



# Zalavég Község Polgármestere

8792 Zalavég, Béke u. 6.

tel.: 83/377-701

Szám: ZGR/8-3/2026.

## MEGHÍVÓ

Tisztelt Képviselő Asszony/Úr!

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testületének nyilvános, rendkívüli ülését

**2026. február 24-én (kedd) 08 órakor**  
**összehívom.**

**Ülés helye:** Zalavég Teleház helyiség (Zalavég, Béke u. 4.)

### **A nyilvános ülés javasolt napirendi pontjai:**

- 1) Döntés a Magyar Falu Program keretében az Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok fejlesztése (MFP/ÖTIFB/2026/ÖTIK) kódszámú kiírásra benyújtott pályázat jóváhagyásáról  
Előterjesztő: Marton András polgármester
- 2) Döntés településfejlesztési terv és helyi építési szabályzat módosításáról szóló önkormányzati rendelet elfogadásáról  
Előterjesztő: Marton András polgármester

Egyebek

Kérdések, interpellációk

A napirendek fontosságára tekintettel személyes megjelenésére számítok.

Zalavég, 2026. február 20.

  
**Marton András**  
polgármester





# Zalavég Község Polgármestere

8792 Zalavég, Béke u. 6.

tel.: 83/376-001, fax: 83/376-009

Szám: ZGR/8-3/2026.

1. napirend

## Előterjesztés

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2026. február 24-i nyilvános, rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Döntés a Magyar Falu Program keretében az Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok fejlesztése (MFP/ÖTIFB/2026/ÖTIK) kódszámú kiírásra benyújtott pályázat jóváhagyásáról

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Agrárminisztérium (a továbbiakban: Támogató) pályázatot hirdetett a Magyar Falu Program keretében Magyarország területén működő 5000 fő és ez alatti állandó lakosságszámú települések önkormányzatai, önkormányzatok társulásai (a továbbiakban: önkormányzat vagy társulás) részére, melynek célja a települések infrastrukturális fejlesztésének, valamint az önkormányzati közfeladatok hatékony ellátásához szükséges eszközök beszerzésének támogatása.

A pályázati kiírás az alábbi kategóriákat tartalmazta:

1. Óvoda, bölcsőde épületének felújítása, korszerűsítése, óvodai, bölcsődei férőhelybővítés (MFP/ÖTIFB/2026/OBFKF).
2. **Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok fejlesztése (MFP/ÖTIFB/2026/ÖTIK)**
3. Temetők kisléptékű infrastrukturális fejlesztése (MFP/ÖTIFB/2026/TKIF)
4. Eszközbeszerzés (MFP/ÖTIFB/2026/EKB)
5. Óvodai, bölcsődei játszóudvar, közterületi játszóterek fejlesztése (MFP/ÖTIFB/2026/OJKJF)
6. Kommunális eszközök beszerzése (MFP/ÖTIFB/2026/KOEB)
7. Tanya- és falugondnoki szolgálat, valamint mezei őrszolgálat biztosításához személygépkocsi beszerzése (MFP/ÖTIFB/2026/TFMÖSZ)

### **A pályázati kiírás indokltsága és célja**

Magyarország Kormányának célja a Magyar Falu Program megvalósításával kapcsolatban a vidéki települések népességmegtartó és népességnövelő erejének fokozása, valamint a településen élők életminőségének javítása. A program esélyt ad az önkormányzatok számára az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok fejlesztésére és korszerűsítésére, továbbá az önkormányzati tulajdonban lévő és működő temetők kisléptékű fejlesztésére, az önkormányzatok közfeladatainak ellátásához kapcsolódó eszközök beszerzésére, a közterületi játszóterek, közterületi fitnessparkok, óvodai, bölcsődei játszóudvarok építésére, illetve fejlesztésére, falugondnoki vagy tanyagondnoki szolgálat, illetve mezei őrszolgálat biztosításához szükséges személygépkocsi beszerzésére.

Zalavég község vonatkozásában a 8792 Béke u. 2-4 szám alatt található a szolgálati lakásnak, valamint a korábban általános iskolának helyt adó ingatlan (hrs: 162) tetőszerkezetének felújítása tárgyában javasolt a pályázat benyújtása.

A kategória célja az 5000 fő és ez alatti állandó lakosságszámú települések számára az önkormányzatok, önkormányzati társulások (a továbbiakban: önkormányzat vagy társulás)



# Zalavég Község Polgármestere

8792 Zalavég, Béke u. 6.

tel.: 83/376-001, fax: 83/376-009

---

tulajdonában lévő ingatlanok korszerűsítése, felújítása, átalakítása, bővítése, valamint szolgálati lakás kizárólag energiahatékonyság növelésére irányuló

## **A projekt keretében e kategórián belül önállóan támogatható tevékenységek**

A pályázó településenként egy tevékenységre nyújthat be pályázatot az alábbiakban felsorolt önállóan támogatható tevékenységek közül:

1. önkormányzati tulajdonban lévő, **helyi közérdekű feladatok ellátásának helyét biztosító ingatlan** (épület, épületrész) **külső és belső felújítása, korszerűsítése, átalakítása**; az épület **bővítése** kizárólag energiahatékonyság növelésére irányuló beruházás esetén (pl.: kazánház kialakítása).  
Az egyéb célt szolgáló vagy funkció nélküli/eltérő funkciójú ingatlanban helyi közérdekű feladatok ellátásának kialakítása indokolt és szükséges esetben, a Támogató külön vizsgálata alapján támogatható.
2. önkormányzati tulajdonban lévő, **szolgálati lakásként funkcionáló ingatlan** (épület, épületrész) **külső és belső felújítása, korszerűsítése, átalakítása**; meglévő ingatlanból **szolgálati lakás kialakítása** beleértve az ingatlanvásárlást is (kivéve: telekvásárlás); energiahatékonyság növelésére irányuló beruházás esetén az épület bővítése.
3. önkormányzati tulajdonban lévő, meglévő **ravatalozó, különálló kápolna külső és belső felújítása, elötető építése, bővítése, felújítása.**

Egy pályázó egy épület fejlesztésére nyújthat be pályázatot. A pályázati kiírásban egy épületnek minősül:

- a) ugyanazon helyrajzi számon lévő épület, épületegyüttes, VAGY
- b) önálló épület, helyrajzi számok számától függetlenül.

Az igényelhető támogatás maximális összege 60.000.000 Ft.

## **A pályázattal érintett épület, épületrész funkciójára vonatkozó előírások**

A pályázat benyújtásakor a Pályázónak nyilatkoznia szükséges az önkormányzati tulajdonban lévő épület funkciójáról/funkcióiról

1. faluház (meglévő polgármesteri hivatalként/közös önkormányzati hivatal épületeként vagy akként is funkcionáló többcélú intézmények);
2. bölcsőde (működő bölcsődei, mini bölcsődei intézmények);
3. óvoda (és/vagy tornatermek, tornaszobák);
4. orvosi rendelő - működő egycélú vagy többcélú egészségügyi létesítmény
5. közösségi tér (önkormányzati rendeletben közösségi szintérenként nevesített integrált közösségi és szolgáltató tér, a közművelődési alapszolgáltatások és egyéb tevékenységek, szolgáltatások megszervezésére helyszínt biztosító közösségi épületek);
6. szolgálati lakás;
7. hitélet gyakorlása;



# Zalavég Község Polgármestere

8792 Zalavég, Béke u. 6.

tel.: 83/376-001, fax: 83/376-009

8. temetőben önkormányzati tulajdonban lévő ravatalozó, kápolna épület;
9. szociális alapszolgáltatást vagy szakosított ellátást biztosító épület;
10. nevelési-oktatási ellátásokat, szociális-, gyermekjóléti- és gyermekvédelmi szakellátást, szolgáltatásokat biztosító intézmények étkeztetését is kiszolgáló konyha (a továbbiakban: konyha);
11. egyéb

## **A projekt végrehajtására rendelkezésre álló időtartam:**

A támogatott tevékenység időtartama a pályázati kiírás közzétételének napjától számított legfeljebb 18 hónap, de legkésőbb 2027. június 15. A támogatás visszavonható, amennyiben a kedvezményezett támogatási jogviszony létrejöttétől számított hat hónapon belül a támogatott tevékenységet nem kezdi meg.

**Fenntartási kötelezettség:** A támogatott tevékenység megvalósításától számított öt éven át tart.

**A pályázat benyújtásának határideje és módja:** A pályázatot kizárólag elektronikus úton, a Magyar Államkincstár (a továbbiakban: Kincstár) által a Magyar Falu Program végrehajtására létrehozott és üzemeltetett elektronikus benyújtó felületen keresztül lehet benyújtani. A pályázatot benyújtó önkormányzatnak rendelkeznie kell hivatali kapuval. A kapcsolattartás kizárólag a hivatali kapun keresztül, elektronikus módon történik. A pályázatokat legkésőbb 2026. február 16. napjáig lehetett benyújtani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

**A támogatás formája:** A Magyar Falu Program keretében nyújtott támogatás vissza nem térítendő, 100%-os támogatási intenzitású hazai támogatásnak minősül.

**A támogatás folyósítása:** A megítélt támogatási összeget a Kincstár a Támogatói Okirat hatálybalépését követő öt napon belül átutalja a Kedvezményezett nevére szóló, a pályázatban megadott bankszámlaszámra.

A projekt 100 % -os támogatási intenzitású, az összköltsége – az általános költségekkel (előkészítés, műszaki tervdokumentáció, nyilvánosság, stb) – összesen: 44 737 361 Ft.

Valamennyi kategória kapcsán szükséges megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített tervdokumentáció és műszaki leírás benyújtása, amely a tervezett beruházást a megértéshez szükséges részletezettséggel teljeskörűen ismerteti és a beépített bútor, - eszköz, - felszerelés, és/ vagy - háztartási gép esetén annak beépíthető jellegét, beazonosítási adatait is tartalmazza (pályázat benyújtásakor csatolandó, kötelező).

A fenti tervdokumentációt az APOO Design Bt. (székhelye: H-1085 Budapest, Üllői út 14. III. em. 5. ajtó; adószám: 25042469-1-42; cégjegyzékszám: 01-06-788479; képviselője: Agg Ferenc ügyvezető) készítette el, amely az alábbi munkarészeket tartalmazza:

1. építész tervdokumentáció felmérési és tervezett állapot terveivel,
2. tartószerkezeti szakvélemény,



# Zalavég Község Polgármestere

8792 Zalavég, Béke u. 6.

tel.: 83/376-001, fax: 83/376-009

3. villámvédelmi kockázatelemzés,
4. árazott és árazatlan költségvetés

A tervdokumentáció elkészítésének díja bruttó 880.000 Ft, amelynek fedezetét az önkormányzat 2026. évi költségvetésének terhére kell biztosítani. Amennyiben a pályázat eredményes lesz, úgy az előkészítési költség elszámolható lesz a pályázat keretében.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést és fogadja el a következő határozati javaslatokat:

## **Határozati javaslatok:**

1.

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért a Magyar Falu Program keretében Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok fejlesztése című alprogram keretében az MFP/ÖTIFB/2026/ÖTIK) kódszámú „**Tetőhéjazat csere a Művelődési Ház épületén Zalavég községben**” pályázat benyújtásával, annak beadását utólagosan jóváhagyja.

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testülete a pályázat eredményessége esetén felhatalmazza a polgármestert a pályázat megvalósításával kapcsolatos feladatok ellátására és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

Felelős: Marton András polgármester

2.

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testülete jóváhagyja az APOO Design Bt-vel (székhelye: H-1085 Budapest, Üllői út 14. III. em. 5. ajtó; adószám: 25042469-1-42; cégjegyzékszám: 01-06-788479; képviselője: Agg Ferenc ügyvezető) a Magyar Falu Program keretében Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok fejlesztése című alprogram keretében az MFP/ÖTIFB/2026/ÖTIK) kódszámú „**Tetőhéjazat csere a Művelődési Ház épületén Zalavég községben**” pályázati kiíráshoz kapcsolódóan a Zalaegerszegen, 2026. február 10. napján kötött tervezési szerződést, amellyel kapcsolatosan felmerülő alanyi adómentesen bruttó 880.000 Ft azaz: Nyolcszáznyolcvanezer Forint tervezői díj fedezetét elsősorban az elnyert támogatásból, illetve sikertelen pályázat esetén az önkormányzat 2026. évi költségvetésének általános tartaléka terhére biztosítja.

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Marton András polgármester

Dr. Simon Beáta jegyző

Zalavég, 2026. február 20.






## Zalavég Község Polgármestere


8792 Zalavég, Béke u. 6.

tel.: 83/376-001, fax: 83/376-009

---

A határozati javaslatok a törvényességi előírásoknak megfelelnek.

  
**Dr. Simon Beáta**  
jegyző

  
VÁROSI JEGYZŐ  
\*Zalaszentrőt\*





# Zalavég Község Polgármestere

8792 Zalavég, Béke u. 6.

tel.: 83/377-701

---

Szám: ZGR/8-3/2026.

2. napirend

## Előterjesztés

### Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. február 24-i nyilvános, rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Döntés településfejlesztési terv és helyi építési szabályzat módosításáról szóló önkormányzati rendelet elfogadásáról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalavég Község Önkormányzata 63/2025. (XII.16.) számú képviselő-testületi határozatában döntött a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával kapcsolatban egyrészt a partnerségi egyeztetés és véleményezési eljárás során beérkezett véleményekre adott tervezői válasz elfogadásáról és a partnerségi egyeztetés és véleményezési eljárás lezárásáról. A véleményezési szakasz képviselő-testület általi lezárását követően a polgármester 5 napon belül kezdeményezte az állami főépítéstől a záró szakmai vélemény kiadását.

Fülöp Tibor József állami főépítész úr 2026. január 7-re egyeztető tárgyalást hívott össze. Az egyeztető tárgyaláson a Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály részéről a véleményezés során jelzett észrevételének további egyeztetésére került sor, melyen a résztvevők közös egyetértésével a szabályozás módosítása elfogadásra került.

A képviselő-testület a 2026. január 27-i ülésén az 5/2026. (I. 27.) számú határozatban a helyi építési szabályzat módosításával összefüggésben az állami főépítész részéről összehívott egyeztetésen elfogadott alábbi javaslatokkal egyetértett, azokat elfogadta az alábbiak szerint:

1. A Zalavég 045/3 hrsz-ú fejlesztési terület Kb-H övezetként kerül kijelölésre, melyben elhelyezhető rendeltetés között a lakás és szolgálati rendeltetés nem engedélyezett az övezetben.
2. A Gipe és a Kb-H övezet közös határa mentén telken belüli kötelező fásítást kerül kijelölésre a napelempark vonaláig.
3. Az alátámasztó munkarészben a BIA számítás javításra kerül, mivel a Kb-H övezetre a HÉSZ 2. melléklete szerint meghatározott legkisebb zöldfelületi arány 60%, ezért a Kr. 9. melléklete alapján 1,5 értékmutatóval vehető figyelembe.



# Zalavég Község Polgármestere

8792 Zalavég, Béke u. 6.

tel.: 83/377-701

---

A döntésnek megfelelően a polgármestert, hogy a helyi építési szabályozás elfogadásához az állami főépítésznél a záróvéleményt kérte.

Az állami főépítész a záró szakmai véleményét megadta, ami az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A fentiek alapján javaslom, hogy a képviselő-testület a településfejlesztési tervet jelen előterjesztés 2. melléklet szerinti tervlapnak megfelelően fogadja el, valamint a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendeletet alkossa meg az előterjesztés 3. mellékletnek megfelelően.

## **Előzetes hatásvizsgálat a rendelethez:**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján az alábbiakról tájékoztatom a tisztelt képviselő-testületet:

### **A rendelettervezet jelentősnek ítélt hatásai:**

A társadalmi és gazdasági hatásvizsgálat kapcsán megállapítható, hogy a rendelettervezet igazodik a központi jogszabályokhoz. Az adminisztratív terheknek a rendelet megalkotását követő növekvése nem várható. A rendelet környezeti és egészségi hatással nem jár.

### **A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A rendelet megalkotása szükségszerű abból a szempontból, hogy a képviselő-testület által meghozott döntéseknek megfelelően elkészült helyi építési szabályzatról szóló rendelet megalkotása és a településfejlesztési terv elfogadása megtörténjen.

### **A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

Az új szabályok alkalmazásához, végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek adottak. A pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Összességében megállapítható, hogy a rendelet elfogadása nem keletkeztet többletfeltételeket a korábbiakhoz képest.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést és fogadja el a következő határozati javaslatot és rendeletet.



# Zalavég Község Polgármestere

8792 Zalavég, Béke u. 6.

tel.: 83/377-701

## Határozati javaslat:

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testülete Zalavég község településfejlesztési tervét az előterjesztés 2. mellékletét képező településfejlesztési tervlap szerinti tartalommal elfogadja.

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri Marton András polgármestert, a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. február 28.


Felelős: Marton András polgármester

Zalavég, 2026. február 23.

  
**Marton András**  
polgármester



A határozati javaslat a törvényességi követelményeknek megfelel.

  
**Dr. Simon Beáta**  
jegyző

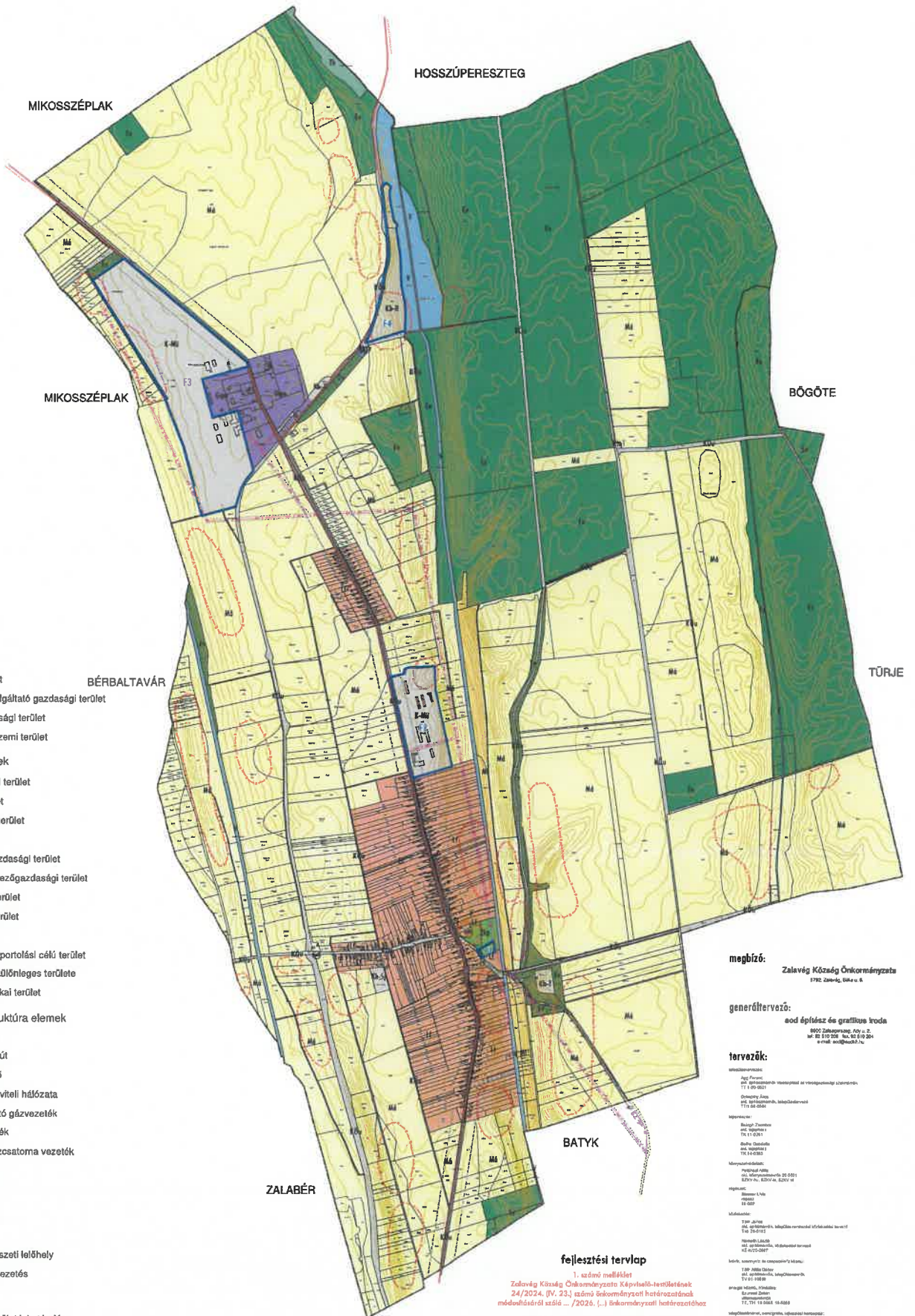






# Zalavég Község településfejlesztési terve

M = 1 : 8000



## Jelmagyarázat:

### beépítésre szánt területek

- falusias lakóterület
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- egyéb ipari gazdasági terület
- mezőgazdasági üzemi terület

### beépítésre nem szánt területek

- közúti közlekedési terület
- közpark zöldterület
- védelmi célú erdőterület
- egyéb erdőterület
- általános mezőgazdasági terület
- tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- vízgazdálkodási terület
- természetközeli terület
- temető területe
- nagy kiterjedésű sportolási célú terület
- horgászturizmus különleges területe
- különleges turisztikai terület

### meglévő és tervezett infrastruktúra elemek

- országos mellékút
- tervezett kerékpárút
- szennyvíz áttemelő
- villamosenergia átviteli hálózata
- kényszerű elosztó gázvezeték
- ivóvíz gerincvezeték
- nyomott szennyvízcsatorna vezeték

### alaptérképi és egyéb elemek

- telekhatár, épület
- művelési ág határ
- szintvonal
- nyílvántartott régészeti lelőhely
- rendezetlen vízelvezetés

### fejlesztési akcióterületek

- fejlesztési akcióterület lehatárolása
- fejlesztési akcióterület jele

**megbízó:** Zalavég Község Önkormányzata  
1762 Zalavég, 0444. u. 6.

**generáltervező:** AOD Építész és Grafikus Iroda  
8900 Zalavég, Árvai u. 2.  
tel: 82 510 208 fax: 82 510 204  
e-mail: aod@aod.hu

### tervezők:

**tervezőmérnök:**  
Balogh Zoltán  
MÉP, Építészeti tervezési és vizsgabizottsági tag  
TT 11 0361

**tervezőmérnök:**  
Barta Csabáné  
MÉP, Építészeti tervezési és vizsgabizottsági tag  
TK 14 0363

**tervezőmérnök:**  
Mészáros Ágnes  
MÉP, Építészeti tervezési és vizsgabizottsági tag  
EDVY/14. EKV/14. EKV/14.

**tervezőmérnök:**  
Balogh Zoltán  
MÉP, Építészeti tervezési és vizsgabizottsági tag  
TK 11 0361

**tervezőmérnök:**  
Barta Csabáné  
MÉP, Építészeti tervezési és vizsgabizottsági tag  
TK 14 0363

**tervezőmérnök:**  
Mészáros Ágnes  
MÉP, Építészeti tervezési és vizsgabizottsági tag  
EDVY/14. EKV/14. EKV/14.

**tervezőmérnök:**  
Balogh Zoltán  
MÉP, Építészeti tervezési és vizsgabizottsági tag  
TK 11 0361

**tervezőmérnök:**  
Barta Csabáné  
MÉP, Építészeti tervezési és vizsgabizottsági tag  
TK 14 0363

**tervezőmérnök:**  
Mészáros Ágnes  
MÉP, Építészeti tervezési és vizsgabizottsági tag  
EDVY/14. EKV/14. EKV/14.

**tervezőmérnök:**  
Balogh Zoltán  
MÉP, Építészeti tervezési és vizsgabizottsági tag  
TK 11 0361

### fejlesztési tervlap

1. számú melléklet

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
24/2024. (IV. 23.) számú önkormányzati határozatának  
módosításáról szóló .../2024. (...) önkormányzati határozatához

Készítette az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.

2026.01.23.





## ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Marton András polgármester  
részére**

**Zalavég Község Önkormányzata**

Iktatószám: ZA/010/17-7/2026.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

E-mail: [takacs.anna@zala.gov.hu](mailto:takacs.anna@zala.gov.hu)

Hiv. szám: ZGR/7852-34/2025

Tárgy: Zalavég településterveinek 1. módosítása, általános eljárás, záró szakmai vélemény

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Zalavég településfejlesztési és településrendezési tervének (továbbiakban együtt: településtervek) tárgyi módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (7) a) pontja alapján az **alábbi záró szakmai véleményt adom:**

### **I. Előzmények**

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településtervek módosítását határozta el 37/2025. (VII.29.) számú képviselő-testületi határozatában. Az egyeztetési eljárás kezdete: 2025. július 29. A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a településtervek módosításának egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. szerinti általános eljárás szabályainak megfelelően történt Az E-TÉR igénybevételével. : Agg Ferenc okl. építészmérnök, városépítési és városgazdasági szakmérnök, TT 1-20-0001. A településtervek egyeztetése az E-TÉR rendszer igénybevételével történt.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (3) bekezdése alapján a 2024. április 23-án és 24-én elfogadott településtervek módosítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2024. december 31-én hatályos II. és III. fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete alkalmazásával történik. A településtervek módosításának egyeztetése során a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) követelményeit vettük figyelembe.

Az önkormányzat a véleményezési szakasz lefolytatását követően a tervezetet 2025. december 17-én feltöltötte az E-TÉR-be a záró szakaszra. A záró szakaszban fennmaradt véleményeltérések és javítások egyeztetése céljából 2026. január 7-én egyeztető tárgyalást tartottunk, mely a résztvevők egyezségével zárult. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvének megfelelően javított tervdokumentációt az önkormányzat 2026. február 4-én feltöltötte az E-TÉR-be (munkaszám: AD-25014).

### **ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

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

## II. A tervdokumentáció tartalma

A településtervek módosítása az alábbi pontokra irányul:

1. Szajki XI. jelű halastó V-3 jelű és Kb-H jelű övezetek előírásainak pontosítása
2. 045/3 hrsz.-ú telek különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezetbe sorolása.

A településrendezési terv módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelölnek ki.

A záró szakaszban benyújtott tervdokumentáció tartalmazza a településtervek módosításának tervezetét, annak megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az egyeztetési eljárás előzményiratait. A benyújtott tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak, tartalmazza a településtervező és az önkormányzati főépítész aláírását.

## III. Záró szakmai vélemény

A 2026. február 4-án az E-TÉR-be feltöltött tervezettel kapcsolatban **kifogást nem emelek, a településtervek módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását az alábbi megjegyzésekkel támogatom.**

- A „Zalavég\_műleírás\_2026\_01.pdf” c. dokumentáció 5. fejeztében található rendelet-tervezet nem egyezik a „Zalavég\_HÉSZ\_mód.pdf” c. rendelet-tervezettel. A „Zalavég\_HÉSZ\_mód.pdf” c. tervezet a megfelelő, kérem ezt a műleírásban is átvezetni. A műleírás borítóján a dátumot kérem korigálni, és fenti javításokat követően az E-TÉR-ben cserélni.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 55. § (2) b) pontja alapján a településtervek módosításának elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni, azt a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

A Kr. 72. § (1) b) pontja alapján a településrendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján kell feltölteni az E-TÉR felületre, amellyel egyúttal az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére történő beküldési kötelezettséget is teljesítik.

A Kr. 73. §-a alapján, ha az állami főépítész vagy az eljárásban résztvevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez. Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat Kr. 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. §-a és 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”**

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

**Fülöp Tibor József**  
állami főépítész

**ZALAVÉG KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSTERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

**ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ  
2025. JANUÁR**



**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 településterv módosításának programja
	1.2.	hatályos településterv ismertetése
	1.3.	településterv 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 Településfejlesztési Terv módosítására	
5.	rendelettervezet a helyi építési szabályzat módosítására	

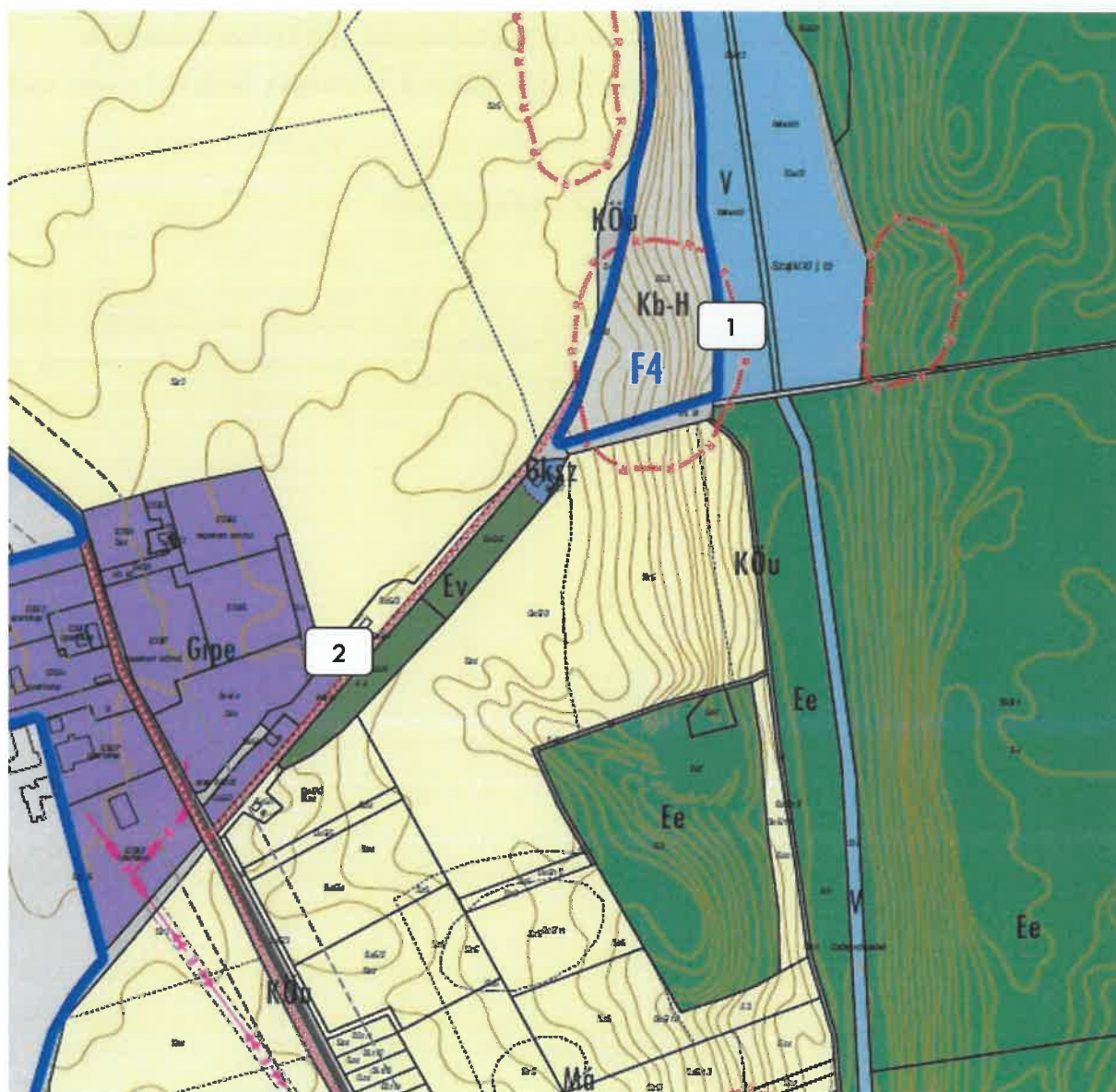
# 1. ELŐZMÉNYEK

## 1.1. a településterv módosításának programja

Zalavég Község Önkormányzata 37/2025. (VII.29.) számú határozattal döntött a településterv módosításáról. A településterv 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 település szerkezetben

## 1.2. a hatályos településterv ismertetése

A település teljes közigazgatási területére vonatkozóan 2024-ben településterv készült, melynek Településfejlesztési 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. településterv véleményeztetésének módja

A tervezett módosítási pontok a Településfejlesztési Terv és a HÉSZ módosítását igénylik.

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

### 37/2025. (VII. 29.) számú képviselő-testületi határozat

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előterjesztésben részletezett okokra tekintettel a község településszerkezeti terveinek, helyi építési szabályzatainak, valamint szabályozási terveinek felülvizsgálatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján teljes eljárásban elindítja. Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Zalavég 045/3 hrsz-ú terület szabályozásának módosítása során településtervezői szakági munkarész elkészítésére megbízza Gyimóthy Ákos (székhelye: 9025 Győr, Bercsényi liget 121/A 1/1; kamarai tagszám: 08-0564) építészt.

Zalavég Község Önkormányzata a településszerkezeti terveinek, helyi építési szabályzatainak, valamint szabályozási terveinek teljes eljárásban történő felülvizsgálatának költségeinek viseléséről külön megállapodásban rendelkezik.

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a község településszerkezeti terveinek, helyi építési szabályzatainak, valamint szabályozási terveinek teljes eljárásban történő felülvizsgálatához szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. március 31.

Felelős: Marton András polgármester

/: Marton András:/ sk.  
Polgármester

/: Dr. Simon Beáta /: sk.  
jegyző

A kivonat hiteles:  
2025. 07.30.

  
Dr. Simon Beáta  
jegyző



## 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 településtervek, 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 véleményeztetni 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.



Ággy Ferenc  
Mk. Építészmérnök  
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 főépítészti 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
ZVKH Állami F	ZA/010/546-2/2025.	nem tartja szükségesnek

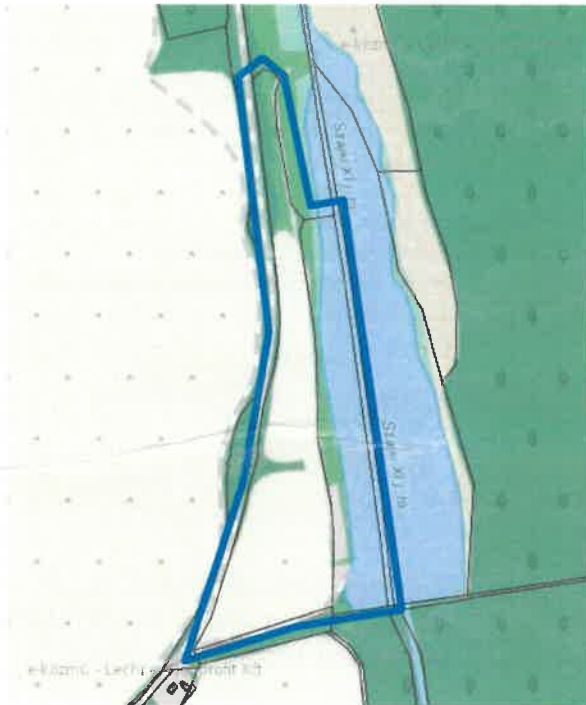
**A megkeresett államigazgatási szervek nem tartják szükségesnek környezeti értékelés elkészítését.**

## 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)

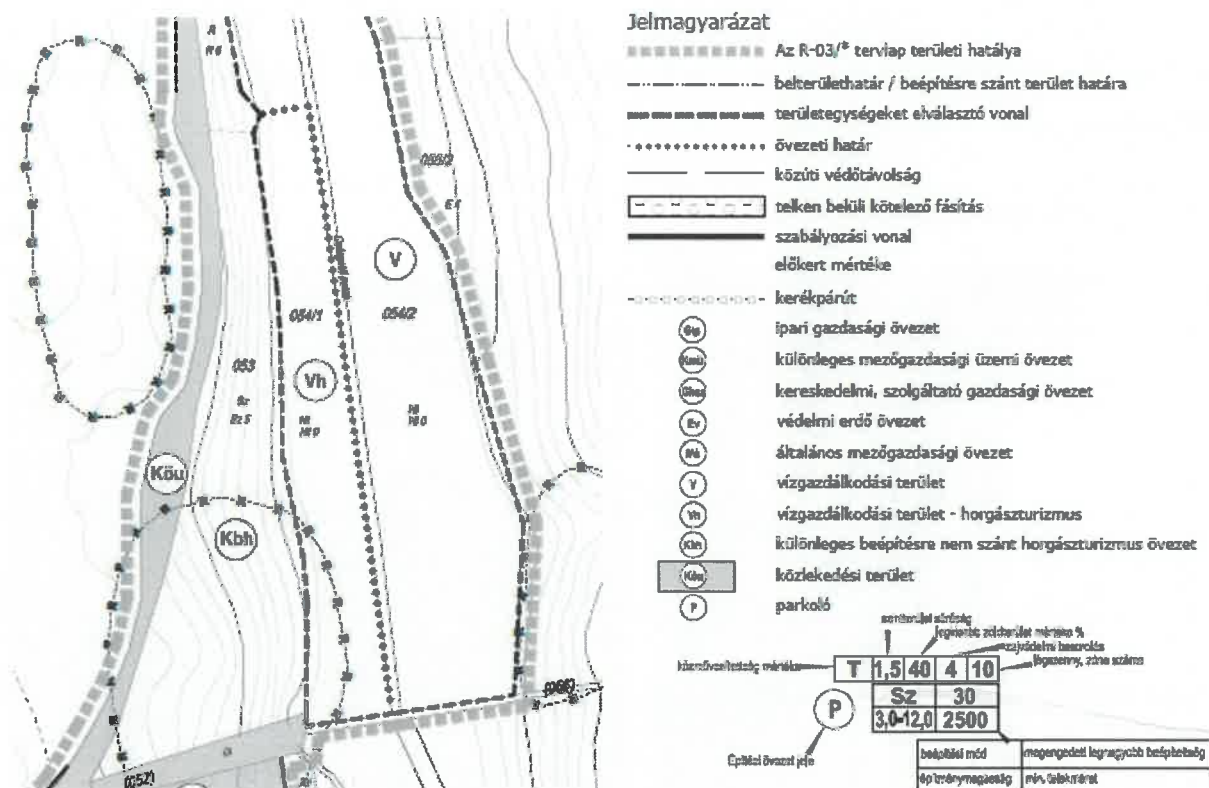
A tervezési terület – a 041 hrsz.-ú közút, a 054/3, 054/4 hrsz.-ú vízgazdálkodási terület és a 052, 056 hrsz.-ú közút által határolt – 054/5 hrsz.-ú vízgazdálkodási terület (V-3) és a 053 hrsz.-ú különleges horgászterület (Kb-H) övezetére terjed ki.

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 településtervezési terv 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.

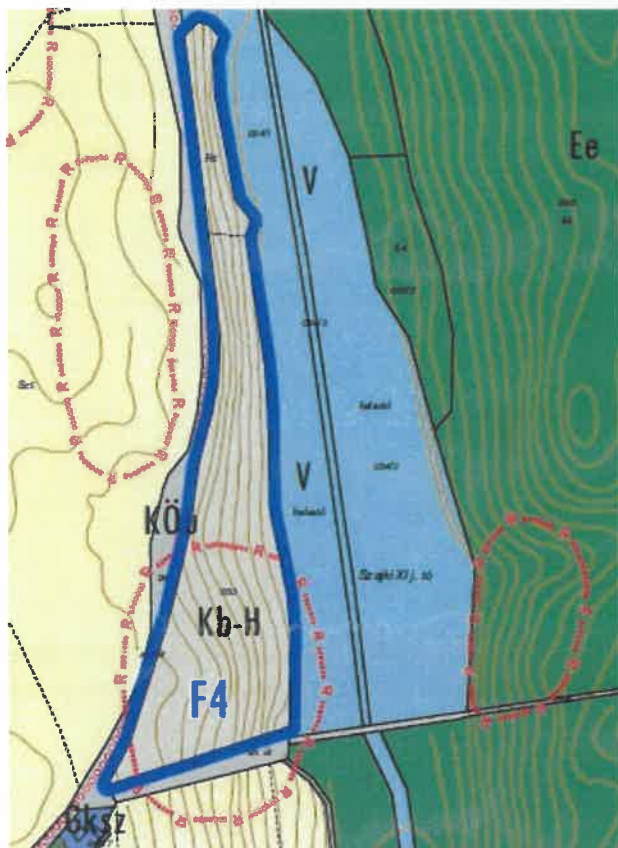
(3) A Vh jelű övezetbe tartozó halastó kivételével a patakok védőtávolsága 50 m, a tó további területein a védőtávolság 100 m, melyen belül csak vizek működtetésével kapcsolatos építmények helyezhetők el.

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

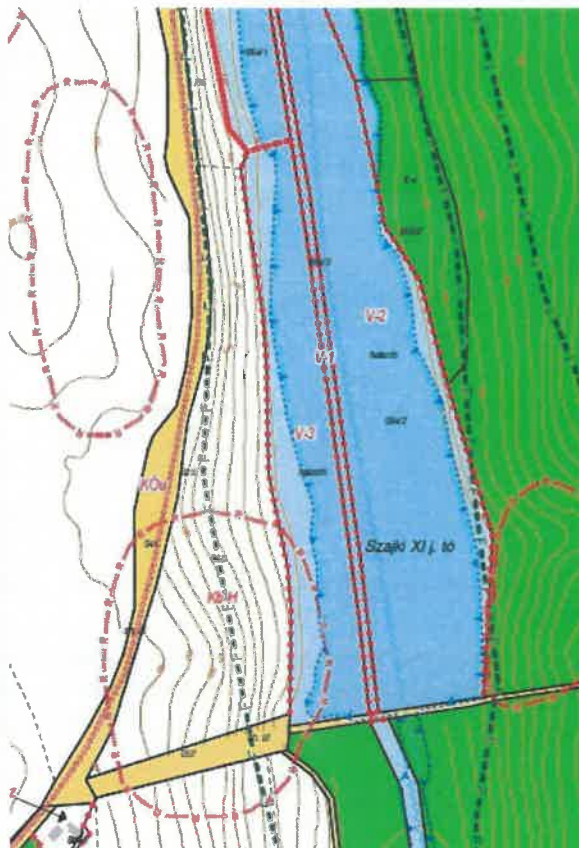
(5) A Kbh jelű különleges beépítésre nem szánt horgászturizmus övezetben elhelyezhetők a horgászturizmust kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó épületek és legfeljebb egy a tulajdonos vagy személyzet számára szolgáló lakás. Az övezet területén a megengedett legnagyobb beépíthetőség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

jelenlegi szabályozás:

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



hatályos fejlesztési tervlap 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:	<b>V-3</b>
Beépítési mód:	<b>szabadonálló</b>
Kialakítható legkisebb telek területe (m <sup>2</sup> ):	<b>kialakult</b>
Megengedett legnagyobb beépítettség (%):	<b>3%</b>
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	<b>80</b>
Megengedett legnagyobb épületmagasság (m):	<b>4,5</b>

Elhelyezhető rendeltetések a HÉSZ 3. melléklete alapján:

Épületek esetében: szolgáltatói, kemping és sportcélú épületek

Melléképtítmények 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

Melléképtítmények 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:	szabadonálló	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 (X), szolgáltatói (F), szállás jellegű (X), vendéglátói (X), szolgálati lakás (F)\*, kemping (X), sport (X).

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 bekezdéssel:

*„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 bekezdéssel:

*„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 mikospusztai vasútállomás felhagyott területe.

A volt vasútállomás épülete a 045/2 hrsz.-ú ingatlanon áll, felújításra és újra hasznosításra alkalmas állapotban. Az épület felújítás után alkalmas gazdasági célú tevékenységhez köthető irodák kialakítására. Országosan nem védett, helyi egyedi védelem alá helyezése nem merült fel.

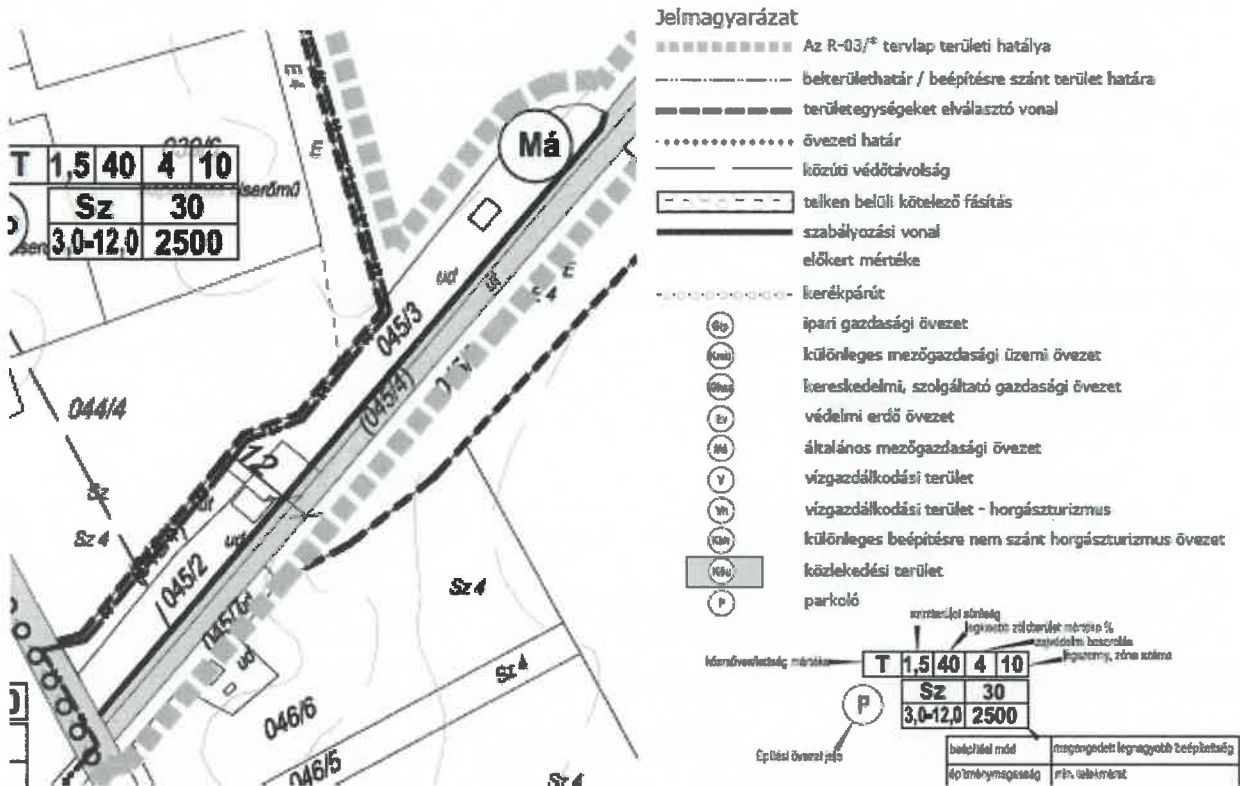


fotó a volt vasútállomás épületéről

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 tervlap 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-Tr** különleges turisztikai terület. Az övezet közvetve a közeli tavak horgászturizmusának célját szolgálja, ahogyan a fejlesztő elképzelése szerint a meglévő épületének átalakítása után tervezett szállás szolgáltatás, vendéglátás rendeltetése is.

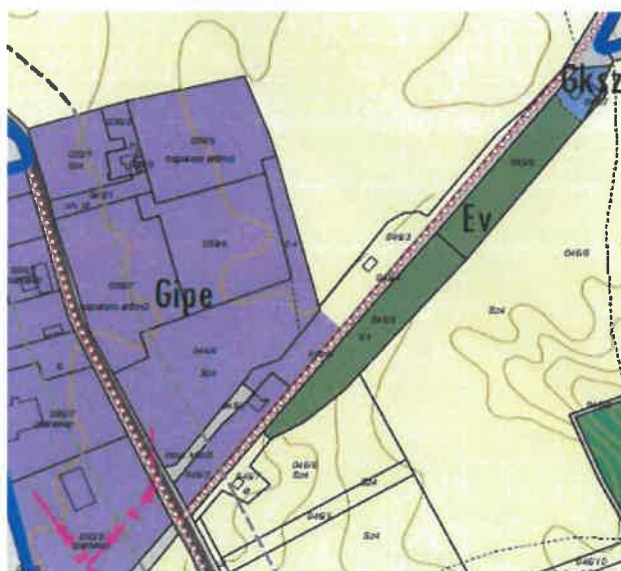
### **Különleges turisztikai terület övezete**

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

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

Építési paraméterek a HÉSZ 2. melléklete alapján:

Övezet jele:	<b>Kb-Tr</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 tervlap részlet



tervezett fejlesztési tervlap 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

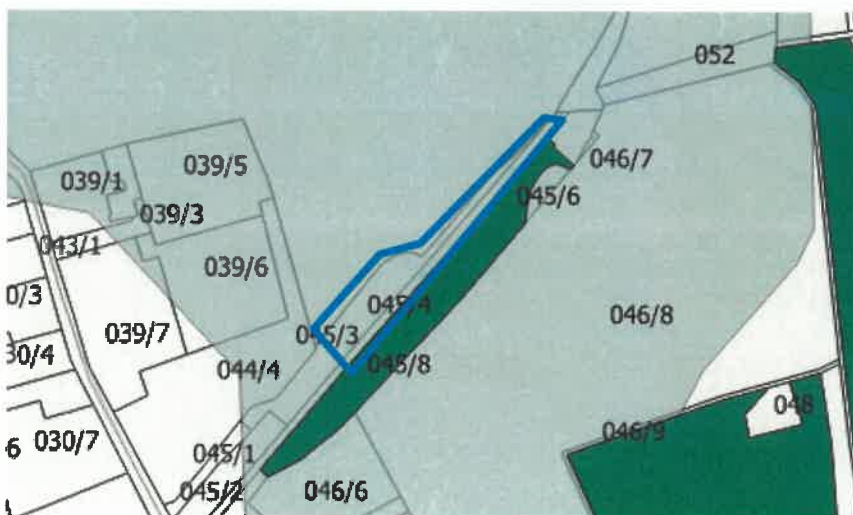


- Az övezeti átsorolással érintett terület erdőgazdálkodási térség övezetébe esik.

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 övezetet 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;

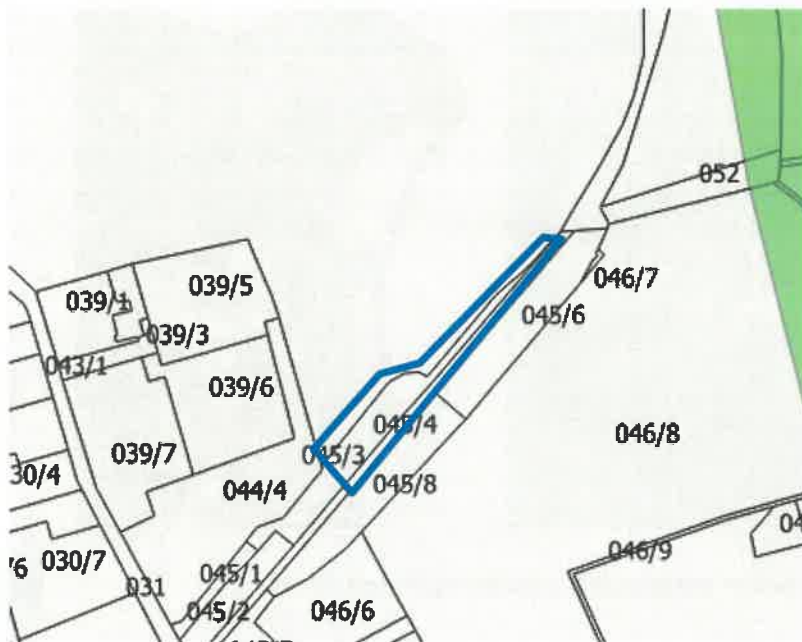


- Az övezeti átsorolással érintett területet nem érinti az erdők övezete, de része az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének. Jelenleg nem kerül kijelölésre erdőterület területfelhasználási egység.

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

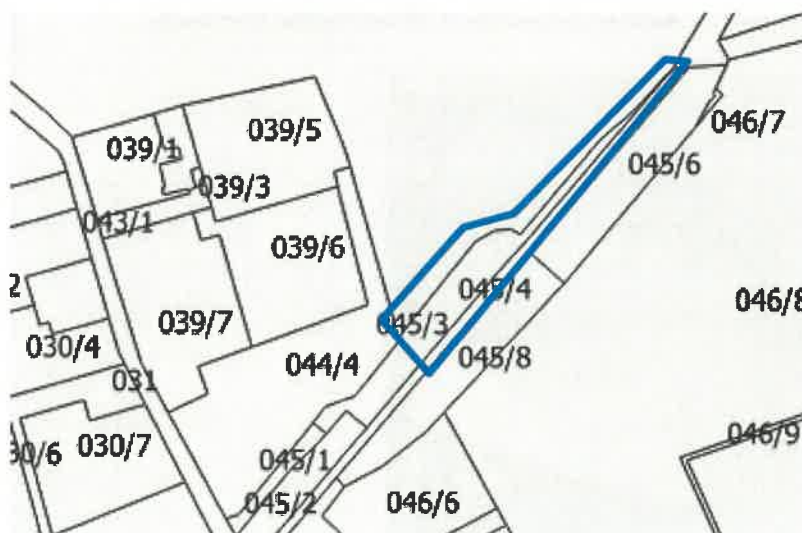
3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt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



*területi számítás:*

a Kb-Tr 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>

*BIA számítás:*

Kb-Tr különleges beépítésre nem szánt övezetbe sorolt terület BIA értéke módosítás előtt:

Má:  $3,7 \times 0,4045 = 1,49665$  (pont/hektár), módosítás után Kb-Tr, egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület:  
 $1,5 \times 0,4045 = 0,60675$  (pont/hektár). A **BIA csökkenés: 0,8899 (pont/hektár)**.

Ee erdőövezetbe sorolt alrészlet BIA értéke módosítás előtt: Má:  $3,7 \times 0,5526 = 2,04462$ , (pont/hektár),  
módosítás után Ee, egyéb, erdőterület:  $9 \times 0,5526 = 4,9734$  (pont/hektár). A **BIA növekmény: 2,92878 (pont/hektár)**.

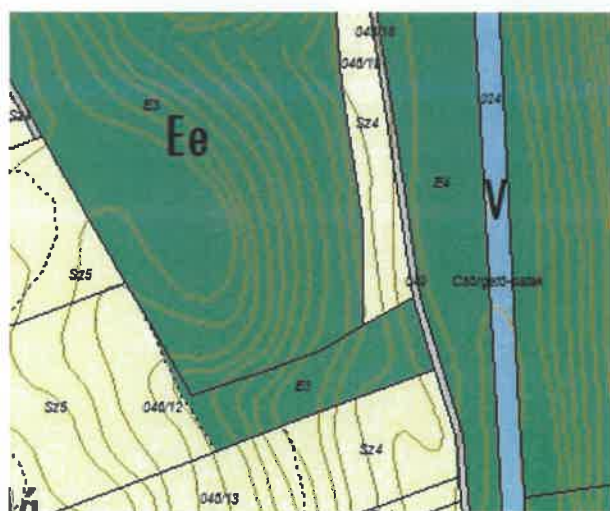
A csereterület nagysága és számított biológiai aktivitásértéke is meghaladja a különleges beépítésre nem szánt övezetbe sorolt terület nagyságát.



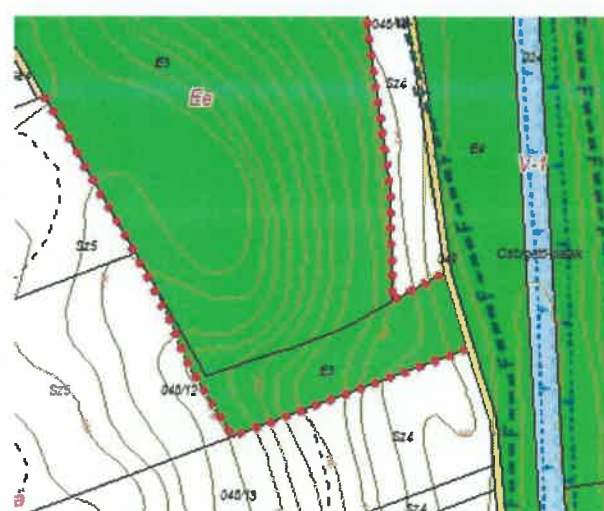
*csereterület bemutatása a fejlesztési tervlapon*



*csereterület bemutatása műholdfelvételen*



*tervezett fejlesztési tervlap részlet*



*tervezett szabályozási terv részlet*

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### 4. HATÁROZATTERVEZET A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Zalavég Község Önkormányzatának Képviselő-testülete  
.../2026. (...) 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, 2026. év..... hó ..... nap

\_\_\_\_\_  
jegyző

\_\_\_\_\_  
polgármester

1. melléklet: *fejlesztési tervlap*

## 5. RENDELETTERVEZET AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Zalavég Község Önkormányzati Képviselő-testületének .../2026 (...) 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 önkormányzati 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 építészeiről 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 építészeiről 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 szervezetek, 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. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelet kiegészül a következő 36/A. §-sal:

„Különleges turisztikai terület övezete  
36/A.§

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

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

4. §

(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.

5. §

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

6. §

A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Kelt: Zalavég, 2026. 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*

**Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2026. (II. 25.) önkormányzati rendelete**

**A helyi építési szabályzat 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 építészettről 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 építészettről 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 szabályzatáról szóló 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

**1. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdése a következő 12. ponttal egészül ki:

*(Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területén megállapított sajátos használat szerinti övezetek:)*

„12. különleges turisztikai terület övezete (Kb-Tr)”

**2. §**

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.”

**3. §**

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.”

#### 4. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelet III. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

#### „Különleges turisztikai terület övezete

#### 36/A. §

(1) A Kb-Tr jelű különleges turisztikai terület övezete elsősorban szállás jellegű, kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó, valamint a terület fenntartásához szükséges gazdasági rendeltetést kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

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

#### 5. §

(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.

#### 6. §

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

#### 7. §

A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

  
Marton András  
polgármester



  
Dr. Simon Beáta  
jegyző



A rendelet 2026. február 25-én kihirdetésre került.

  
Dr. Simon Beáta  
jegyző





1. melléklet a 3/2026. (II. 11.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelethez

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

2. melléklet a 3/2026. (II. 11.) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet a 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Zalavég\_Hész\_1\_melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet a 3/2026. (II. 11.) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet a 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelethez

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

## Általános indokolás

Zalavég Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendeletével fogadta el a település helyi építési szabályzatát. Jelen módosítás célja egyedi beruházási igényeknek megfelelő szabályozás kialakítása. A módosítás során 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 véleményezési eljárás lebonyolításra került.

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területek felsorolása kiegészül 12. pontként a különleges turisztikai terület övezettel.

### **A 2. §-hoz és a 3. §-hoz**

A szabályozás a V-3 jelű vízgazdálkodási terület övezetében és a Kb-H jelű különleges horgászturizmus terület övezetében rögzíti, hogy a feltétellel elhelyezhető rendeltetés kizárólag a helyi horgászturizmust kiszolgáló rendeltetés lehet, valamint meghatározza, hogy szolgálati lakásként legfeljebb egy rendeltetési egység a tulajdonos, vagy a személyzet részére helyezhető el.

### **A 4. §-hoz**

A rendelet kiegészült a Kb-Tr jelű különleges turisztikai terület övezetre vonatkozó szabályozással.

### **Az 5. §-hoz**

A módosítással változik az 1., 2. és 3. melléklet.

### **A 6. §-hoz**

A hatályba lépésről rendelkezik.

### **A 7. §-hoz**

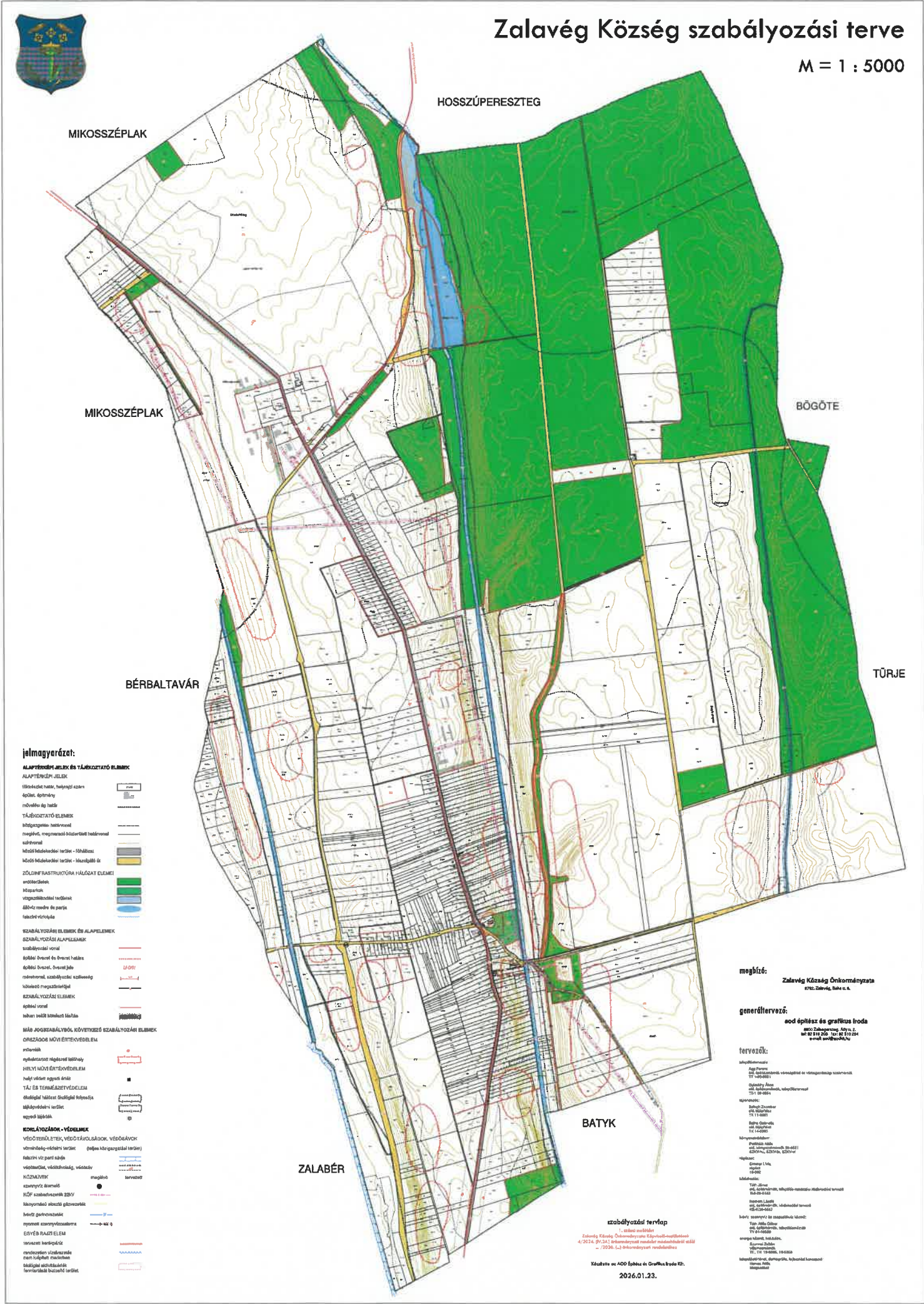
A rendelet módosítással kapcsolatban a rögzítésre kerül, hogy a módosított rendelkezéseket a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.





# Zalavég Község szabályozási terve

M = 1 : 5000



MIKOSSZÉPLAK

HOSSZÚPERESZTEG

MIKOSSZÉPLAK

BÖGÖTE

BÉRBALTAVÁR

TÜRJE

BATYK

ZALABÉR

### jelmagyarázat:

#### ALAPTÉRFÉNY-ÉLEK ÉS TÁJEGYZÍTŐ ELEMÉK

#### ALAPTÉRFÉNY-ÉLEK

- 100 méteres határ, helyrajzi szám
- 40 méter, építési
- művelés ág határ

#### TÁJEGYZÍTŐ ELEMÉK

- hidgazdasági határvonal
- magasvíz, megemelt földszinttel határvonal
- szőlő művelésű terület - földműves
- lőcse művelésű terület - lőcsepalánta és

#### ZÖLDMÉRTSZERKEZETI HÁLÓZAT ELEMÉI

- erdőterületek
- parkok
- vezetékvezetői területek
- állóképű rovárvédelem
- falcsúcs védelem

#### SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK ÉS ALAPÉLEMEK

#### SZABÁLYOZÁSI ALAPÉLEMEK

- szabályozási vonal
- építési övezet és övezet határa
- építési övezet, övezet határa
- csatorna, szabályozási szelvény
- közlekedési magvonal

#### SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- építési vonal
- határ bejárati útjelzés

#### MÁSI JOGSZABÁLYOK KÖVETKEZÉS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

#### ORSZÁGOS MŰVÉRTÉKVÉDELMI

- emlékmű
- nyilvánított régészeti lelőhely
- HELYI MŰVÉRTÉKVÉDELMI
- HELYI MŰVÉRTÉKVÉDELMI
- helyi védelem egyes emlékek
- TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELMI
- október 15-én kiadott területi védelem
- területvédelmi terület
- egyéb jelölések

#### KORLÁTOZÁSOK - VÉDELMEK

#### VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLASOK, VÉDŐÖVÖK

- vízmentesség-védelmi terület (például községgel szembe)
- felüljáró víz part védelme
- vízmentesség, vízmentesség, vízmentesség
- KÖZMŰVEK
- szennyvíz állomás
- KÖF szabványosított ZSVV
- külső határvonal
- helyi garancia
- nyilvánított szennyvízvezető
- ÉNYI ÉNYI ELEM
- területi határvonal
- rendeltetés szerinti terület
- rendeltetés szerinti terület
- rendeltetés szerinti terület
- rendeltetés szerinti terület

meghívó: Zalavég Község Önkormányzata

generáltervező: sod építész és grafikus iroda

tervezők:

szabályozási tervlap

Zalavég Község Önkormányzata Képviselőtestülete

4.02/2016. (IV.24.) önkormányzati rendelet módosításával

2026. (I.) önkormányzati rendelettel

Készítve az ADO Építész és Grafikus Iroda Rt.

2026.01.23.



## 2. melléklet a 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BÉEPÍTÉSI SZABÁLYAI																
övezeti jel / kód	beépítési módja	a telek										az épület megengedett			a telek	
		kialakítható legkisebb / legnagyobb			beépíthető legkisebb			megengedett			legkisebb / legnagyobb	közmmű ellátás mértéke és módja				
		területe	szélessége		mélysége	területe	szélessége		mélysége	beépítettsége	szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	épületmagassága		
		min. (és/vagy max.)						terepszint felett					min. és/vagy max.			
		m <sup>2</sup>	m		m	m <sup>2</sup>	m	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Ém	m		közmművesíttetéség		
		min.	min.	max.	min.							min.	max.		max.	
		Tt_min	Tsz_min	Tsz_max*	Tm_min	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_tf	Sztm	Z_min	Ém	Ém*	Km		
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK																
1.	Lf-1	O	1000	16	20	30	600	14	25	30	0,50	40	3,0	5,5	7,5	teljes
2.	Lf-2	O	800	16	20	30	-	-	-	30	0,50	40	3,0	5,5	-	teljes
3.	Gksz	SZ	1000	20	-	50	-	-	-	40	1,00	30	3,0	7,5	-	teljes
4.	Gipe	SZ	1500	-	-	-	-	-	-	30	0,50	40	3,0	12,0	-	teljes
5.	K-Mü-1	SZ	10000	50	-	50	-	-	-	40	0,50	30	3,0	7,5	-	hiányos
6.	K-Mü-2	SZ	10000	-	-	-	-	-	-	30	0,50	40	-	12,0	-	hiányos
ÖVEZETEK																
7.	KÖu	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	közművesíttetlen
8.	Zkp	SZ	1000	-	-	-	-	-	-	3	-	70	-	7,5	-	közművesíttetlen
9.	Ev	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	közművesíttetlen
10.	Ee	SZ	10000	-	-	-	-	-	-	0,5	-	-	-	7,5	-	közművesíttetlen
11.	Má	SZ	-	-	-	-	200000	-	-	3	-	-	-	7,5	-	közművesíttetlen
12.	Mt	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	közművesíttetlen
13.	V-1	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	közművesíttetlen
14.	V-2	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	közművesíttetlen
15.	V-3	SZ	K	-	-	-	-	-	-	5	-	80	-	5	-	közművesíttetlen
16.	Tk	-	K	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	közművesíttetlen
17.	Kb-T	SZ	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	7,5	-	hiányos
18.	Kb-Sp	SZ	3000	-	-	-	-	-	-	10	0,1	80	3,0	5,5	-	részleges
19.	Kb-H	SZ	2000	-	-	-	-	-	-	10	0,2	60	3,0	5,5	-	hiányos
20.	Kb-Tr	SZ	1000	-	-	-	-	-	-	10	0,2	60	3,0	5,5	-	hiányos

\* feltételhez kötött / kedvezményes paraméter



3. melléklet a 4/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelethez

Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

Általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Általános lakóterület		Kereskedelmi-szolgáltató terület		Egyéb ipari gazdasági terület		Mezőgazdasági üzemi terület		Közéleti közlekedési terület		Közpark terület		Vadászati célú, és egyéb területek		Díjazott és díjazhatatlan mezőgazdasági területek		Vízgazdálkodási területek			Természetvédelmi terület		Termelő terület		Környezetvédelmi terület		Környezetvédelmi terület		
	Lf-1	Lf-2	Kf-1	Kf-2	Eg	Ip-1	Ip-2	Mü-1	Mü-2	Kö	Kp	Kv	Kv	Md	Mt	V-1	V-2	V-3	Tk	Kt	Kt	Kt-Sp	Kt-H	Kt-T	Kt-T	Kt-T		
<b>1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység</b>																												
1.1. lakás	X	X	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2. iroda	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	
1.3. tudiló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.4. szolgáltató lakás	X	X	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	
1.6. egészségügyi	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.7. szociális	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.8. hitéleti	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	
1.9. igazgatási	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.11. nevelési	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.12. oktatási	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.13. kulturális	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.14. közösségi szórakoztató	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.15. kereskedelmi	X	X	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	T	T	T	X	X	X	
1.16. szolgáltatói	X	X	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	F	T	T	F	F	F	F	
1.17. vendéglátói	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	
1.18. szállás jellegű	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	T	T	X	X	X	X	
1.19. diákotthon	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	T	T	X	X	X	X	
1.22. sport	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	T	T	X	X	X	X	
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.26. gazdasági	F	F	F	F	F	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.27. raktár, tárolás	F	F	F	X	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.29. állattartási és állattenyésztési	F	F	T	X	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozó	F	F	T	X	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.31. üzemanyagotöltő	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	
<b>2. Melléképitmények</b>																												
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.2. közműotló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.5. kerti építmény	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	X	X	X	X	
2.6. hűtőszekrény, jégverem, zöldségverem	X	X	T	T	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.7. állatól, állatkifutó	F	F	T	T	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.8. trágyatároló	F	F	T	T	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.9. komposztáló	X	X	T	T	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.10. siló	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.12. építmények minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint																												
<b>3. Egyéb építmények</b>																												
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.4. egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint																												

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:  
 elhelyezhető (X),  
 feltétellel elhelyezhető (F),  
 tiltott (T),  
 amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megmartható, de újként nem létesíthető (M)

