

Zalabaksa Község Önkormányzata

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2026. február 12-ei nyilvános rendes ülésére

Tárgy:	Zalabaksa község településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosítása
Az előterjesztést készítette:	Hácskóné Kovács Tímea jegyző
Tárgyalja:	Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete
Elfogadása:	településszerkezeti terv határozathozatallal (egyszerű szótöbbség) és helyi építési szabályzat rendeletalkotással (minősített szótöbbség)

Tisztelt Képviselő-testület!

Zalabaksa Község Önkormányzata a településrendezési eszközök módosítását határozta el 49/2025. (VI.19.) sz. képviselő-testületi határozatával. Az egyeztetési eljárás kezdete: 2025. június 19. A településrendezési eszközök egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. szerinti általános eljárási szabályoknak megfelelően történt. Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Gergye Péter települési főépítész közreműködésével látja el. Felelős településtervező: Ráplai Pál okl. építészmérnök, városépítési- városgazdasági szakmérnök, TT/1 18-0047. A településtervek egyeztetése az E-TÉR rendszer igénybevételel történt.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (2) bekezdése alapján a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételel készült.

Az önkormányzat a tervmódosítással kapcsolatban a környezeti értékelés előzetes egyeztetését és a véleményezési szakaszt lefolytatta, környezeti értékelés készítése nem volt szükséges. A véleményezési szakaszban tett észrevételek alapján átdolgozott tervdokumentációt az önkormányzat 2025. november 24-én az E-TÉR felületen benyújtotta. Véleményeltérés nem maradt fenn.

A záró szakaszra benyújtott tervdokumentációban foglalt módosítás során mindössze 317 m² új beépítésre szánt terület kijelölése történik, tervezett közúti közlekedési terület részleges megszüntetése okán. Az új beépítésre szánt terület nagysága az 1 hektárt nem éri el, továbbá az kizárólag közlekedési terület változása miatt keletkezik, ezért a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 76. § (1) bekezdése alapján a tervet országos főépítési véleményezésre nem kellett megküldeni. A tervben az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatosan a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matrt.), a Méptv. és a TÉKA követelményeit teljesítették. Az

új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos követelmények igazolásáról az önkormányzat az indító határozatban, ill. annak tartalmát pontosítva a 74/2025. (XI.13.) Kt. határozatban rendelkezett.

A záró szakaszban benyújtott tervdokumentáció tartalmazza a településrendezési eszközök módosításának tervezetét, annak megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az egyeztetési eljárás előzményiratait. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a főépítési feljegyzésnek.

Fenti ok miatt javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy Zalabaksa község településszerkezeti tervének módosítását és helyi építési szabályzatának módosítását az előterjesztésnek megfelelően elfogadni szíveskedjék.

Zalabaksa, 2026. február 6.

Tisztelettel:



Dr. Szalár Edina
polgármester

III/1. Településszerkezeti terv módosításának határozati javaslata

Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testülete/2026. (II. 12.) Kt. határozata **Zalabaksa község településszerkezeti tervének módosításáról**

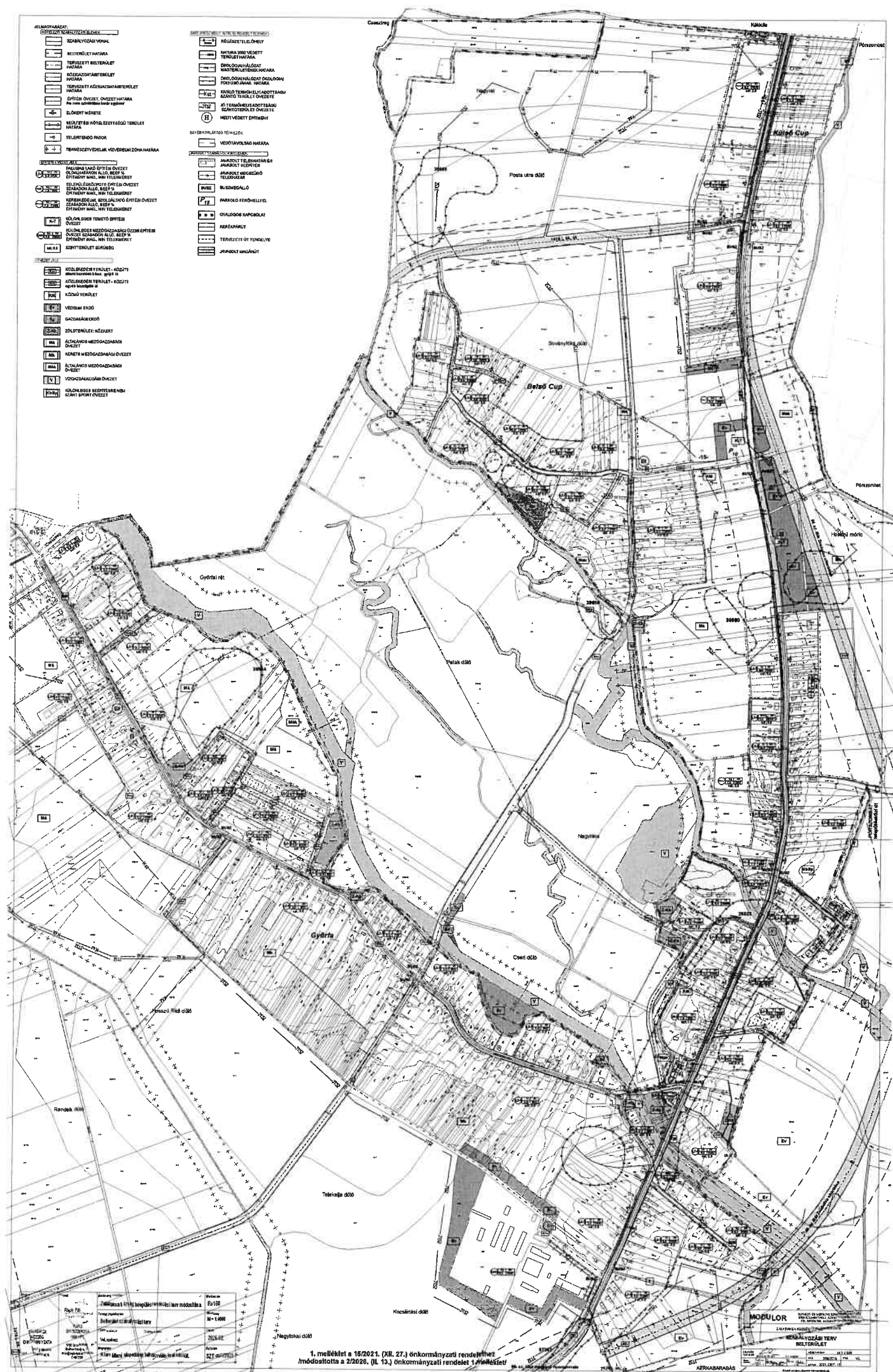
Zalabaksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének Zalabaksa község településszerkezeti tervéről szóló 65/2021. (XII. 15.) képviselő-testületi határozatát (továbbiakban: Határozat) a 49/2025. (VI. 19.) határozat képviselő-testületi határozat, mint településfejlesztési döntés figyelembe vételével a véleményezési eljárás lefolytatását követően, a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által ZA/010/439-6/2025. számon kiadott, 2025. december 11-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: 2026. február 14.

Felelős: Dr. Szalár Edina polgármester

1. melléklet
településszerkezeti tervlap



2. melléklet a .../2026. (...) 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.

Zöldterület

a) A Méptv 8.§ (1) bekezdésnek való megfelelés érdekében a 055/2, részben a 055/8, a 055/9, 055/10, 055/11, 055/12, 055/13 hrsz ingatlanok településszerkezeti terven jelölt részén általános mezőgazdasági területből zöldterület közpark kerül kijelölésre 2,3853 ha nagyságban közkert zöldterület.

3. melléklet a .../2026. (...) 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 .../2026. (...) 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	14,9592 (-0,0317 +0,0033)
	Z	3,2853	Z	5,6688 (+2,3835)
	Eg	260,1207	Eg	260,1207
	Ev	249,3466	Ev	249,3466
	Má	625,544	Má	623,217 (+0,0565 -2,3835)
	Mák	214,4566	Mák	214,4566
	Mk	8,06	Mk	8,06
	V	36,718	V	36,7147 (-0,0033)
	KbSp	1,78	KbSp	1,78
Összesen		1610,43		1610,43

5. melléklet a .../2026. (...) Kt. határozathoz

5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL 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 érintettség területe
övezete:

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

Térségi területfelhasználási kategóriák

■ Erdőgazdálkodási térség

■ Mezőgazdasági térség

■ Sajátos területfelhasználású térség

■ Települési térség

■ Vízgazdálkodási térség

—— Főút / Tervezett főúti elkerülő

—— Térségi szerepű összekötő út

—— Mellékút

—— Egyéb országos törzshálózati vasúti

—— Országos vasúti mellékvonal

● ● ● Országos kerékpárút

—— Térségi kerékpárút



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

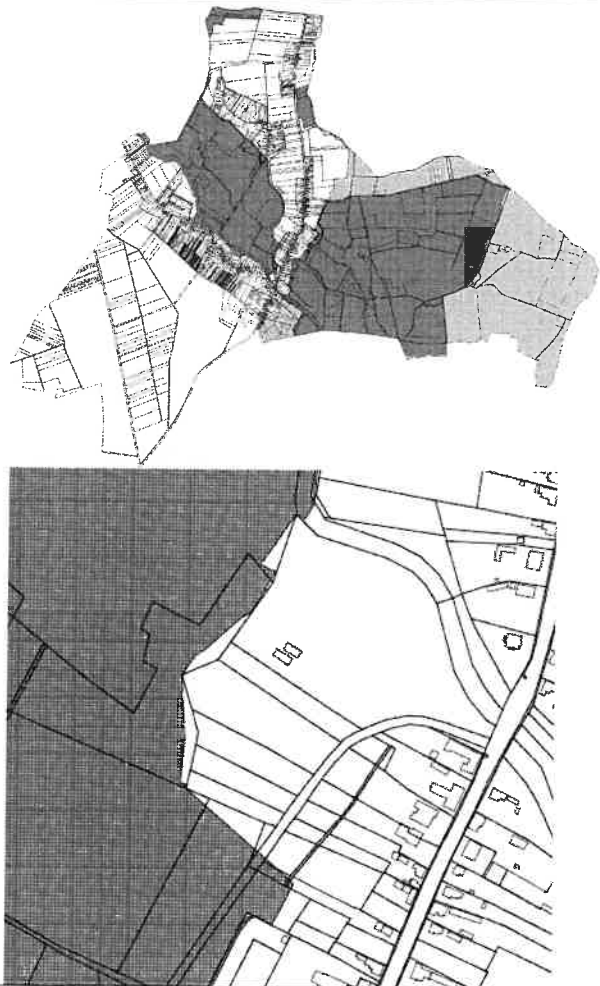
Zalabaksa

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	
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	
Övezet Ökológiai hálózat magterületének övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Ökológiai hálózat pufferterületének övezete		

3.4 Melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete 3.5 Melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Nem érinti Nem érinti. Övezet - Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete - Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	
3.6. Melléklet: Erdők övezete 3.7 Melléklet: erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti a tervezési területet. Nem érinti a tervezési területet. Övezet - Erdők övezete - Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	
3.8 Melléklet: Tájképvédelmi övezet	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 vármegye területrendezési tervének megalapozó	

munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

A településképi követelményeket a 6/2018. (VII. 31.) önkormányzati rendelet tartalmazza.



	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.	Bányászati tevékenység nem tervezett. A területen földkábeles kisfeszültségű hálózat épült ki, amely bővíthető.
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.		A tájképvédelmi övezet közigazgatási területre vonatkozó lehatárolása és meghatározása a 2021-ben elfogadott településrendezési eszközök keretében megtörtént. A településképi követelményeket a 6/2018. (VII. 31.) önkormányzati rendelet tartalmazza. Bányászati tevékenység nem tervezett. A területen földkábeles kisfeszültségű hálózat épült ki, amely bővíthető.

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 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 átszervezést, elsődlegesen a vízparti, vízközel, illetve a gyepek 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	A tervezett HÉSz módosítás a 39/2019.(IX.26.) KH számú határozat tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó ajánlásainak az alábbiak szerint megfelel: 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. A kilátást és rálátást nem befolyásoló szabályozás módosításra kerül sor. A változások természetvédelmi területet nem érintenek. A módosítás neme eredményez a jelenleginél több építési telket. A villamosenergia, a víziközművek hálózatai föld alatt kerültek és kerülnek kialakításra. Csarnok nem kerül elhelyezésre.
---	---

település helyi településképvédelmi rendeletében rendelkezni kell a meglévő tájékoztató táblák, köztárgyak, hirdetőberendezések lebontásáról, újak elhelyezésének feltételeiről. 2. Az övezet részét képező erdőterületen csak az erdőgazdálkodást, vadgazdálkodást, turizmust, kutatás-oktatást szolgáló épületek helyezhetők el, a táji és természeti értékek sérelme nélkül. 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. 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. 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, - telekredezés során legkisebb teleknagyságként min.1500 m² ajánlott, új telekalakításkor kívánatos az átlag 3000-6000 m²-es kertgazdasági telekméretek biztosítása. 6. Tájképileg érzékeny, beépítési igények által veszélyeztetett városi, városközeli területeken figyelmet kell fordítani arra, hogy a telkek tovább ne aprózódjanak, a szabályozás a nagyobb telekméretek kialakulását segítse, illetve beépítettségük ne növekedjen, a zöldfelületi fedettségük ne csökkenjen. 7. A tájban megjelenő település-sziluettet megváltoztató bel-, vagy külterületi magas építmények elhelyezését kerülni kell, a településrendezési tervekben a kialakult településképek megfelelően meg kell határozni az épületek magassági korlátozását, toronyszerű építmények elhelyezésére az övezeten kívül kell területet kijelölni. 8. A települések beépítésre szánt területén a településképek és a tájkarakter védelme érdekében csarnok jellegű épület építése - látványtervvel igazoltan - tájba illesztve, illetve növényzettel takartan javasolható. 9. A települések beépítésre nem szánt területén a tájkarakter védelme érdekében: - terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át lehetőség szerint ne haladja meg; - a magasépítményeket a környezethez (domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően lehet elhelyezni; 10. településrendezési, szabályozási eszközök	Nem érint erdőterületet. Nem érint mezőgazdasági területet. Nem érint művelési ágba sorolt területet. Nem érint mezőgazdasági kertes, vagy általában mezőgazdasági művelésben lévő területet. Az 578 hrsz általános mezőgazdasági területbe való visszasorolása kedvező a mezőgazdasági hasznosítás tekintetében. Nem érint városközeli területet Nem kerül a korábbiakhoz képest magasabb, toronyszerű építmény elhelyezésre. Csarnok nem kerül elhelyezésre. A terepszint alatti építményeket a HÉSZ szabályozza, magasépítmény nem kerülhet elhelyezésre a HÉSZ alapján.
---	---

alkalmazásával is elő kell segíteni a hullámterek eredeti, illetve eredetihez közeli állapotának visszaállítását, és a védelem fokozását. 11. A kiépítendő közlekedési utakat a tájbaillesztés követelményei szerint a domborzati és ökológiai adottságokhoz igazodó közlekedési folyosóban indokolt vezetni. 12. Elő kell segíteni a megye területén működő kavicsbányák rekultivációját és az ehhez kapcsolódó tájrehabilitációs feladatok elvégzését. 13. A különböző művelési ágú területeket, mezőgazdasági táblákat elválasztó gyepűk, zöldsávok megtartása, illetve kialakítása szükséges, a mezőgazdasági tájfasítás meglévő elemei megtartandók, hiányzó elemei pótlandók. 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. 15. Tájképileg érzékeny, beépítési igények által veszélyeztetett városi, város-közelit 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. 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.	Nem érint hullámteret a változás. A közlekedési területek nagyrészt a kialakult területhasználatot is követik. Új nagyforgalmú út nem kerül kialakításra. Nem érint bányaterületet. Nem érint művelési ágban lévő területet. Nem érint több települést a tervezett változás, nem releváns. Nem érint tájképileg érzékeny, városközelit területet. Nem érint gyorsforgalmi utat és főúthálózatot.
3.9 Melléklet: Világörökség és világörökség várományos területek övezete	Nem érinti. 

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

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

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	517,02 ha (2021-es módosított lehatárolás alapján)	517,02 ha	100,4
3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	263,099 ha (2021-es módosított lehatárolás alapján)	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 .../2026. (...) 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 hétvégi házaspark üdülőterület	0,6	0,0317	0,01902
144/2, 143/4, 146/3 hrsz.	falusias	2,4	0,6032	1,44768		3	0,6032	1,8096
	Beépítésre nem szánt				Beépítésre szánt			
578 hrsz	általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0565	0,20905	falusias	2,4	0,0565	0,1356
055/2, 055/8-13 hrsz	zöldterület	6	2,3835	14,301	általános mezőgazdasági terület	3,7	2,3835	8,81895
140/2 hrsz	közlekedési terület	0,6	0,0033	0,00198	vízgazdálkodási terület	7	0,0033	0,0231
Összesen				16,03579				10,80627
BIA többlet 2021-ből				7,73				-
Mindösszesen				23,76579				10,80627

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 $7,73 + 5,22952 = 12,95952$

III/2. Helyi építési szabályzat

Zalabaksa Község Polgármestere

8971 Zalabaksa, Rákóczi út 24.

Tárgy:

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

Előterjesztő:

Dr. Szalár Edina polgármester

Az előterjesztést készítette:

Hácskóné Kovács Tímea 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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Zalabaksa község helyi építési szabályzatáról szóló 15/2021. (XII. 27.) önkormányzati rendelet 19. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A 10 m-nél szélesebb új utcák tervezése, létesítése során megfelelő széles közműmentes sávokat kell biztosítani a növénytelepítések (fasorok, sövények, virágágak) számára. Így a fásítások számára legalább 1,5 széles közmű- és árokmentes zöldsávot kell biztosítani oldalanként.”

(2) 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 2026. február 14-én lép hatályba, és 2026. február 15-én 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.

Részletes indokolás

Az 1–5. §-hoz és az 1–3. mellékletehez

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 preambulumot 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 hétvégiházak 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 építészetről 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 településképp 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 környezethez 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.