

**ZALAVÉG KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSTERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ  
2025. OKTÓBER



MSZ: AD-25014

## ALÁÍRÓLAP

Zalavég Község Településtervének módosításához

Általános eljárás

Msz.: AD25014

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ	
<b>Gyimóthy Ákos</b> okl. építészmérnök vezető településtervező TT/1 08-0564	
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS	
<b>Agg Ferenc</b> okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök települési főépítész	

## TARTALOMJEGYZÉK

1.	előzmények
1.1.	a településrendezési tervek módosításának programja
1.2.	hatályos településrendezési eszközök ismertetése
1.3.	településrendezési tervek véleményeztetésének módja
1.4.	partnerségi egyeztetés
1.5.	önkormányzati főépítész feljegyzése főépítész feljegyzés és annak jóváhagyása
1.6.	környezeti értékelés előzetes egyeztetése és azzal kapcsolatos képviselő testületi döntés
<b>megalapozó és alátámasztó munkarészek</b>	
2.	területbemutató és településrendezési javaslat
2.1.	a Szajki XI. jelű halastó V-3 jelű és Kb-H jelű övezetek előírásainak pontosítása
2.2.	A 045/3 hrsz. -ú, egykori vasútállomás telkének különleges, beépítésre nem szánt turisztikai övezetbe sorolása
3.	jogszabályi megfelelés igazolása
3.1.	területrendezési tervek előírásainak való megfelelés
3.2.	építési törvénynek való megfelelés
<b>jóváhagyandó munkarészek</b>	
4.	határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására
5.	rendelettervezet a helyi építési szabályzat módosítására

# 1. ELŐZMÉNYEK

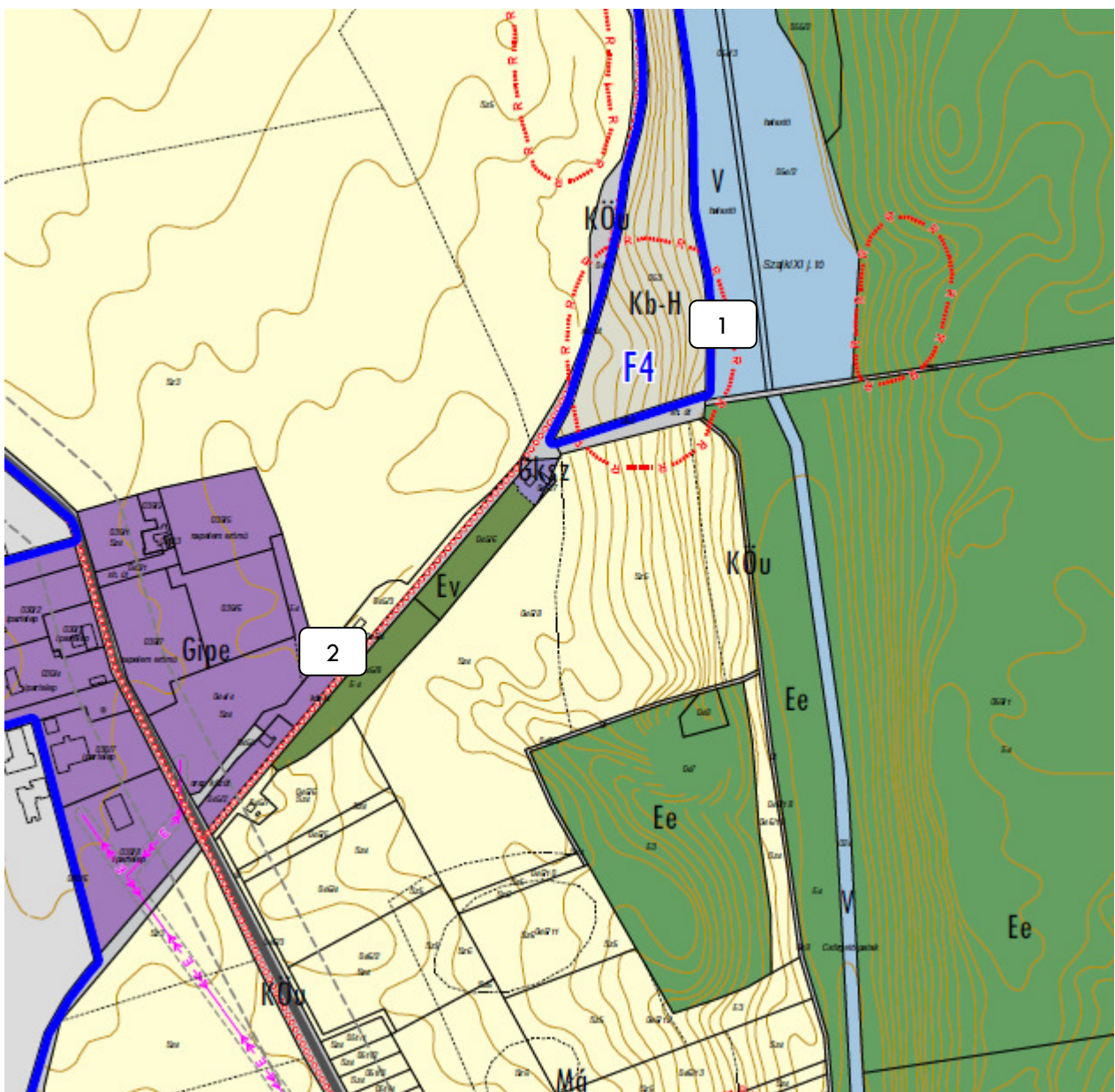
## 1.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Zalavég Község Önkormányzata 37/2025. (VII.29.) számú határozattal döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

A településrendezési eszközök módosítása az alábbi pontokban tervezett:

1.1.1. A Szajki XI. jelű halastó 054/1 hrsz-ú területen (V-3 jelű övezet), a 053 hrsz. -ú területen (Kb-H jelű övezet) előírásainak pontosítása,

1.1.2. A 045/3 hrsz. -ú, egykori vasútállomás telkének különleges, beépítésre nem szánt turisztikai övezetbe sorolása, tervezett turisztikai fejlesztés megvalósíthatósága céljából.



az egyes módosítási pontok helyszíne és elhelyezkedése a város településszerkezetében

## 1.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

A település teljes közigazgatási területére vonatkozóan 2024-ben településterv készült, melynek fejlesztési tervét az Önkormányzat a 24/2024. (IV. 23.) számú képviselő-testületi határozatával, településrendezési tervét a 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá.

## 1.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett módosítási pontok a településszerkezeti terv és a HÉSZ módosítását igénylik. A 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet 68. § (1) bekezdése szerint:

„(1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

Zalavég Község Önkormányzata a 37/2025. (VII.29.) számú Kt. határozatban foglaltaknak megfelelően a településterv módosítását **általános eljárás** keretében kívánja véleményeztetni.

## 1.4. partnerségi egyeztetés

A 2024. május 1-jén vagy ezt követően indult egyeztetési eljárásoknál a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

„75. § (1) A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést a településterv, a kézikönyv vagy a településképi rendelet készítése, módosítása tekintetében előírja.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben, a 67. § szerinti záró szakasz kezdeményezését megelőzően, a helyi partnerségi egyeztetésen a település polgármestere

a) javaslatokat kér – a településtervezés megkezdésekor – a településterv, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosítása vonatkozásában,

b) tájékoztatást ad a településterv, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosításának tervezett tartalmáról, és

c) a településterv, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosításának elkészült tervezetét véleményezteti a partnerekkel.”

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017. (III.29.) önkormányzati rendelete határozza meg a partnerségi egyeztetés szabályait.

## 1.5. önkormányzati főépítész feljegyzése és annak jóváhagyása

### Főépítési feljegyzés

A Zalavég községben a Szajki XI. jelű tó és környezetén, valamint a 045/3 hrsz. -ú egykori vasútállomás területén a településrendezési eszközeinek módosításához a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiről

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalavég község hatályos településrendezési eszközeinek módosítása szükséges hibajavításként a Szajki XI. jelű halastó 054/1 hrsz-ú területen (V-3 jelű övezet), a 053 hrsz. -ú területen (Kb-H jelű övezet), valamint tervezett turisztikai fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a 045/3 hrsz. -ú egykori vasútállomás területén. A módosítás az első két esetben a korábbi szabályozás visszaállítása érdekében tervezett hibajavításként, míg a harmadik esetben az ingatlan tulajdonosa, Most Péter kérésére történik, lehetővé téve az egykori vasútállomás területén turisztikai fejlesztés megvalósítását.

A tervdokumentációban kidolgozandó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés, valamint a 8. § alapján, a rendelet 1. és 2. mellékletének tartalmi követelményeit figyelembe véve az alábbiakban állapítom meg:

Nem kell megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a 053 és a 054/1 hrsz. -ú terület elhelyezhető építmények meghatározásának módosítása, elírás javítása során, miután az a 14/2022 (XII. 14.) számú önkormányzati rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

A 045/3 hrsz. -ú terület szabályozásának módosítása során településtervezői szakági munkarész elkészítése szükséges, melynek tartalmaznia kell:

A módosítással érintett területek bemutatását  
Tervi előzmények ismertetését  
Településrendezési javaslatot  
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolását

A Korm.r. 1. és 2. mellékletében meghatározott további tartalmi követelmények kidolgozása a módosítási szándék tekintetében nem szükséges, azok nem relevánsak.

A megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot egy összevont dokumentumban kérem elkészíteni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést elfogadni szíveskedjen!

Zalavég, 2025. szeptember 10.



Agg Ferenc  
Okl. Építésmérnök  
Zalavég község főépítésze

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

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testülete – a 38/2025.(VII.29.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott főépítési feljegyzés módosítását – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint a településfejlesztési terv és helyi építési szabályzat elkészítéséhez, az előterjesztés 1. melléklete szerinti feljegyzését jóváhagyja.

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a döntésről az állami főépítésszt tájékoztassa.

Határidő: 2025. október 15.

Felelős: Marton András polgármester

/: Marton András:/ sk.  
Polgármester

/: Dr. Simon Beáta /: sk.  
jegyző

A kivonat hiteles:  
2025. 09.24.

  
Dr. Simon Beáta  
jegyző



## 1.6. környezeti értékelés előzetes egyeztetése és azzal kapcsolatos képviselő testületi döntés

Az Önkormányzat a településterv-módosításának kidolgozását megelőzően az államigazgatási szervek véleményét, hogy szükségesnek tartják-e környezeti értékelés lefolytatását.

<b>megkeresett államigazgatási szerv</b>	<b>ügyiratszám</b>	<b>vélemény</b>
Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	3465-2/2025	nem tartja szükségesnek
ZVKH KTH Főo. Hulladékgazdálkodási Osztály	ZA/HGO/03127-2/2025	nem tartja szükségesnek
ZVKH KTH Főo. Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	ZA/KTO/02620-2/2025	nem tartja szükségesnek
ZVKH Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	ZAF/010/01348-2/2025/T44	nem tartja szükségesnek
ZVKH Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	ZAG/030/02906-2/2025	nem tartja szükségesnek
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	BP/2602/00652-2/2025	nem tartja szükségesnek
ZVKH Földhivatali Főo. Földmérési és Földügyi Osztály	ZGR/7852-5/2025	nem rendelkezik hatáskörrel

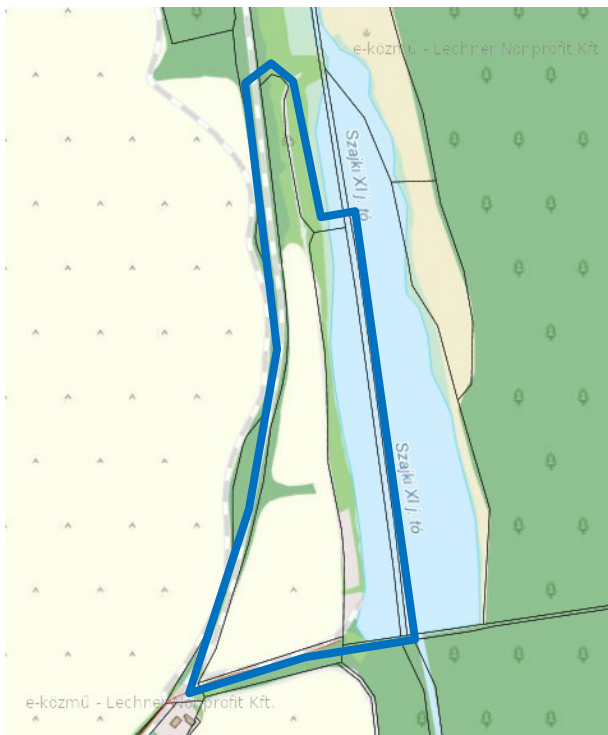
**A megkeresett államigazgatási szervek nem tartják szükségesnek környezeti értékelés elkészítését.**

# MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 2. TERÜLETISMERTETÉS ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 2.1. a Szajki XI. jelű halastó V-3 jelű és Kb-H jelű övezetek előírásainak pontosítása

#### a terület lehatárolása, területismertetés



terület lehatárolása E-közmű kivágaton



terület bemutatása ortofotón (2024)

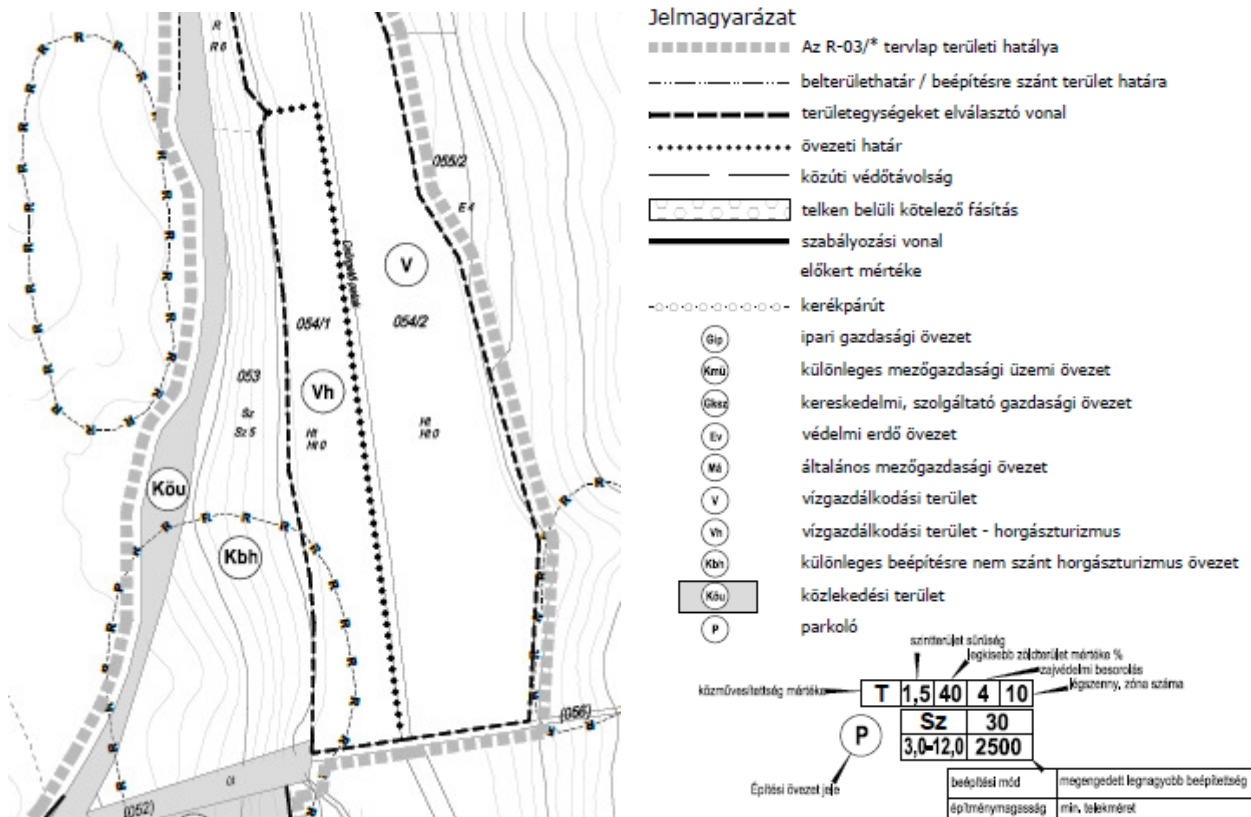
A tervezési terület – a 041 hrsz.-ú közút, a 054/3, 054/4 hrsz.-ú vízgazdálkodási terület és a 052, 056 hrsz.-ú közút által határolt – 054/5 hrsz.-ú vízgazdálkodási terület (V-3) és a 053 hrsz.-ú különleges horgászterület (Kb-H) övezetére terjed ki.

A 054/5 hrsz.-ú ingatlan gazdasági társaság tulajdonában lévő, halastó művelési ágban nyilvántartott terület, a 053 hrsz.-ú ingatlan természetes személy tulajdonában lévő Sz5 minőségű szántóterület.

A 054/5 hrsz.-ú ingatlan területének nagyobb része vízzel borított terület, kisebb része beépített, burkolt, illetve rendezett zöldfelülettel borított terület. A 053 hrsz.-ú ingatlan szántó művelés alatt áll.

## tervi előzmények

a hatályos településterv előtti részletes szabályozási terv:



A tervrészlet az eredetileg 2005-ben készült szabályozási terv, 2022-ben egységes szerkezetbe foglalt tervi részlete. A szabályozás szerint a jelenlegi módosítási terület (054/5, korábban a 054/1 hrsz.-ú ingatlan, övezeti határvonallal lehatárolt része) **Vh jelű** övezetbe sorolt, horgászturizmust megengedő vízgazdálkodási terület.

### „EGYÉB TERÜLET

14. § (1) A vízgazdálkodási területek V jelű vízgazdálkodási egyéb övezetre és Vh jelű vízgazdálkodási horgászturizmus övezetre tagozódik. A V jelű vízgazdálkodási egyéb terület a Széplak-, Berki- és Csörgető patak, a Vh jelű vízgazdálkodási horgászturizmus övezet a Szajki tavakhoz tartozó tó medre és partja.

(2) A V jelű területen csak vízkár elhárítási építmények helyezhetők el.

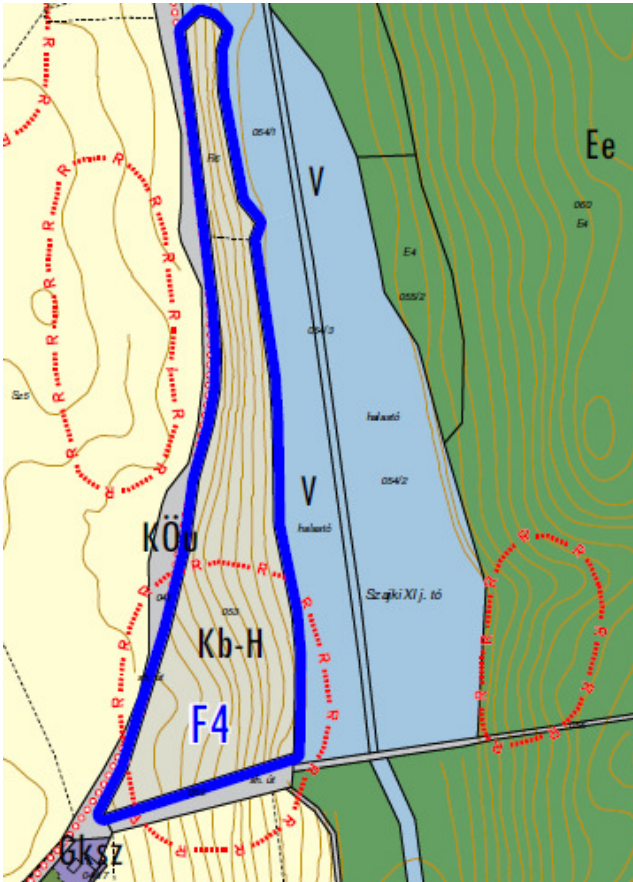
(3) A Vh jelű övezetbe tartozó halastó kivételével a patakok védőtávolsága 50 m, a tó további területein a védőtávolság 100 m, melyen belül csak vizek működtetésével kapcsolatos építmények helyezhetők el.

**(4) A Vh jelű vízgazdálkodási horgászturizmus övezetben elhelyezhetők a horgászturizmust kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó épületek és legfeljebb egy a tulajdonos vagy személyzet számára szolgálószolgálati lakás. Az övezet területén a megengedett legnagyobb beépíthetőség 5%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 5 méter.**

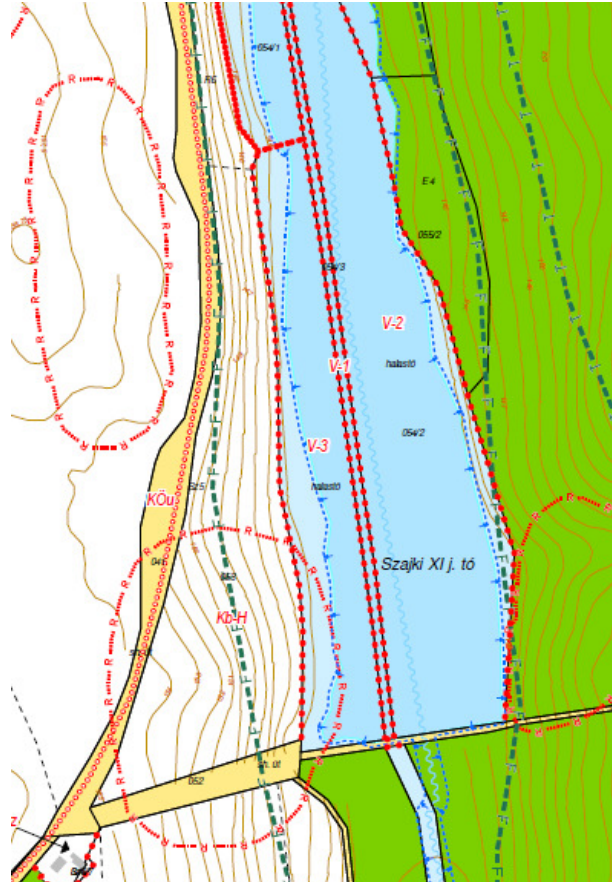
**(5) A Kbh jelű különleges beépítésre nem szánt horgászturizmus övezetben elhelyezhetők a horgászturizmust kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó épületek és legfeljebb egy a tulajdonos vagy személyzet számára szolgáló szolgálati lakás. Az övezet területén a megengedett legnagyobb beépíthetőség 2%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 5 méter.”**

jelenlegi szabályozás:

A település teljes közigazgatási területére vonatkozóan 2024-ben településterv készült, melynek fejlesztési tervét az Önkormányzat a 24/2024. (IV. 23.) számú képviselő-testületi határozatával, településrendezési tervét a 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

### Vízgazdálkodási terület övezete

32. § (1) A vízgazdálkodási területek szerepkörük alapján az alábbi övezetekbe tartoznak:

- V-1 jelű a folyóvizek medre,
- V-2 jelű állóvizek medre
- V-3 jelű horgászturizmust kiszolgáló állóvizek medre

(2) A V-1 jelű, a V-2 jelű és a V-3 jelű vízgazdálkodási terület övezetében épületet elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet.

(3) A V-1 jelű, a V-2 jelű és a V-3 jelű vízgazdálkodási terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket 3. melléklet határozza meg.

Építési paraméterek a HÉSZ 2. melléklete alapján:

Övezet jele:

Beépítési mód:

Kialakítható legkisebb telek területe (m<sup>2</sup>):

Megengedett legnagyobb beépítettség (%):

Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):

Megengedett legnagyobb épületmagasság (m):

**V-3**

**szabadonálló**

**kialakult**

**3%**

**80**

**4,5**

Elhelyezhető rendeltetések a HÉSZ 3. melléklete alapján:

Épületek esetében: szolgáltatói, kemping és sportcélú épületek

Melléképitmények esetében: közmű becsatlakozás műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékgyűjtő edénytároló, antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop.

#### **Különleges horgászturizmus terület övezete**

36. § (1) A Kb-H jelű különleges horgászturizmus terület övezete elsősorban szállás jellegű, kereskedelmi és szolgáltató, valamint a terület fenntartásához szükséges gazdasági épület rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-H jelű különleges horgászturizmus terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket 3. melléklet határozza meg.

Építési paraméterek a HÉSZ 2. melléklete alapján:

Övezet jele:	<b>Kb-H</b>
Beépítési mód:	<b>szabadonálló</b>
Kialakítható legkisebb telek területe (m <sup>2</sup> ):	<b>2000</b>
Megengedett legnagyobb beépítettség (%):	<b>10%</b>
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	<b>60</b>
Megengedett legkisebb / legnagyobb épületmagasság (m):	<b>3,0 - 5,5</b>

Elhelyezhető rendeltetések a HÉSZ 3. melléklete alapján:

Épületek esetében: iroda, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó, szállás jellegű, kemping és sportcélú épületek

Melléképitmények esetében: közmű becsatlakozás műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékgyűjtő edénytároló, kerti építmények, antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop.

#### **módosítási javaslat**

*módosítás célja:*

A módosítás célja, hogy a korábban részletesen szabályozott és elfogadott rendeltetések továbbra is megépíthetők, kialakíthatók legyenek. A korábbi szabályozás szerint a területen elhelyezhetők:

1. A Vh jelű vízgazdálkodási horgászturizmus övezetben elhelyezhetők a horgászturizmust kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó épületek és legfeljebb egy a tulajdonos vagy személyzet számára szolgáló lakás. Az övezet területén a megengedett legnagyobb beépíthetőség 5%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 5 méter.
2. A Kbh jelű különleges beépítésre nem szánt horgászturizmus övezetben elhelyezhetők a horgászturizmust kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó épületek és legfeljebb egy a tulajdonos vagy személyzet számára szolgáló lakás. Az övezet területén a megengedett legnagyobb beépíthetőség 2%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 5 méter."

módosítási javaslat:

### 1) V-3 övezetre vonatkozó javaslat:

Az építési paraméterek módosítása a HÉSZ 2. mellékletében:

<i>paraméter meghatározása</i>	<i>hatályos</i>	<i>tervezett</i>
Övezet jele:	<b>V-3</b>	<b>V-3</b>
Beépítési mód:	szabodonálló	változatlan
Kialakítható legkisebb telek területe (m <sup>2</sup> ):	kialakult	változatlan
Megengedett legnagyobb beépítettség (%):	3	<b>5</b>
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	80	változatlan
Megengedett legnagyobb épületmagasság (m):	4,5	<b>5,0</b>

Az elhelyezhető rendeltetések módosítása a HÉSZ 3. mellékletében:

Épületek esetében: kereskedelmi (F), szolgáltatói (F), szállás jellegű (F), vendéglátói (F), szolgálati lakás (F)\*

Melléképtípmények esetében: közmű becsatlakozás műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékgyűjtő edénytároló, kerti építmények, antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop.

\* A feltétellel elhelyezhető épületek (F) elhelyezésének feltételét a HÉSZ határozza meg:

A HÉSZ 32.§ kiegészül egy (4) bekezdéssel:

*„(4) A V-3 jelű vízgazdálkodási terület övezetében az elhelyezhető rendeltetések elhelyezésének feltétele, hogy a helyi horgászturizmust kiszolgáló rendeltetések legyenek. Szolgálati lakásként legfeljebb egy rendeltetési egység a tulajdonos, vagy a személyzet részére helyezhető el.”*

### 2) Kb-H övezetre vonatkozó javaslat:

Az elhelyezhető rendeltetések módosítása a HÉSZ 3. mellékletében:

Épületek esetében: iroda, kereskedelmi, szolgáltatói (F), vendéglátó, szállás jellegű, szolgálati lakás (F) kemping és sportcélú épületek

Melléképtípmények esetében: közmű becsatlakozás műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékgyűjtő edénytároló, kerti építmények, antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop.

\* A feltétellel elhelyezhető épületek (F) elhelyezésének feltételét a HÉSZ határozza meg:

A HÉSZ 36.§ kiegészül egy (3) bekezdéssel:

*„(3) A Kb-H jelű különleges horgászturizmus terület övezetében feltétellel elhelyezhető rendeltetések elhelyezésének feltétele, hogy a helyi horgászturizmust kiszolgáló rendeltetések legyenek. Szolgálati lakásként legfeljebb egy rendeltetési egység a tulajdonos, vagy a személyzet részére helyezhető el.”*

## 2.2. A 045/3 hrsz. -ú, egykori vasútállomás telkének különleges, beépítésre nem szánt turisztikai övezetbe sorolása

### terület lehatárolása, területismertetés



terület lehatárolása E-közmű kivágaton



terület bemutatása ortofotón (2024)

A tervezési terület – a 045/4 hrsz.-ú közút, a 038 hrsz.-ú mezőgazdasági terület, a 045/1 hrsz.-ú közút, és a 031 hrsz.-ú közút által határolt – 045/2 és 045/3 hrsz.-ú területre terjed ki.

A terület a volt mikosdpusztai vasútállomás felhagyott területe.

A volt vasútállomás épülete a 045/2 hrsz.-ú ingatlanon áll, felújításra és újra hasznosításra alkalmas állapotban.

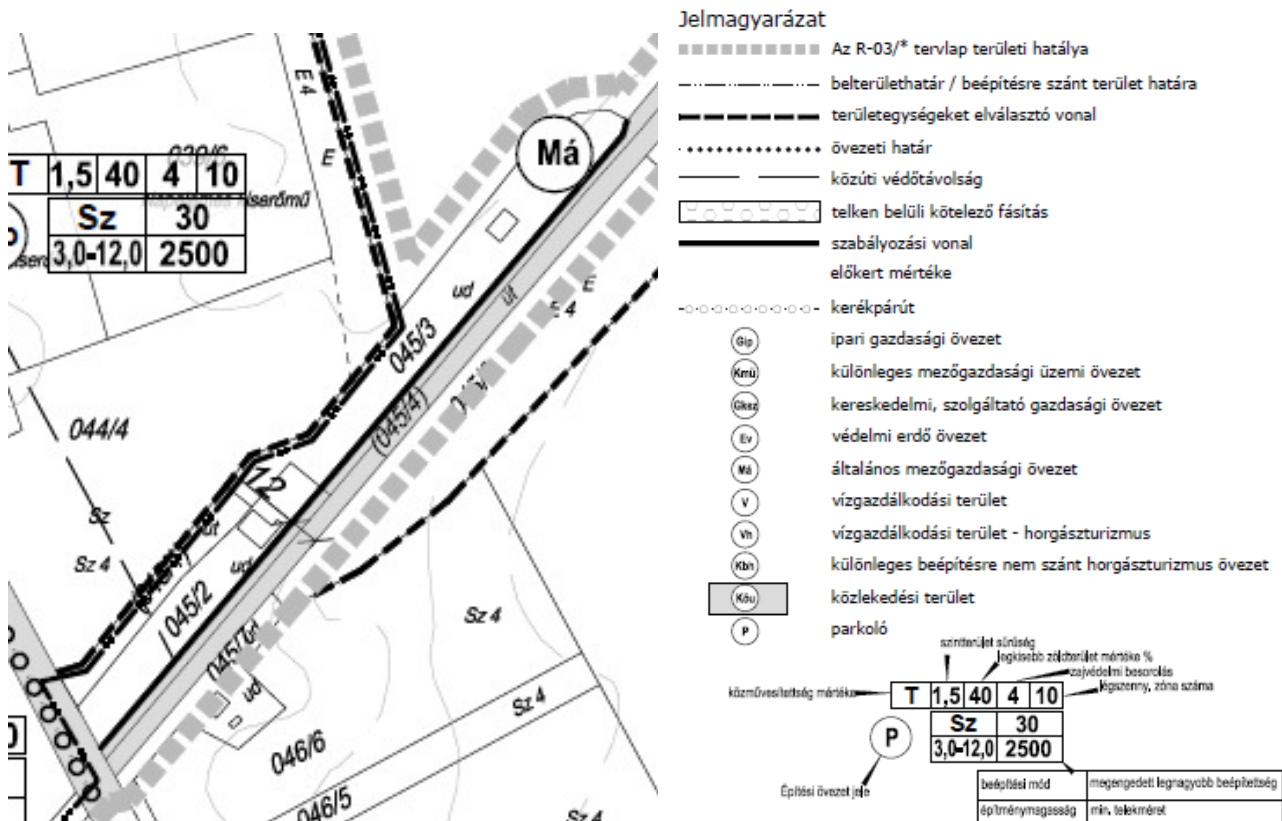


fotó a volt vasútállomás épületéről

045/3 hrsz.-ú ingatlan kivett gazdasági épület, udvar művelési ágban nyilvántartott terület, melyen meglévő épület található.

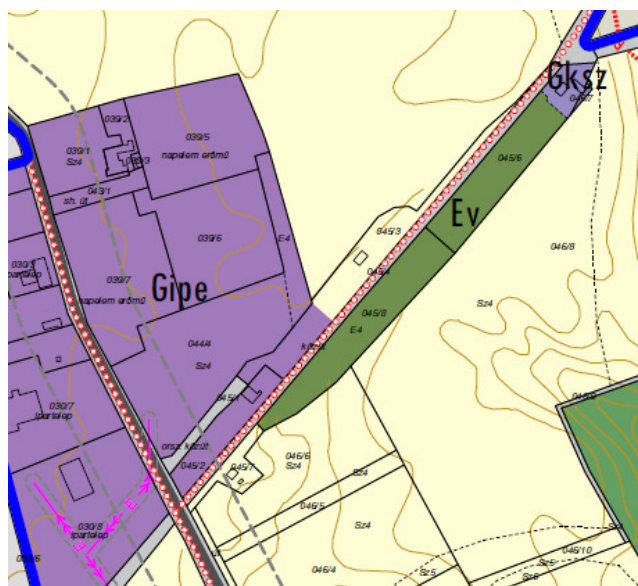
## tervi előzmények

a hatályos településterv előtti részletes szabályozási terv:



A tervrészlet az eredetileg 2005-ben készült szabályozási terv, 2022-ben egységes szerkezetbe foglalt tervi részlete. A szabályozás szerint a jelenlegi módosítási terület (045/2 és 45/3 hrsz.-ú ingatlanok), Má általános mezőgazdasági övezetbe sorolt terület.

jelenlegi szabályozás:



hatályos fejlesztési terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

A hatályos szabályozási terv a 045/2 hrsz.-ú ingatlan és a 045/3 hrsz.-ú ingatlan egy részét Gipe egyéb ipari gazdasági övezetbe sorolja, a 045/3 fennmaradó területe Má általános mezőgazdasági övezet besorolást kapott..

#### **Egyéb ipari gazdasági terület építési övezete**

24. § (1) A Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület övezete elsősorban olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, és nem tartoznak a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységi körbe.

(2) A Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület övezetében önálló lakóépület nem helyezhető el, továbbá egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

(3) A Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket 3. melléklet határozza meg.

Építési paraméterek a HÉSZ 2. melléklete alapján:

Övezet jele:	<b>Gipe</b>
Beépítési mód:	<b>szabadonálló</b>
Kialakítható legkisebb telek területe (m <sup>2</sup> ):	<b>2500</b>
Megengedett legnagyobb beépítettség (%):	<b>30</b>
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	<b>40</b>
Megengedett legnagyobb épületmagasság (m):	<b>12,0</b>

Elhelyezhető rendeltetések a HÉSZ 3. melléklete alapján:

Épületek esetében: szolgálat lakás, nem zavaró hatású gazdasági, nem zavaró hatású ipari, raktár, tárolás, mező és erdőgazdasági üzemi, állattartási, állattenyésztési, mezőgazdasági termékfeldolgozási, üzemanyag töltő, településgazdálkodási, településüzemeltetési épületek

#### **Általános mezőgazdasági terület övezete**

30. § (1) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit szolgáló területek tartoznak.

(2) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket 3. melléklet határozza meg.

Építési paraméterek a HÉSZ 2. melléklete alapján:

Övezet jele:	<b>Má</b>
Beépítési mód:	<b>szabadonálló</b>
Kialakítható legkisebb telek területe (m <sup>2</sup> ):	<b>-</b>
Megengedett legnagyobb beépítettség (%):	<b>3</b>
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	<b>-</b>
Megengedett legnagyobb épületmagasság (m):	<b>7,5</b>

Elhelyezhető rendeltetések a HÉSZ 3. melléklete alapján:

Épületek esetében: raktár, tárolás, mező és erdőgazdasági üzemi, állattartási, állattenyésztési, mezőgazdasági termékfeldolgozási épületek

## módosítási javaslat

*módosítás célja:*

A módosítás célja, hogy a 045/3 hrsz.-ú ingatlanon álló, eredetileg gazdasági célú épület, a horgászturizmus fejlesztését célzó rendeltetés céljára átalakítható és hasznosítható legyen. Az ingatlan a fent leírt épülettel beépített területrésze Má általános mezőgazdasági övezet területébe esik, amely övezet kizárja a turizmushoz kapcsolódó szállás szolgáltatás, kereskedelem és vendéglátás rendeltetéseket.

*településrendezési javaslat:*

A módosítás célja Má általános mezőgazdasági övezeten belül nem valósítható meg, ezért a terület más, beépítésre nem szánt övezetbe sorolása javasolt. A település közigazgatási területén belül már létezik olyan övezeti besorolás, amely a módosítás céljával egyező kereteket nyújt. A javasolt övezeti átsorolás: Kb-H horgászturizmus különleges területe. Az övezet a horgászturizmus célját szolgálja, ahogyan a fejlesztő elképzelése szerint a meglévő épületének átalakítása után tervezett rendeltetése is.

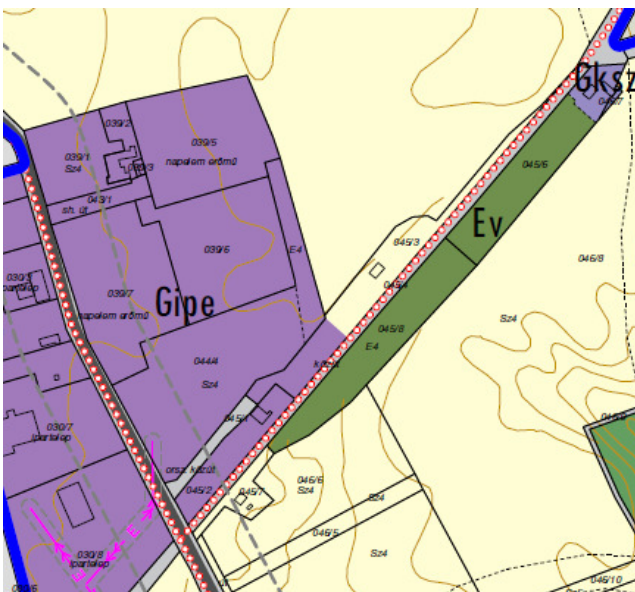
### **Különleges horgászturizmus terület övezete**

36. § (1) A Kb-H jelű különleges horgászturizmus terület övezete elsősorban szállás jellegű, kereskedelmi és szolgáltató, valamint a terület fenntartásához szükséges gazdasági épület rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

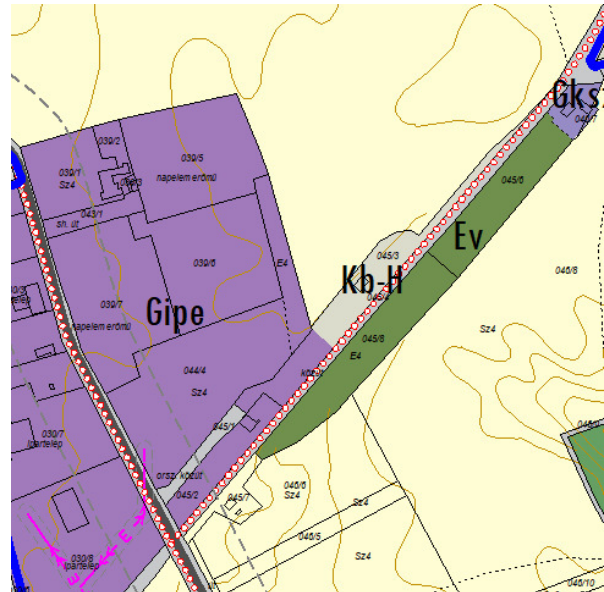
(2) A Kb-H jelű különleges horgászturizmus terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket 3. melléklet határozza meg.

Építési paraméterek a HÉSZ 2. melléklete alapján:

Övezet jele:	<b>Kb-H</b>
Beépítési mód:	<b>szabadonálló</b>
Kialakítható legkisebb telek területe (m <sup>2</sup> ):	<b>2000</b>
Megengedett legnagyobb beépítettség (%):	<b>10%</b>
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	<b>60</b>
Megengedett legkisebb / legnagyobb épületmagasság (m):	<b>3,0 - 5,5</b>



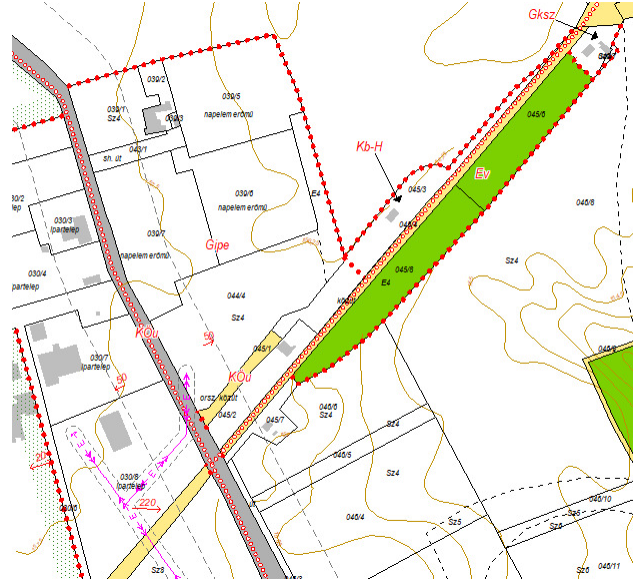
hatályos fejlesztési terv részlet



tervezett fejlesztési terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet

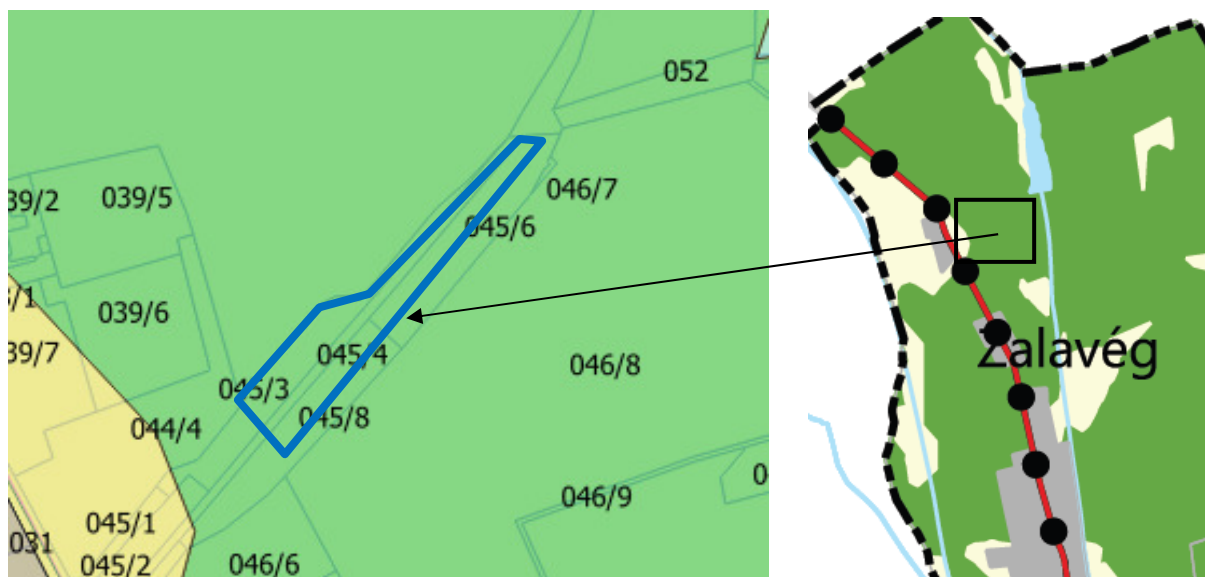


tervezett szabályozási terv részlet

## 3. JOGSZABÁLYI MEGFELELÉS

### 3.1. területrendezési tervek előírásainak való megfelelés

#### 3.1.1. ZALA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - SZERKEZETI TERV

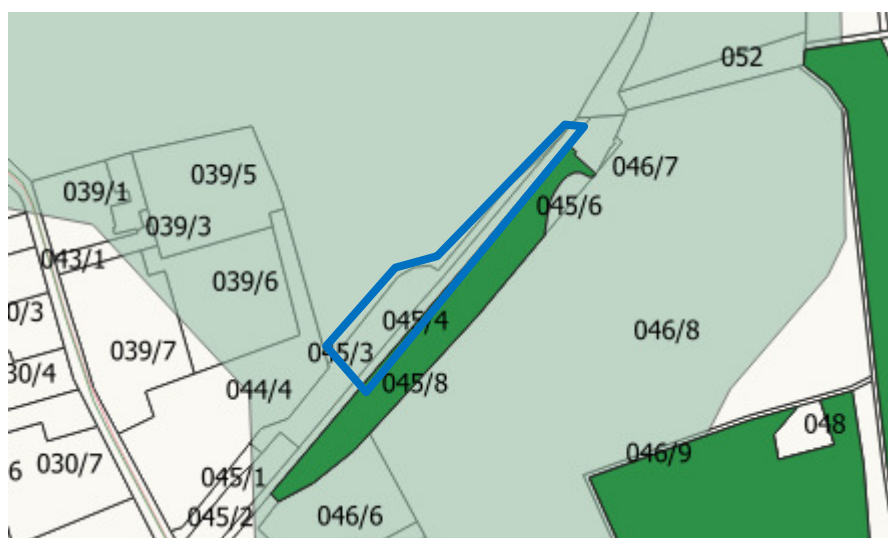


- Az övezeti átsorolással érintett terület erdőgazdálkodási térség övezetébe esik.

MaTrT

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

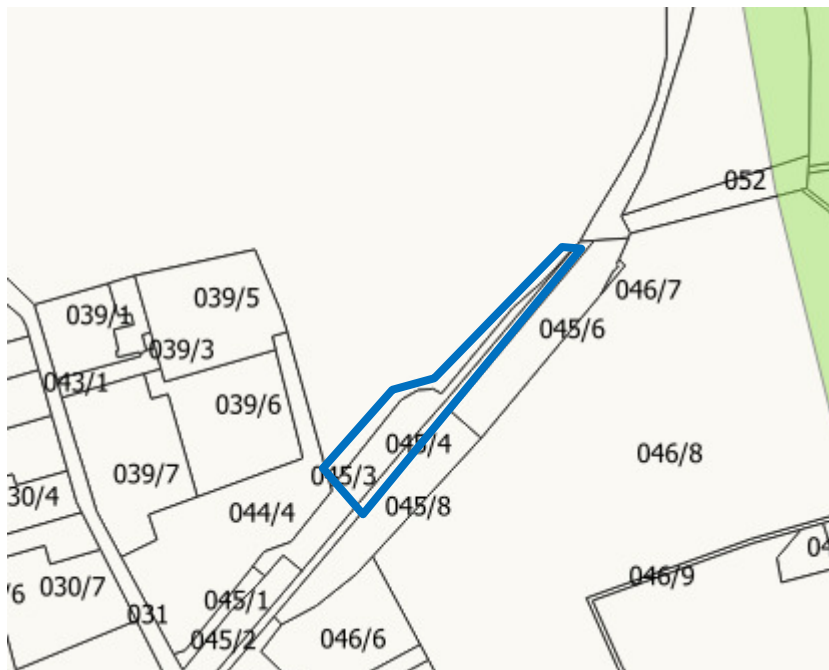


- Az övezeti átsorolással érintett területet nem érinti az erdők övezete, de része az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének. Jelenleg nem kerül kijelölésre erdőterület területfelhasználási egység.

9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

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

### 3.1.2. ZALA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI



- Az övezeti átsorolással érintett területet nem érintik országos ökológiai hálózat területei.

### 3.1.4. ZALA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



- Az övezeti átsorolással érintett területet nem érintik országos ökológiai hálózat területei.

### 3.1.4. ZALA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE - VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

9/2019 (VI.14.) MvM rendelet

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

Zalavég a hatályos szabályozási tervében kijelölte a vízvédellemmel érintett területeket és meghatározta az arra vonatkozó egyedi szabályokat. A tervezési terület nem érintett vízbázis védőövezetével.

A tervezési területen nincs és nem tervezett bányászati tevékenység.

Tehát a tervezett módosítások **MEGFELELNEK** a területrendezési előírásoknak.

## 3.2. építési törvénynek való megfelelés

Méptv.

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(1) A településtervezés, 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.

(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 közparki vagy közparki funkció ellátására.

A törvényi előírásnak megfelelően szükséges csereterületet kijelölni a település közigazgatási területén belül.



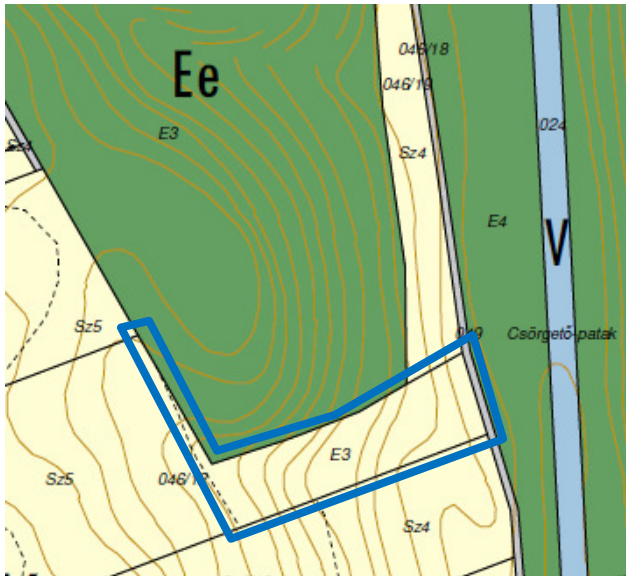
a tervezési terület és a tervezett csereterület viszonya

A javasolt csereterület a 046/12 hrsz.-ú ingatlan E3 erdő művelési ágba sorolt alrészlete, mely területnek a hatályos Má övezetből Ee övezetbe sorolása javasolt. Az alrészlet része az MaTrT és ZVMTrT szerinti erdők övezetének és szerepel az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészek között is.

területi számítás:

a Kb-H különleges beépítésre nem szánt övezetbe sorolt terület nagysága:	4045 m <sup>2</sup>
a csereterületként Má övezetből Ee erdőövezetbe sorolt alrészlet területe:	5526 m <sup>2</sup>

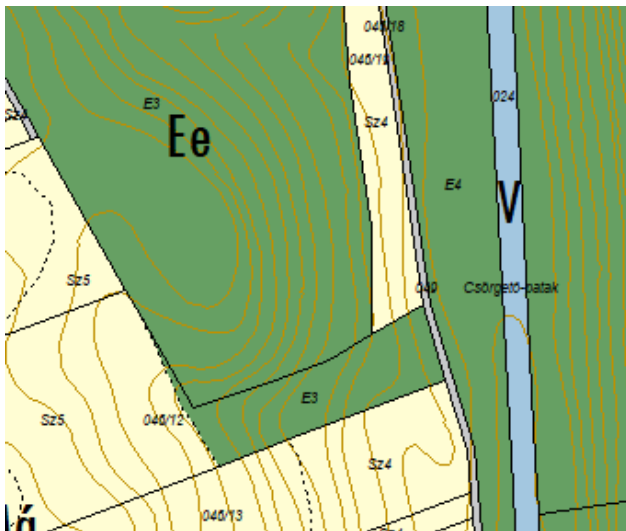
A csereterület nagysága és számított biológiai aktivitásértéke is meghaladja a különleges beépítésre nem szánt övezetbe sorolt terület nagyságát.



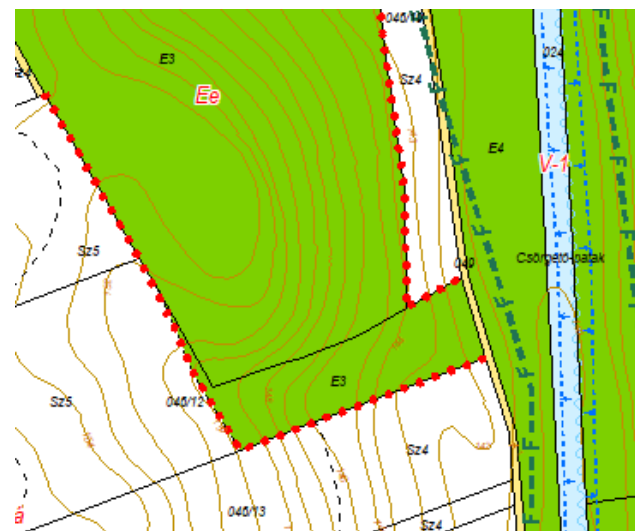
*csereterület bemutatása a fejlesztési terven*



*csereterület bemutatása műholdfelvételen*



*tervezett településfejlesztési terv részlet*



*tervezett szabályozási terv részlet*

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### 4. HATÁROZATTERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Zalavég Község Önkormányzatának Képviselő-testülete  
.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozata

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2024. (IV. 23.) számú képviselő-testületi határozatával jóváhagyott Településfejlesztési Tervének módosításáról a Képviselő Testület az alábbiak szerint dönt:

E határozat 1. mellékletét képező módosított „*fejlesztési tervlap*” a tervezési területtel határolt területen elfogadásra kerül.

Kelt: Zalavég, 2025. év..... hó ..... nap

\_\_\_\_\_  
jegyző

\_\_\_\_\_  
polgármester

1. melléklet: *fejlesztési tervlap*

## 5. RENDELETTERVEZET AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁHOZ

### Zalavég Község Önkormányzati Képviselő-testületének .../2025 (...) önkormányzati rendelete Zalavég Község Önkormányzati Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Zalavég község helyi építési szabályzatról szóló önkormányzat rendelet célja a településfejlesztési tervben meghatározott településszerkezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

[2] Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-ban foglaltak szerinti partnerek és a 11. mellékletében szereplő véleményezésre jogosult szervek, továbbá Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv, valamint a településképi rendelet készítése és módosítása során irányadó partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2017. (III. 29.) önkormányzati rendelete alapján, az abban szereplő partnerek véleményének kikérésével Zalavég község helyi építési szabályzatról szóló 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

#### 1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelet 32. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A V-3 jelű vízgazdálkodási terület övezetében a feltétellel elhelyezhető rendeltetés kizárólag a helyi horgászturizmust kiszolgáló rendeltetés lehet. Szolgálati lakásként legfeljebb egy rendeltetési egység a tulajdonos, vagy a személyzet részére helyezhető el.”

#### 2. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelet 36. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A Kb-H jelű különleges horgászturizmus terület övezetében a feltétellel elhelyezhető rendeltetés kizárólag a helyi horgászturizmust kiszolgáló rendeltetés lehet. Szolgálati lakásként legfeljebb egy rendeltetési egység a tulajdonos, vagy a személyzet részére helyezhető el.”

#### 3. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

4. §

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

5. §

A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Kelt: Zalavég, 2025. év..... hó ..... nap

\_\_\_\_\_  
jegyző

\_\_\_\_\_  
polgármester

- 1. melléklet szabályozási tervlap
- 2. melléklet Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
- 3. melléklet Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések