régészeti lelőhelyek a 140/1 hrsz környezetében



A régészeti lelőhelyek a téradatok alapján

2.5. Közlekedés

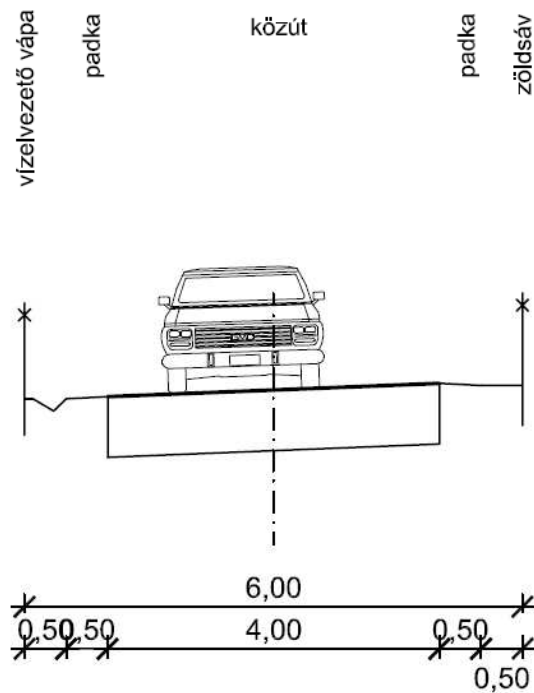
A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „A településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei - Tartalmi követelmények” megnevezésű, ÚT 2-1.218:2003 sz. útügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az ÚT 2-1.201:2004 Közutak tervezése útügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal alapján elkészült a hatályos 2021-es településrendezési eszközökhöz. A közlekedés munkarészben, így a hálózati elemekben (közúthálózat hierarchiája és keresztmetsvényében) változás nem tervezett.

A tervezett falusias lakóterület kiszolgálását a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt kiszolgáló utak és a változás után a 140/1 hrsz-en kijelölésre kerülő új 6 m-es magánút fogja biztosítani. A magánút szélessége 6 m lesz. A 140/1 hrsz telek esetében a homlokvonalon - a Rákóczi Ferenc utca felől - úgy alakítottuk ki a közlekedési területet, hogy a 14 m-es homlokvonal kialakuljon a HÉSZ 3. melléklet 5. táblázata szerint.



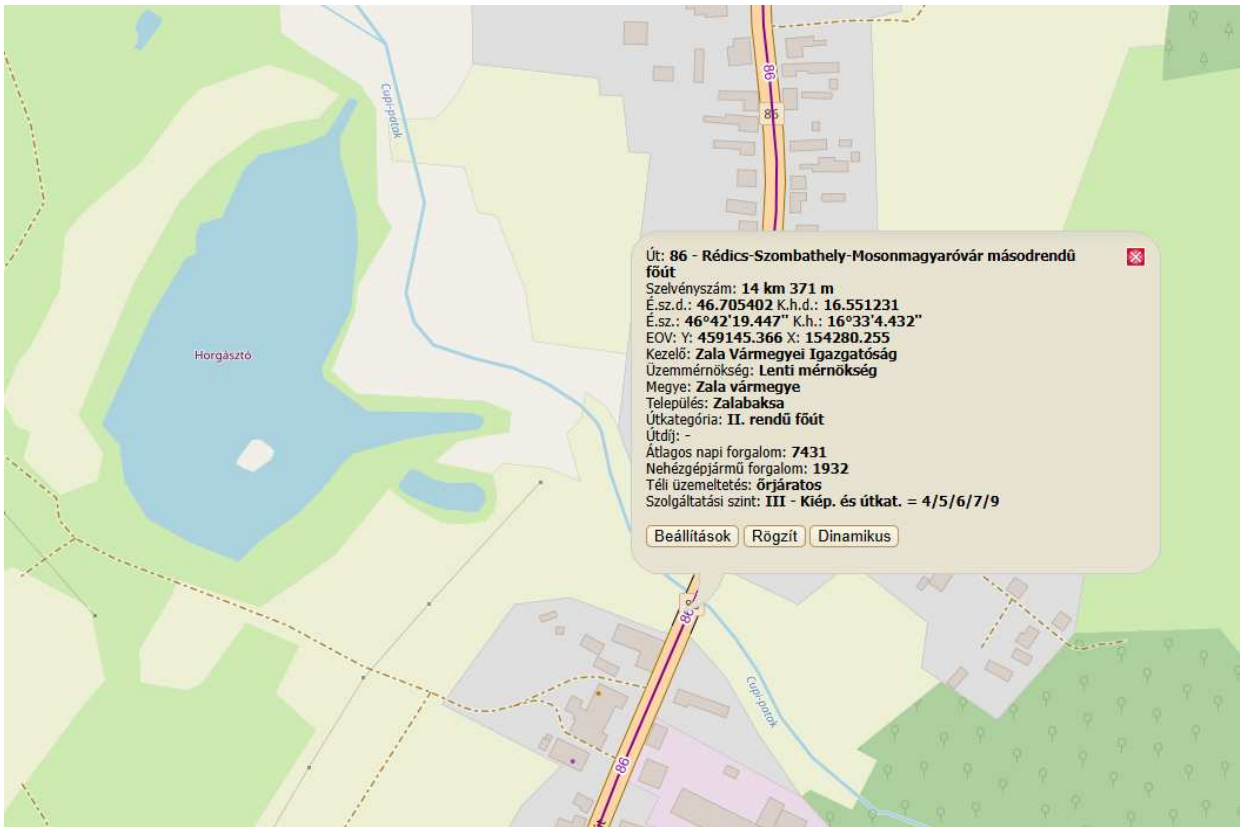
A tervezett 6 m-es út Rákóczi Ferenc utca felől

A Cupi-patak jobb partján a kialakult beépítések figyelembevételével - azaz a rendelkezésre álló hely miatt 6 m-nél szélesebb magánút nem jelölhető már ki. Természetben ez nem is okoz valós problémát, mivel a 140/1 hrsz telek és a 143/1 hrsz telek közös családhoz tartozó tulajdonban van a Rákóczi Ferenc utca menti 141 hrsz ingatlannal, ahol a Betyártanya Étterem és a Baksai-Betyár szállás üzemel, amelynek tulajdonosai a család felmenői. Mind ettől függetlenül szükséges építési szempontból egy olyan magánút kijelölése, amely a Rákóczi Ferenc utcáról indulva rendezi a bejárást hosszabb távon is. TÉKA alapján a tervezett magánút kijelölés megfelel annak, hogy csak kiszolgálóút funkciót töltsön be Zalabaksán.



6 m-es magánút mintakeresztmetszéve

A magánút kialakítását a helyi építési szabályzat engedélyezi. A magánút szélességét az alábbi mintakeresztmetszvény alapján 6 m-ben határozzuk meg. A magánút a 86-os főút meglévő belterületi, lakott szakaszának 14+371 km szelvényének térségében valósulna meg. A település hatályos településrendezési eszköze tartalmazza a 86-os főút elkerülő szakaszának megvalósítását is, amit figyelembe kell venni, mivel a mai belterületi szakasz jelentős forgalomcsökkenéssel számítható ez esetben. A szomszédos szakaszon VÉDA kapu miatt a sebességhatárok jelenleg is betartásra kerülnek, így a főútról való ki és behajtás rendezett és szabályos sebességhatárok között zajlanak.



86-os főút érintett szakaszának forgalmi adatai (kira.gov.hu)

Az 578 hrsz ingatlan kiszolgálása a szabályozási terven jelölt és szabályozott kiszolgáló utacról (054, 572 és 0573/13 hrsz önkormányzati kiszolgáló utacról biztosított.

Parkolás:

A lakások után a TÉKA 4. melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez - *A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása*

I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1.- minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után, kivéve a nagyvárosi lakóterület építési övezetét, ahol minden 1,5 lakás önálló rendeltetési egység után,

5. melléklet a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítása:

	A	B
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülőegység után 1 db

2.6. Közművesítés

2.6.1. Villamosenergia ellátás, elektronikus hírközlés

A település közigazgatási területének délnyugati szegletét érinti a 132 kV-os főelosztó hálózat meglévő Lenti - Ramocsa - (Kerkáskápolna) közötti eleme.

A település területén található fogyasztók villamosenergia ellátását, a község ÉNy-i részén húzódó 20 kV-os meglévő gerinchálózatról leágaztatott középvezetékű légvezeték hálózatra több ponton telepített, 6 db kommunális rendeltetésű oszloptranzformátor állomás biztosítja.

Meglévő állomások:

I.	OTR 20/250	100 kVA -os géppel felszerelt.
II.	OTR 20/250	100 kVA -os géppel felszerelt.
III.	OTR 20/250	30 kVA -os géppel felszerelt.
IV.	OTR 20/250	40 kVA -os géppel felszerelt.
V.	OTR 20/250	100 kVA -os géppel felszerelt.
VI.	OTR 20/250	63 kVA -os géppel felszerelt.

A TSz. részére telepített OTR 20/2x250 tip. 250 kVA állomás ipari rendeltetésű, mely a település részére nem szolgáltat energiát.

A kiefeszültségű fogyasztói csatlakozások szabadvezetékes, ill. kötegelt légkábeles.

A terület közműellátása részleges, fejlesztést a környező Rákóczi Ferenc utcai hálózatról a közműellátás minden egyes telekhez biztosítható.

Jelenleg a területen a villamosenergia ellátás középvezetékű vezetékéről a tó nyugati oldalán meglévő tr. alállomással és földkábeles kialakítással biztosított.



Villamosenergia ellátás a tervezési területen

Elektronikus hírközlés

A településen a piaci szolgáltatók hálózatai vezeték és vezeték nélküli rendszer keretében elérhetőek. A településkép védelme érdekében elő kell írni, hogy új hálózat, vagy régi rekonstrukciója csak földkábeles kialakítással létesíthető.

2.6.2. Gázellátás:

A község közigazgatási területének délnyugati szegletét érinti a Lenti - Csesztreg földgázelosztó vezeték meglévő eleme.

Zalabaksa község gázellátása a térség részeként kiépült. A körzeti gáznyomás szabályozó állomás Csesztreg községben található. A gázszolgáltatás középnyomáson történik. A kiépített hálózat a község teljes közigazgatási területét lefedi. A csővezeték anyaga PE 80 / SDR 11, MSZ 7908-2 szerinti műanyagcső.

A gázfogyasztók száma a 2016 évi adatok szerint 94 db, az éves gázfogyasztás 134 300 m³.

A lefektetett középnyomású gázvezeték hossza 11km, védőövezete 4- 4 m.

A gázhálózat üzemeltetője a KÖGÁZ Gázhálózati Zrt.

A tervezési területen nem tervezett a földgázellátás kialakítása.

2.6.3. Vízellátás

Zalabaksa község vízellátása a Kerkaújfalu- Csesztreg- Zalabaksa- Kerkabarabás- Pórszombat- Kálócfa térségi vízmű részeként valósult meg. A térség vízellátását szolgáló kutak (2 db) Zalabaksa (1. számú kút) illetve Csesztreg (2/A jelű kút) határában található. Az 1. jelű kút vízhozama 330 [m³/d], a 2/A. jelű kút pedig 470 [m³/d]. A rendszerhez Zalabaksa Cup településrészen 200 m³-es víztorny (túlfolyószintje: 220,30 mBf) és Kálócfa irányába nyomásfokozó tartozik.

A vízbekötések száma 2016 évi állapot szerint 265 db, az éves vízfogyasztás: 22 380 m³.

Az elosztóhálózat 12,6 km hosszú NÁ 100-150-es méretű KM PVC nyomócső.

A település vízellátása 100 %-ban kiépült. Az ivóvízellátása Zalabaksa vízműrendszerrel történik. Közcélú ivóvízellátó vízi létesítmények adatai az alábbiak:

TELEPÜLÉS	HELYI NÉV	EOVY	EOVX	TALP
Zalabaksa	1/a.sz kút B-3 kat.szám	459044	154380	160.00
Zalabaksa	3.sz. kút K-4	459015	155562	145.00

Az új vezeték létesítésekor az MSZ 7908/2 elhelyezésre vonatkozó előírásait be kell tartani.

A szabályozási tervben foglaltak megvalósulása esetén a vízigények felfutásával lehet számolni, ezért térségi vízmű ellátási körzetéhez tartozó valamennyi település elkészült és jóváhagyott rendezési tervének ismeretében a térség vízellátását egy tanulmányterv keretében felül kell vizsgálni. E vizsgálat tisztázni tudja, hogy a területfejlesztésekből adódóan, hol, milyen beavatkozás szükséges a vízellátás (kutak, víztornyok, átemelők kapacitása, csőhálózat hidraulikai viszonyai) biztosításához.

A vízellátás a Rákóczi Ferenc utcáról kiépült a tervezési területen.

Oltóvíz:

A tervezett hálózaton 200 méterenként föld feletti tűzcsapokat kell beépíteni. A fejlesztésre kijelölt területeken (kivéve a 9. jelű gazdasági területet) 150 m² mértékadó tűzszakasz nagyságig a hálózaton 600 [l/min] mennyiségű oltóvíz mindenütt biztosítható. Ennél nagyobb oltóvíz igény esetén az OTSZ „Oltóvíz” című fejezet 46-55.§ előírásai az irányadóak.

2.6.4. Szennyvízelvezetés

A község szennyvízcsatorna hálózata a Lenti város térségi szennyvíz elvezető és tisztító rendszer részeként a Cup településrész kivételével - kiépült. A településem 3 db MOBA típusú szennyvízátemelő üzemel az alábbiak szerint:

8 számú átemelő helye: Zalabaksa, Ady Endre utca

9 számú átemelő helye: Zalabaksa, Rákóczi út

10. számú átemelő helye: Zalabaksa, Sportpálya

A Csesztreg és Zalabaksa községek összes szennyvize átemelő rendszeren keresztül csatlakozik a Lenti város szennyvíztisztítójára. A tisztítótelep biológiai szennyvíztisztító. A tisztított szennyvíz befogadója a Kerka-patak.

A szennyvíz-elvezetés házi beemelővel a Rákóczi Ferenc utca felé a gerincvezetékhez csatlakoztatva biztosított.

2.6.5. Csapadékvíz elvezetés

A község 86. számú főút menti szakaszának jelentős részén a főút rekonstrukciójával együtt a 90-es évek közepén kétoldali, zárt csapadékcsatorna épült, illetve új útárkok és kocsibehajtók készültek. Befogadók a Kerka, illetve a Cupi patak. A Kerkától Ny-ra eső út vízvezető rendszere D-i irányban kb 35m hosszú zárt szakasz után nyílt árokkal a régi Kerka mederbe csatlakozik.

Az Ady utca útárka a főút menti rendszerhez csatlakozik.

A Deák utcai útárkok D-i Ny-i irányú lejtéssel, a keletkezett csapadék külterületen elszikkad.

A Kisfaludy utcában Az Ny-i oldalon végig árok, a K-i oldalon árkok és folyókák váltogatják egymást.

A Cupi részen a Táncsics utcában kétoldali (részben jól kiépített) útárkok található, amely Cupi-patakba köt.

A betorkollás kiépítése szükséges.

A községben lévő árkok és átereszek megfelelőek. A folyamatos karbantartásról gondoskodni kell (növényzet és hordalék eltávolítása).

A fejlesztési területek feltáró útjai mentén az útárkok a meglévő rendszerhez csatlakoztathatók.

Folyamatos feladat a patakok, rácsatlakozó árkok karbantartása, az útárkok és átereszek tisztítása.

A csapadékvíz-elvezető rendszer karbantartása, kiépítése, fejlesztésének megvalósítása esetén beruházási területről a kívülről érkező csapadékvizek kizárásra kerültek, illetve a beruházási területre jutó csapadékvíz ártalommentes elvezetése-, valamint a területen képződő szennyezett vizek összegyűjtése, ártalmatlanítása, ártalommenetes elvezetése biztosítható még pedig úgy hogy a környező mezőgazdasági területek minőségében kár ne keletkezessen.

A lefolyó csapadékvíz által okozott kimosódások megszüntetése, árok burkolása.

Árvízi elöntés

Az időszakos intenzív csapadékhullás esetén a hirtelen lefutó csapadékok kárt okozhatnak. Védekezni ellenük övárkok, patakok karbantartásával, vízgazdálkodással (vízvisszatartás) lehetséges.

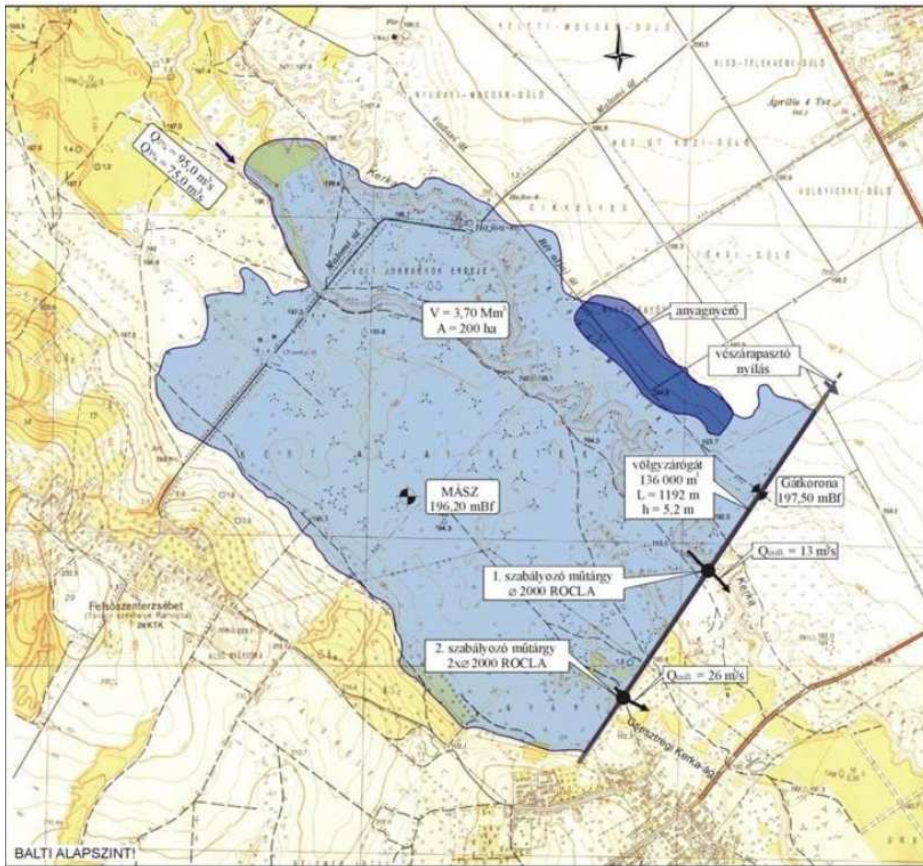
A sokéves tapasztalatok alapján a 86. sz. főúttól északnyugati irányban levő (Cupi-patak-86. sz. főút - Kerka-patak által határolt), fejlesztésre kijelölt lakóterületet (140/1 hrsz) nem veszélyezteti a Cupi patakon érkező nagyobb árhullámok. A lehetséges elöntések kizárása érdekében, illetve mivel a terület az attól délebbi - Rákóczi úti lakóterületet védő - földdepónián kívül helyezkedik el, ezért a Nyu-du VIZIG-el a 2019-es településrendezési eszközök módosítása során született kompromisszumos megállapodás értelmében a földszinti padló megemelése kívánatos. Az érintett területen az építendő épület(ek) földszinti padlóvonalának meg kell egyeznie a területet lehatároló önkormányzati védtöltés/depónia legnagyobb geodéziai magasságával. A HÉSZ a beépítésre vonatkozó korlátozást tartalmazza.

A településen önkormányzati tulajdonban lévő védtöltés található: pl. 140/2, 63/1, 59/1, 138 hrsz. Elsődlegesen a csapadékvíz elvezető rendszer egyes elemeinek hiányosságára visszavezethetően, illetve szélsőséges időjárási viszonyok esetén a lefolyástalan területeken vizek a közlekedési területekben, mezőgazdasági földeken kárt okozhatnak. A mezőgazdasági területek menti árkok karbantartása a tulajdonosok bevonásával, az árkok tisztántartásával szükséges, mivel a területeken keletkező vizek elvezetése csak így biztosítható. A Kerka elöntéssel nem veszélyezteti a települést.

Kerka árvízcsúcs-csökkentő tározó (Alsószenterzsébeti):

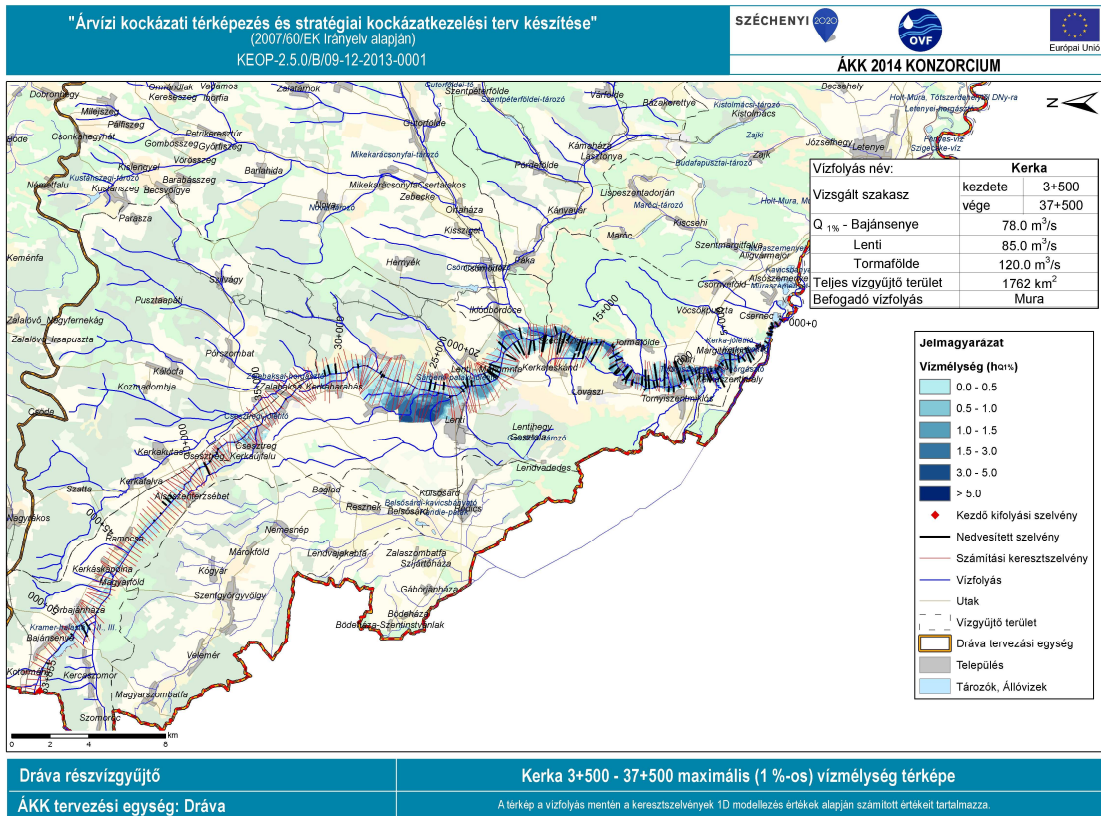
A tározó a Kerka patak 40+758 km szelvényében, és a Csesztregi Kerka-ág 6+719 km szelvényében történt völgyelzárás nyomán létesült 2005. évben.

A tározó teljes feltöltés esetén 3,7 millió m³ vizet képes betározni, és ekkor a vízfelület 200 ha kiterjedésű. Tekintettel arra, hogy kizárólag árvízcsökkentési céllal létesült, az erre a célra fenntartott térfogat is 3,7 millió m³. A tározó árvízszint-csökkentő hatása a mértékadó vízhozam esetén (196,16 m³/s tározó vízszint) igen jelentős, hiszen a beérkező 95 m³/s vízhozam a tározó alatt a felére, 47,5 m³/s-ra csökken. A mértékadó árvízi helyzetben kibocsátott 47,5 m³/s vízhozam megoszlása: Kerka ág 15,8 m³/s, Csesztregi-Kerka ág 31,7 m³/s.



Kerka árvízcsúcs-csökkentő tározó (Alsószenterzsébeti) átnézetes helyszínrajza

Zalabaksa településrendezési eszközök 1. számú módosítása
Általános eljárás véleményezési tervdokumentáció

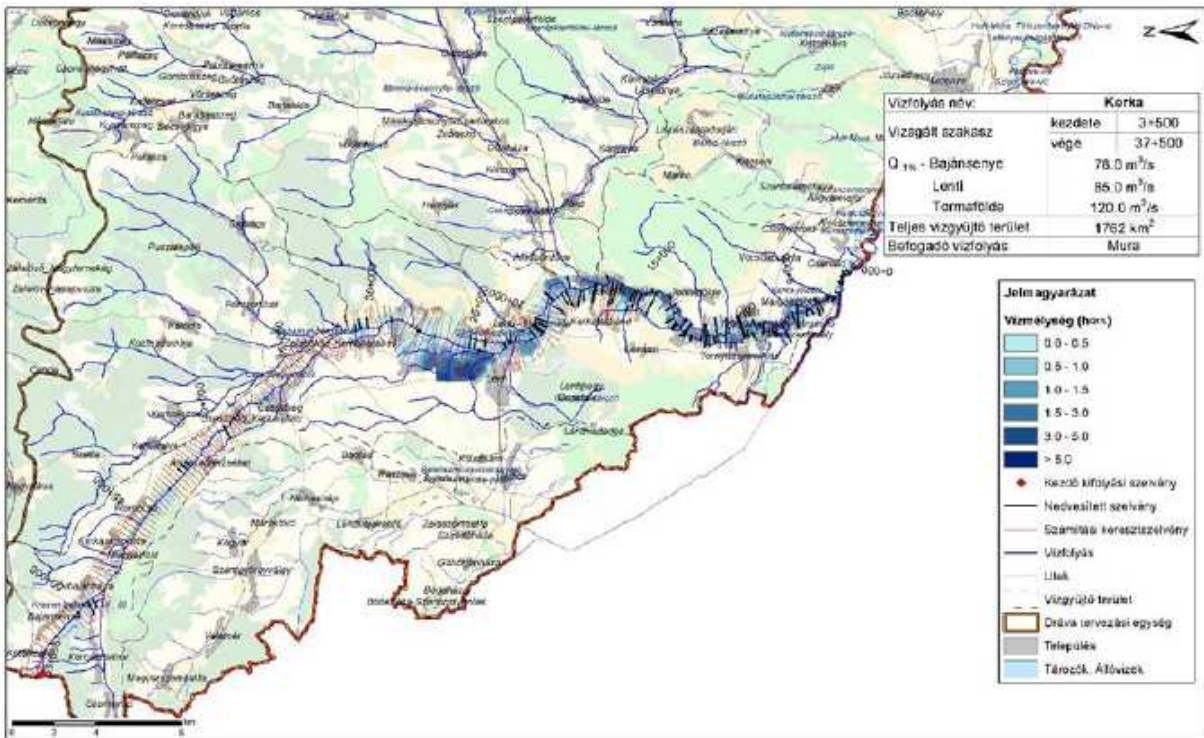


Kerka

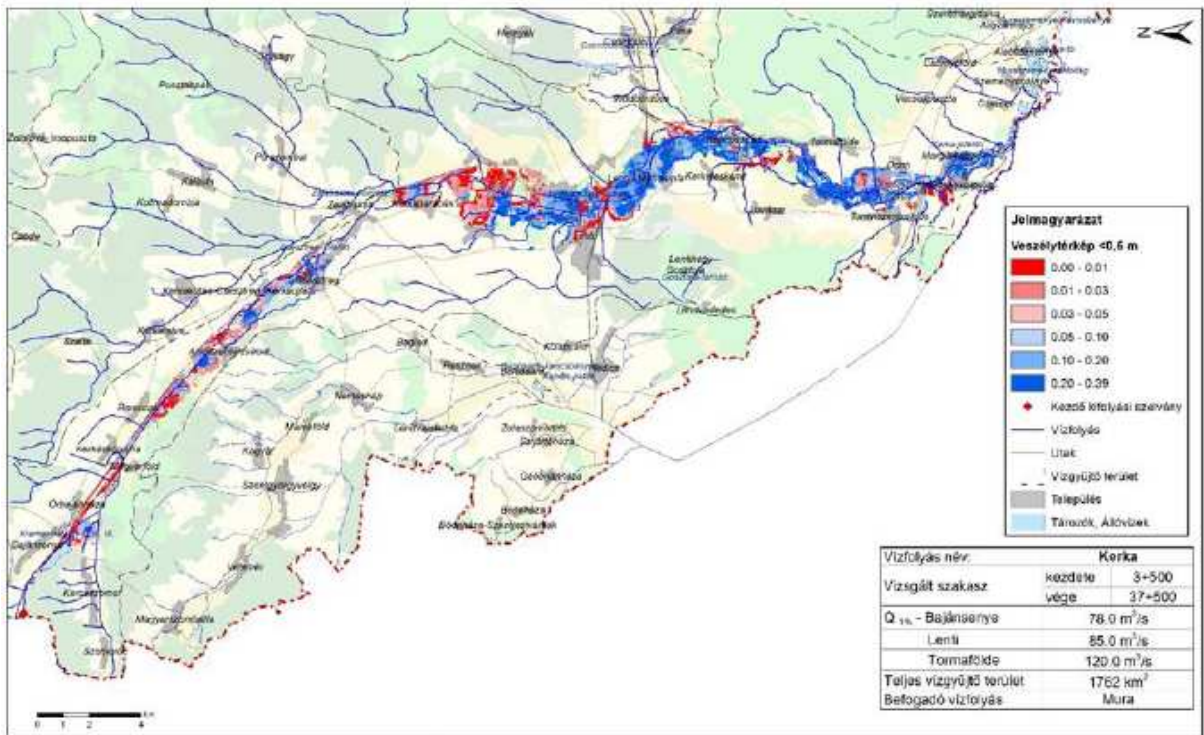
vízmélység térkép



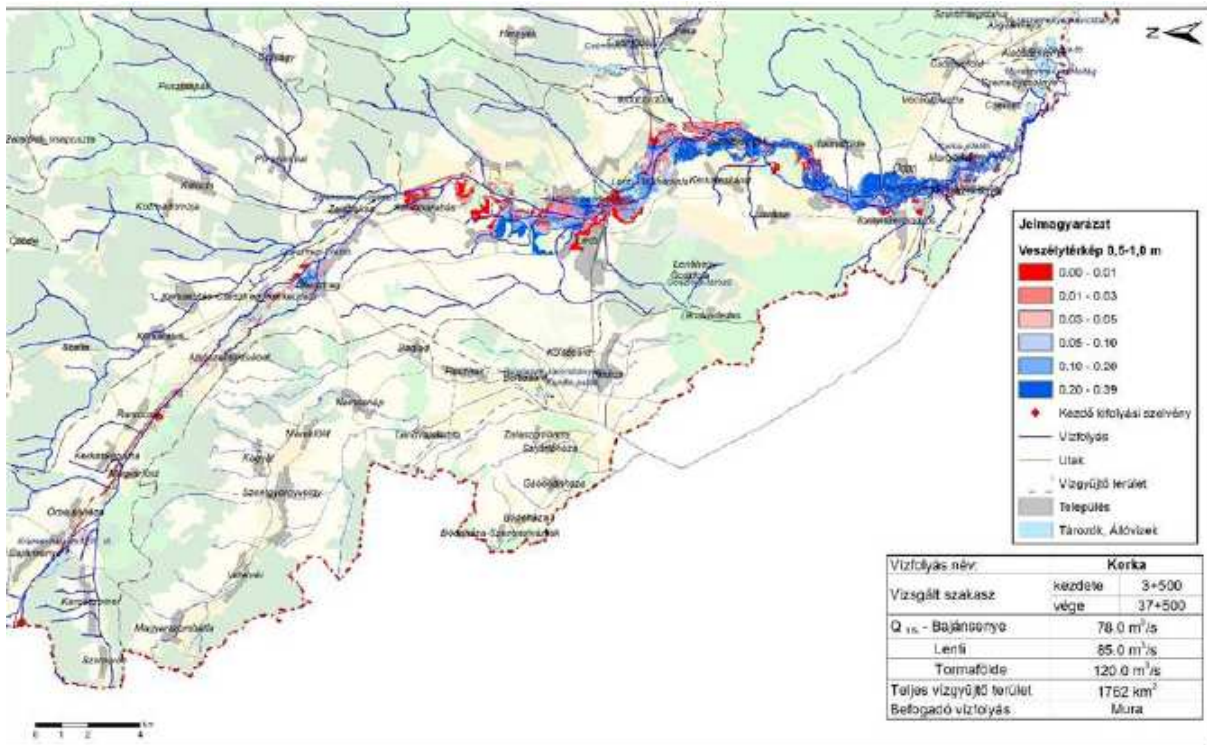
Zalabaksa településrendezési eszközök 1. számú módosítása
Általános eljárás véleményezési tervdokumentáció



A Kerka patak 1%-os valószínűségű elöntés vízmélység térképe



A Kerka patak 0,5 m-nél kisebb vízmélységhez tartozó veszélytérképe



A Kerka patak 0,5 - 1,0 m közötti vízmélységhez tartozó veszélytérképe

2.7. A környezetvédelem

Levegőtisztaság-védelem

Zalabaksa és térsége levegőminőség szempontjából kedvező adottságokkal rendelkezik. Uralkodó szélirány nem emelhető ki, az északkeleti, délkeleti és nyugati szelek egyaránt jellemzőek, amelyek a település átszellőzését lehetővé teszik.

Közeledésből eredő terhelés jelenleg is kiemelkedő a településen, hiszen a 86-os számú főút Rédics felé vezető szakasza áthalad a beépített területen, egyben a település főútjaként szolgál. Jelentős személy- és teherforgalmat bonyolít le, amely nagy zaj- és rezgésterheléssel, valamint levegőszennyezéssel jár. Ezen problémák feloldására a tervezett elkerülő út a belterülettől keleti irányban húzódva, mentesíti a nevezett terhelések alól a lakott területet. A település egyéb közútjainak átmenő forgalma nem jelentős.

Ipari légszennyezettség szempontjából kedvező adottságú a falu. Jelentős ipari üzemek, létesítmények nem találhatóak az igazgatási területen. A vállalkozások tevékenységi köre jellemzően a mezőgazdaság, a kereskedelem, vendéglátás és a kisipari szolgáltatások területét érinti. A tervezett gazdasági területek légszennyezettség szempontjából nem meghatározóak.

Fűtési eredetű légszennyezettség továbbra is várható. A település egésze vezetékes földgázzal ellátott. A gázártámogatás bevezetése a gázfűtésre való áttérésnek kedvez. Azonban fafűtésből továbbra is várható levegőszennyezés, amelynek mértéke várhatóan csökken a gázfűtésre való átállás felfutásából következően.

Sajátos problémát jelent a kerti hulladékok égetése, amelynek során a nem megfelelően összeválogatott nyersanyag égetése következtében keletkező füstben szennyező anyagok szabadulhatnak fel.

Állattartásból adódó szagproblémákról nincs tudomásunk. Nagylétszámú állattartással a Kerka-Genetics Kft. gazdasági társaság foglalkozik: 319 szarvasmarhát tartanak (2018. évi adat) a zalabaksai majorban, amely a település déli határában fekszik. A legközelebbi lakóépület tőle 80-100 m-re található. Háztájiban az állattartók többnyire csak önellátásra szorítkoznak.

Értékelés

Zalabaksa levegőtisztasági szempontból kedvező környezeti állapottal rendelkezik. Jelentősebb szennyezés a közlekedésből származik, más forrásból csekély terhelés jelenik meg. Cél a kedvező állapotok hosszútávú fenntartása, a közlekedésből eredő terhelés csökkentése. A tervezett módosítások következtében, amennyiben betartják a hatályos jogszabályokban előírtakat, jelentős levegőszennyezés nem várható.

Javaslatok

Új területhasználatok, létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket. A levegő védelmével kapcsolatosan a 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadott jogszabályok - a 4/2011. (I.14.), az 5/2011. (I.14.), a 6/2011. (I.14.) VM rendeletek - előírásait kell alkalmazni.

A 064/10-064/14 hrsz-okat érintő tervezett gazdasági területek meglévő falusias lakóterület közé kerülnek kijelölésre. A lakóterület védelme érdekében, valamint a tájbaillesztés végett legalább 10 m széles védőfásítás előírását javasoljuk a gazdasági terület telkén a lakótelkekkel határos oldalakon. Telepítésre többszintes - cserje- és lombkorona szinttel rendelkező - növényállomány kerüljön (Lásd Tájrendezési célok, javaslatok fejezet).

Zaj- és rezgésvédelem

Az ipari, üzemi tevékenységekből jelentős terhelés nem várható. A meglévők tevékenységéből származó zajra panasz eddig nem érkezett.

A közlekedési forgalomból továbbra is jelentős terhelés adódik a 86-os számú főút Zalalövő-Rédics közötti szakaszának a lakott területen áthaladó forgalma miatt.

Értékelés

Az elkerülő út várhatóan tehermentesíti a lakott területet. A cupi településrészt továbbra is érinteni fogja a 86-os főút, így a terhelés ezen rövid szakaszon továbbra is megmarad. A beépített terület nagy részét viszont elkerüli. Az elkerülőút és a lakóterület közötti sávban védő erdők telepítésével az elkerülő út forgalmából eredő terhelések jelentősen mérsékelhetők.

A tervezett egyéb módosítások következtében, amennyiben betartják a rendeletekben előírt határértékeket, jelentősebb zaj- és rezgésterhelés előreláthatóan nem fog fellépni.

Javaslatok

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a 27/2008. (XII. 3.) KvVM- EüM rendeletet kell figyelembe venni. A gazdasági területen olyan tevékenységek betelepülése engedhető meg, amelyek a közeli lakott területekre és a temetőre zavaró hatással nem lesznek.

Új tevékenységek engedélyezése és építési engedélyezési eljárások során a tervdokumentáció zajvédelmi munkarészt is tartalmazzon.

A rendeletnek, jogszabályoknak megfelelően a tűzgyújtási, avarégetési tilalmat be kell tartani a településen.

Az elkerülő út forgalmából származó zavaró hatások mérséklése végett javasoljuk a védőerdősávot legkésőbb az út megépüléséig megvalósítani. Amennyiben lehetséges, javasolt az előfásítás, hogy az erdősáv mielőbb be tudja tölteni környezetvédelmi szerepét.

Talajvédelem

Zalabaksa igazgatási területét alapvetően kétféle talajtípus jellemzi. A patak völgyek mentén réti öntéstalajok, másutt pszeudoglejes barna erdőtalajok találhatók.

A termőföldek megyei viszonylatban közepes minőségűnek mondhatók. A település nagy része intenzív mezőgazdasági művelés alatt áll, amelynek során jelentős mennyiségű műtrágya és növényvédőszer kerül felhasználásra. Pontos adatok ezzel kapcsolatban nem állnak rendelkezésre. A műtrágyák a talaj termőképességét javíthatják, de a talajvizeken keresztül az élővizekbe jutva azok vízminőségét rontják, károsan befolyásolják a növény- és állatvilágot, az ivóvíz minőségét.

A település szennyvízcsatorna hálózata a Nyugat- és Dél-dunántúli szennyvízelvezetési és -kezelési fejlesztés 4. (NYDDU 4) elnevezésű KEHOP-2.2.2-15-2016-00108 azonosítószámú projekt keretében épült ki Csesztreg, Iklódbördőce, Kerkabarabás, Lenti és Zalabaksa együttműködésével. A szennyvíztisztítás a Lentiben létesített szennyvíztisztító telepen történik, ahol környezetkímélő UV-használatára épülő fertőtlenítési eljárásokat is bevezettek a mikroorganizmusok eltávolítása céljából. A tisztítótelep korszerűsítése, fejlesztése jelenleg zajló projekt keretében várhatóan 2020-ban fejeződik be.

A település igazgatási területe felszíni szennyeződésre érzékeny. A talajt elsősorban a kommunális szennyezésből valamint a község szántóin folytatott földművelésből érheti terhelés.

Értékelés

Falusias lakóterületek a település kialakult és belterületi kivett, falusias lakóterületként jelölt területei. Újabb lakóterületek kijelölése belterület szomszédságában történik. Jelentős változást a külterületi művelési

ágakban a módosítások nem hoznak. A termőterületek, termőföldek védelme szempontjából a tervezett módosítások jelentős veszélyt nem jelentenek, jelentős változások nem várhatók.

Vízvédelem

Felszíni és felszín alatti vizek

Vízgyűjtő gazdálkodás: A település a 3.1 Mura alegységen található, azon belül a Cupi-patak és vízrendszere (AEP377) felszíni vízfolyás víztestek érintik. Felszín alatti víztestek vonatkozásában a pt.3.1. Délnyugat-Dunántúli porózus termál vízgyűjtőt, a p.3.1.1. Mura-vidék porózus vízteste vízgyűjtőt és az sp.3.1.1. Mura-vidék sekély porózus víztest vízgyűjtőt érinti.

A település igazgatási területének vízfolyásai: Kerka-patak, Cupi-patak, Falu-patak, Medesi-patak, Turti-patak, amelyek a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezelése alá tartoznak. A település közigazgatási területén húzódik még a Cser-patak, amely azonban nem része a vízügyi igazgatóság kezelési hatáskörének.

A község igazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. Korm. rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny területek közé tartozik. Kijelölt vízbázisvédelmi terület nem érinti. Belvízzel a terület nem veszélyeztetett. A település közigazgatási területét érinti az Országos vízminőség-védelmi terület övezete.

A település vízellátása 100 %-ban kiépült. Az ivóvízellátása Zalabaksa vízműrendszerről történik. A tervezett fejlesztések érintik a község vízfelhasználását, a lakóterület és gazdasági terület bővítése növeli a felhasználási értékeket (lásd részletesen a Közművesítés c. fejezetben).

A térségben az intenzív szántóföldi művelés a jellemző, amelynek során alkalmazott vegyszerek szennyezhetik a felszín alatti vizeket. Az alkalmazott vegyszerek használatával kapcsolatosan pontos adatok azonban nem állnak rendelkezésünkre.

Szennyvízelvezetés

Zalabaksa szennyvízkezelése közcsatornával megoldott, a környező településekkel együtt a Lentiben található tisztítótelep fogadja be a kommunális szennyvizet. 2011-es források alapján a település lakásainak kevesebb, mint fele volt rákötve a közcsatorna-hálózatra. A nagyobb hányad még házi ülepítőt alkalmazott, amely jelentős terhelést rótt a környezetre. Ez az arány napjainkra jelentősen javult.

Csapadékvíz-elvezetés

A belterületi csapadékvíz elvezetésére kiépített út menti árkok szolgálnak. A csapadékvíz-elvezető rendszer karbantartása, kiépítése, fejlesztésének megvalósítása esetén beruházási területről a kívülről érkező csapadékvizek kizárásra kerültek, illetve a beruházási területre jutó csapadékvíz ártalommentes elvezetése-, valamint a területen képződő szennyezett vizek összegyűjtése, ártalmatlanítása, ártalommentes elvezetése biztosítható még pedig úgy, hogy a környező mezőgazdasági területek minőségében kár ne keletkezessen.

Kommunális szilárd hulladék

A szilárd kommunális hulladék gyűjtéséről és annak elszállításáról a Lenti Hulladékgazdálkodási Közszolgáltató Nonprofit Kft. gondoskodik heti rendszerességgel. A háztartásból származó veszélyes hulladékok (fáradt olaj, festékes doboz, stb.) elszállítására ugyan van lehetőség, azonban az alapvető környezetvédelmi ismeretek illetve a környezettudatos gondolkodás hiánya miatt ezek nagy része a kommunális hulladéklerakó-telepen köt ki. A községben döngkút nincs, így a lakosságnál elhullott beteg állatokat, mint veszélyes hulladékot fehérjefeldolgozóba szállítatják el.

Értékelés

A szabályozási tervben foglaltak megvalósulása esetén a vízigények felfutásával lehet számolni, ezért térségi vízmű ellátási körzetéhez tartozó valamennyi település elkészült és jóváhagyott rendezési tervének ismeretében a térség vízellátását egy tanulmányterv keretében felül kell vizsgálni. E vizsgálat tisztázni tudja, hogy a területfejlesztésekből adódóan, hol, milyen beavatkozás szükséges a vízellátás (kutak, víztornyok, átemelők kapacitása, csőhálózat hidraulikai viszonyai) biztosításához.

Kiépített szennyvízcsatorna-hálózattal rendelkezik a település. Ebből adódóan jelentős kommunális szennyezés várhatóan nem érinti a felszín alatti vizeket. A térségben az intenzív szántóföldi művelés a jellemző, amelynek során alkalmazott vegyszerek szennyezhetik a felszín alatti vizeket. Az alkalmazott vegyszerek használatával kapcsolatosan pontos adatok nem állnak rendelkezésünkre.

A fejlesztési területek feltáró útjai mentén az útárkok a meglévő rendszerhez csatlakoztathatók.

A felszín alatti vizekre a szántóföldi művelés során használt vegyszerek jelentik a legnagyobb veszélyforrást. Az illegális hulladéklerakás nem jellemző a településen és környezetében.

2.8. Védőterületek és védősávok

Külön jogszabály szerinti védőtávolság biztosítandó az egyes közművezetékek mentén: villamos, víz, gáz közműágak tekintetében.

Közművek, közműlétesítmények védőtávolságai

- 1) Vízellátás tűzvédelem Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint: Ivóvízvezeték (épület alapjától) - D 300 mm-ig 3,0 m
- 2) Szennyvízelvezetés Védőtávolságok Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m Szennyvíz nyomócső D 300 mm-ig 3,0 m
- 3) Csapadékvíz elvezetés Védőtávolság Felszíni vízfolyás mindkét part mentén a partélétől számított 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.
- 4) Gázvezeték hálózatok Védőtávolság nagyközépnomású hálózatoknál 9,0 - 9,0 m középnomású hálózatoknál 5,0 - 5,0 m gáznyomás-szabályozó berendezésnél 10,0x10,0 m-es terület Földgáz hálózatok

részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot az egyéb közművezetésektől 0,5-1,0 méteres védőtávolsággal biztosítani kell.

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság (MSz 7487/2 szerint) méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Középfeszültségű kábel	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	0,7	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

5.) Villamosenergia - hálózatok

Föld feletti 20 kV-os villamos távvezeték hálózat esetében a védőtávolság a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőkől mért

külterületeken 5,0 - 5,0 m-es

belterületen, kettős felfüggesztés esetében 2,5 - 2,5 m-es függőleges síkokig terjed.

A tengelyvonalról mért biztonsági övezet:

külterületeken (1-1 m-es kartávolság + 5-5 m-es védőtávolság) 6,0 - 6,0 m

belterületeken (1-1 m-es kartávolság + 2,5-2,5 m-es védőtávolság) 3,5 - 3,5 m

A föld feletti 0,4 kV-os vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőkől mért 1,0 - 1,0 m-es függőleges síkokig terjed. A tengelyvonalról mért biztonsági övezet: (1-1 m-es kartávolság + 1-1 m-es védőtávolság) 2,0 - 2,0 m Föld feletti 0,4 kV-os légek hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalról mérve 1,0 - 1,0 m-es függőleges síkokig terjed. A föld alatti villamos 20 kV-os, 0,4 kV-os, jelző-, mérő-, működtető-, optikai kábel vagy alépítmény biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed. A 20/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot, a teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében a körüljárhatóságot, és itt 5 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni.

6.) Távközlési - hálózatok Föld feletti távközlési légek hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalról mérve 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed. Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények az MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra merőlegesen 1,0 méteres

Árkok, vízfolyások és árvízvédelmi műtárgyak tekintetében a szakágazati kormányrendelet szerinti előírások megtartandó, amelyek jelen településrendezési eszköztől függetlenül hatályos:

- parti sáv 6 m,
- védtöltés mentett oldalának védőtávolsága 10 m.

A 86. sz. főút lakott területen kívüli szakasza mentén úttengelytől 100-100 m.

A tervezett 86-as főút út mentén úttengelytől mérten 100-100 m széles védőtávolság biztosítandó a közút mentén, úttengelytől mérten külön jogszabály szerint.

7416; 7419; 7426 j. összekötő út lakott területi szakaszán kívül az úttengelytől 50-50 m védőtávolság megtartandó.

2.9. Korlátozások - Tűzvédelem

A település a Kat. végrehajtásáról szóló 243/2011.(XI.10.) korm. rendelet 22.§-a szerint elvégzett kockázatbecslés alapján Zalabaksa község a II. Katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra. A legfőbb veszélyforrás a 86-os főúton bekövetkező súlyos közlekedési baleset előfordulása, a veszélyes áruszállításból eredő kockázat.

A településen veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, agy küszöbérték alatti üzem nem működik.

A Katasztrófavédelmi igazgatóság jelzése alapján Zalabaksán a villám árvíz veszélyeztetettsége van, illetve a Kerka folyó magas vízállás miatt a zsilipen a patakba befolyani nem tudó, összegyűlő csapadékvíz miatt fordultak elő elöntések a Dankó utca végén lévő 3-5 lakóingatlanon. ezt a közelmúltban létesített alacsony földszánc megszüntette.

Az 54/2014.(XII.05.) BM rendeletben (továbbiakban: OTSZ) 6.§ (3) bekezdése alapján biztosítani kell az építmény környezetében a kijutáshoz, az építmény elhagyásához szükséges és alkalmas területet.

Az OTSZ 6.§ (5) bekezdése alapján -a tűzoltói beavatkozás hatékonysága céljából biztosítani kell az építmény akadálytalan megközelítését tűzoltó gépjárművel, az építmény környezetében és az építményen belül a rendeltetésnek megfelelő oltóanyag-ellátást, továbbá a kockázattól függően az építmény környezetében a tűzoltó gépjárművek, technikai eszközök működéséhez, működtetéséhez szükséges és igénybe vehető területet.

Tűzivíz ellátás

A községben az oltóvíz a meglévő vízvezeték hálózaton kiépített tűzcsapokról megoldott. Az oltóvíz biztosítását az OTSZ 71-78.§ és 82.§-ában leírtakra megfelelően kell biztosítani.

Tűztávolság

Tűzvédelmi szempontból az építmények közötti legkisebb távolságot legalább az OTÉK 36.§-ba foglaltak szerint kell megtartani.

Telek határvonalán a nyílások kialakításának szabályait a 37.§ leírtak szerint kell alkalmazni. Az OTSZ 17-18.§-a szabályozza a tűz áttérjedésének megakadályozására az épületek közötti minimális betartandó tűztávolságot.

Tűz kár elhárítás

A tűzoltási felvonulási út vonatkozásában az OTSZ 65-70.§-ában foglaltakat meg kell tartani.

Hivatásos állomány legközelebb Lenti városban teljesít szolgálatot.

Riasztás

A tűzjelzés telefonon történik. A telefonhálózat belterületen már kiépült, a vezeték nélküli szolgáltatások pedig lefedik a települést.

Telepítési tanulmányterv

HATÁROZATI KIVONAT

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. május 29-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

Az önkormányzat képviselő-testülete 4 igen szavazattal – egyhangúlag – a következő határozatot hozta:

41/2025. (V. 29.) Kt. h a t á r o z a t **telepítési tanulmányterv befogadásáról**

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete Kulcsár György egyéni vállalkozó (székhelye 8971 Zalabaksa, Rákóczi út 32., adószám: 54811979-2-40) által benyújtott telepítési tanulmánytervet a főépítési nyilatkozat és feljegyzés alapján elfogadja. (Méptv 92.§ (2) bek. alapján)

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a telepítési tanulmánytervet bocsátsa partnerségi egyeztetésre 15 napra. (419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 56/A.§)

A telepítési tanulmányterv, a főépítési nyilatkozat és feljegyzés, valamint a hirdetmény jelen határozat mellékletét képezi.

Határidő: azonnal
Felelős: Dr. Szalár Edina polgármester
Hácskóné Kovács Tímea jegyző

Kmf.

Hácskóné Kovács Tímea sk.
jegyző

Dr. Szalár Edina sk.
polgármester

A kivonat hiteles!

Zalabaksa, 2025. június 17.

Hácskóné Kovács Tímea
jegyző



Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai teljesülnek.

A Zalabaksa 140/1, 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanok területét érintően a településrendezési eszközök módosítását tervezik, a 143/4 hrsz esetében a közlekedési terület megszüntetését és az ingatlan falusias lakóterületbe sorolását, a 143/4, 144/2, 146/3 hrsz esetében a hétvégiházás üdülőterület helyett falusias lakóterületbe való átsorolást és Lf-3 jelű építési övezet kialakítását tervezik. A ~317 m²-es új beépítésre szánt terület kijelölése csereterületként az 578 hrsz ingatlanon 565 m² nagyságban kerül sor falusias lakóterület visszasorolására általános mezőgazdasági területbe. A 140/1 hrsz ingatlanon új 6 m-es közlekedési terület kerül kijelölésre falusias lakóterületből. A lakóterület kijelölése megfelel a Méptv 8.§-ban foglaltakkal.

A településszerkezeti tervet a 65/2021.(12.15.) számú határozattal fogadták el, míg a helyi építési szabályzatot a 15/2021.(XII.27.) önkormányzati rendelettel alkotta meg a képviselő-testület.

A hatályos településrendezési eszközökben a 140/1 hrsz falusias lakóterületbe van besorolva, a 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanok területe alapvetően hétvégiházás üdülőterület, de érinti őket zöldterület közpark és közlekedési terület szabályozás is.

A kérelem alapján a cél az, hogy a hétvégiházás üdülőterület helyett a hasznosításnak jobban megfelelő falusias lakóterület kerüljön kijelölésre. A falusias lakóterület biztosítani tudja a falusias lakóterületen elhelyezhető szálláshely szolgáltatás elhelyezését, mindamelllett a lakóépület kialakítását is. ez utóbbira van leginkább igény, amelyet egyrészt alátámaszt az a tény, hogy a 140/1 hrsz ingatlanon megvalósult a lakóház építése is. A módosítást a település fejlődése érdekében kedvező irányú folyamatok alapján támogatom. A korábbi hétvégiházás üdülőterület szálláshelye falusias lakóterületen, tömbszerűen egységesebben szabályozva is megoldható lesz.

A hatályos helyi építési szabályozás alapján a 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanokat javasoljuk hétvégi házas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolni és a már hatályos HÉSZ-ben is meglévő Lf-3 jelű építési övezeti előírás alá vonni. A minimális telekméret 1000 m². Ezzel együtt megszűnik a hétvégi házas üdülőterület Zalabaksán, így a HÉSZ 16.§-a hatályos kívül helyezendő.

Az 578 hrsz ingatlant falusias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe kell átsorolni és akként szabályozni.

A HÉSZ 19. §-a kiegészítésre javasolt a magánút kialakításának szabályaival.

„(8) Zalabaksa közigazgatási területén magánút kialakítható.

(9) A közforgalom elől elzárt magánút legkisebb szélessége: 4 méter.

(10) A közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége: 6 méter.

A részletesen kidolgozott és a változásokat összefüggésrendszerében ismertetett telepítési tanulmány tervezetét a képviselő-testület által befogadásra javaslom. Egyúttal a partnerségi egyeztetésre bocsátását támogatom.

Zalabaksa, 2025. május 27.



Gergye Péter

önkormányzati főépítész, 1/4/2021. Vas megye

Főépítési feljegyzés

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (2) bekezdése alapján **építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**

Zalabaksa Község Önkormányzatának a településrendezési eszközök 1. sorszámú módosítása kapcsán az alábbi módosítási célok esetében Zalabaksa 140/1, 143/4, 144/2, 146/3 , 578 hrsz-ú ingatlan területét érintő beruházási terület vonatkozásában:

a telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalmi követelményei közül az alábbiakban állapítom meg:

Részletes helyszínrajz, mely tartalmazza

- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet
- javasolt övezeti előírásokat (beépítési mód, maximális beépíthetőség, minimális zöldfelület, építménymagasság)
- változást szemléltető beépítési tervet a javasolt beépítéssel (tervezett épületek)
- zöldfelületet
- gépjármű közlekedésre szolgáló felületek.

Zalabaksa, 2025. május 27.



Gergye Péter

önkormányzati főépítész, I/4/2021. Vas megye

HATÁROZATI KIVONAT

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. június 19-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

Az önkormányzat képviselő-testülete 4 igen szavazattal – egyhangúlag – a következő határozatot hozta:

47/2025. (VI. 19.) Kt. h a t á r o z a t
települési tanulmányterv partnerségi egyeztetési eljárásának lezárásáról

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 41/2025. (V. 29.) Kt. képviselő-testületi határozat, mint Zalabaksa község a 65/2021.(12.15.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és a 15/2021. (XII. 27.) önkormányzati rendelettel elfogadott, helyi építési szabályzat módosítására irányuló telepítési tanulmánytervet elfogadó döntés során - Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2017. (VIII.14.) önkormányzati rendelet alapján lefolytatott partnerségi egyeztetés során a partnerektől vélemény nem érkezett. Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetési eljárását lezárja.

Határidő: azonnal
Felelős: Dr. Szalár Edina polgármester

Kmf.

Hácskóné Kovács Tímea sk.
jegyző

Dr. Szalár Edina sk.
polgármester

A kivonat hiteles!

Zalabaksa, elektronikus időbélyegző szerint

Hácskóné
Kovács Tímea

Digitálisan aláírta: Hácskóné
Kovács Tímea
Dátum: 2025.06.23 10:25:31
+02'00'

Hácskóné Kovács Tímea
j e g y z ő

ZALABAKSA

Telepítési tanulmányterv

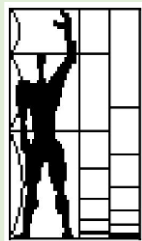
Kulcsár György

(székhelye 8971 Zalabaksa, Rákóczi út 131.)

A 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának megalapozása érdekében



Tervező:



MODULOR

Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft

9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Rápli Pál TT/1-18-0204 vezető

településtervező

TT18 0047, É118 0047

Tel/fax.: +3694/509-244

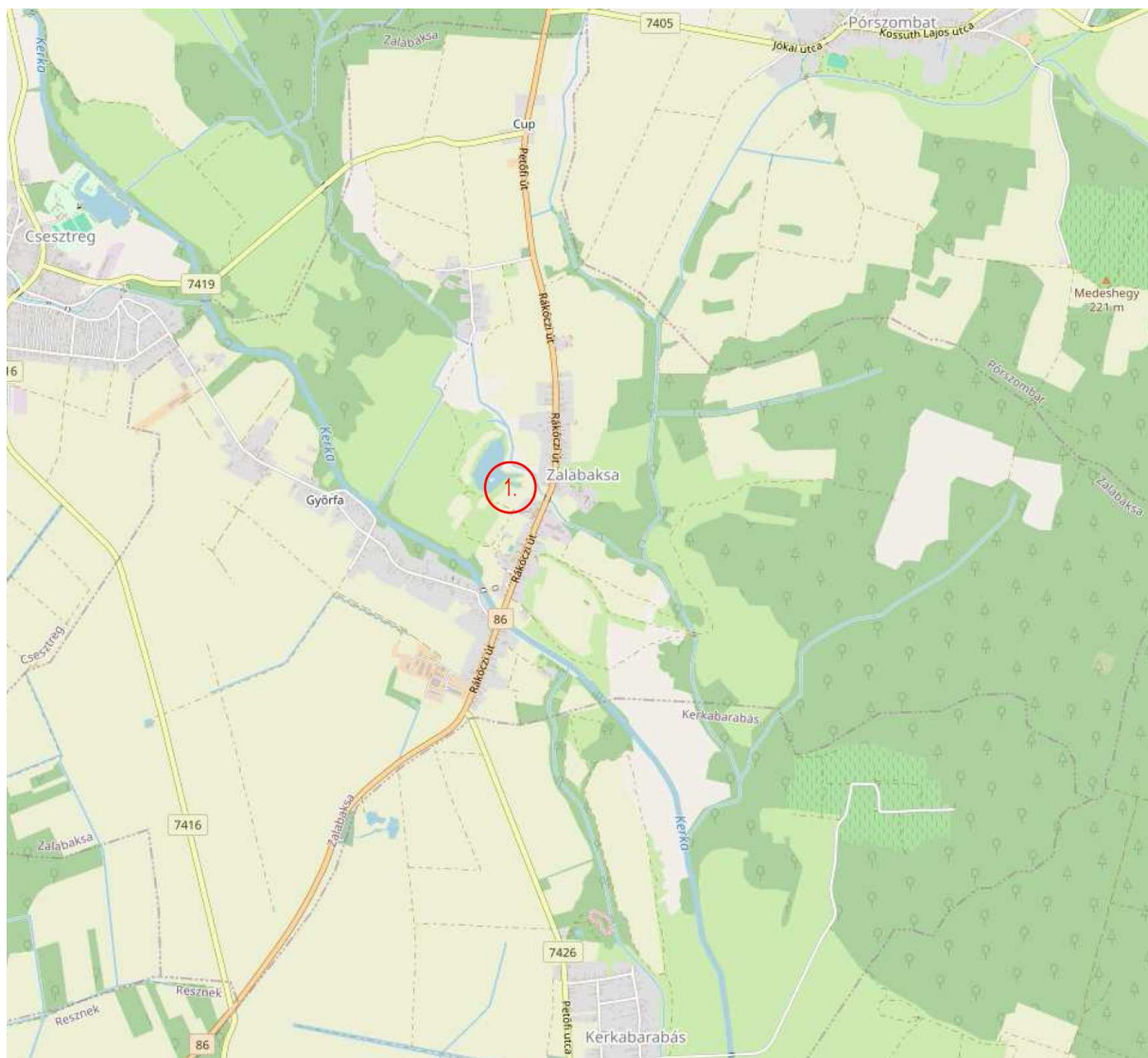
2025. május 28.

Telepítési tanulmányterv Zalabaksa 140/1, 143/4, 144/2, 146/3 helyrajzi számú ingatlan fejlesztéséhez kapcsolódó településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez

Előzmények:

Zalabaksa község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2021-ben hagyta jóvá. A településszerkezeti tervet a 65/2021.(12.15.) számú határozattal fogadták el, míg a helyi építési szabályzatot a 15/2021.(XII.27.) önkormányzati rendelettel alkotta meg a képviselő-testület.

A tervezési terület Zalabaksa központi részén helyezkedik el, a Rákóczi Ferenc utcától nyugatra, a Cupi patak bal partján, a Horgásztótól keletre.



A hatályos településrendezési eszközökben a 140/1 hrsz falusias lakóterületbe van besorolva, a 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanok területe alapvetően hétvégiházás üdülőterület, de érinti őket zöldterület közpark és közlekedési terület szabályozás is.

A kérelem alapján a cél az, hogy a hétvégházás üdülőterület helyett a hasznosításnak jobban megfelelő falusias lakóterület kerüljön kijelölésre. A falusias lakóterület biztosítani tudja a falusias lakóterületen elhelyezhető szálláshely szolgáltatás elhelyezését, mindamellet a lakóépület kialakítását is. ez utóbbira van leginkább igény, amelyet egyrészt alátámaszt az a tény, hogy a 140/1 hrsz ingatlanon megvalósult a lakóház építése is.

A módosítás célja és oka:

A terület jelentős részben a Kulcsár család tulajdonában áll, ebből kivétel a 144/2 hrsz ingatlan. Jelenleg is és a jövőben is a család kívánja saját gyermekei számára a területet elsődlegesen lakóház építésre felhasználni.

Jelenleg a 140/1 hrsz beépült és egy lakóegységet tartalmazó lakóépület található rajta. A telek falusias lakóterület besorolású, kb 2,4 ha nagyságú. A helyi építési szabályzat szerinti besorolása Lf-5-SZ-15-6,0-10.000 jelű építési övezet, ahol a beépítési mód szabadonálló, a legnagyobb beépítettség mértéke 15 %, a legnagyobb épületmagasság 6 m, a kialakítható legkisebb telek területe 10.000 m². Az oldalkert mérete 6 m, a legkisebb zöldfelület nagysága 40 %, a legkisebb kialakítható telekszélesség homlokvonalon 14 m.

A 143/4 hrsz beépítése a cél, amelynek érdekében a meglévő, ezen telket érintő 16 m szabályozási szélességű közlekedési terület felülvizsgálatra kerülne és megszűnne. A 317 m²-es terület új beépítésre szánt területként csatlakozna a 143/4 hrsz beépíthető részéhez.

A 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanok jelenleg Üh jelű hétvégházás üdülőterületek, amelyek építési övezeti jele Üh-SZ-15-4,5-1000, ahol a beépítési mód szabadonálló, a legnagyobb beépítettség mértéke 15 %, a legnagyobb épületmagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telek területe 1000 m². Az oldalkert mérete 3 m, a legkisebb zöldfelület nagysága 60 %, a legkisebb kialakítható telekszélesség homlokvonalon 16 m.



A tervezési területek Zalabaksán (ekozmu.hu)

A hatályos helyi építési szabályozás a 15.§-ban rögzíti a falusias lakóterület építési övezeti előírásait:

15. § (1) Falusias lakóterületen egy telken legfeljebb 2 lakásegység helyezhető el.

(2) A falusias lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(3) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az építési övezetben kialakítható minimális teleknagyság 75 %-át. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon kialakult, vagy új telekalakítás esetén 12 m.

(4) Ha a mezőgazdasági rendeltetésű gazdasági épület sajátos funkciója az övezeti előírásnál nagyobb épületmagasságot, de legfeljebb 7,5 m-t igényel, akkor ennek megfelelően az elő- és oldalkert méretet növelni kell a mezőgazdasági célú épület tényleges épületmagasságával egyező méretre.

(5) Az Lf-5 jelű építési övezetben a földszinti padló vonal +/- 0,00 szintjét a 140/2 hrsz töltés, depónia legmagasabb pontjával egyező magasságban kell megadni.

Az Lf-5 jelű építési övezeti előírások a HÉSZ 3. mellékletének 5. számú táblázata szerint:

5. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-5 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadonálló álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	min. 10.000 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető új telek szélessége	min. 14 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	15 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	15 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
10.	Oldalkert:	legalább 6,0 m

A hatályos helyi építési szabályozás a 16.§-ban rögzíti a hétvégi házas üdülőterület építési övezeti előírásait:

12. Hétvégi házas üdülő építési övezet

16. § Az Üh jelű hétvégi házas építési övezetben telekstruktúra, és beépítési jelleg megőrzése érdekében az övezetben az építési zóna kialakult és előírt legkisebb telek területénél 50 %-ban nagyobb, s az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség legalább 75 %-ban kihasználásra kerül, a beépítést egynél több épületben kell megvalósítani.

Az Űh jelű építési övezeti előírások a HÉSZ 3. mellékletének 11. számú táblázata szerint:

11. sz. táblázat

A	B	C
1.	Űh jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	min. 1000 m ²
4.	Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	15 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	15 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,5 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %
10.	Oldalkert:	legalább 3 ,0 m

A hatályos helyi építési szabályozás alapján a 143/4, 144/2, 146/3 hrsz ingatlanokat javasoljuk hétvégiházias üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolni és a már hatályos HÉSZ-ben is meglévő Lf-3 jelű építési övezeti előírás alá vonni. A minimális telekméret 1000 m². Ezzel együtt megszűnik a hétvégiházias üdülőterület Zalabaksán, így a HÉSZ 16.§-a hatályos kívül helyezendő.

Az előkert méretet az új magánút mentén minimum 3m-ben javasolt szabályozni annak érdekében, hogy a 143/4 hrsz jelenlegi 3 m-es oldalkertje megtartható legyen, különben a telek jelen formájában nem lenne beépíthető, hiszen az oldalkert előkertté alakul át.

3. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-3 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadonálló álló
3.	Kialakítható, beépíthető új telek területe	min. 300 m ² ; 900 m ² , 1000 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető új telek szélessége	min. 14 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
10.	Oldalkert:	legalább 4,0 m

A HÉSZ 19. §-a kiegészítésre javasolt a magánút kialakításának szabályaival.

„(8) Zalabaksa közigazgatási területén magánút kialakítható.

(9) A közforgalom elől elzárt magánút legkisebb szélessége: 4 méter.

(10) A közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége: 6 méter.

A HÉSZ 4. melléklet kiegészül a következő 14/A. táblázattal az új Köu-m jelű közlekedési terület előírásainak rögzítése érdekében.

14/A. sz. táblázat

A	B	C
1.	KÖu-m jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	10 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Oldalkert:	kialakult, vagy minimum 3,0 m-nél.

Az 578 hrsz csereterület esetében a hatályos építési övezeti előírás Lf-1-O-30-5,0-1000 jelű építési övezet.

1. sz. táblázat

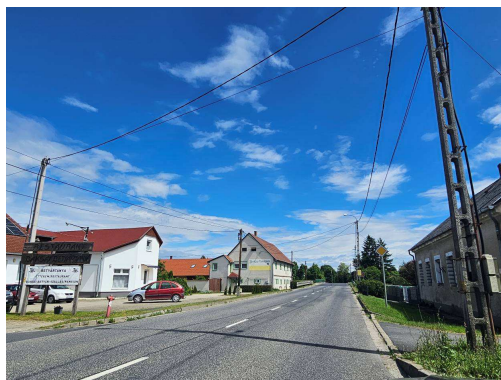
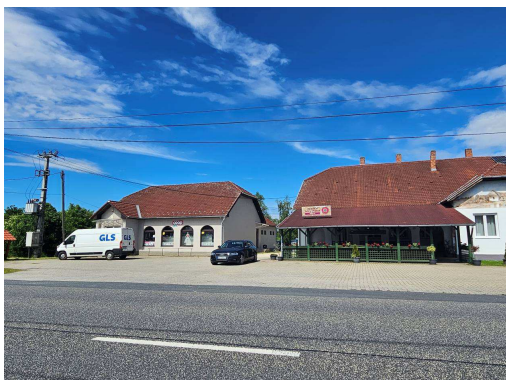
A	B	C
1.	Lf-1 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható, beépíthető új telek területe	min. 300, 500, 700, 800, 900 vagy 1000 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető új telek szélessége	min. 12 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
10.	Oldalkert:	nem lehet kisebb új beépítés esetén 4,5 m-nél, kialakult oldalhatáron álló beépítésnél az épületmagasságnál vagy min. 4,0 m-nél

Az 578 hrsz esetében javasolt általános mezőgazdasági övezeti előírás:

17. sz. táblázat

A	B	C
1.	Má jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Beépíthető telek területe	a) szántó, gyep művelési ág esetén: lakó és vegyesrendeltetésű épület: min. 3 ha telekterület esetén gazdasági épület: min. 2 ha telekterület esetén. b) szőlő, kert, gyümölcs művelési ág esetén: lakóépület esetén: min. 3 ha telekterület esetén gazdasági épület: min. 3000 m ² telekterület esetén.
5.	Kialakítható telek szélessége	-
6.	Megengedett legnagyobb beépítettség	5 %
7.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	6 %
8.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
9.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb épületmagasságot igényel, akkor legfeljebb 12,5 m)
10.	Megengedett legkisebb zöldfelület	
11.	előkert:	minimum 10 m
12.	Oldalkert:	minimum 10 m

Fotók (2025. május):

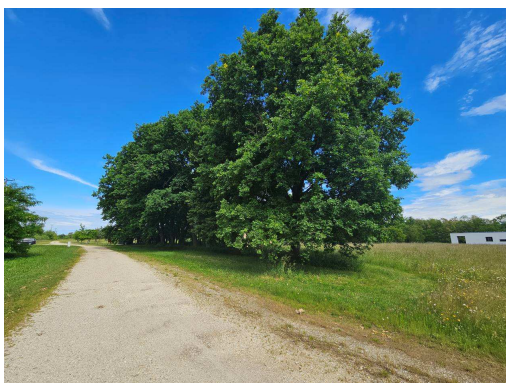


Rákóczi Ferenc utca felől

Zalabaksa telepítési tanulmányterv 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának megalapozása érdekében



Zalabaksa telepítési tanulmányterv 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának megalapozása érdekében

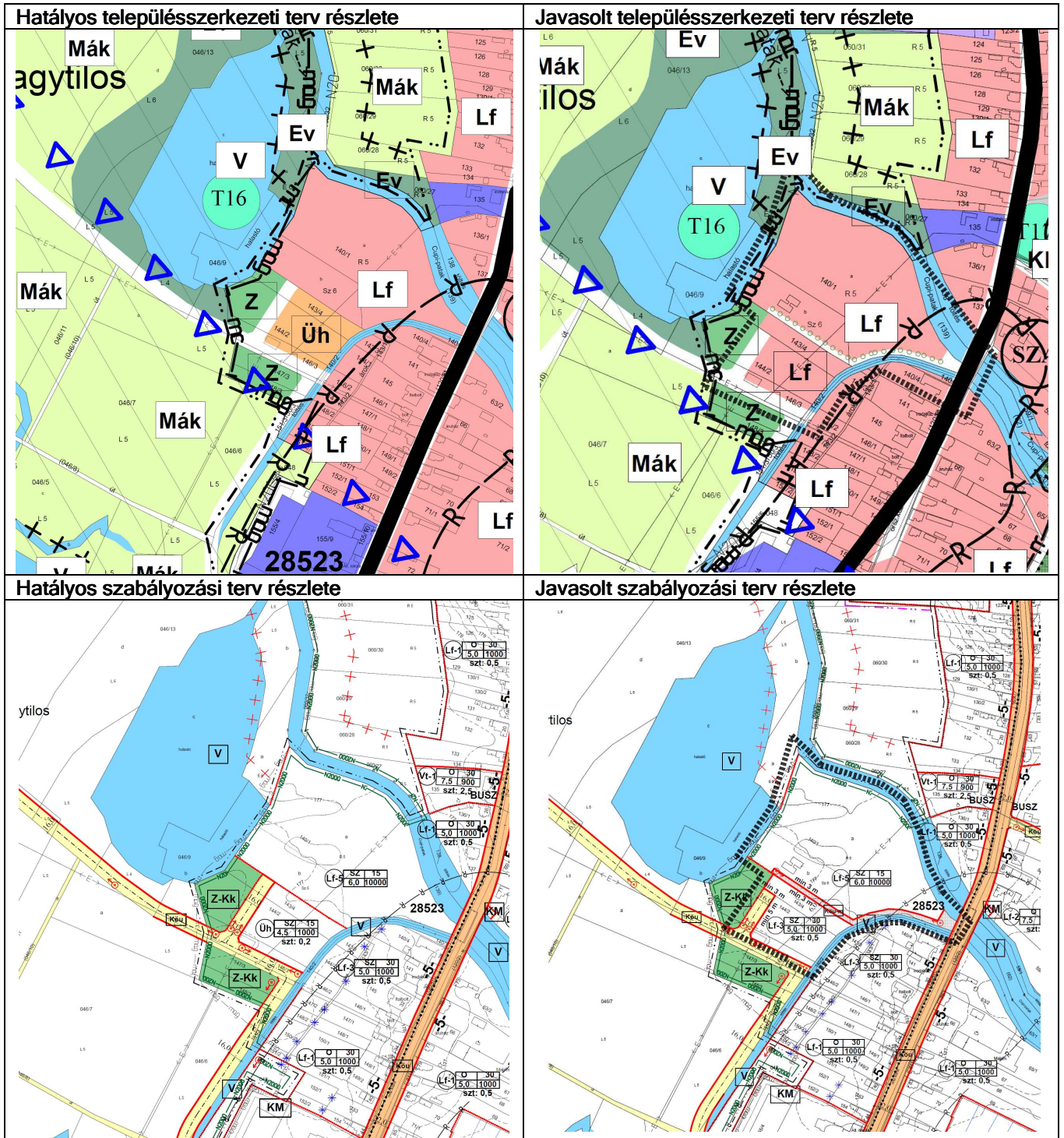




A 140/1, 143/4, 144/2, 146/3 hrsz és környezetének fényképei



140/2 hrsz védőtöltés fényképei

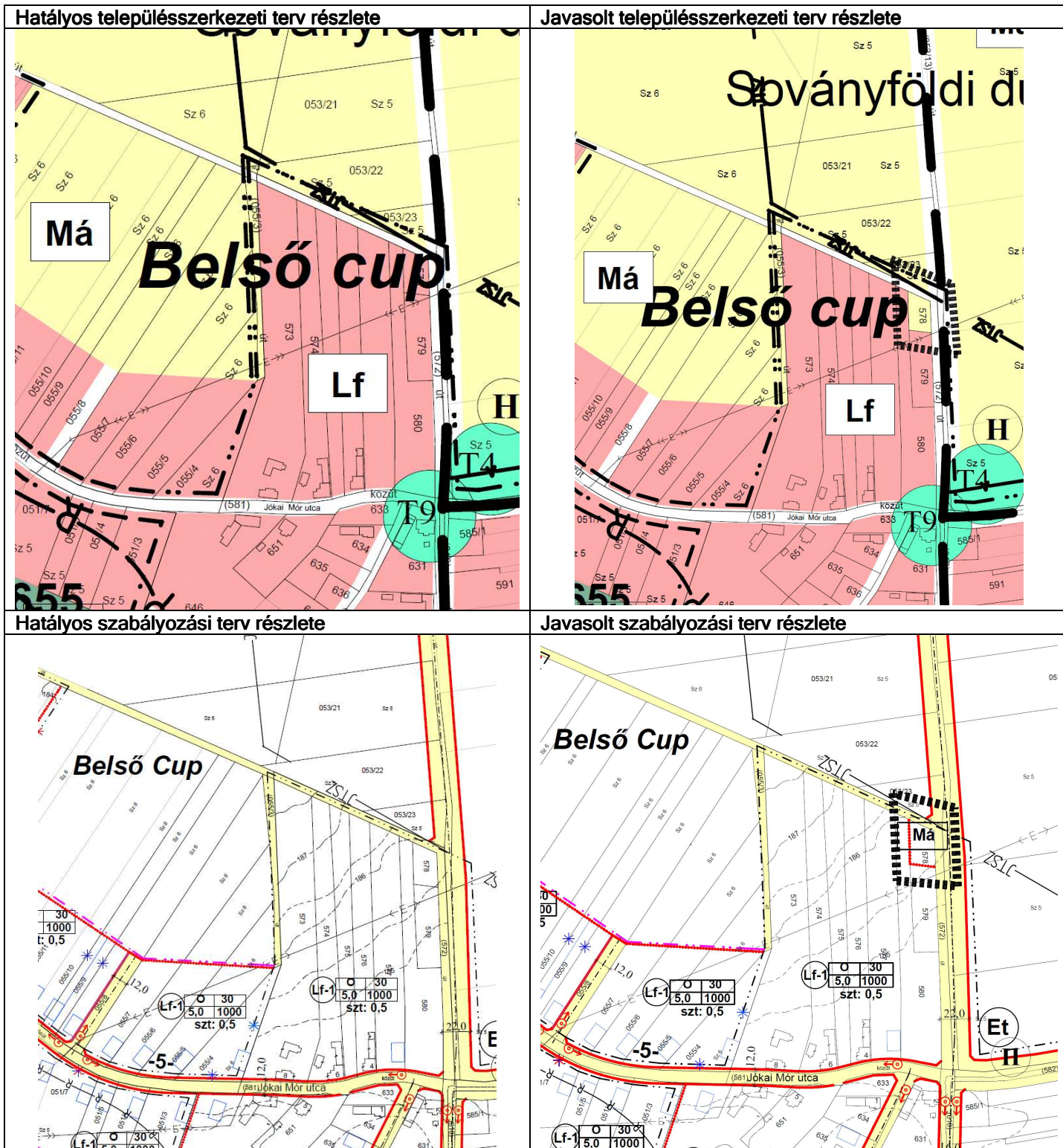


A tervezett változás a jogszabályi előírások alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével jár. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a közlekedési területből falusias lakóterületbe kerülő ~317 m²-es területet érinti a 143/4 hrsz ingatlan nyugati részén. Falusias lakóterületből pedig általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre az 578 hrsz-en 565 m² nagyságban, illetve közlekedési terület kerül kijelölésre a 140/1 hrsz ingatlanon 1615 m² nagyságban úgy, hogy minden, jövőben rendezett telek legalább 3 m útkapcsolattal rendelkezzen.

Ugyanakkor a 2018. évi CXXXIX. tv. (MATRT) 12.§-a alapján:

MATRT 12. §-ának előírása	Településrendezési eszközökben való teljesülése	Megfelel Igen/Nem
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	Az 143/4 hrsz ingatlan nyugati telekhatára ~1304 m-re van a legközelebbi közigazgatási határvonalhoz.	Igen
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	A módosítás nem érint a településszerkezeti terv szerinti erdő területet vagy zöldterületet.	Igen
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha <i>a)</i> az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy <i>b)</i> az <i>a)</i> pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	<i>a)</i> Közlekedési területből kerül falusias lakóterület kijelölésre 317 m ² nagyságban, amelynek csereterülete falusias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe kerül visszasorolásra 565 m ² nagyságban az 578 hrsz ingatlan területe. <i>b)</i> A csereterület az 578 hrsz ingatlanon rendelkezésre áll.	Igen
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	Nem került zöldterület kijelölésre. A megszűnő csekély méretű, szerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági terület pótlása megtörtént az 578 hrsz-en falusias lakóterület helyett általános mezőgazdasági terület biztosításával.	Igen

A 143/4 hrsz-en az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán az 578 hrsz csereterület változásai:



2023. évi C. törvény a magyar építészetről alapján az új beépítésre szánt terület kijelölésekor vizsgált szempontok.

Zalabaksa telepítési tanulmányterv 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanokat érintő
településrendezési eszközök módosításának megalapozása érdekében

<p>7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve] (1) A településstervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védeltségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.</p>	<p>A tervezett falusias lakóterület kijelölés közlekedési területből nem befolyásolja hátrányosan az építészeti és a táji környezetet. A környező területektől pufferterületként/átmenti zónaként tervezett zöldterület megtartásra kerül.</p>
<p>(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.</p>	<p>Az új beépítésre szánt terület közlekedési területből kerül kijelölésre 317 m² nagyságban, nem érint Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetet.</p>
<p>8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények] (1) A zöldterület övezet nagysága a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és</p>	<p>Nem jár zöldterület megszüntetésével.</p>
<p>b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.</p>	<p>Nem jár zöldterület megszüntetésével.</p>
<p>(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni: a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,</p>	<p>A közlekedési területből kijelölendő falusias lakóterület meglévő és beépült lakóterülettel és kijelölt felhasználásra váró hétvégiházazas üdülőterületből falusias lakóterületbe sorolandó beépítésre szánt területeket érint.</p>
<p>b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és</p>	<p>A változás nem jár zöldterület megszüntetésével. A közlekedési területek csökkentése nem érint olyan területet amelyet - a meglévő és tervezett – zöldterületen kívül további zöldgyűrűvel kellene elválasztani a már kijelölt beépítésre szánt területektől.</p>
<p>c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.</p>	<p>Az adott fejlesztésre nincsen más, alkalmas terület, mivel telekkiegészítéseként a 143/4 hrsz jövőbeni lakóterülethez csatolandó telekrész, figyelembe véve a 140/1 hrsz kialakult beépítését és kialakult telekhasználatát is.</p>
<p>(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell: a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,</p>	<p>A tervezett falusias lakóterület kijelölés közlekedési területből nem befolyásolja hátrányosan az építészeti és a táji környezetet. A környező területektől pufferterületként/átmenti zónaként tervezett zöldterület megtartásra kerül. Az új beépítésre szánt terület közlekedési területből kerül kijelölésre 317 m² nagyságban, nem érint Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület</p>

Zalabaksa telepítési tanulmányterv 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának megalapozása érdekében

	övezetet.
b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,	A biológiai aktivitási értékszámítás eredményeként nem csökkent a biológiai aktivitási érték, sőt kismértékben növekedett 0,07981 pontértékkel.(lásd lentebb)
c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,	A lakóterület kiszolgálása érdekében új 6 m szabályozási szélességű közlekedési terület kerül kijelölésre, amely kialakításában a burkolt Rákóczi Ferenc utcáról nyílik és szélességében lehetővé is teszi a burkolt útminőség létesítését. Közműellátás a meglévő villamosenergia ellátáson túl vízvezetékekkel és a Rákóczi Ferenc utcára házi nyomóvezetékekkel való csatlakozással biztosítható. Óvoda Zalabaksán helyben működik: „Zalabaksai Napköziotthonos Óvoda” néven 350 méterre. Iskola épülete 300 m-re található, amely helyett a szomszédos Csesztregen 2,4 km-re található: Kerkai Jenő Általános Iskola.
d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel,	A településen csereterület biztosítása mellett összességben csökkentettük a beépítésre szánt területe 1615 m ² és 565 m ² nagyságban, így csökkent a falusias lakóterület nagysága is. A 143/4 hrsz-en történő közlekedési terület megszüntetése telekkiegészítés helyhez kötött, nem eredményez új építési telket és máshol nem megvalósítható. itt van olyan közlekedési terület kijelölés, amit meg kell és lehet szüntetni. Mivel a változás eddig is önállóan beépíthető telket érint annak bővítéseként, így nem eredményez több új építési telket, mint amennyi eddig is volt a község hatályos településrendezési eszközeiben kijelölve.
e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.	A MATRT 12.§-ban foglaltak teljesülését lásd előző táblázat

A biológiai aktivitási érték területfelhasználás változását a Méptv. 8.§ (3) bekezdés b) pontja alapján – 1 hektárnál – kisebb területet figyelembe véve:

módosítással érintett terület	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
	Lakóterület							
143/4 hrsz.	falusias	2,4	0,0317	0,07608	közlekedési terület	0,6	0,0317	0,01902
	Beépítésre nem szánt				Beépítésre szánt			
140/1 hrsz	közlekedési terület	0,6	0,1615	0,0969	falusias	2,4	0,1615	0,3876
140/1 hrsz.	Egyoldali – nagy lombkoronájú – fasorral kísért tervezett út 50 fm hosszán	1,5	0,16	0,24				
578 hrsz	általános	3,7	0,0565	0,20905	falusias	2,4	0,0565	0,1356

	mezőgazdasági terület							
Összesen				0,62203				0,54222

A biológiai aktivitási értékszámítás 140/1 hrsz ingatlanon kijelölt út teljes szakaszán kijelölésre kerülő egyoldali nagy lombkoronájú fasor jelölésének, és az 578 hrsz csereterület figyelembevételének eredményeként nem csökkent a biológiai aktivitási érték, sőt kismértékben növekedett 0,07981 pontértékkel.

Közlekedés

A tervezett falusias lakóterület kiszolgálását a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt kiszolgáló utak és a változás után a 140/1 hrsz-en kijelölésre kerülő új 6 m-es magánút fogja biztosítani. A magánút szélessége 6 m lesz. A 140/1 hrsz telek esetében a homlokvonalon – a Rákóczi Ferenc utca felől – úgy alakítottuk ki a közlekedési területét, hogy a 14m -es homlokvonal kialakuljon a HÉSZ 3. melléklet 5. táblázata szerint.

Közműellátás

A terület közműellátása részleges, fejlesztést a környező Rákóczi Ferenc utcai hálózatról a közműellátás minden egyes telekhez biztosítható.

Jelenleg a területen a villamosenergia ellátás középvezetékű vezetékről a tó nyugati oldalán meglévő tr. állomással és földkábeles kialakítással biztosított.



Villamosenergia ellátás

A vízellátás a Rákóczi Ferenc utcáról kiépült és házi beemelővel a szennyvíz vezeték is a Rákóczi Ferenc utca felé a gerincvezetékhez csatlakoztatva biztosított.



Közműellátás vezetékai (ekozmu.hu)

Természetvédelem

Zalabaksa közigazgatási területét nem érinti sem a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területe, sem országos jelentőségű védett természeti terület.

Az ökológiai hálózat övezetei nem érintik a 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanokat.





Ökológiai hálózat övezetei Zalabaksa belterületének környezetében

Országos védelem alatt áll a természetvédelmi törvény alapján:

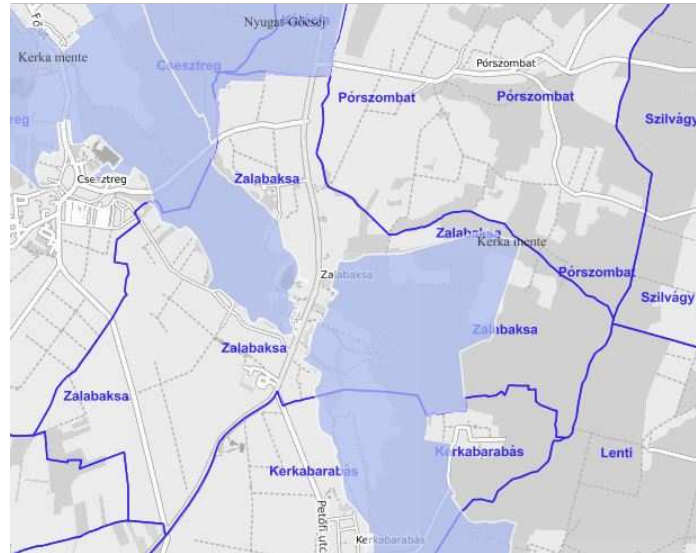
Ex lege védett földvár: a 075/6 a, b hrsz ingatlanon található, nem érintett jelen eljárásban.

Ex lege védett lápterület: a 0102/3-7, 0104/2, 0121/4, 0123, 068/6,11,12 hrsz ingatlanokon található, nem érintettek jelen eljárásban

NATURA 2000 hálózat területei

Zalabaksa igazgatási területét a Kerka-mente (HUBF20044) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület és a Nyugat-Göcsej (HUBF20039) terület érinti. Elnevezéséből adódóan a Kerka-patak mentét fedi le, a település keleti részén húzódó erdők egy részével kiegészülve. E Natura 2000-es kategória jellemző élőhelytípusát a puhafás ligetek, éger- és kőrsligetek adják, amelyekben számos rovar és kétéltűféle megtalálható, mint jelölő faj.

A tervezési területeket nem érinti a NATURA 2000 terület.



Kerka mente (HUBF20044)

037, 038, 039, 040, 041, 042/1, 042/2, 042/3, 042/4, 042/5, 042/6, 042/7, 042/8, 042/9, 042/11, 042/12, 042/14, 042/16, 042/17, 042/18, 042/19, 042/20, 042/21, 043, 044/1, 044/2, 045/1, 045/2, 046/2, 046/3, 046/4, 046/5, 046/6, 046/7, 046/8, 046/9, 046/10, 046/11, 046/12, 047, 048, 049, 076, 078/1, 078/2, 078/3, 078/5, 078/7, 078/8, 078/9, 078/10, 078/11, 078/12, 078/13, 078/14, 079, 080, 081/1, 081/2, 081/3, 081/5, 081/6, 081/7, 081/8, 081/9, 082, 083/1, 083/2, 083/3, 084, 085, 086, 087, 088, 090, 091, 092, 093/2, 093/3, 093/4, 093/5, 093/6, 093/7, 093/8, 0102/1, 0102/3, 0102/4, 0102/5, 0102/6, 0102/7, 0102/8, 0102/9, 0102/10, 0102/11, 0102/12, 0103, 0104/1, 0104/2, 0104/3, 0104/4, 0105, 0106, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 0115, 0116, 0117, 0118/1, 0118/3, 0118/4, 0119, 0120, 0121/2, 0121/3, 0121/4, 0121/5, 0121/6, 0121/7, 0121/8, 0122, 0123, 0124/1, 0124/2, 0124/3, 0125, 0126, 0127 hrsz.

Nyugat-Göcsej (HUBF20039)

064/24, 064/3, 064/4, 064/8, 065 hrsz.

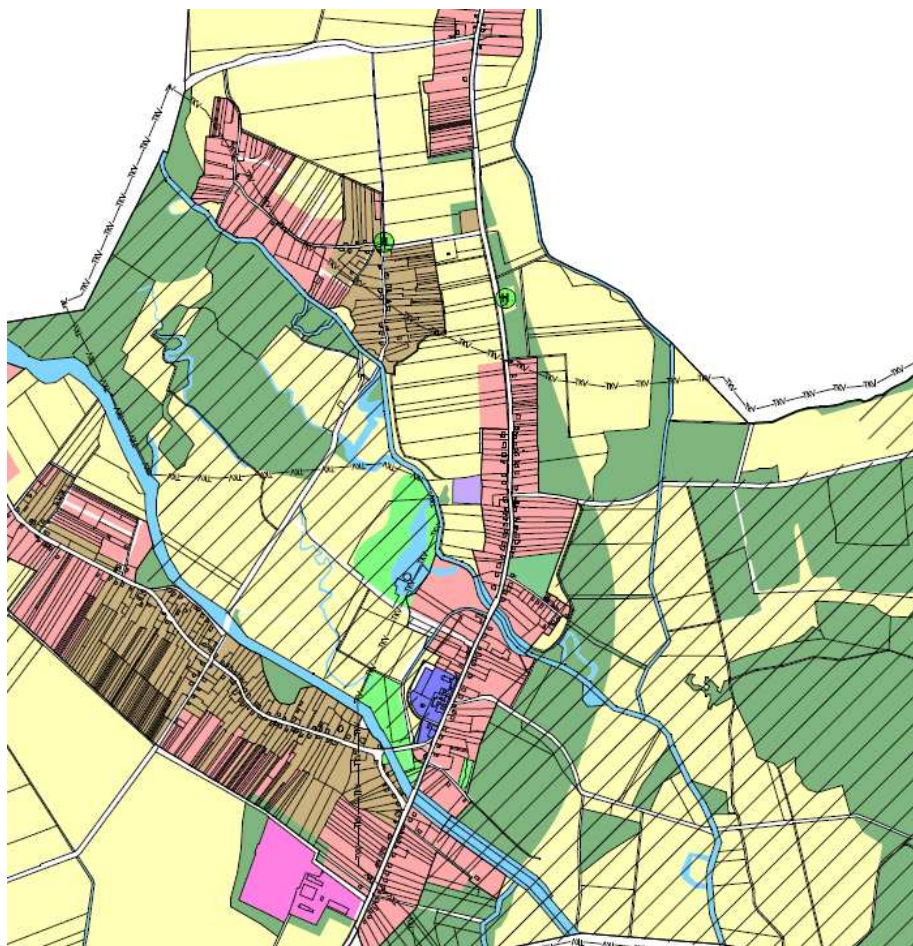
Egyedi tájértékek

A tervezési területen egyedi tájérték nem található. A tervezési területen kívül vízhasználattal és vízgazdálkodással kapcsolatos egyedi tájérték a Baksa-tó, de jelen eljárásban az nem érintett.

Termeléssel kapcsolatos egyedi tájértékek				
<i>Vízhasználattal, vízgazdálkodással kapcsolatos egyedi tájértékek</i>				
16.	Baksa-tó	86-os számú főútról lekanyarodva, a Cupi-patak mentén	046/9	Az 1900-as évek második felében kialakított tó horgásztóként üzemel, esztétikai, tájképi értékekkel rendelkezik. Mintegy 3,6 ha-os területű, környezete rendezett, pihenőhelyekkel ellátott. További fejlesztési potenciálok rejt magában.

Örökségvédelmi érintettség

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2018. (VII.31.) önkormányzati rendelete - Zalabaksa község településképeinek védelméről (TKR) – 2. mellékletet alapján a tervezési területek: 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanok területe az „átalakuló településrész” meghatározó övezetbe tartozik.



Településképi szempontból meghatározó településrészek

- 1 Történeti településrész
- 2 Átalakuló településrész
- 3 Gazdasági településrész
- 4 Mezőgazdasági településrész
- 5 Zöldterületi településrész
- Természeti terület
- Tájképvédelmi terület
- Helyi védett építmény
- Településképi szempontból nem meghatározó és nem védett településrészek
- 6 Erdős településrész
- 7 Vízfolyás, vízállás

Részlet a TKR 2. mellékletéből

Építészeti örökségek védelme – Műemlék – nemzeti érték

Műemléki érték nincsen a településen.

Műemlék – helyi érték

A tervezési területen nem található helyi védelem alatt álló érték.

A 6/2018. (VII. 31.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképi rendelet alapján helyi védelem alatt áll:

A) Vallási emlékek, amelyek helyi védelem alatt állnak:

aa) kőkereszt: külterületen, a Belső cup dűlőben, a Jókai és a Táncsics utca kereszteződésében

ab) kőkereszt: a Kossuth L. utca beépítetlen szakaszán, a 481 hrsz

B) Temetkezési emlékek közül helyi védelem alatt állnak:

ba) síremlék: Bölcs Sándor (1816-1857) a szabadságharc honvédszázadosának síremléke a zalabaksai temetőben

bb) síremlék: Gál Sándor honvédtiszt síremléke a zalabaksai temetőben

bc) síremlék: Kósa Annus népballadai hős sírja a zalabaksai temetőben

bd) régi temető: a zsidó temető területe.

Régészeti lelőhelyek:

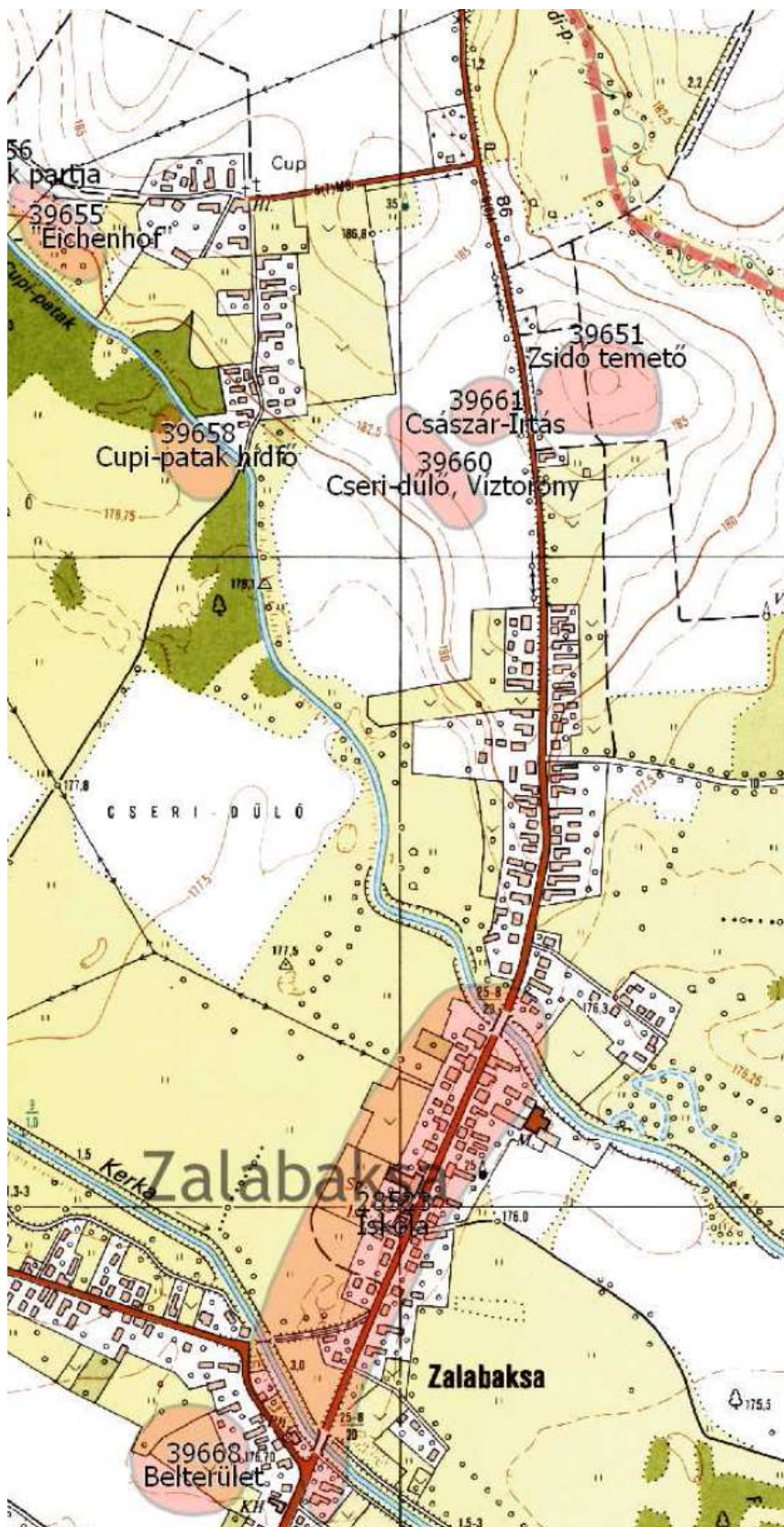
Zalabaksa község közigazgatási területén az alábbi régészeti lelőhelyeket vették nyilvántartásba:

Lelőhely neve	KÖH azonosító	Hrsz.	Kor / korszak
Iskola	28523	120/3, 120/1, 046/4, 046/3, 161, 159/6, 155/6, 159/4, 159/3, 159/1, 158, 155/3, 155/2, 97/3, 97/2, 97/1, 89, 92, 93, 155/9, 72, 71/2, 155/10, 154, 153, 151/1, 149/2, 149/1, 67, 68, 69, 70, 71/1, 150/1, 152/1, 65/1, 155/4, 162/1, 162/5, 162/3, 91/2, 91/1, 90, 168, 169, 170, 165/1, 164, 162/2, 163, 171, 166, 172, 98/1, 98/4, 98/3, 276, 165/2, 162/4, 160, 159/7, 152/2, 148/2, 150/2, 151/2, 147/2, 048, 79, 120/5, 88, 81, 76/3, 76/1, 78, 80, 155/8, 156, 75/2, 74, 75/1, 73, 167, 047, 63/1, 120/6, 62, 59/1, 57, 58, 59/2, 141, 66, 120/2, 147/1, 146/1, 145, 143/2, 148/1,	Római kori út és település

		63/2, 140/3, 140/2, 140/1 , 139, 138, 137, 140/4, 143/3, 144/1, 146/2, 143/1	
Tsz-erdő - Bika- domb	39646	0130, 0118/4, 0107, 0108/2	Római kori halomsírok
Szentandrás	39647	098/1-2, 0100/1, 0101, 0104/1, 0105	Középkor, település és templom
Halastó	39648	0118/3, 0120, 0124/1-3, 0123	halastó és/vagy malomhely
Zsidó temető	39651	070, 075/1-5	Rézkori és középkori település
Cup-„Eichenhof”	39655	051/3-5, 051/7-8, 051/10, 649-650, 653	Középkor, település
Cupi-patak partja	39656	655-656, 051/9	Újkőkori, rézkori / Balaton-Lasinja-kultúra, és középkori település
Cupi-patak hídfő	39658	049, 042/2, 042/1, 044/2, 045/1, 042/19, 045/2, 044/1, 042/20	Római és középkori település, római kori sírkő (temető?)
Cseri-dűlő, víztorony	39660	060/15-19	Római és középkori település
Császár-lrtás	39661	060/17-18, 060/20	Középkori település
Kerka-part	39662	502/5, 503-513, 514/1	Római-, Árpád- és középkori település
Győrfa	39664	035/3-6	Újkőkori, késő bronzkori, római- és középkori település
Belterület	39668	180/1-2, 181-185, 186/1-2, 191, 187-190, 198/2, 198/7	Késő bronzkori, római és középkori település
Nagyréti-dűlő	39669	064/18-20	Óskori és római kori település
Medesi-erdő, Sötétvölgyi-domb	39424	0109, 0111, 0118/4	Római kori halomsírok

Ugyanakkor fel kell hívni a figyelmet a régészeti érdekű területekre. Ezek az egykori és mai vízfolyások (Kerka, Cupi-patak) és nagyobb árkok mentén található lankás domboldalak területét jelentik, valamint a települést átszelő 86. sz. főutat, amely a római kori Borostyánkő útra épült (Kerkabarabás határában nyilv. száma: **67385!**).

A tervezett módosítás ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhelyeket a 140/1 hrsz esetében az „Iskola” 28523 azonosítójú lelőhely esetében érint.

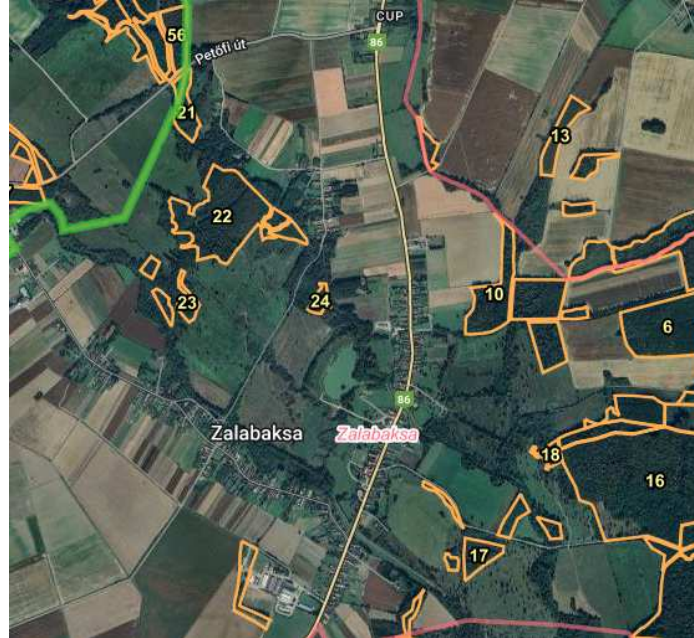


28523 Régészeti lelőhelyek a 140/1 hrsz környezetében

Mezőgazdasági és erdőterületek érintettsége:

A 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanok belterületi ingatlanok, kivett területek.

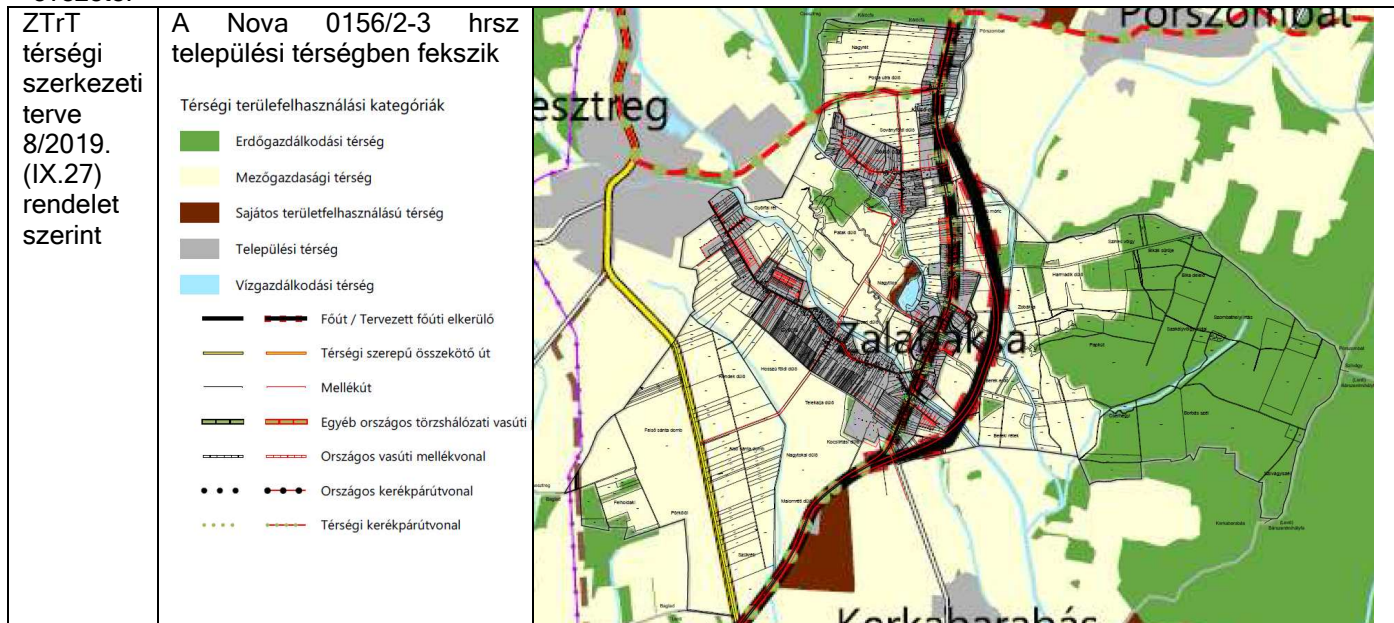
Erdőtervezett területek a tervezési területek környezetében környezetében nem találhatóak:



Üzemtervezett erdőterületek Zalabaksa és Cup településrész környezetében (részlet)

A Zala vármegyei területrendezési terv térségi övezetei közül az alábbiak érinti a területfelhasználás változással érintett 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz területet:

A ZTrT Nova község tervezés alá vont területét érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:
 ZTrT övezete: érintettség területe





1/c. melléklet

**Zala megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények rendszere
A közlekedési hálózatok és egyedi építmények Zala megyét érintő elemei
Zalabaksát érintő elemek.**

2.3. Főutak tervezett településselkerülő szakaszai
86. sz. főút Zalabaksa

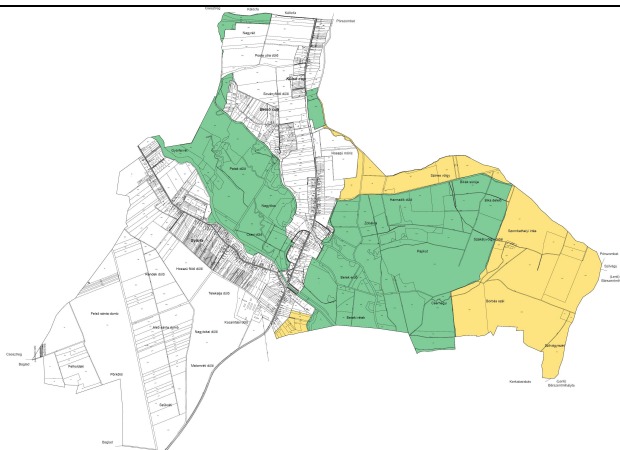
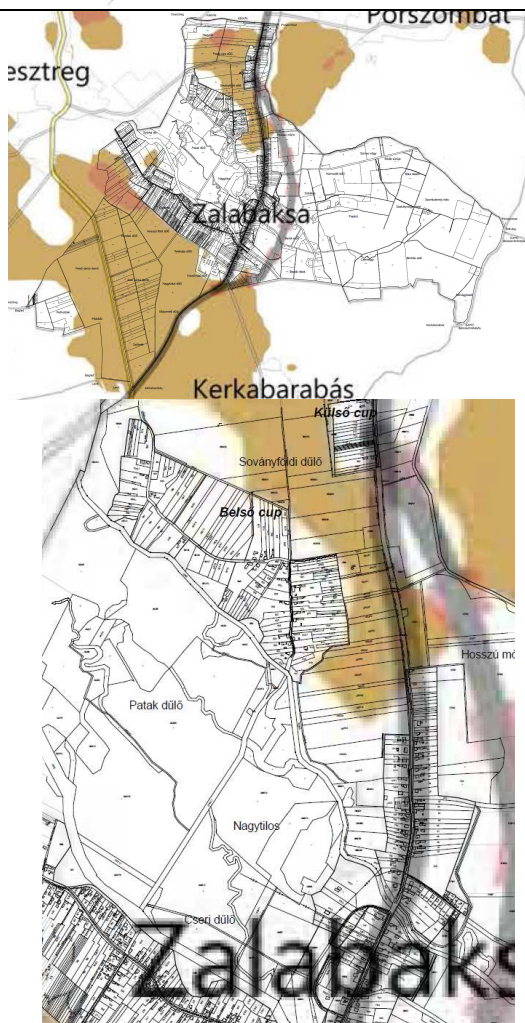
6.3. Térségi kerékpárút hálózat meglévő elemei
Zalabaksa
Zalabaksa

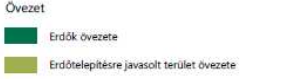

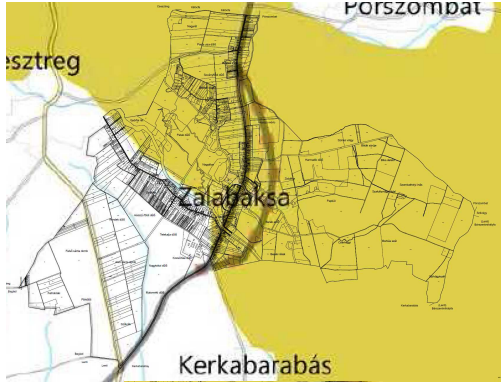
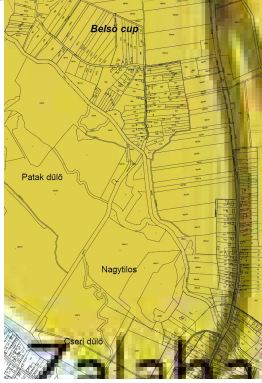
6.4. Térségi kerékpárút hálózat tervezett elemei
Külsősárd - Zalabaksa - Kálócfa - Zalalövő
Zalabaksa - Ramocsa - (Kerkáskápolna)

Egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények Zala megyét érintő elemei

8.3. Térségi ellátást biztosító 132 kV-os főelosztó hálózat meglévő elemei
Lenti - Ramocsa - (Kerkáskápolna)

9.3. Földgázelosztó vezeték meglévő elemei
Lenti - Csesztreg

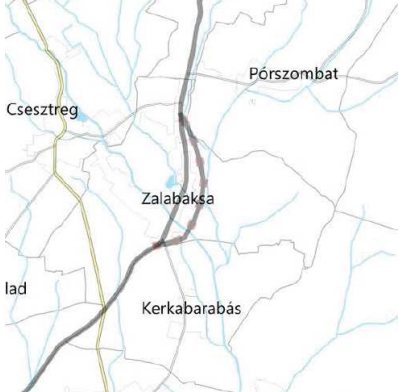
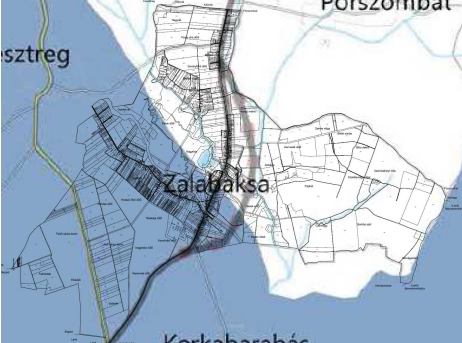
ZTrT övezete:	érintettség	
<p>3.1 Melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete</p> <p>3.2. Melléklet: Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</p> <p>3.3 Melléklet: Ökológiai hálózat puffer területének övezete</p>	<p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti</p> <p>Övezet</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ökológiai hálózat magterületének övezete ■ Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete ■ Ökológiai hálózat pufferterületének övezete 	
<p>3.4 Melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p> <p>3.5 Melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>	<p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti.</p> <p>Övezet</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete ■ Jó termőhelyi adottságú szántók övezete 	

<p>3.6. Melléklet: Erdők övezete</p> <p>3.7 Melléklet: erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>	<p>Nem érinti a tervezési területet.</p> <p>Nem érinti a tervezési területet.</p> <p>Övezet </p>	
<p>3.8 Melléklet: Tájképvédelmi övezet</p>	<p>Érinti. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 4. Tájképvédelmi terület övezete 4. § (1)* A tájképvédelmi terület övezete területére a vármege területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló</p>	  <p>A településképi követelményeket a 6/2018. (VII. 31.) önkormányzati rendelet tartalmazza.</p>


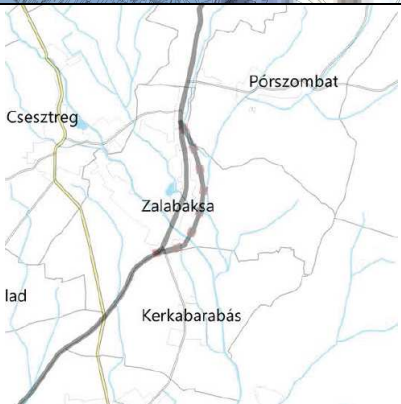
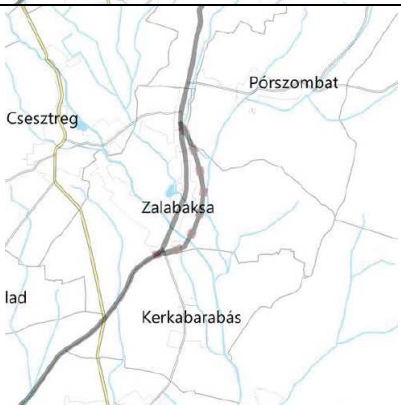

	<p>törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(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.</p>	<p>Bányászati tevékenység nem tervezett.</p> <p>A területen földkábeles kifeszültségű hálózat épült ki, amely bővíthető.</p>
<p>A megyei területrendezési tervben foglaltak érvényre jutását elősegítő intézkedések és szabályozási ajánlások.</p> <p>39/2019.(IX.26.) KH számú határozat tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó ajánlások</p> <p>1. A tájképvédelmi terület övezetével érintett területeken érvényt kell szerezni a következő ajánlásoknak:</p> <p>- új beépítésre szánt területek csak</p>		<p>A tervezett HÉSz módosítás a 39/2019.(IX.26.) KH számú határozat A jó termőhelyi adottságú szántók övezetére vonatkozó ajánlásainak az alábbiak szerint megfelel:</p> <p>1. A tervezési terület már kijelölt beépítésre szánt terület kiegészítéseként bővül közlekedési területből. A változás nem érint művelési ágba sorolt, vagy mezőgazdasági, erdőterület, zöldterület, természetközeli terület, vízgazdálkodási terület</p>




<p>feltételekkel, a tájképvédelmi szempontok érvényesítésével jelölhetők ki;</p> <ul style="list-style-type: none"> - csak a meglévő beépített területhez kapcsolódva, valamint külterületen a megyei területrendezési terv elfogadását megelőzően művelés alól kivett területen javasolható új beépítésre szánt terület kijelölése. - a művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges; - a tájképvédelmi szempontból érzékeny mezőgazdasági területeken a településrendezési eszközök készítése során célszerű támogatni a természetközeli területi átsorolást, elsődlegesen a vízparti, vízközeli, illetve a gyepterületi területen, valamint az erdőterületi zárványban elhelyezkedő területeken. - a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni; - országos jelentőségű védett természeti területen a kertgazdasági terület övezetbe sorolt területeken a 2000 m²-nél kisebb telek nem építhető be, szántóművelési ágú területen építmény nem helyezhető el; - új épület vagy építmény elhelyezése csak tájba illesztést igazoló dokumentációval alátámasztott módon tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet; - a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából - a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével - a terepszint alatti elhelyezést kell előnybe részesíteni; - csarnok jellegű épület és reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem javasolható, a település helyi településképvédelmi rendeletében rendelkezni kell a meglévő tájékoztató táblák, köztárgyak, hirdetőberendezések lebontásáról, újak elhelyezésének feltételeiről. <p>2. Az övezet részét képező erdőterületen csak az erdőgazdálkodást, vadgazdálkodást, turizmust, kutatás-oktatást szolgáló épületek helyezhetők el, a táji és természeti értékek sérelme nélkül.</p> <p>3. Az övezet mezőgazdasági területein</p>	<p>megszűntetését.</p> <p>A kilátást és rálátást nem befolyásoló szabályozás módosításra kerül sor.</p> <p>A változások természetvédelmi területet nem érintenek.</p> <p>A módosítás neme eredményez a jelenleginél több építési telket.</p> <p>A villamosenergia, a víziközművek hálózatai föld alatt kerültek és kerülnek kialakításra.</p> <p>Csarnok nem kerül elhelyezésre.</p> <p>Nem érint erdőterületet.</p> <p>Nem érint mezőgazdasági területet.</p>
---	--

<p>törekedni kell a művelési ágak kialakult arányainak megtartására, a hagyományos tájkarakter megőrzésére, a tájhagyományt képező művelési ágak és módok megtartására, a tájidegen hasznosítási formák kizárására.</p> <p>4. A művelési ág megváltoztatása, ill. más célú területhasználat csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése, természetes állapot visszaállítása, valamint közmű és közút építése érdekében javasolható.</p> <p>5. Az övezeten belül a településrendezési tervekben kell lehatárolni a kertés mezőgazdasági területeket, ezeken a (volt zártkerti) területeken tájba illeszkedő, hagyományos építészeti megoldásokkal gyümölcs- és szőlőtermesztést, feldolgozást szolgáló épületek helyezhetők el, - telekrendezés során legkisebb teleknagysággként min.1500 m² ajánlott, új telekalakításkor kívánatos az átlag 3000-6000 m²-es kertgazdasági telekméreték biztosítása.</p> <p>6. Tájképileg érzékeny, beépítési igények által veszélyeztetett városi, városközeli területeken figyelmet kell fordítani arra, hogy a telkek tovább ne aprózódjanak, a szabályozás a nagyobb telekméreték kialakulását segítse, illetve beépítettségük ne növekedjen, a zöldfelületi fedettségük ne csökkenjen.</p> <p>7. A tájban megjelenő település-sziluetet megváltoztató bel-, vagy külterületi magas építmények elhelyezését kerülni kell, a településrendezési tervekben a kialakult településképnek megfelelően meg kell határozni az épületek magassági korlátozását, toronyszerű építmények elhelyezésére az övezeten kívül kell területet kijelölni.</p> <p>8. A települések beépítésre szánt területén a településkép és a tájkarakter védelme érdekében csarnok jellegű épület építése - látványtervvel igazoltan - tájba illesztve, illetve növényzettel takartan javasolható.</p> <p>9. A települések beépítésre nem szánt területén a tájkarakter védelme érdekében:</p> <ul style="list-style-type: none">- terepszint alatti építmény alapterülete a telkek 10%-át lehetőség szerint ne haladja meg;- a magasépítményeket a környezethez (domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően lehet elhelyezni; <p>10. településrendezési, szabályozási eszközök alkalmazásával is elő kell segíteni a hullámterek eredeti, illetve eredetihez közeli állapotának visszaállítását, és a védelem fokozását.</p> <p>11. A kiépítendő közlekedési utakat a tájba illesztés követelményei szerint a</p>	<p>Nem érint művelési ágba sorolt területet.</p> <p>Nem érint mezőgazdasági kertés, vagy általában mezőgazdasági művelésben lévő területet. Az 578 hrsz általános mezőgazdasági területbe való visszasorolása kedvező a mezőgazdasági hasznosítás tekintetében.</p> <p>Nem érint városközeli területet</p> <p>Nem kerül a korábbiakhoz képest magasabb, toronyszerű építmény elhelyezésre.</p> <p>Csarnok nem kerül elhelyezésre.</p> <p>A terepszint alatti építményeket a HÉSZ szabályozza, magasépítmény nem kerülhet elhelyezésre a HÉSZ alapján.</p> <p>Nem érint hullámteret a változás.</p> <p>A közlekedési területek nagyrészt a kialakult területhasználatot is követik. Új nagyforgalmú út nem kerül kialakításra.</p>
--	---

<p>domborzati és ökológiai adottságokhoz igazodó közlekedési folyosóban indokolt vezetni.</p> <p>12. Elő kell segíteni a megye területén működő kavicsbányák rekultivációját és az ehhez kapcsolódó tájrehabilitációs feladatok elvégzését.</p> <p>13. A különböző művelési águ területeket, mezőgazdasági táblákat elválasztó gyepűk, zöldsávok megtartása, illetve kialakítása szükséges, a mezőgazdasági tájfasítás meglévő elemei megtartandók, hiányzó elemei pótlandók.</p> <p>14. A több települést is érintő, egybefüggő térségi jelentőségű tájképvédelmi területek esetében területfelhasználási egységek kijelölésénél a kilátás-rálátás adottságait figyelembe vevő térségi szintű egyeztetés javasolt.</p> <p>15. Tájképileg érzékeny, beépítési igények által veszélyeztetett városi, város-közelbeli területeken figyelmet kell fordítani arra, hogy a telkek tovább ne aprózódjanak, és a zöldfelületi fedettségük ne csökkenjen. A tájképet károsító építkezések megakadályozása érdekében tájba illeszkedő, hagyományos építészeti megoldásokra kell törekedni.</p> <p>16. A tervezett gyorsforgalmi utak és főutak elkerülő szakaszainak területének biztosítása során ezek tájba illesztésére, a környezetvédelem szempontjainak és követelményeinek érvényesítésére különös gondot kell fordítani.</p>	<p>Nem érint bányaterületet.</p> <p>Nem érint művelési ágban lévő területet.</p> <p>Nem érint több települést a tervezett változás, nem releváns.</p> <p>Nem érint tájképileg érzékeny, városközelbeli területet.</p> <p>Nem érint gyorsforgalmi utat és főúthálózatot.</p>	
<p>3.9 Melléklet: Világörökség és világörökség várományos területek övezete</p>	<p>Nem érinti.</p>	
<p>3.10. Melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	<p>Nem érinti a tervezési területet.</p>	

Zalabaksa telepítési tanulmányterv 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításának megalapozása érdekében

		
<p>3.11. Melléklet: Nagyvízi meder övezete</p>	<p>Nem érinti.</p>	
<p>3.12. Melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>3.13. Melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	

<p>3.14. Melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete</p>	<p>Nem érinti.</p>	
<p>3.15. Melléklet: gazdaságfejlesztési és innovációs övezet</p>	<p>Nem érinti.</p>	
<p>3.16. Melléklet: kiemelt turisztikai övezet</p>	<p>Nem érinti.</p>	

Szombathely, 2025. május



Rápli Pál
vezető településrendezési tervező
TT1 18-0047, É18-0047

III. Jóváhagyó munkarész

III/1. Településszerkezeti tervet határozati javaslata

Zalabaksa Község Önkormányzat Képviselő-testülete a/2025. (....) KT számú határozata

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének Zalabaksa község településszerkezeti tervéről szóló 65/2021. (XII.15.) számú képviselő-testületi határozatát (továbbiakban: Határozat) a 49/2025. (VI.19.) számú határozat képviselő-testületi határozat, mint településfejlesztési döntés figyelembe vételével a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az Állami Főépítész ZA/ÁFI/.....-.../2025. számon kiadott, 2025.-én kelt záró szakmai véleményében megadott hozzájárulásával a kihirdetést követő napi hatállyal az alábbiak szerint módosítja

településszerkezeti tervlap	1. melléklet
szerkezeti terv leírása	2. melléklet
változások ütemezése	3. melléklet
település területi mérlege	4. melléklet
településrendezési tervvel való összhang igazolása	5. melléklet
biológiai aktivitásérték számítása	6. melléklet

Határidő: 2025

Felelős: Dr. Szalár Edina polgármester

K.m.f.

Hácskóné Kovács Tímea
jegyző

Dr. Szalár Edina
polgármester

A kivonat hitelélül:

Zalabaksa, 2025

Hácskóné Kovács Tímea
jegyző

1. melléklet
településszerkezeti tervlap

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET:

FALUSIAS LAKÓTERÜLET

Lf

TELEPÜLKÖZPONTI TERÜLET

Vt

KERESKEDELMII, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

Éksz

KÜLÖNLEGES TEMETŐ TERÜLET

K-t

KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

Kmü

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Z

ZÖLDTERÜLET

Má

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (SZÁNTÓ, RÉT-LEGELO)

Mak

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET KORLÁTOZOTT HASZNÁLATTAL

Mk

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Eg

GAZDASÁGI ERDŐ TERÜLET

Ev

VÉDELMI ERDŐ TERÜLET

Víz

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

KbSp

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLET

KbSp

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT SPORTTERÜLET

KbSp

ORSZÁGOS MÁSODRENDŰ FŐÚT

86. sz. főút

ÖSSZEKÖTŐ ÚT

7416 j. ök. út

GYŰJTŐ ÚT / TELEPÜLKÖZKI ÚT

7416 j. ök. út

KERÉKPÁRÚT

7416 j. ök. út

VÉDŐTÁVOLSÁG

7416 j. ök. út

KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA

7416 j. ök. út

BELTERÜLET HATÁRA

7416 j. ök. út

VÍZVÉDELMI ZÓNA HATÁRA

7416 j. ök. út

NATURA 2000 VÉDETT TERÜLET KITERJEDÉSE ÉS HATÁRA

7416 j. ök. út

KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK

7416 j. ök. út

ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK

7416 j. ök. út

NYOMOTT SZENNYVÍZVEZETÉK

7416 j. ök. út

VÍZVEZETÉK

7416 j. ök. út

ÖH MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

7416 j. ök. út

ÖH ÖKOLOGIAI FOLYÓSÓJÁNAK ÖVEZETE

7416 j. ök. út

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓ TERÜLET ÖVEZETE

7416 j. ök. út

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

7416 j. ök. út

JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE

7416 j. ök. út

ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET HATÁRA

7416 j. ök. út

EGYEDI TÁJÉRTEK

7416 j. ök. út

HELYI VÉDETT ÉPÍTMÉNY

7416 j. ök. út

FÖLDVÁR / B-F NPI adatszolgáltatása alapján/

7416 j. ök. út

EX-LEGE LÁPTERÜLET

7416 j. ök. út

LEZÁRT SZÉNHDROGÉN KÚT

7416 j. ök. út

MEGLÉVŐ, MEGTARTANDÓ FASOR

7416 j. ök. út

TERVEZETT FASOR

7416 j. ök. út

REKULTIVÁLANDÓ TERÜLET

7416 j. ök. út

ISMERT RÉGÉSZETI LELŐHELY

7416 j. ök. út

INTÉZMÉNYEK:

7416 j. ök. út

EGYHÁZ

7416 j. ök. út

TEMETŐ

7416 j. ök. út

SPORT

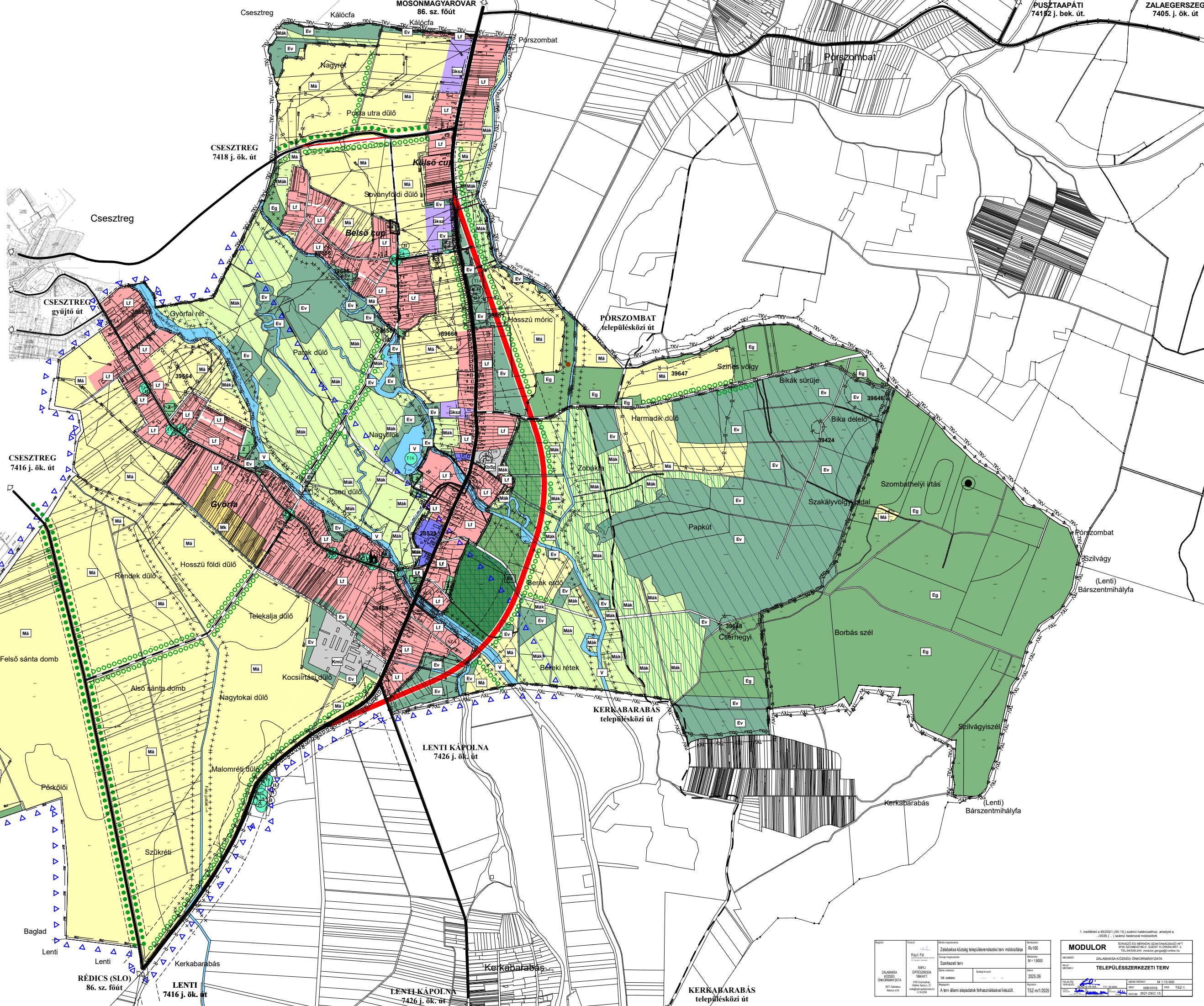
7416 j. ök. út

VÍZTORONY

7416 j. ök. út

SZENNYVÍZATEMELŐ

7416 j. ök. út



<p>1. melléklet a 85/2011. (XII. 15.) számú határozathoz, amelyet a 2012. 1. 1. napján hatályosuló módosítások alapján készítették.</p>	
<p>MODULOR</p> <p>ZALABAKSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA</p> <p>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</p>	<p>TERVEZŐ ÉS MÉRŐI SZAKTANÁCSADÓ KFT</p> <p>1135 SZÉKESVÁR, SZÉK FELSŐRÉNY 2.</p> <p>TEL: 06-30/91-244, 06-30/91-244-0000</p> <p>WWW: www.gongor.hu</p>
<p>MEGJEGYZÉS: A terv államigazgatási felhatalmazással készült.</p> <p>TSZ-1/2025</p>	<p>2025.09.</p> <p>M 1:15.000</p> <p>2025.12.15.</p>

2. melléklet a ../2025. (...) Kt. határozathoz

2. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

Területhasználati változások

1.) Beépítésre szánt területek

Falusias lakóterület

a) Az új beépítésre szánt terület kijelölése a közlekedési területből falusias lakóterületbe kerülő ~317 m²-es területet érinti a 143/4 hrsz ingatlan nyugati részén.

b) hétvégi házas üdülőterületből falusias lakóterület kerül kijelölésre 0,6032 ha nagyságban a 144/2, 143/4, 146/3 hrsz ingatlanok területén.

2.) Beépítésre nem szánt területek

Általános mezőgazdasági területek

a) Falusias lakóterületből pedig általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre az 578 hrsz-en 565 m² nagyságban.

3. melléklet a ../2025. (...) Kt. határozathoz

3. VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSE

Rövidtávon megvalósuló változások:

A szerkezeti terv és a helyi építési szabályozás elfogadása lehetőséget teremt a koncepcióban kijelölt célok építési szabályozási előírások mentén történő megvalósítására.

Folyamatos jogalkalmazás során érvényesülő változások:

Országos és helyi értékvédelem során kijelölt épületek és építmények, lelőhelyek megőrzése, fejlesztése, megújítása.

4. melléklet a .../2025. (...) Kt. határozathoz


A település területi mérlege				
	Hatályos 2021-es TSZT szerint		Módosított TSZT szerint	
	területfelhasználás	területe (ha)	területfelhasználás	területe (ha)
	Lf	176,296	Lf	176,8744 (+0,0317- 0,0565+06032= 0,5784)
	Vt	2,739	Vt	2,739
	Gksz	8,2482	Gksz	8,2482
	Üh	0,6032	-	- (-0,6032)
	Kmű mezőgazdasági üzemi	8,298	Kmű mezőgazdasági üzemi	8,298
	K-t temető	0,55	K-t temető	0,55
	Közlekedési- és közmű terület	14,9876	Közlekedési- és közmű terület	14,9559 (-0,0317)
	Z	3,2853	Z	3,2853
	Ég	260,1207	Ég	260,1207
	Év	249,3466	Év	249,3466
	Má	625,544	Má	625,6005 (+0,0565)
	Mák	214,4566	Mák	214,4566
	Mk	8,06	Mk	8,06
	V	36,718	V	36,718
	KbSp	1,78	KbSp	1,78
Összesen		1610,43		1610,43

5. melléklet a .../2025. (...) Kt. határozathoz

5. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A Zala vármegyei területrendezési terv térségi övezetei közül az alábbiak érinti a területfelhasználás változással érintett 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrsz területet:

A ZTrT Zalabaksa község tervezés alá vont területét érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:

ZTrT övezete:	érintettség	területe
ZTrT térségi szerkezeti terve 8/2019. (IX.27) rendelet szerint	A Zalabaksa érintett 140/1, 143/4, 144/2, 146/3, 578 hrszt települési térségben fekszik	
	<p>Térségi területfelhasználási kategóriák</p> <ul style="list-style-type: none"> Erdőgazdálkodási térség Mezőgazdasági térség Sajátos területfelhasználású térség Települési térség Vizgazdálkodási térség <p> Főút / Tervezett főúti elkerülő Térségi szerepű összekötő út Mellékút Egyéb országos törzshálózati vasúti Országos vasúti mellékvonal Országos kerékpárút Térségi kerékpárút </p>	

1/c. melléklet

Zala megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények rendszere
A közlekedési hálózatok és egyedi építmények Zala megyét érintő elemei
Zalabaksát érintő elemek.

2.3. Főutak tervezett településelkerülő szakaszai
86. sz. főút Zalabaksa

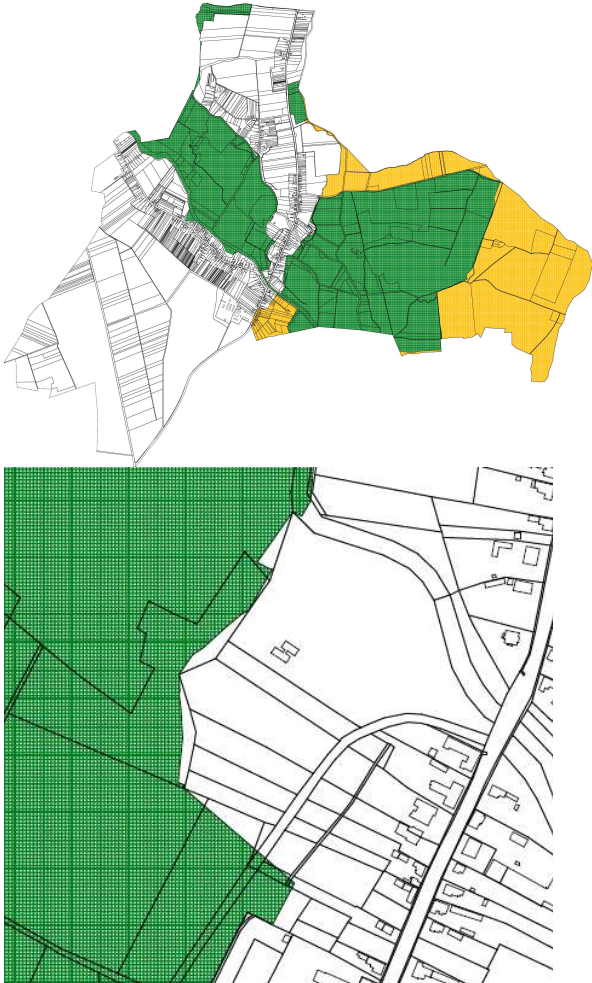
6.3. Térségi kerékpárút hálózat meglévő elemei
Zalabaksa
Zalabaksa

6.4. Térségi kerékpárút hálózat tervezett elemei
Külsősárd - Zalabaksa - Kálócfa - Zalalövő
Zalabaksa - Ramocsa - (Kerkáskápolna)


Egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények Zala megyét érintő elemei

8.3. Térségi ellátást biztosító 132 kV-os főelosztó hálózat meglévő elemei
Lenti - Ramocsa - (Kerkáskápolna)

9.3. Földgázelosztó vezeték meglévő elemei
Lenti - Csesztreg

ZTrT övezete:	érintettség	
3.1 Melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete	Nem érinti	
3.2 Melléklet: Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Nem érinti	
3.3 Melléklet: Ökológiai hálózat puffer területének övezete	Nem érinti	

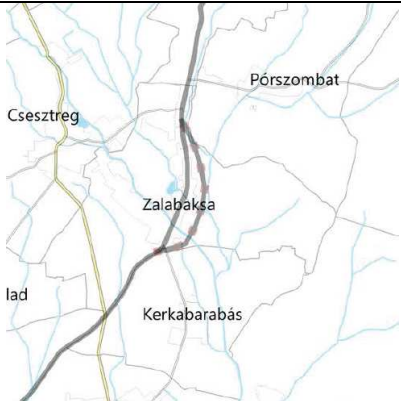
<p>3.4 Melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p> <p>3.5 Melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>	<p>Nem érinti</p> <p>Nem érinti.</p> <p>Övezet</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Jó termőhelyi adottságú szántók övezete 	
<p>3.6. Melléklet: Erdők övezete</p> <p>3.7 Melléklet: erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p>	<p>Nem érinti a tervezési területet.</p> <p>Nem érinti a tervezési területet.</p> <p>Övezet</p> <ul style="list-style-type: none"> Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete 	
<p>3.8 Melléklet: Tájképvédelmi övezet</p>	<p>Érinti.</p> <p>A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról</p> <p>4. Tájképvédelmi terület övezete 4. § (1)* A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó</p>	

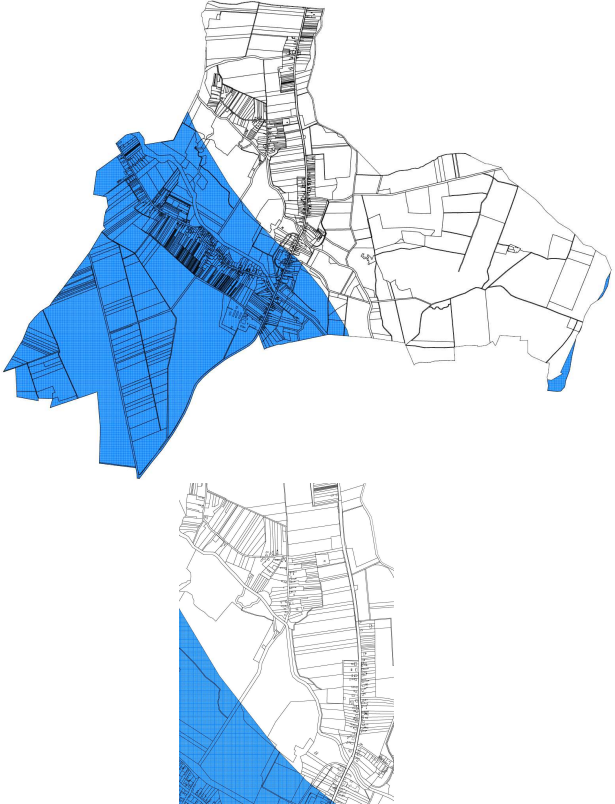


	<p>munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(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.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások</p>	<p>A településképi követelményeket a 6/2018. (VII. 31.) önkormányzati rendelet tartalmazza.</p> 
--	--	---



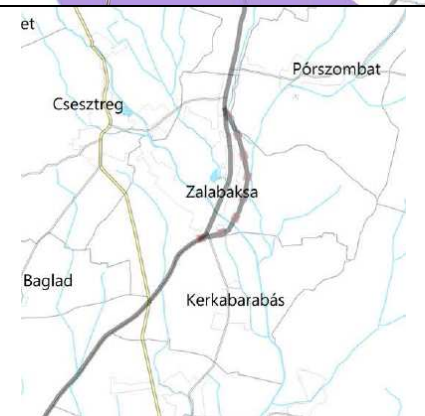

	<p>alkalmazásával engedélyezhető. (4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p>	<p>Bányászati tevékenység nem tervezett.</p> <p>A területen földkábeles kifeszültségű hálózat épült ki, amely bővíthető.</p>
<p>A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 4. Tájképvédelmi terület övezete 4. § (1) * A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről 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 településképvédelméről 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.</p>		<p>A tájképvédelmi övezet közigazgatási területre vonatkozó lehatárolása és meghatározása a 2021-ben elfogadott településrendezési eszközök keretében megtörtént.</p> <p>A településképi követelményeket a 6/2018. (VII. 31.) önkormányzati rendelet tartalmazza.</p> <p>Bányászati tevékenység nem tervezett.</p> <p>A területen földkábeles kifeszültségű hálózat épült ki, amely bővíthető.</p>

<p>A megyei területrendezési tervben foglaltak érvényre jutását elősegítő intézkedések és szabályozási ajánlások.</p> <p>39/2019.(IX.26.) KH számú határozat tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó ajánlások</p> <p>1. A tájképvédelmi terület övezetével érintett területeken érvényt kell szerezni a következő ajánlásoknak:</p> <ul style="list-style-type: none">- új beépítésre szánt területek csak feltételekkel, a tájképvédelmi szempontok érvényesítésével jelölhetők ki;- csak a meglévő beépített területhez kapcsolódva, valamint külterületen a megyei területrendezési terv elfogadását megelőzően művelés alól kivett területen javasolható új beépítésre szánt terület kijelölése.- a művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges;- a tájképvédelmi szempontból érzékeny mezőgazdasági területeken a településrendezési eszközök készítése során célszerű támogatni a természetközeli területi átszorolást, elsődlegesen a vízparti, vízközeli, illetve a gyepterületi területen, valamint az erdőterületi zárványban elhelyezkedő területeken.- a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni;- országos jelentőségű védett természeti területen a kertgazdasági terület övezetbe sorolt területeken a 2000 m²-nél kisebb telek nem építhető be, szántóművelési ágú területen építmény nem helyezhető el;- új épület vagy építmény elhelyezése csak tájba illesztést igazoló dokumentációval alátámasztott módon tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet;- a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából - a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével - a terepszint alatti elhelyezést kell előnybe részesíteni;- csarnok jellegű épület és reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem javasolható, a	<p>A tervezett HÉSz módosítás a 39/2019.(IX.26.) KH számú határozat tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó ajánlásainak az alábbiak szerint megfelel:</p> <p>1. A tervezési terület már kijelölt beépítésre szánt terület kiegészítéseként bővül közlekedési területből. A változás nem érint művelési ágba sorolt, vagy mezőgazdasági, erdőterület, zöldterület, természetközeli terület, vízgazdálkodási terület megszüntetését.</p> <p>A kilátást és rálátást nem befolyásoló szabályozás módosításra kerül sor.</p> <p>A változások természetvédelmi területet nem érintenek.</p> <p>A módosítás neme eredményez a jelenleginél több építési telket.</p> <p>A villamosenergia, a víziközművek hálózatai föld alatt kerültek és kerülnek kialakításra.</p> <p>Csarnok nem kerül elhelyezésre.</p>
--	---

<p>település helyi településképvédelmi rendeletében rendelkezni kell a meglévő tájgazdálkodási táblák, köztárgyak, hirdetőberendezések lebontásáról, újak elhelyezésének feltételeiről.</p> <p>2. Az övezet részét képező erdőterületen csak az erdőgazdálkodást, vadgazdálkodást, turizmust, kutatás-oktatást szolgáló épületek helyezhetők el, a táji és természeti értékek sérelme nélkül.</p> <p>3. Az övezet mezőgazdasági területein törekedni kell a művelési ágak kialakult arányainak megtartására, a hagyományos tájkarakter megőrzésére, a tájhagyományt képező művelési ágak és módok megtartására, a tájidegen hasznosítási formák kizárására.</p> <p>4. A művelési ág megváltoztatása, ill. más célú területhasználat csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése, természetes állapot visszaállítása, valamint közmű és közút építése érdekében javasolható.</p> <p>5. Az övezeten belül a településrendezési tervekben kell lehatárolni a kertes mezőgazdasági területeket, ezeken a (volt zártkerti) területeken tájba illeszkedő, hagyományos építészeti megoldásokkal gyümölcs- és szőlőtermesztést, feldolgozást szolgáló épületek helyezhetők el, - telekrendezés során legkisebb teleknagyságként min.1500 m² ajánlott, új telekalakításkor kívánatos az átlag 3000-6000 m²-es kertgazdasági telekméreték biztosítása.</p> <p>6. Tájképileg érzékeny, beépítési igények által veszélyeztetett városi, városközeli területeken figyelmet kell fordítani arra, hogy a telkek tovább ne aprózódjanak, a szabályozás a nagyobb telekméreték kialakulását segítse, illetve beépítettségük ne növekedjen, a zöldfelületi fedettségük ne csökkenjen.</p> <p>7. A tájban megjelenő település-sziluettet megváltoztató bel-, vagy külterületi magas építmények elhelyezését kerülni kell, a településrendezési tervekben a kialakult településképnek megfelelően meg kell határozni az épületek magassági korlátozását, toronyszerű építmények elhelyezésére az övezeten kívül kell területet kijelölni.</p> <p>8. A települések beépítésre szánt területén a településkép és a tájkarakter védelme érdekében csarnok jellegű épület építése - látványtervvel igazoltan - tájba illesztve, illetve növényzettel takartan javasolható.</p> <p>9. A települések beépítésre nem szánt területén a tájkarakter védelme érdekében:</p> <ul style="list-style-type: none">- terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át lehetőség szerint ne haladja meg;- a magasépítményeket a környezethez (domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően lehet elhelyezni; <p>10. településrendezési, szabályozási eszközök</p>	<p>Nem érint erdőterületet.</p> <p>Nem érint mezőgazdasági területet.</p> <p>Nem érint művelési ágba sorolt területet.</p> <p>Nem érint mezőgazdasági kertes, vagy általában mezőgazdasági művelésben lévő területet. Az 578 hrsz általános mezőgazdasági területbe való visszasorolása kedvező a mezőgazdasági hasznosítás tekintetében.</p> <p>Nem érint városközeli területet</p> <p>Nem kerül a korábbiakhoz képest magasabb, toronyszerű építmény elhelyezésre.</p> <p>Csarnok nem kerül elhelyezésre.</p> <p>A terepszint alatti építményeket a HÉSZ szabályozza, magasépítmény nem kerülhet elhelyezésre a HÉSZ alapján.</p>
--	---

<p>alkalmazásával is elő kell segíteni a hullámterek eredeti, illetve eredetihez közeli állapotának visszaállítását, és a védelem fokozását.</p> <p>11. A kiépítendő közlekedési utakat a tájbaillesztés követelményei szerint a domborzati és ökológiai adottságokhoz igazodó közlekedési folyosóban indokolt vezetni.</p> <p>12. Elő kell segíteni a megye területén működő kavicsbányák rekultivációját és az ehhez kapcsolódó tájrehabilitációs feladatok elvégzését.</p> <p>13. A különböző művelési ágú területeket, mezőgazdasági táblákat elválasztó gyepek, zöldsávok megtartása, illetve kialakítása szükséges, a mezőgazdasági tájfasítás meglévő elemei megtartandók, hiányzó elemei pótlandók.</p> <p>14. A több települést is érintő, egybefüggő térségi jelentőségű tájképvédelmi területek esetében területfelhasználási egységek kijelölésénél a kilátás-rálátás adottságait figyelembe vevő térségi szintű egyeztetés javasolt.</p> <p>15. Tájképileg érzékeny, beépítési igények által veszélyeztetett városi, város-közelbeli területeken figyelmet kell fordítani arra, hogy a telkek tovább ne aprózódjanak, és a zöldfelületi fedettségük ne csökkenjen. A tájképet károsító építkezések megakadályozása érdekében tájba illeszkedő, hagyományos építészeti megoldásokra kell törekedni.</p> <p>16. A tervezett gyorsforgalmi utak és főutak elkerülő szakaszainak területének biztosítása során ezek tájba illesztésére, a környezetvédelem szempontjainak és követelményeinek érvényesítésére különös gondot kell fordítani.</p>	<p>Nem érint hullámteret a változás.</p> <p>A közlekedési területek nagyrészt a kialakult területhasználatot is követik. Új nagyforgalmú út nem kerül kialakításra.</p> <p>Nem érint bányaterületet.</p> <p>Nem érint művelési ágban lévő területet.</p> <p>Nem érint több települést a tervezett változás, nem releváns.</p> <p>Nem érint tájképileg érzékeny, városközelbeli területet.</p> <p>Nem érint gyorsforgalmi utat és főúthálózatot.</p>	
<p>3.9 Melléklet: Világörökség és világörökség várományos területek övezete</p>	<p>Nem érinti.</p>	 <p>The map displays a geographical area with several labeled locations: Csesztreg to the northwest, Pórszombat to the northeast, Zalabaksa in the center, Kerkabarabás to the southeast, and Lad to the southwest. A network of roads and water features is visible, with Zalabaksa highlighted in a darker shade.</p>

<p>3.10. Melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	<p>Nem érinti a tervezési területet.</p>	
<p>3.11. Melléklet: Nagyvízi meder övezete</p>	<p>Nem érinti.</p>	
<p>3.12. Melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	

<p>3.13. Melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p>	<p>Nem érinti</p>	
<p>3.14. Melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete</p>	<p>Nem érinti.</p>	
<p>3.15. Melléklet: gazdaságfejlesztési és innovációs övezet</p>	<p>Nem érinti.</p>	
<p>3.16. Melléklet: kiemelt turisztikai övezet</p>	<p>Nem érinti.</p>	

A Zala megyei területrendezési terv térségi övezetei által a tervezési terület vonatkozásában való érintettség táblázatos összefoglalója:

Térségi övezet neve	ZTrT övezeti terv	Javasolt településszerkezeti terv	
	ha	ha	%
3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	515,12 ha	517,02 ha	100,4
3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	273,05 ha	263,099 ha	96,4
3.3. Ökológiai hálózat puffterületének övezete	-	-	-
3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	29,74	29,74	100
3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	451,32	451,32	100
3.6. Erdők övezete	451,01	451,01	100
3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	-	-	-
Országos Erdőállomány Adattár	451 ha	451	100
3.8. Tájképvédelmi terület övezete	1069,15	1069,15	100
3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,	-	-	-
3.10. vízminőség-védelmi terület övezete	711,35	711,35	100
3.11. Nagyvízi meder övezete	-	-	-
3.12. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	-	-	-
Megyei övezetek			
3.13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-	-	-
3.14. Földtani veszélyforrás terület övezete	-	-	-
Egyedi övezetek			
3.15. Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet	-	-	-
3.16. Kiemelt turisztikai övezet	-	-	-
	1610,47 ha		

6. melléklet a .../2025. (...) Kt. határozathoz

6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Településrendezési eszközök 1. módosítása 2025.								
módosítással érintett terület	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület	érték
	Beépítésre szánt				Beépítésre nem szánt			
	Lakóterület							
143/4 hrsz.	falusias	2,4	0,0317	0,07608	közlekedési terület	0,6	0,0317	0,01902
	Beépítésre nem szánt				Beépítésre szánt			
578 hrsz	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0565	0,20905	falusias	2,4	0,0565	0,1356
Összesen				0,28513				0,15462
BIA többlet 2021-ből				7,73				-
Mindösszesen				8,01513				0,15462

A biológiai aktivitási értékszámítás 140/1 hrsz ingatlanon kijelölt út teljes szakaszán kijelölésre kerülő egyoldali nagy lombkoronájú fasor jelölésének, és az 578 hrsz csereterület figyelembevételének eredményeként nem csökkent a biológiai aktivitási érték, sőt kismértékben növekedett 0,13051 pontértékkal. Ezen felül rendelkezésre áll a 2021-es 7,73 többlet pontérték, azaz összesen a többletpont nagysága $7,73+0,13051 = 7,86051$.

III/2. Helyi építési szabályzat

Zalabaksa Község Polgármestere
8971 Zalabaksa, Rákóczi út 24.

ELŐTERJESZTÉS

Zalabaksa község Önkormányzata Képviselő-testületének ülésére.

**Tárgy: Zalabaksa község Helyi Építési Szabályzata
(önkormányzati rendelet-tervezet).**

Előterjesztő: Horváth Ottó polgármester

Az előterjesztést készítette: Balláné Kulcsár Mária mb.jegyző

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../... (...) önkormányzati rendelete

Zalabaksa község helyi építési szabályzatáról szóló 15/2021. (XII. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete az építés helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében, az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel Zalabaksa község közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapít meg jelen rendelet megalkotásával.

[2] A rendelet célja továbbá Zalabaksa község, mint település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a település adottságainak és lehetőségeinek hatékony kihasználásával a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózat biztosítása, a településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.

[3] Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Zalabaksa község helyi építési szabályzatáról szóló 15/2021. (XII. 27.) önkormányzati rendelet 19. §-a a következő (8)–(10) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Zalabaksa közigazgatási területén magánút kialakítható.

(9) A közforgalom elől elzárt magánút legkisebb szélessége: 4 méter.

(10) A közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége: 6 méter.”

2. §

(1) A Zalabaksa község helyi építési szabályzatáról szóló 15/2021. (XII. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Zalabaksa község helyi építési szabályzatáról szóló 15/2021. (XII. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Zalabaksa község helyi építési szabályzatáról szóló 15/2021. (XII. 27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

3. §

Hatályát veszti a Zalabaksa község helyi építési szabályzatáról szóló 15/2021. (XII. 27.) önkormányzati rendelet 16. §-a.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba, és a kihirdetését követő negyedik napon hatályát veszti.

5. §

E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően induló eljárásoknál kell alkalmazni.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) Zalabaksa TE 1 mód Belterület szab tervlap 2025_09_16.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) Zalabaksa TE 1 mód Külterület szab tervlap 2025_09_16.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

- JELMAGYARZAT:**
- KÖZLEKÉSI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
 - BELTERÜLET HATÁRA
 - TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA
 - KÖZGAZGATÁSTERÜLET HATÁRA
 - TERVEZETT KÖZGAZGATÁSTERÜLET HATÁRA
 - ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
(ha nem szinkronizálás határ egyben)
 - -5- ELŐKERT MÉRETE
 - -6- BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGÜ TERÜLET HATÁRA
 - TELEPÍTENDŐ FASOR
 - TERMÉSZETVEDELMI, VÍZVEDELMI ZONA HATÁRA

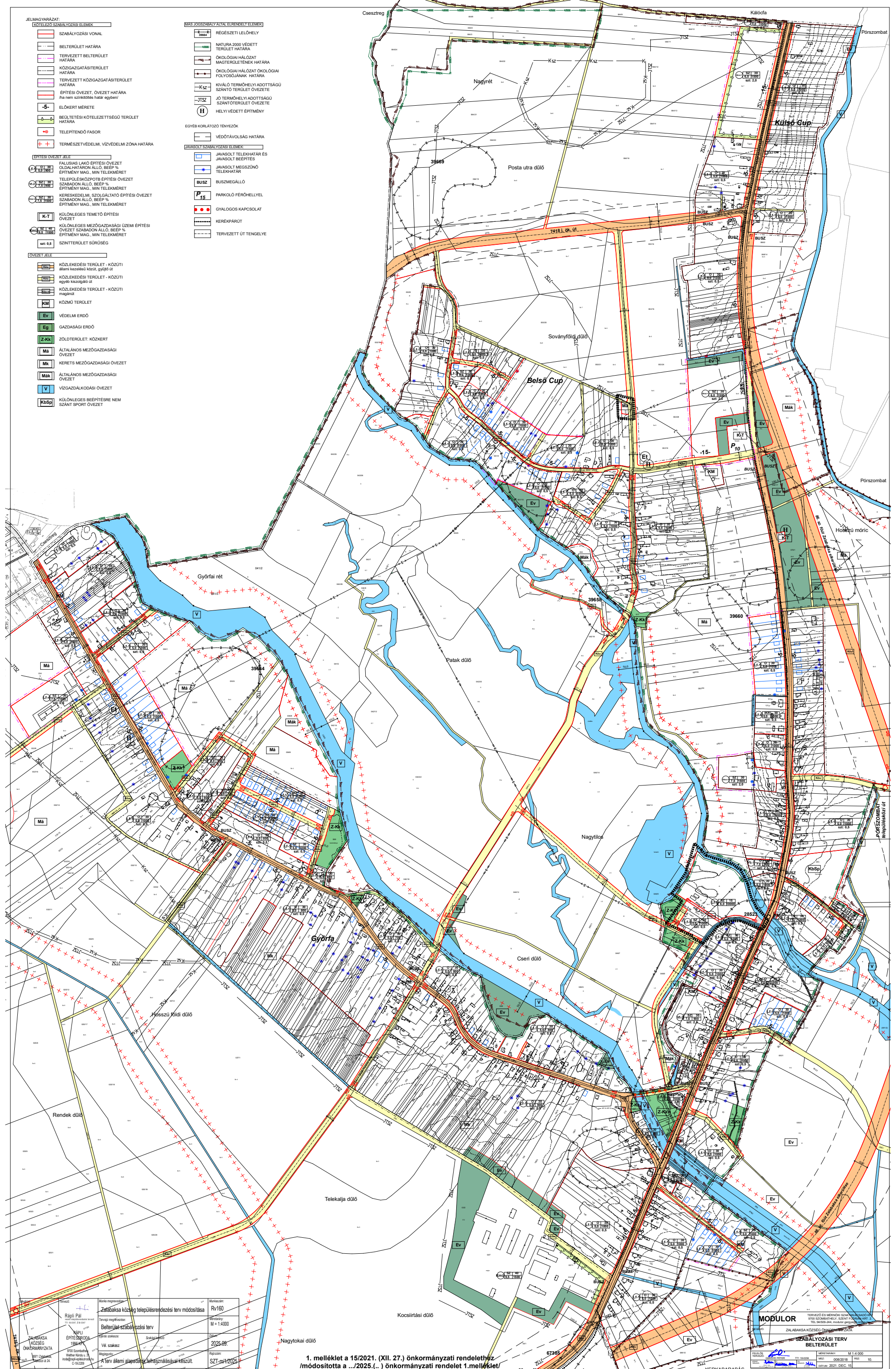
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE**
- FALUSBÁS LAKÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET
OLDALHATÁRON ÁLLÓ, BEÉP. % ÉPÍTMÉNY MAG., MIN. TELEKMÉRLET
 - TELEPÜLKESZKÖPÖTB ÉPÍTÉSI ÖVEZET
SZABADON ÁLLÓ, BEÉP. % ÉPÍTMÉNY MAG., MIN. TELEKMÉRLET
 - KERESKEDELMELI, SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET
SZABADON ÁLLÓ, BEÉP. % ÉPÍTMÉNY MAG., MIN. TELEKMÉRLET
 - K.T. KÜLÖNLEGES TEMETŐ ÉPÍTÉSI ÖVEZET
 - KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI ÉPÍTÉSI ÖVEZET
SZABADON ÁLLÓ, BEÉP. % ÉPÍTMÉNY MAG., MIN. TELEKMÉRLET
 - sz. 0,5 SZINTTERÜLET SŰRÜSÉG

- ÖVEZET JELE**
- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚTI
általán kezelésség közút, gyűjtő út
 - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚTI
egyéb közúti út
 - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚTI
munkaút
 - KM. KÖZMŰ TERÜLET
 - Ev. VÉDELMI ERDŐ
 - Eg. GAZDASÁGI ERDŐ
 - Z.Ka. ZÖLDTERÜLET: KÖZKERT
 - Ma. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
 - Mk. KERETS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
 - Mák. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
 - V. VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET
 - KbSp. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT SPORT ÖVEZET

- MÁS JOGSZABÁLY ALÁVAL ELRENDÉLT ELEMÉK**
- RÉGÉSZETI LELEHÉLY
 - NATURA 2000 VÉDETT TERÜLET HATÁRA
 - ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETEK HATÁRA
 - ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT ÖKOLOGIAI FOLYOSÓJÁNAK HATÁRA
 - K.Sz. KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓ TERÜLET ÖVEZETE
 - JTSZ. JO TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE
 - II. HELYI VÉDETT ÉPÍTMÉNY

- EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK**
- VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
 - JAVASOLT TELEKHATÁR ÉS JAVASOLT BEÉPÍTÉS
 - JAVASOLT MEGSZÜNŐ TELEKHATÁR
 - BUSZ. BUSZMEGÁLLÓ
 - P.15. PARKOLÓ FÉRŐHELYVEL
 - GYALOGOS KAPCSOLAT
 - KERÉKPÁRUT
 - TERVEZETT ÚT TENGYELE

- ÁRVAJÁRT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**
- JAVASOLT TELEKHATÁR ÉS JAVASOLT BEÉPÍTÉS
 - JAVASOLT MEGSZÜNŐ TELEKHATÁR
 - BUSZ. BUSZMEGÁLLÓ
 - P.15. PARKOLÓ FÉRŐHELYVEL
 - GYALOGOS KAPCSOLAT
 - KERÉKPÁRUT
 - TERVEZETT ÚT TENGYELE



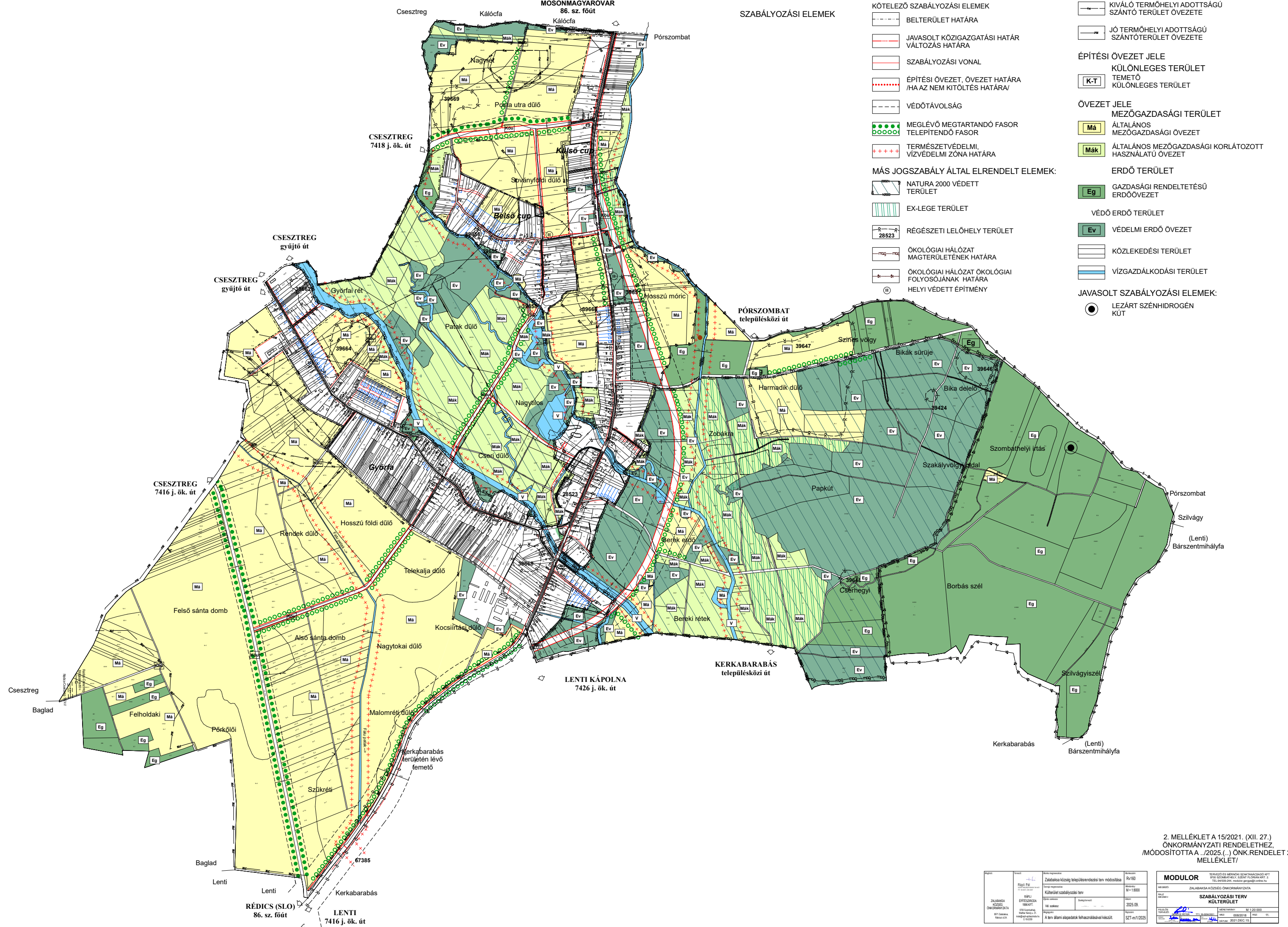
<p>Előzetes Rápló Pál 2025.09.01.</p>	<p>Előzetes Zalaegerszegi településrendezési terv módosítása Belterület szabályozási terv Változat 2025.09. A terv állami igazgatási felhatalmazással készült.</p>	<p>Méretarány: Rv160 M=1:4000 2025.09. SZT-m/2025</p>
---	--	---

1. melléklet a 15/2021. (XII. 27.) önkormányzati rendelethez
/módosította a .../2025.(...) önkormányzati rendelet 1.melléklet/

MOBILOR

ZALABAKSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
SZABÁLYOZÁSI TERV
BELTERÜLET

Méretarány: M 1:4 000
Művelet: 006/2018
Művelet dátuma: 2021. DEC. 15.



SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**
- BELTERÜLET HATÁRA
 - JAVASOLT KÖZIGAZGATÁSI HATÁR VÁLTOZÁS HATÁRA
 - SZABÁLYOZÁSI VONAL
 - ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA /HA AZ NEM KITÖLTÉS HATÁRA/
 - VÉDŐTÁVOLSÁG
 - MEGLÉVŐ MEGTARTANDÓ FASOR TELEPÍTENDŐ FASOR
 - TERMÉSZETVÉDELMI, VÍZVÉDELMI ZÓNA HATÁRA
- MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE ELEMÉK:**
- NATURA 2000 VÉDETT TERÜLET
 - EX-LEGE TERÜLET
 - RÉGÉSZETI LELŐHELY TERÜLET
 - ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK HATÁRA
 - ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK HATÁRA
 - HELYI VÉDETT ÉPÍTMÉNY

- KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓ TERÜLET ÖVEZETE
- JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE**
- KÜLÖNLEGES TERÜLET
 - TEMETŐ
 - KÜLÖNLEGES TERÜLET
- ÖVEZET JELE**
- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
 - ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
 - ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ ÖVEZET
 - ERDŐ TERÜLET
 - GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐÖVEZET
 - VÉDŐ ERDŐ TERÜLET
 - VÉDELMI ERDŐ ÖVEZET
 - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
 - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
- JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK:**
- LEZÁRT SZÉNHYDROGÉN KÚT

2. MELLÉKLET A 15/2021. (XII. 27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ, /MÓDOSÍTOTTA A .. /2025.(..) ÖNK.RENDELLET 2. MELLÉKLET/

<p>ZALABAKSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA</p> <p>87/ Zalaegerszeg, Kőrös utca 12. 9200</p>		<p>RENDELŐ</p> <p>Rácz Péter</p> <p>87/ Zalaegerszeg, Kőrös utca 12. 9200</p>		<p>ELŐZETES ELBÍRÁLÓ</p> <p>2025.09.</p>		<p>MEGJEGYZÉS</p> <p>2025.09.</p>		<p>MEGJEGYZÉS</p> <p>2025.09.</p>	
<p>MODULOR</p> <p>ZALABAKSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA</p> <p>SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLTÉRÜLET</p>		<p>TERVEZŐ ÉS MÉRŐ</p> <p>MEZŐGAZDASÁGI SZAKTANÁCSADÓ KFT</p> <p>1136 SZÉKESRÉVÉLY, SZÉNYI FELSŐUTCA 12. 2</p> <p>TEL: 94/509.244, 94/509.244, 94/509.244</p>		<p>MEGJEGYZÉS</p> <p>M 1:20.000</p> <p>2025.09.18</p> <p>11</p>		<p>MEGJEGYZÉS</p> <p>2025.09.18</p> <p>11</p>		<p>MEGJEGYZÉS</p> <p>2025.09.18</p> <p>11</p>	

Építési övezetek, övezetek előírási paraméterei

Beépítésre szánt építési övezetek

Építési övezetek és különleges beépítésre nem szánt övezetek előírási paraméterei

Az egyes beépítési mód és teleknagyság kódokhoz tartozó telekméreték

1. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-1 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható, beépíthető új telek területe	min. 300, 500, 700, 800, 900 vagy 1000 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető új telek szélessége	min. 12 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
10.	Oldalkert:	nem lehet kisebb új beépítés esetén 4,5 m-nél, kialakult oldalhatáron álló beépítésnél az épületmagasságnál vagy min. 4,0 m-nél

2. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-2 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható, beépíthető új telek területe	min. 800 vagy 1000 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető új telek szélessége	min. 12 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
11.	Oldalkert:	nem lehet kisebb új beépítés esetén 6 m-nél, kialakult oldalhatáron álló beépítésnél épületmagasságnál vagy min. 4,0 m-nél

3. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-3 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadonálló álló
3.	Kialakítható, beépíthető új telek területe	min. 300 m ² ; 900 m ² , 1000 m ²

4.	Kialakítható, beépíthető új telek szélessége	min. 14 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
10.	Oldalkert:	legalább 3,0 m

4. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-4 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadonálló álló
3.	Kialakítható, beépíthető új telek területe	min. 1000 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető új telek szélessége	min. 14 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
10.	Oldalkert:	legalább 4,0 m

5. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-5 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadonálló álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	min. 10.000 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető új telek szélessége	min. 14 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	15 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	15 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
10.	Oldalkert:	legalább 6,0 m

6. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-6 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	ikres álló
3.	Kialakítható, beépíthető új telek területe	min. 1000 m ²
4.	Kialakítható, beépíthető új telek szélessége	min. 14 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %

6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
10.	Oldalkert:	legalább 4,5 m

7. sz. táblázat

A	B	C
1.	Vt-1 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható telek területe	min. 900 m ²
4.	Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,5 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %
10.	Oldalkert:	legalább 4,5 m

8. sz. táblázat

A	B	C
1.	Vt-2 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	min. 900 m ²
4.	Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,5 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %
10.	Oldalkert:	legalább 4,5 m

9. sz. táblázat

A	B	C
1.	Gksz-1 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	min. 1500 m ²
4.	Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %

6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,5 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %
10.	Oldalkert:	legalább 6 m

10. sz. táblázat

A	B	C
1.	Gksz-2 jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	min. 1500 m ²
4.	Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,5 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %
10.	Oldalkert:	legalább 6 m

11. sz. táblázat (*Hatályon kívül helyezte: .../2025. (...) ÖR napjától*)

12. sz. táblázat

A	B	C
1.	Kmü jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	min. 1500 m ²
4.	Kialakítható telek szélessége	min. 18 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	40 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	9,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
10.	Oldalkert:	nem lehet kisebb új beépítés esetén 9 m-nél, kialakult szabadon álló beépítésnél 3,0 m-nél.

13. sz. táblázat

A	B	C
1.	K-T. jelű temető terület	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	1000 m ²
4.	Kialakítható telek szélessége	20 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m, kivéve harangláb, harangtorony
8.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %
9.	Harangláb, harangtorony esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságnál magasabb is engedélyezhető, maximum 10,0 méter.	
10.	Oldalkert:	legalább 4,0 m

Beépítésre nem szánt övezetek

14. sz. táblázat

A	B	C
1.	KÖu jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	10 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Oldalkert:	kialakult, vagy minimum 3,0 m-nél.

15. sz. táblázat

A	B	C
1.	Ev jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	-
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	-
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	-
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Oldalkert:	nem lehet kisebb 3,0 m-nél.

16. sz. táblázat

A	B	C
1.	Eg jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	0,5 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	0,5 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Oldalkert:	minimum 3,0 m-nél.

--	--	--

17. sz. táblázat

A	B	C
1.	Má jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Beépíthető telek területe	a) szántó, gyep művelési ág esetén: lakó és vegyesrendeltetésű épület: min. 3 ha telekterület esetén gazdasági épület: min. 2 ha telekterület esetén. b) szőlő, kert, gyümölcs művelési ág esetén: lakóépület esetén: min. 3 ha telekterület esetén gazdasági épület: min. 3000 m ² telekterület esetén.
5.	Kialakítható telek szélessége	-
6.	Megengedett legnagyobb beépítettség	5 %
7.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	6 %
8.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
9.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb épületmagasságot igényel, akkor legfeljebb 12,5 m)
10.	Megengedett legkisebb zöldfelület	
11.	előkert:	minimum 10 m
12.	Oldalkert:	minimum 10 m

18. sz. táblázat

A	B	C
1.	Mák jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Beépíthető telek területe	10.000 m ²
5.	Kialakítható telek szélessége	-
6.	Megengedett legnagyobb beépítettség	5 %
7.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	5 %
8.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
9.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	3,5 m
10.	Megengedett legkisebb zöldfelület	
11.	előkert:	minimum 10 m
12.	Oldalkert:	legalább 3 m.

19. sz. táblázat

A	B	C
1.	Mk jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Beépíthető telek területe	a) Beépíthető telek területe szántó, gyep művelési ág esetén: lakó és vegyesrendeltetésű épület: minimum 10.000 m ² telekterület esetén gazdasági épület: min. 3000 m ² telekterület esetén. b) Beépíthető telek területe szőlő, kert, gyümölcs művelési ág esetén: lakóépület esetén: minimum 10.000 m ² telekterület esetén gazdasági épület: min. 1500 m ² telekterület esetén.
5.	Kialakítható telek szélessége	-
6.	Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %
7.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	3 %
8.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
9.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
10.	Megengedett legkisebb zöldfelület	
11.	Előkert:	minimum 10 m
12.	Oldalkert:	minimum 3 m

20. sz. táblázat

A	B	C
1.	Z-Kk jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	3 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %
10.	Előkert:	minimum 10 m
11.	Oldalkert:	minimum 3,0 m

21. sz. táblázat

A	B	C
1.	V jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	10 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,50 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Oldalkert:	minimum 3,0 m
11.	Előkert:	minimum 3,0 m

22. sz. táblázat

A	B	C
1.	KbSp jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	10 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %
10.	Oldalkert:	minimum 3,0 m
11.	Előkert:	minimum 5,0 m

Részletes indokolás

Az 1–5. §-hoz és az 1–3. melléklethez

Tekintettel arra, hogy az önkormányzati rendelet módosítása 2025. január 1. után kerül elfogadásra, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (1) bekezdése alapján már preambulomot is tartalmaz a rendelet tervezet.

1.§ A HÉSZ 19.§-a kiegészül a magánút létesítésének szabályaival.

2.§ A HÉSZ 1., 2. és 3. melléklete módosításra kerül. A módosítást követően az 1. melléklet helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép, a 2. melléklet helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép. A belterület egységes szabályozási tervlapot kap. A 3. melléklet helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

3.§ Hatályát veszíti a hétvégi házas üdülőterületek előírása, mivel megszűnik a hozzá rendelt építési övezet is.

4.§ Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza.

5.§ Eljárási szabályokat tartalmaz a folyamatban lévő és újonnan induló ügyekre vonatkozóan.

Általános indokolás

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 18. § (1) bekezdése szerint a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indoklást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indoklás közzétételéről.

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja szerint a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között rendeletet alkot.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatnak minősül a településfejlesztés és a településrendezés. A településrendezés eszközei közé tartozik a helyi építési szabályzat megalkotása.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdése értelmében Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.

A rendelet-tervezet előkészítése során figyelembe vettük a Jat. 3. §-át, mely szerint: „Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételtető meg az

Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.”

Figyelembe vettük a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. IRM rendeletben foglalt szabályokat, így a jogszabály formai tagolását, a fejezetek és alcímek számozását a hivatkozott rendeletnek megfelelően tartalmazza a rendelet-tervezet.

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 6/2018. (VII.31.) számú képviselő-testületi határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását.

Előzetes hatásvizsgálat

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet tervezetéhez

A jelenlegi állapot bemutatása:

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete által kezdeményezett új építési előírások megalkotásának célja a terület használatának és építési feltételeinek hatályos jogszabályi környezetéhez igazodó meghatározása.

Szükséges e rendelet elfogadása:

Az új szabályok előkészítése bármilyen építési engedélyezési eljárás alapját képezi.

A legkedvezőbb eszköz meghatározása:

Az önkormányzati rendelet megalkotása. A rendelet a jelenleg hatályos OTÉK előírásait alkalmazza.

A képviselő-testület feladata:

Az előterjesztett rendelet-tervezet megvitatása, elfogadása.

Költség-haszon elemzés:

A tervezett szabályozás – a tervezési-engedélyezési eljáráshoz szükséges szakértők alkalmazásán túl többletköltséget nem igényel. A szabályozás lehetővé teszi, hogy az önkormányzat a jelenleg nem vagy csak korlátozott mértékben hasznosítható önkormányzati ingatlanok értékesítését, ezáltal új vállalkozások letelepedését, melynek vonzataként nő a munkaerőigény, illetve az önkormányzat gazdasági stabilitása.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

személyi:	nincs
szervezeti:	nincs
tárgyi:	nincs
pénzügyi:	nincs

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények:

Nem jut maradéktalanul érvényre helyi szabályozás, a terület hasznosítása elmarad.

Környezeti, egészségi következményei:

A szabályozás a környezeti és egészségügyi követelményeket tartalmazza.