



Bak község helyi építési szabályzatának módosítása

Véleményezési tervdokumentáció
2026 február

Tartalomjegyzék:

1.	Tervezői nyilatkozat	
2.	Aláírólap	
3.	Előzmények	
	3.1.	A településrendezési tervek módosításának programja, a tervek módosításának szándékáról szóló önkormányzati döntés
	3.2.	Hatályos településrendezési eszközök ismertetése
	3.3.	Településrendezési tervek véleményeztetésének módja
	3.4.	Környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése, és az azt lezáró önkormányzati döntés
	3.5.	Főépítész feljegyzés
	3.6.	Tervek véleményeztetése, véleményezési eljárást lezáró önkormányzati döntés
Megalapozó és alátámasztó munkarészek		
4.	Településrendezési javaslat	
	4.1	Gip jelű ipari gazdasági övezeten belüli legkisebb kialakítható telekméret módosítása
	4.2	A 75 -ös fő közlekedési úttól északra lévő iparterületen közlekedési terület törlése, a főút védőtávolság jelölésének módosítása, telken belüli fásítási kötelezettség szabályozása
5.	A tervezett módosítás, a területrendezési tervek és a magasabb szintű jogszabályok összhangjának vizsgálata	
Jóváhagyandó munkarészek		
6.	Határozattervezet a településszerkezeti terv módosításához	
7.	Rendelettervezet a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosításához	

1.Tervezői nyilatkozat

Bak község helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos tervdokumentációjához

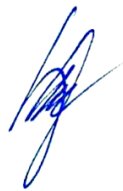
Alulírott tervezők kijelentjük, hogy Bak község településrendezési terveinek módosítása során az általunk készített helyi építési szabályzat módosítása, valamint a terv megalapozó és alátámasztó munkarésze megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- 2023. évi C. törvény a magyar építészetről
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
- Zala Megye Közgyűlésének 8/2019.(IX.27.) számú rendeletének Zala Megye településrendezési tervéről
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

Kelt: Zalaegerszeg, 2026. február hó

2. Aláírólap

Bak község helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos tervdokumentációjához

településtervező	
Agg Ferenc okl. építésmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	

közreműködő főépítész	
Fercsák Ágnes Önkormányzati főépítész	

3. Előzmények

3.1. A településrendezési tervek módosításának programja

Bak község önkormányzata a helyi építési szabályzat módosítását kezdeményezte

- a Gip jelű ipari gazdasági területen a megengedett legkisebb telekméret csökkentése érdekében,
- kezdeményezte a 65/65 hrsz. -ú út szabályozásának módosítását a meglévő portaépület fennmaradásának biztosítása érdekében, valamint kezdeményezte az ipari gazdasági területet feltáró út közútként történő szabályozásának felülvizsgálatát,
- kezdeményezte az ipari gazdasági területet határoló telken belüli fásítás szabályozásának felülvizsgálatát, az utóbbi területsáv szélességének csökkentését.

Hibajavításként kezdeményezte a 75-ös számú országos főút védőterület kettős jelölésének törlését.

A szabályozás módosítási eljárásának megindításáról az önkormányzat az alábbi határozat szerint döntött:



Jegyzőkönyvi kivonat

Bak Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. május 20. napján megtartott soros, nyilvános képviselő-testületi ülésének jegyzőkönyvéből.

Tárgy: Bak Község településrendezési tervének módosítására kérelem.

A képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta:

61/2025. (V. 20.) Képviselő-testületi határozat

Bak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. elhatározza, hogy módosítja a hatályos helyi építési szabályzatát a Gip jelű ipari gazdaságiövezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság méretének csökkentése érdekében;
2. megállapítja, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik;
3. elfogadja a települési főépítész által összeállított feljegyzést, mely meghatározza az alátámasztó munkarészek tartalmát;
4. felhatalmazza a polgármestert a településrendezési eszközök egyeztetési és elfogadási eljárásának lefolytatására, a folyamat során keletkező dokumentumok aláírására, továbbá a szükséges nyilatkozatok és intézkedések megtételére.

Határidő: Azonnal, folyamatos

Felelős: Farkas Tamás Attila polgármester, Fercsák Ágnes főépítész

k.m.f.

Farkas Tamás Attila sk.
polgármester

Salamon Henrietta sk.
jegyző

Fabricsiusné Kiglics Tünde sk.
önkormányzati képviselő
jegyzőkönyv hitelesítő

A kivonat hitelül:

Bak, 2025. június 10.



Salamon Henrietta
jegyző



Bak Község Önkormányzata
önkormányzati főépítész
8945 Bak
Rákóczi u. 2/a.
06-92/461-001

FELJEGYZÉS

a Gip jelű ipari gazdasági övezetben kialakítható legkisebb teleknagyság méretének csökkentése érdekében a helyi építési szabályzat módosítása alátámasztó munkarészeinek tartalmáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Bak községben a 065/60 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kezdeményezte az övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság méretének csökkentését. A kérelem alapján a községben a Gip jelű építési övezetre szükséges a kezdeményezést kiterjeszteni. Az övezeti paraméter módosítását a helyi építési szabályzat módosításával lehet megtenni.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 78. § (1b) bekezdése kimondja, hogy:

„(1b) A kézikönyv, a településfejlesztési terv, a településrendezési terv és a helyi védelmi rendelet készítésénél és módosításánál, valamint a településképi rendelet módosításánál – ha nem tartozik az (1a) bekezdés hatálya alá – az I–VI. Fejezet, valamint az 1–9. melléklet tartalmi követelményeit kell alkalmazni.”

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (1) bekezdése kimondja, hogy:

„135. § (1) A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

Az Eljr. 7. § (3) bekezdésének értelmében, az Eljr. 1. és 2. mellékletei figyelembevételével a településrendezési eszközök módosításának megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata tartalmi követelményeit az alábbiakban állapítom meg.

A munkarészeket a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével – a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot összevontan - az alábbiak kidolgozásával kérem elkészíteni:

1. Tervi előzmények
2. Településrendezési javaslat, a módosítással érintett területek bemutatása
3. Területrendezési követelmények, a területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

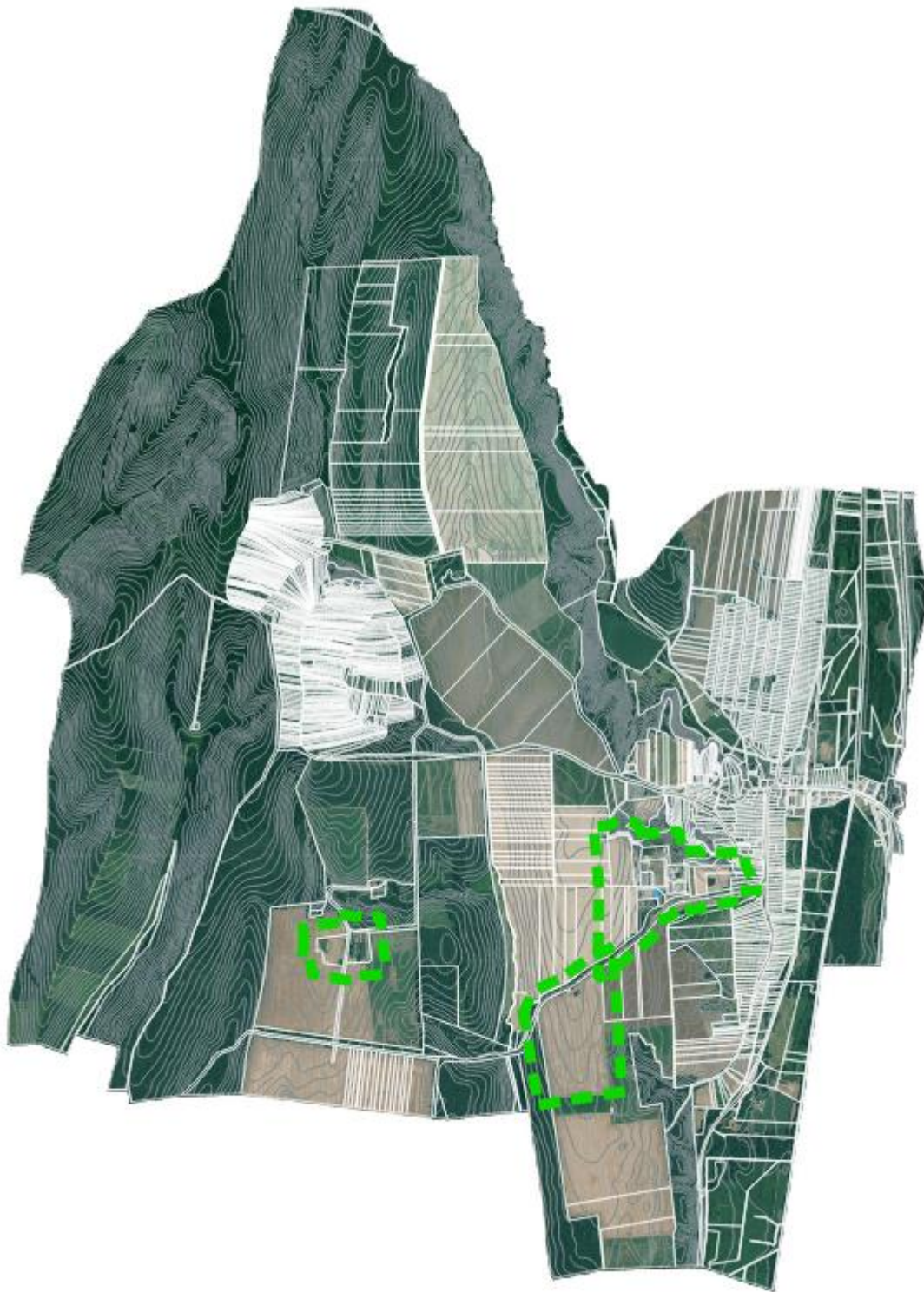
A tervezési feladat településtervező munkarész kidolgozásával elvégezhető, közlekedés és közmű szakági tervezői munkarészek kidolgozása nem szükséges, nem relevánsak a tervezési feladat jellegéből adódóan.

Kérem a tartalmi követelmények elfogadását.

Bak, 2025. május 16.


Fercsák Ágnes
települési főépítész

A változtatással érintett területek:



3.2. A hatályos településrendezési tervek ismertetése

A település helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 6/2006. (II.28.) számú rendelettel fogadta el, majd a 13/2006 (IX.18.), 12/2007 (XI.29.), valamint a 13/2008(VIII.12.) számú rendelettel módosította.

3.3. Településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatások a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását eredményezik. A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet szerinti **általános eljárás** keretében történt.

3.4 Környezeti vizsgálat

A környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos államigazgatási vélemények az előzményiratok dokumentumban találhatóak. Az önkormányzat a környezeti értékelés elkészítését az államigazgatási szervek nyilatkozatával összhangban nem tartotta szükségesnek a csatolt határozat alapján.

Baki Községi Önkormányzati Hivatal
8945 Bak, Rákóczi u. 2/a.
Tel/fax: 92/461-001
E-mail: jegyzo.bak@zalasam.hu



Jegyzőkönyvi kivonat

Bak Községi Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. november 25. napján megtartott soros, nyilvános képviselő-testületi üléséről.

Tárgy: A Gip jelű övezetre vonatkozó helyi építési szabályzat módosításához kapcsolódó környezeti értékelésről döntés.

A képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta:

136/2025. (XI. 25.) Képviselő-testületi határozat:

Bak Községi Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Gip jelű építési övezetre vonatkozó helyi építési szabályzat módosítása a kialakult állapothoz igazodik, a módosítás eredménye környezeti konfliktust vagy terhelést nem okoz, a környezetre gyakorolt hatása nem lesz jelentős mértékű, ezért úgy dönt, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (IV. 11.) Korm. rend.-ben előírt környezeti értékelést - a környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatainak figyelembevételével – nem készítteti el.

Felelős: Farkas Tamás Attila polgármester, Fercsák Ágnes főépítész

Határidő: Folyamatos

k.m.f

Farkas Tamás Attila sk.
polgármester

Salamon Henrietta sk.
jegyző

Horváthné Mátyás Anikó sk.
önkormányzati képviselő
jegyzőkönyv hitelesítő

A kivonat hitelül:

Bak, 2025. december 16.



Salamon Henrietta
jegyző

4. Településrendezési javaslat

4.1 Gip jelű ipari gazdasági övezeten belüli legkisebb kialakítható telekméret módosítása

Változtatással érintett terület és a módosítás programjának bemutatása

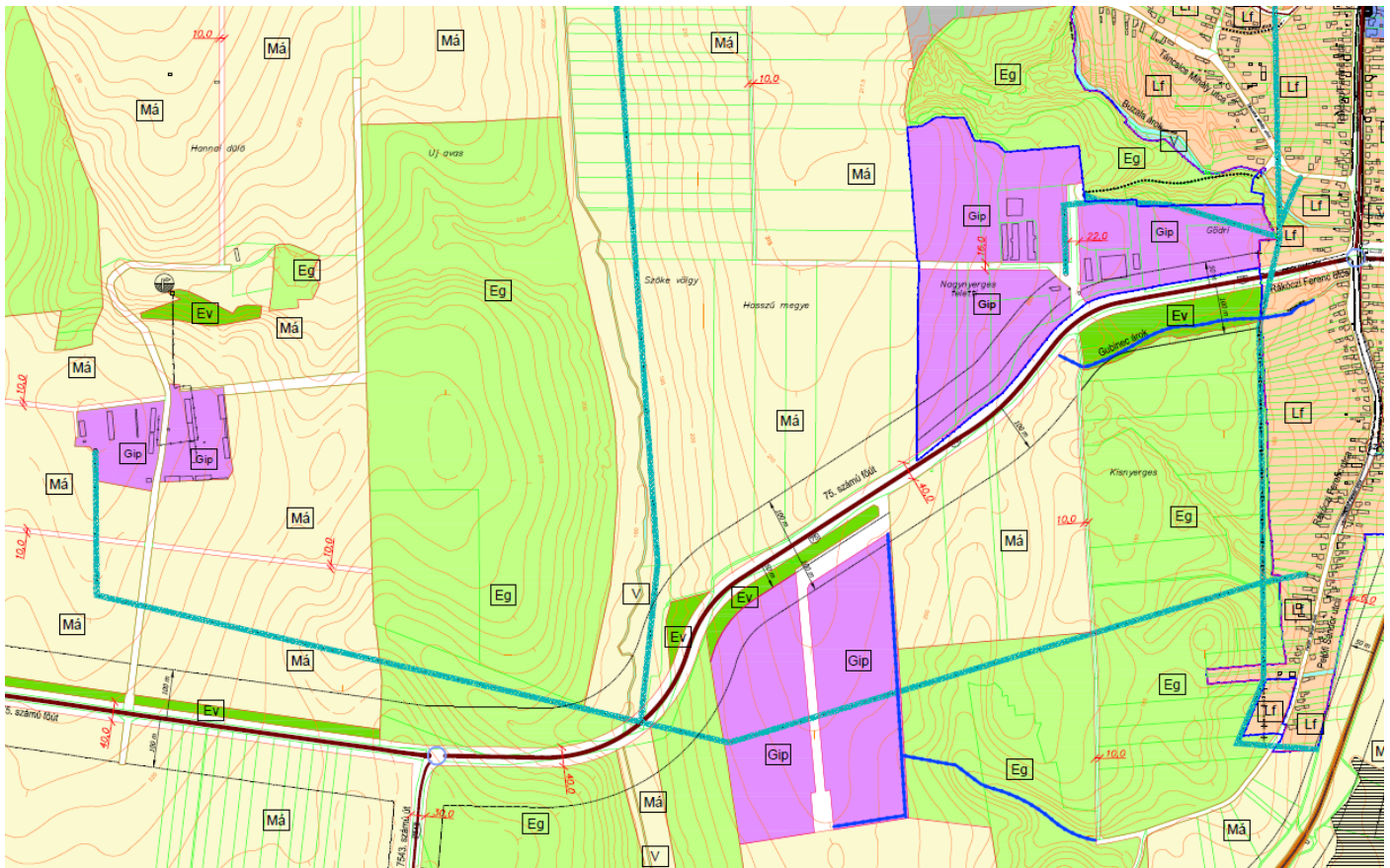
A Gip jelű ipari gazdasági övezet területén a kialakítható legkisebb telekterület szabályozásának módosítását kezdeményezték annak érdekében, hogy a 065/60 hrsz. -ú terület megosztható legyen. Az L alakzatban kialakított 065/60 hrsz. -ú terület nagysága 10 493 m², mely a tervezett megosztást követően kb. 3 533 m² és 6 960 m² nagyságra változik. A tervezett megosztás az L alakzatú telek E-D irányú ágának leválasztását tartalmazza, mely telekosztás során rendezett formájú telkek jönnek létre. A hatályos szabályozás az ipari gazdasági övezet területén a kialakítható legkisebb telek terület 5000 m² -ben határozza meg, így a tervezett telekalakítás nem végrehajtható.



Tervezett új telekosztás a 065/60 hrsz. -ú területen

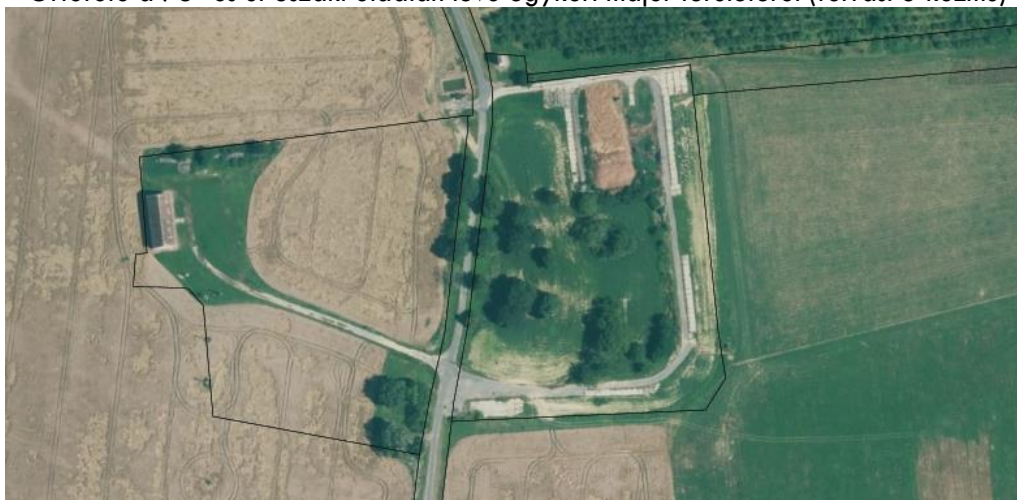
A változtatással érintett terület művelés alól kivett részén, az egykori majorság területén több és eltérő nagyságú telkek találhatók. A 065/59, 58, és 57 hrsz. -ú telkek a kialakítható legkisebb telekméretnél, 5000 m² -nél kisebb alapterületűek, a 065/64 hrsz. -ú telek 6262m², míg a /61, /63, /56 hrsz. -ú telkek 1 ha -nál nagyobbak. A Gip jelű ipari gazdasági övezet a 75 -ös országút északi oldalán lévő területen túl megtalálható az e tömbbel szemközti mezőgazdasági művelésű telteken, valamint a község délnyugati részén lévő egykori Hannamajor területén. Ez utóbbi esetében az övezet két művelés alól kivett (major) telke található, melyek nagysága 2 ha feletti.

A szabályozás módosításának programja a kialakítható legkisebb telek területének csökkentése annak érdekében, hogy a kialakult telekstruktúrához igazodóan kisebb építési telkek létrehozhatók legyenek, lehetővé téve a 065/60 hrsz. -ú telek tervezett megosztását is.





Ortofotó a 75 -ös út északi oldalán lévő egykori major területéről (forrás: e-közmű)



Ortofotó a Hannamajor területéről (forrás: e-közmű)

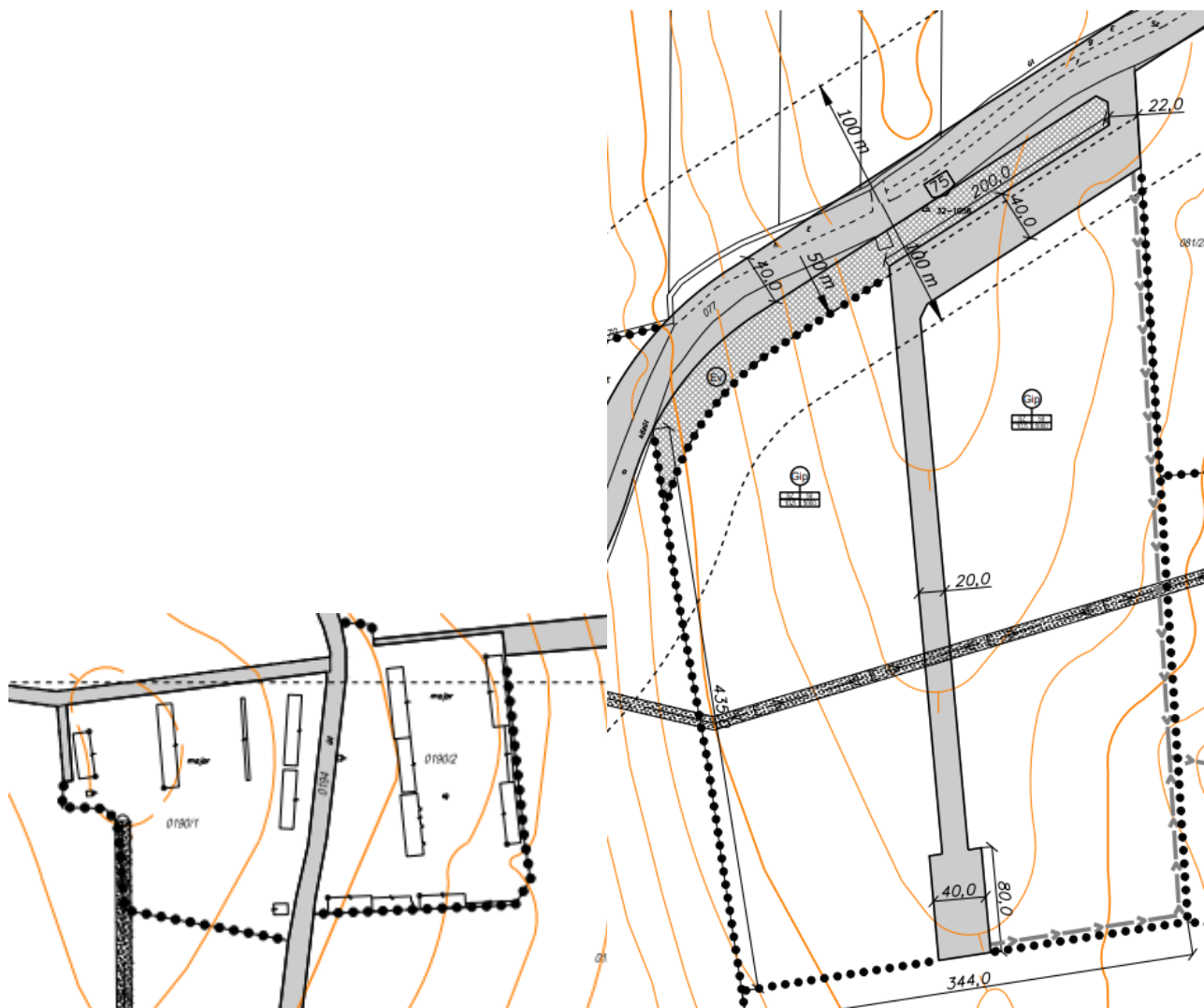
A hatályos szabályozás bemutatása

A szabályozási terv a szerkezeti terv szerinti ipari gazdasági területfelhasználásba sorolt területeket Gip jelű ipari gazdasági övezetként szabályozza. A szabályozási terv szerkesztési hibája, hogy a település nyugati részén lévő Hannamajor területéről – mely a szerkezeti tervben ipari gazdasági területfelhasználással rendelkezik – az övezeti jel hiányzik. A Gip övezetre vonatkozó szabályozás a következő:

7. § (1) Az ipari gazdasági terület (jele: Gip) olyan gazdasági célú mezőgazdasági és ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A Gip jelű övezet területe elsősorban üzemi állattartás és egyéb ipari tevékenység számára kialakított terület.

(2)^{21 22}

(3)^{23 24} Az ipari gazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:



Hatályos szabályozási terv részletek a Gip jelű ipari gazdasági övezet területeiről

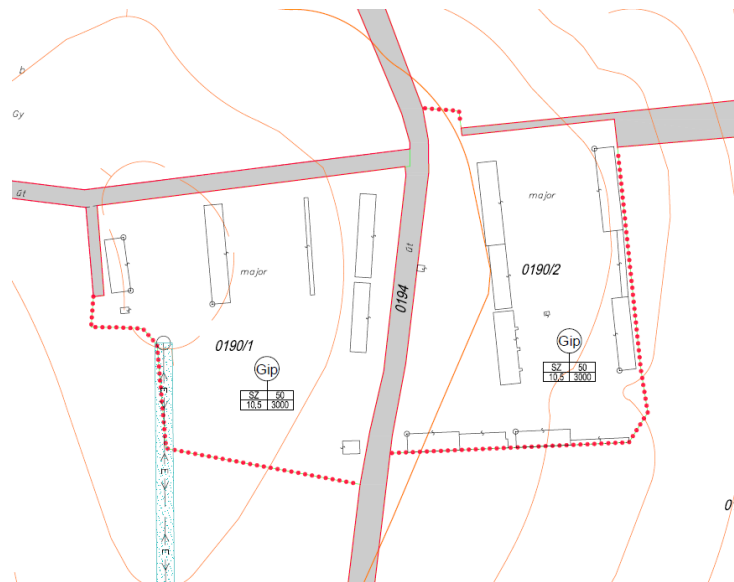
Tervezett módosítás bemutatása

Javasoljuk, hogy a Gip jelű ipari gazdasági övezet területén a kialakítható legkisebb telekterület 5000m²-ről 3000m²-re csökkenjen, lehetővé téve a kisebb vállalkozások számára a kisebb alapterületű telkek kialakítását. javasoljuk, hogy a kialakítható telek szélességének korlátozása törlésre kerüljön. A minimális telekszélesség korlátozás rendezett telekstruktúra, így lakóterület kialakítása esetén indokolt. Az övezet normatív szabályozása az előzőek következtében a következők szerint módosul:

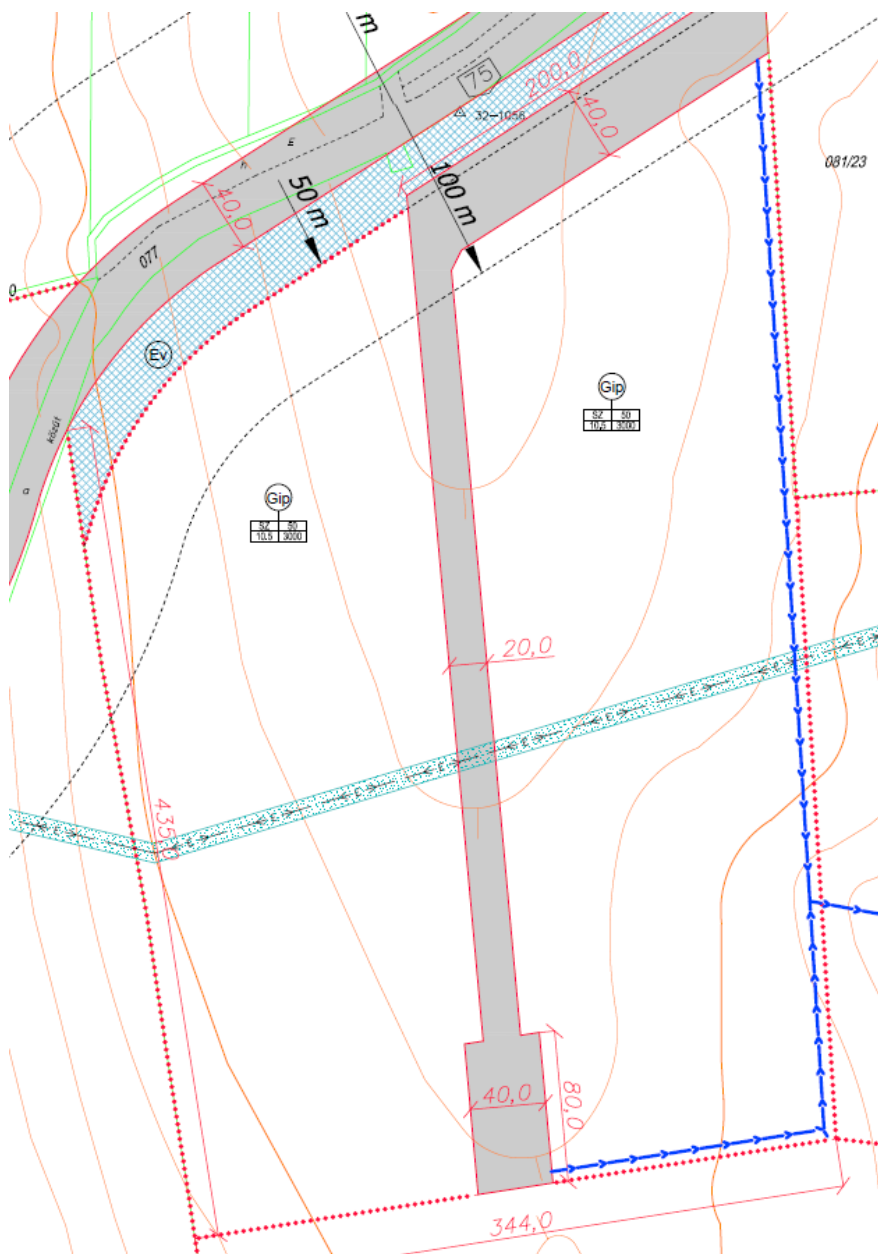
Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterülete	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke	Az előkert megengedett legkisebb mértéke
Gip	5000 3000 m ²	50-m	Szabadon álló	50 %	0-10,5 m	30 %	10 m

A tbálázat átfarmázása szükséges az elfogadáskor, a mai jogszabályszerkesztési követelményeknek megfelelően.

A szabályozási terv szerkesztési hibából adódóan nem tartalmazza a 0190/1 és 0190/2 hrsz. -ú területeken lévő, a településszerkezeti terven ipari gazdasági területként jelölt rész övezeti besorolását. Javasoljuk a hiány korrigálását, a terület Gip jelű ipari gazdasági övezetként történő jelölését.



Tervezett szabályozási terv részlet 0190/1 és 0190/2 hrsz. -ú területekről



Tervezett szabályozási terv részlet a 75 -ös út déli oldalán fekvő iparterületről

4.2 A 75 -ös fő közlekedési úttól északra lévő iparterületen közlekedési terület törlése, a főút védőtávolság jelölésének módosítása, telken belüli fásítási kötelezettség szabályozása

Változtatással érintett terület és a módosítás programjának bemutatása

A 75 -ös fő közlekedési úttól északra lévő ipari gazdasági terület telkeinek feltárását szolgáló 065/65 hrsz. -ú út magánút, az egykori majorság területének megosztásával létrejövő telkek feltárását szolgálja. Az út szélesítésének tervezett szabályozásának törlését kezdeményezte az önkormányzat annak érdekében, hogy a magántulajdonban lévő út (magánút) tetszőleges telekalakítására a tulajdonosok részéről lehetőség legyen, illetve a hatályos tervben szereplő, az út terület szélesítését célzó szabályzás megvalósítása ne legyen kötelező. Ezzel egyidejűleg az út É-D irányú szakaszának nyugati oldalán tervezett szabályozás és a meglévő portaépület konfliktusa megszüntetésre kerül, telekalakítás, vagy építés során az út szélesítését nem kell végrehajtani, melyet megelőzően a portaépületet nem kell elbontani.

A szabályozási terv a beletrülettől nyugatra a 75 -ös országos főút külterületi szakasza mentén hibásan az úttengelytől számított 50 és 100m -es védőtávolságot is jelöl. Az említett út főút, így helyesen a 100m -es védőtávolság jelölését kell alkalmazni, hibajavításként az 50m -es védőtávolság jelölését törölni szükséges.

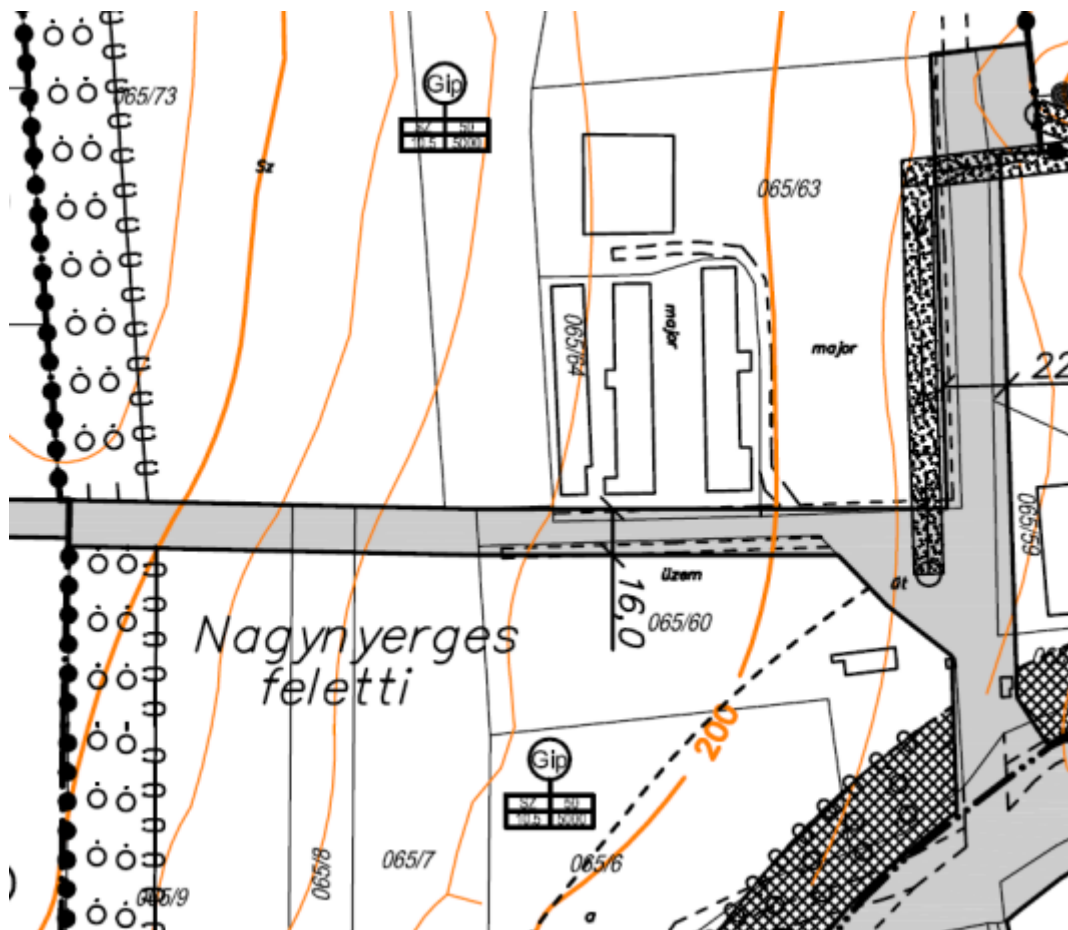
A szabályozási terv a védőterületet átlós négyzetraszter felületkitöltéssel és szaggatott határvonallal jelöli, míg a terv a jelkulcsot az országutak külterületi szakasza mentén nem konzekvensen alkalmazza. Szükséges a jelölés és a jelkulcs egyértelmű alkalmazása.

A szabályozási terv a gazdasági terület határa mentén 30m szélességű beültetési kötelezettségű területet és kötelező fásítást ír elő. A tulajdonosok kérésére az önkormányzat kezdeményezi a védőfásítás szélességének csökkentését, valamint szükségesnek tartja e területre vonatkozó szabály megalkotását.

A hatályos szabályozás bemutatása

A szabályozási terv a 75 -ös fő közlekedési úttól északra lévő gazdasági területet feltáró 065/65 hrsz. -ú magánutat közúti közlekedési területként szabályoz. Ez a területfelhasználás a terv készítésének időszakában érvényben lévő OTÉK -2012. 08.06. -án hatályos – területfelhasználásával megfelelően „közlekedési és közműterület” rendeltetésnek felel meg. A szabályozási terv az út szélesítéséről rendelkezik és több telket érintően is az útterület szabályozását tartalmazza.

A szabályozási terv a 75 -ös út északi oldalán lévő ipari gazdasági területet az egykori majorság területéhez képest nyugati és déli irányba bővíti, annak nyugati és déli határában 30m szélességű beültetési kötelezettségű területet és kötelező fásítást ír elő.



Hatályos szabályozási terv részlet

Tervezett módosítás bemutatása

A hatályos településterv 2006.02.28. -án került elfogadásra. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a 2012.08.06. -a előtt készül településtervek módosításával kapcsolatban a következőt fogalmazza meg:

135. § (1) A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

A 2012.08.06. -án hatályos OTÉK a közlekedési és közműterületekre vonatkozóan az alábbiak szerint rendelkezik:

26. § (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

A kormányrendelet szabályozása érdekében a 065/65 hrsz. -ú magánút területén csak abban az esetben szükséges közlekedési és közműterületként szabályozni, amennyiben azt az állam, vagy az önkormányzat közútként kívánja működtetni, közterületként tulajdonba akarja venni. Ez a szándék sem az állam, sem az önkormányzat részéről nem áll fenn, így az említett magánút területét nem szükséges közlekedési és közműterületbe sorolni. A módosítás során e terület szabályozásban szereplő területfelhasználása törlésre kerül, az út területe ipari gazdasági területfelhasználásba, Gip jelű építési övezet területébe kerül.

A közlekedési terület, útterület szabályozásánál alkalmazott szabályozási vonal definíciója az OTÉK 1. számú melléklet 107. pontja értelmében a következő:

„Szabályozási vonal: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár.”

Az említett szabályozás értelmében magánút esetében szabályozási vonal nem alkalmazható, miután az közterület és egyéb nem közterület elválasztását jelöli. Ezzel összefüggésben a 065/65 hrsz. -ú magánút szélesítését célzó útszabályozás a szabályozási tervről törlésre kerül.

A szabályozási terven a 75-ös fő közlekedési út külterületi szakasza mentén a védőtávolság egységesen 100m -ben kerül jelölésre és a jelkulcsban, valamint a tervlapokon törlésre kerül a védőterület jelölés átlós raszteres felületkitöltése.

A változtatás programját támogatva javasoljuk, hogy a beültetési kötelezettségű terület és kötelező fásítás területsávja 30m-ről 15m -re csökkenjen. A 75 -ös út szélesítését és a korábbi nyomvonal módosításának okán kialakult telekállapot rendezését célzó útszabályozás változatlan marad, mely szabályozási vonalhoz képest kerül kijelölésre az említett területsáv.

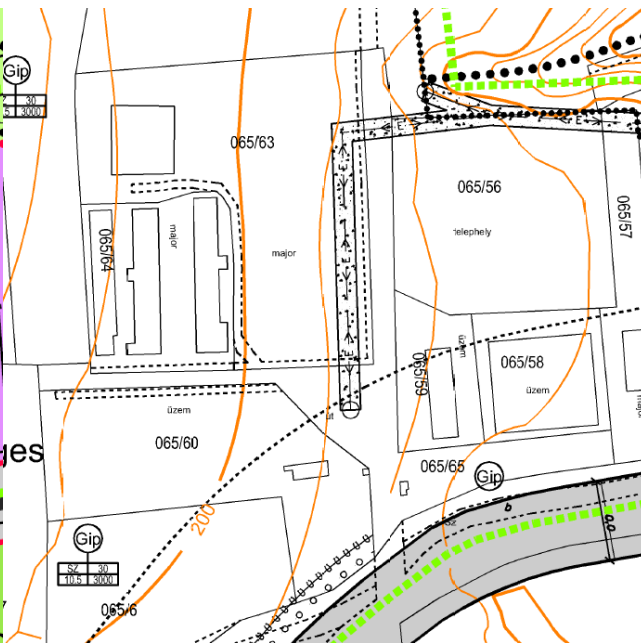
A beültetési kötelezettségű terület és kötelező fásítás szabályozásával kapcsolatban az építési szabályzat nem rendelkezik. Javasoljuk, hogy az építési szabályzat egészüljön ki a következővel:

Értelmező rendelkezések

1/A.§ E rendelet alkalmazásában a szabályozási tervben beültetési kötelezettségű területet és kötelező fásításként jelölt területet fás növényzettel fedetten kell kialakítani, meglévő fásítás esetén azt fenn kell tartani. E területen közmű- és kapuépítmények, valamint a telek bejáratát szolgáló út kivételével más építmény nem helyezhető el. E területen a fásítás inváziós és termőhelyi idegen növényfajok kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű legalább kétszer iskolázott egyed felhasználásával, kétszintes növényállomány kialakításával történhet. E területen új telephelyek létesítése esetén az engedélytől számított egy éven belül, meglévő, vagy új telephelyek új építéséhez kötődően pedig 100 m² beépített területet meghaladó építés esetén a használatbavételig kell megvalósítani.



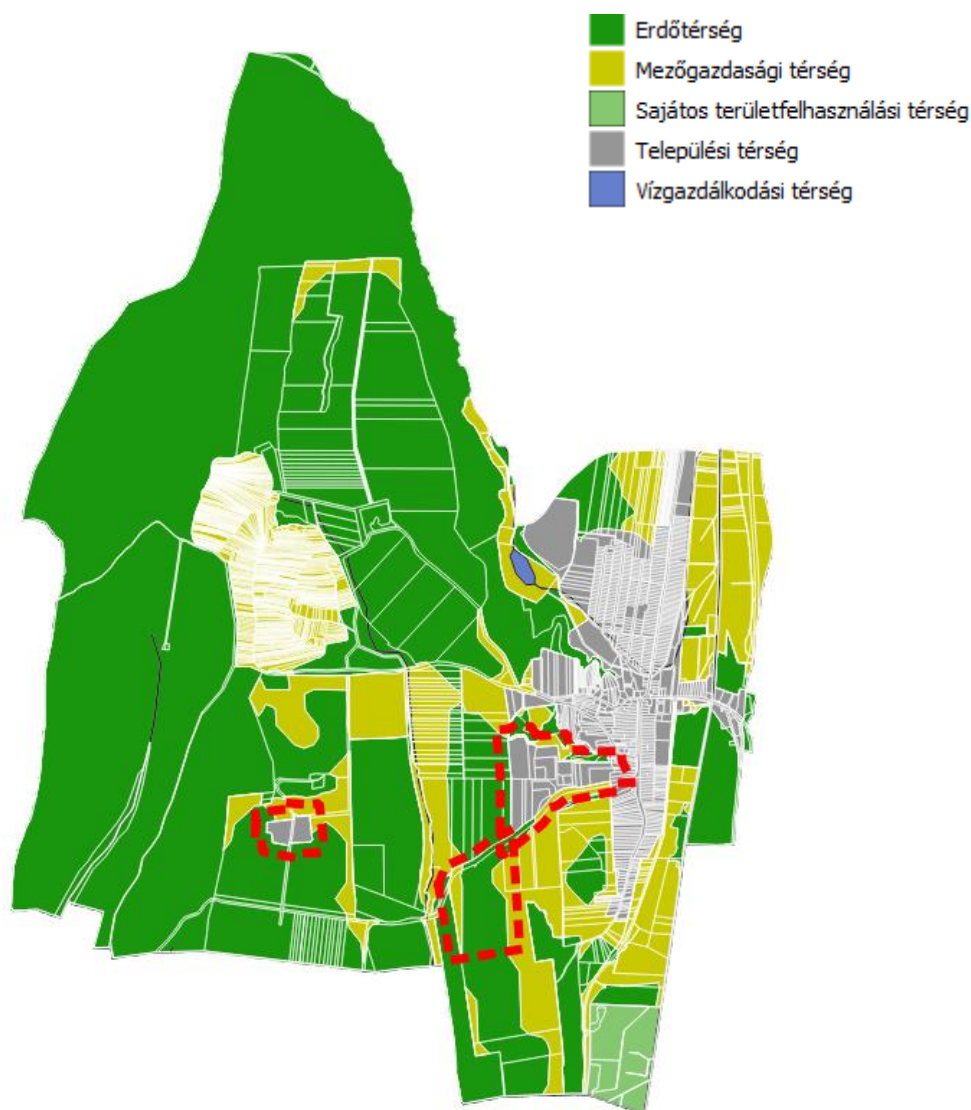
Tervezett szerkezeti terv részlet



Tervezett szabályozási terv részlet

5. A tervezett módosítás, a területrendezési tervek és a magasabb szintű jogszabályok összhangjának vizsgálata

A hatályos településrendezési terv módosítása során a területfelhasználás a 75 -ös úttól északra lévő ipari gazdasági területen a 065/65 hrsz. -ú út közlekedési területből beépítésre szánt ipari gazdasági területfelhasználásba történő sorolással változik. A változással érintett terület a térségi szerkezeti terv értelmében települési térség területén helyezkedik el. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ d) pontja értelmében „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”. A tervezett változás e rendelkezés értelmében a törvényi előírásokkal nem ellentétes.



A tervezet módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, miután a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet az új beépítésre szánt terület meghatározásával a következők szerint rendelkezik:

78/D.§ (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek
b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.

(4a) A (4) bekezdés b) pontjának alkalmazása esetén, a helyi építési szabályzattal összefüggő településszerkezeti terv módosítása sem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

A tervezett módosítás során a 065/65 hrsz. -ú magánút nem minősül településszerkezetet meghatározó kiszolgáló útnak, így az idézett szakasz a tervezett módosításra kivételt állapít meg. Miután új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, így sem a területrendezési törvény, sem az magyar építészeti törvény és azok végrehajtásáról szóló kormányrendeletek új beépítésre szánt terület kijelöléséről rendelkező előírásai a tervezett módosításra nem vonatkoznak, azok részletes vizsgálata nem indokolt.

6. Határozattervezet a településszerkezeti terv módosításához

Bak Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) számú határozata

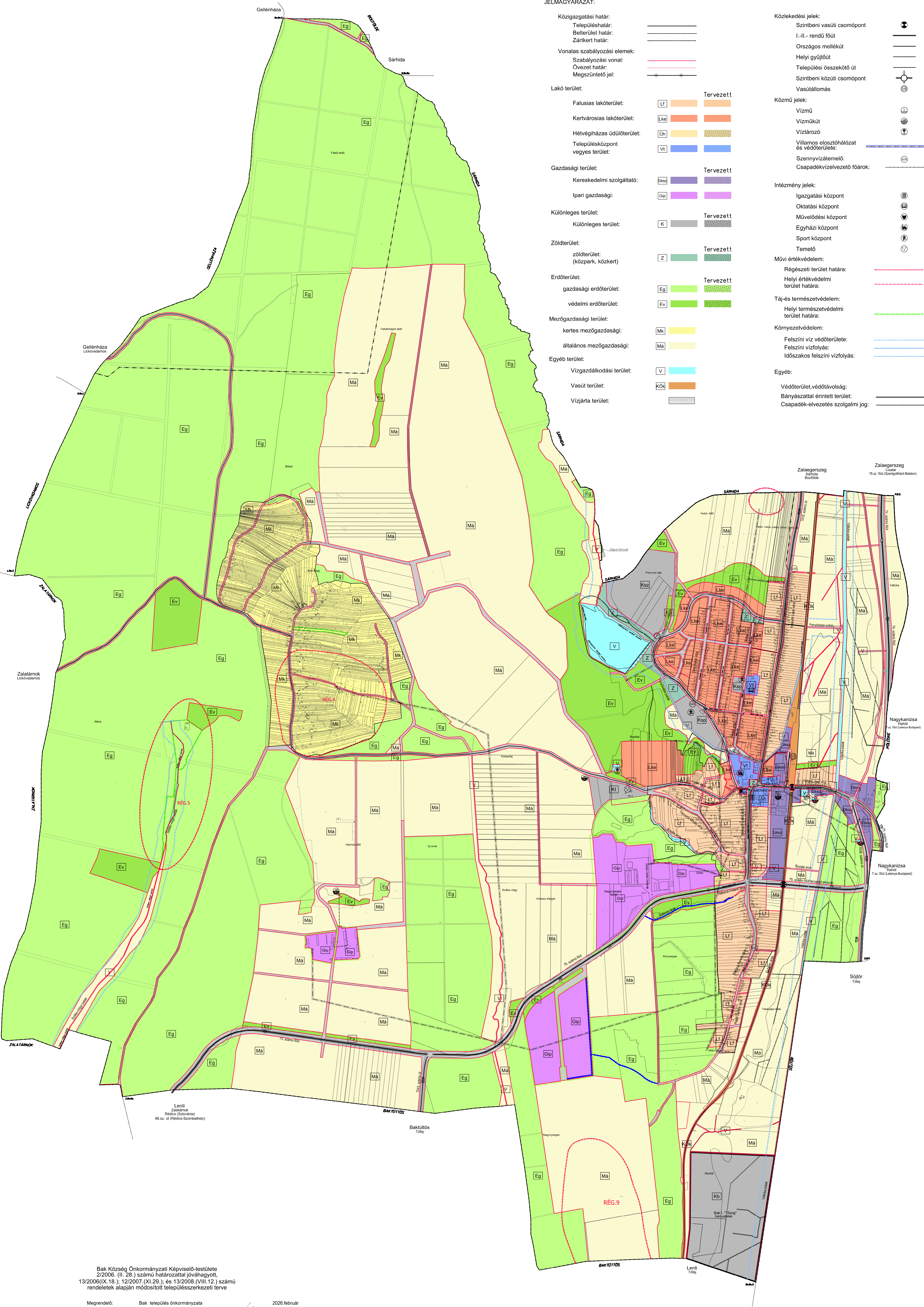
Bak Község Önkormányzat Képviselő-testülete a község településszerkezeti terv módosításának elfogadásáról az alábbiak szerint határoz:

1. E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.
2. E határozat 2. mellékletét képező módosított településszerkezeti terv elfogadásra kerül.

1. melléklet a .../2026. (...) képviselő-testületi határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

- a) A 75 -ös számú országos főúttól északra lévő ipari gazdasági területen a 065/65 hrsz. -ú magánút területe közúti közlekedési területből ipari gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.
- b) Hibajavításként a 75 -ös számú országos főút külterületi szakaszai mentén a védőtávolság egységesen 100m -rel kerül jelölésre.

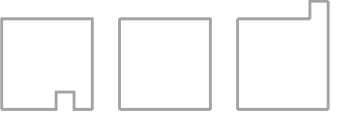


Bak Község Önkormányzati Képviselő-testülete
2/2006. (II. 28.) számú határozattal jóváhagyott,
13/2006.(IX.18.); 12/2007.(XI.29.); és 13/2008.(VIII.12.) számú
rendeletek alapján módosított településszerkezeti terve

Megrendelő: Bak település önkormányzata
2026. február

Felöltes tervező: Agg Ferenc
okl. építész-mérnök
városépítési, városgazdasági szakmérnök

E 1-20-0001
TT 1-20-0001



ODD: Építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92. 510 203 fax: 92. 510 204
e-mail: ood@zalasam.hu

"Készült az állami alapadatok felhasználásával"

7. Rendelettervezet a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosításához

Bak Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026 (...) önkormányzati rendelete Bak Község építési szabályzatáról szóló 6/2006. (II.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Bak Község Önkormányzat Képviselő-testület a Bak Község építési szabályzatáról szóló 6/2006. (II.28.) önkormányzati rendeletét az ipari gazdasági övezet területére vonatkozó normatív szabályozás megváltoztatása, a 75-ös főúttól északra lévő ipari gazdasági terület kiszolgáló útjának törlése, a fő közlekedési út védőtávolsága és a beültetési kötelezettségű terület és kötelező fásítás szabályozása miatt módosítja.

[2] Bak Község Önkormányzat Képviselő-testület a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A helyi építési szabályzat a következő bekezdéssel egészül ki:

Értelmező rendelkezések

1/A.§ E rendelet alkalmazásában a szabályozási tervben beültetési kötelezettségű területet és kötelező fásításként jelölt területet fás növényzettel fedetten kell kialakítani, meglévő fásítás esetén azt fenn kell tartani. E területen közmű- és kapuépítmények, valamint a telek bejáratát szolgáló út kivételével más építmény nem helyezhető el. E területen a fásítás inváziós és termőhelyi idegen növényfajok kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű legalább kétszer iskolázott egyed felhasználásával, kétszintes növényállomány kialakításával történhet. E területen új telephelyek létesítése esetén az engedélytől számított egy éven belül, meglévő, vagy új telephelyek új építéséhez kötődően pedig 100 m² beépített területet meghaladó építés esetén a használatbavételig kell megvalósítani.

2.§

A helyi építési szabályzat 7.§ (3) helyébe a következők szerint módosul:

(3) A Gip jelű ipari gazdasági övezetre vonatkozó építési és telekalakítási szabályok:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 3000 m²
- b) Beépítési mód: Szabadon álló
- c) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %
- d) A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság: 0-10,5 m
- e) A zöldfelület legkisebb mértéke: 30%
- f) Az előkert megengedett legkisebb mértéke: 10 m

3.§

A Bak Község építési szabályzatáról szóló 6/2006. (II.28.) önkormányzati rendelete 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

4.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Bak, 2026. ...

Salamon Henrietta

jegyző

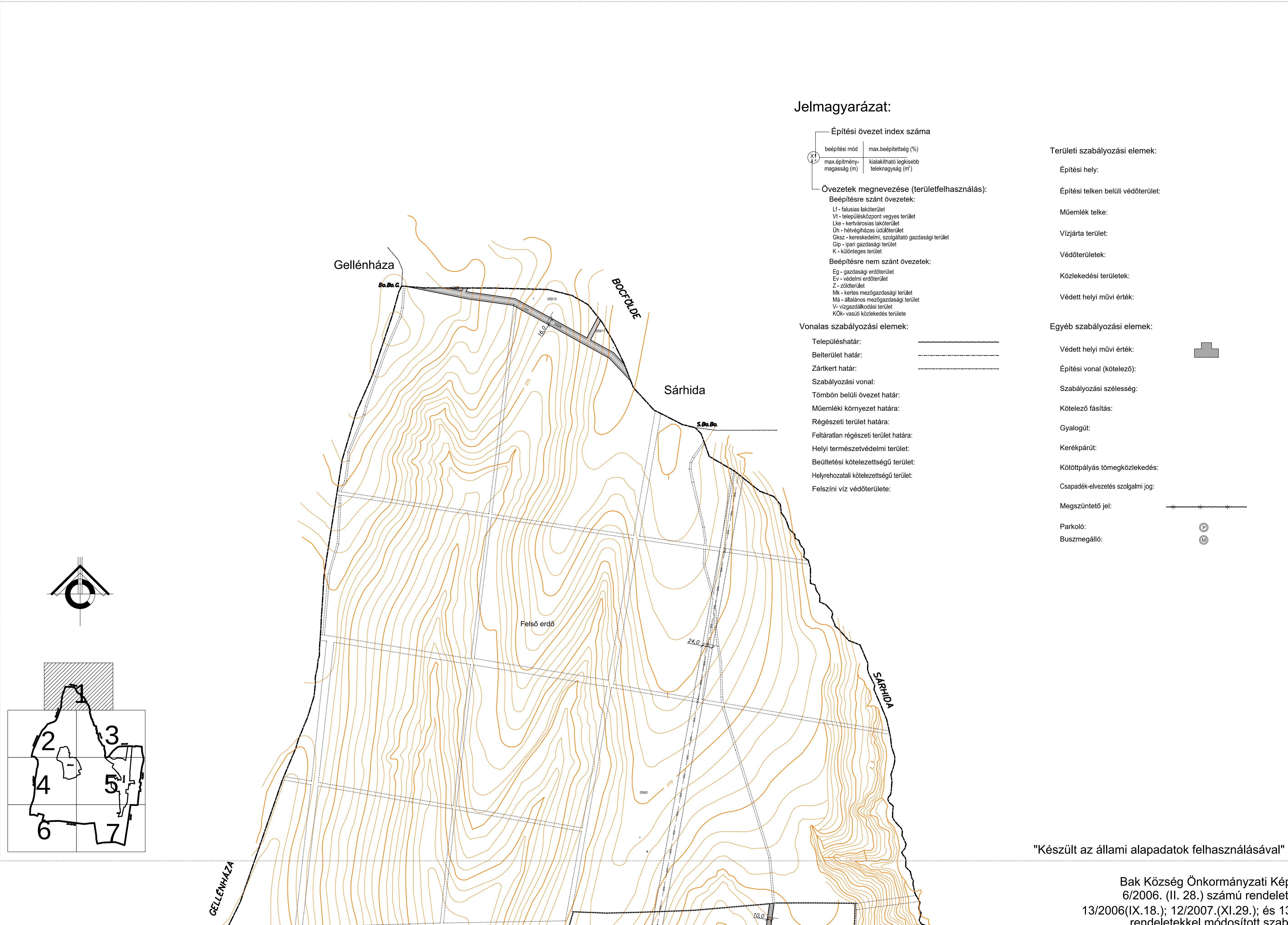
Farkas Tamás

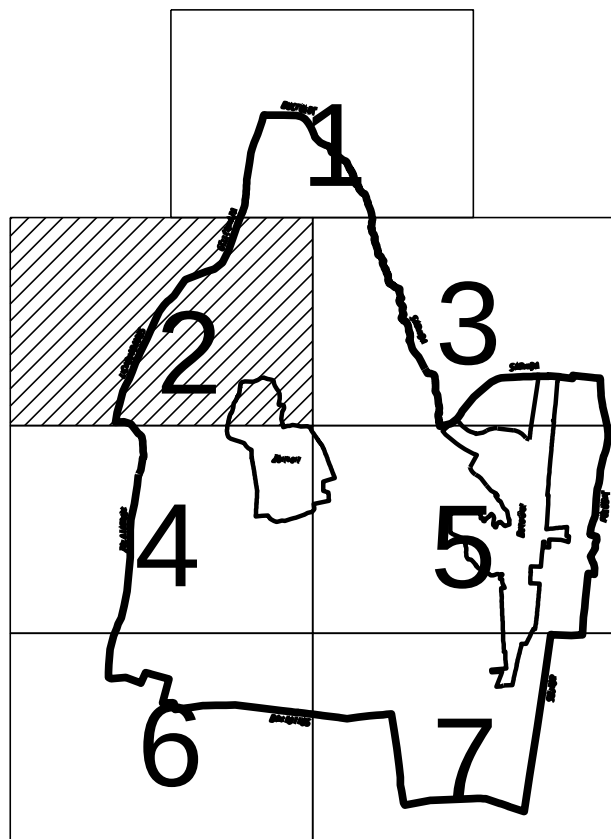
polgármester

Kihirdetés napja:

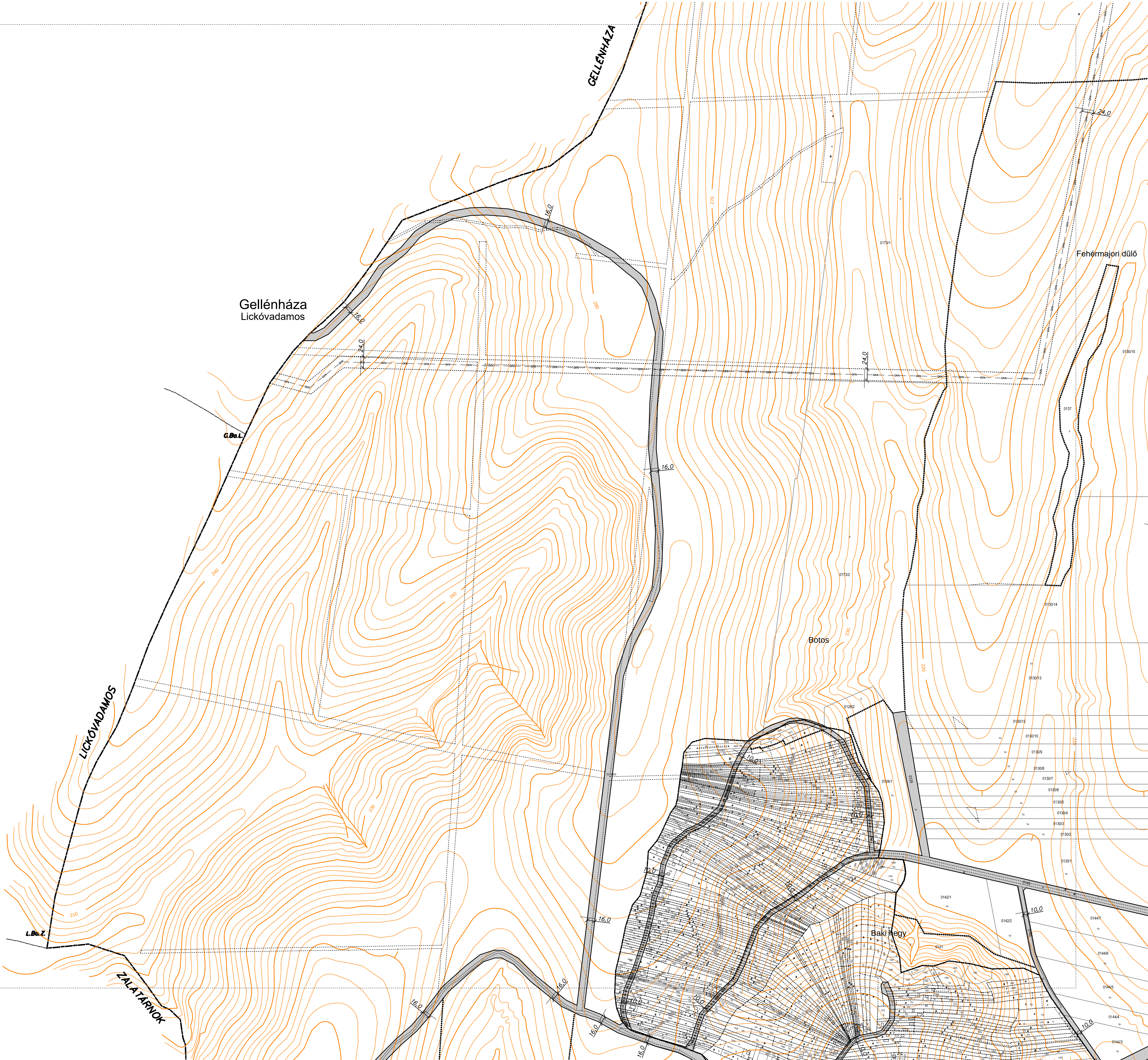
Salamon Henrietta

jegyző

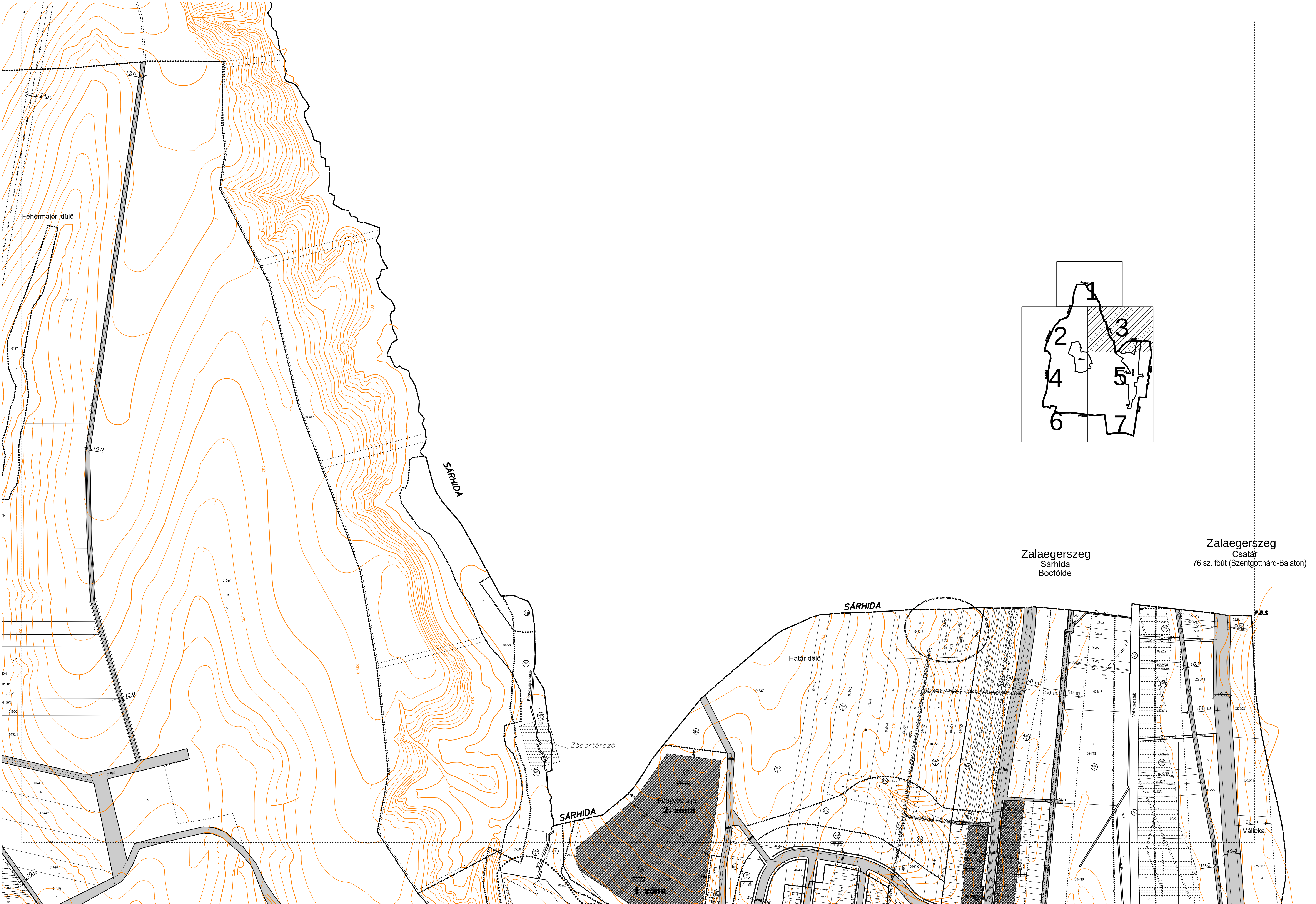




"Készült az állami alapadatok felhasználásával"



Bak Község Önkormányzati Képviselő-testülete
6/2006. (II. 28.) számú rendelettel jóváhagyott,
13/2006(IX.18.); 12/2007.(XI.29.); és 13/2008.(VIII.12.) számú
rendeletekkel módosított szabályozási terve



Zalaegerszeg
Csatár
76.sz. főút (Szentgotthárd-Balaton)

3

"Készült az állami alapadatok felhasználásával"

Bak Község Önkormányzati Képviselő-testülete
6/2006. (II. 28.) számú rendelettel jóváhagyott,
13/2006(IX.18.); 12/2007.(XI.29.); és 13/2008.(VIII.12.) számú
rendeletekkel módosított szabályozási terve

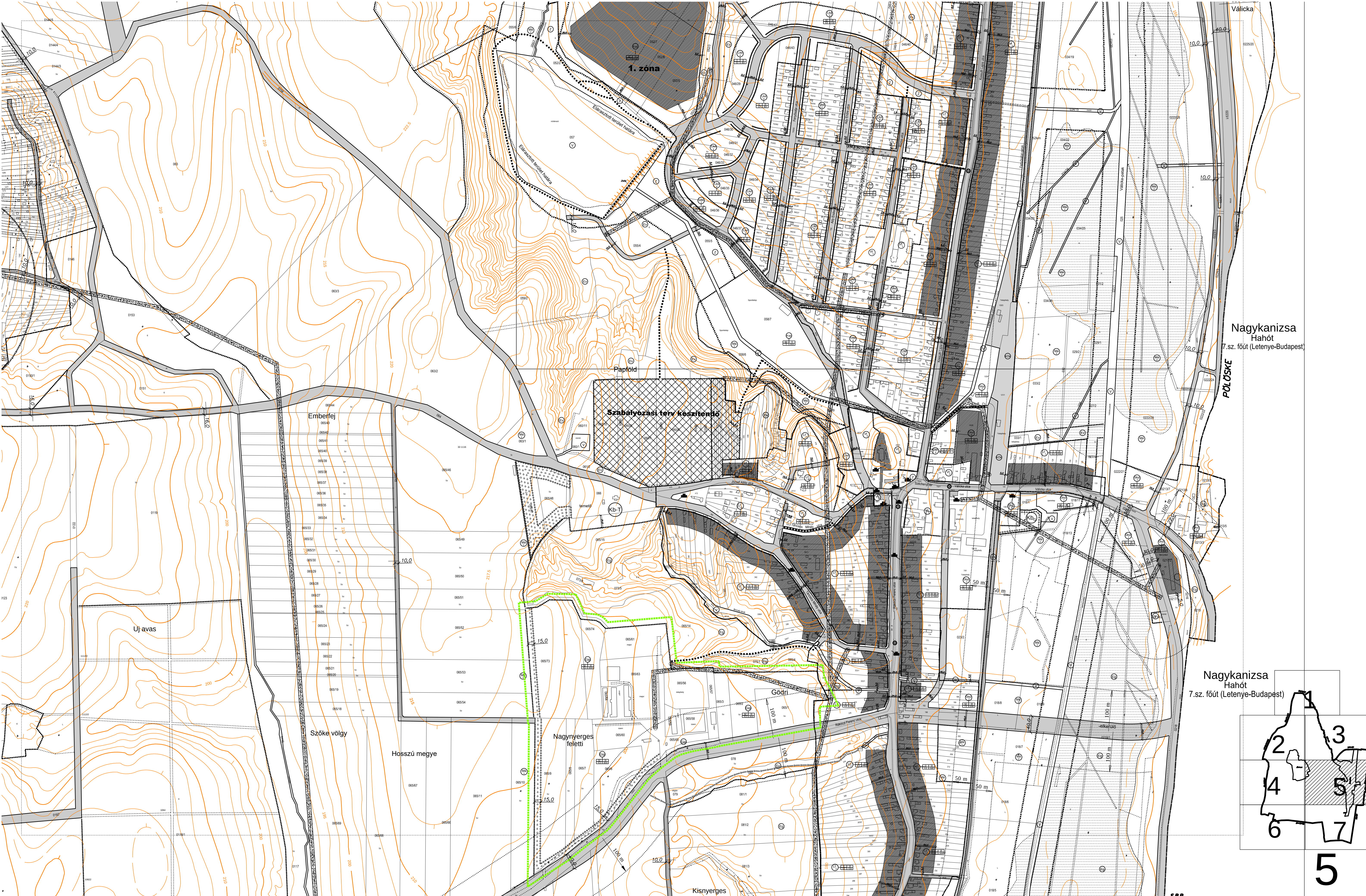


Bak Község Önkormányzati Képviselő-testülete
6/2006. (II. 28.) számú rendelettel jóváhagyott,
13/2006.(IX.18.); 12/2007.(XI.29.); és 13/2008.(VIII.12.) számú
rendeletekkel módosított szabályozási terve

■■■■■■■■■■ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET HATÁRA

SZABÁLYOZÁSI TERV
Megrendelő: Bak település önkormányzata
Teleüléstervező:
AGG FERENC
okl. építésmérnök, városépítési és
városgazdasági szakmérnök
TT-1-20-0001

2009. 01
M=1:4000



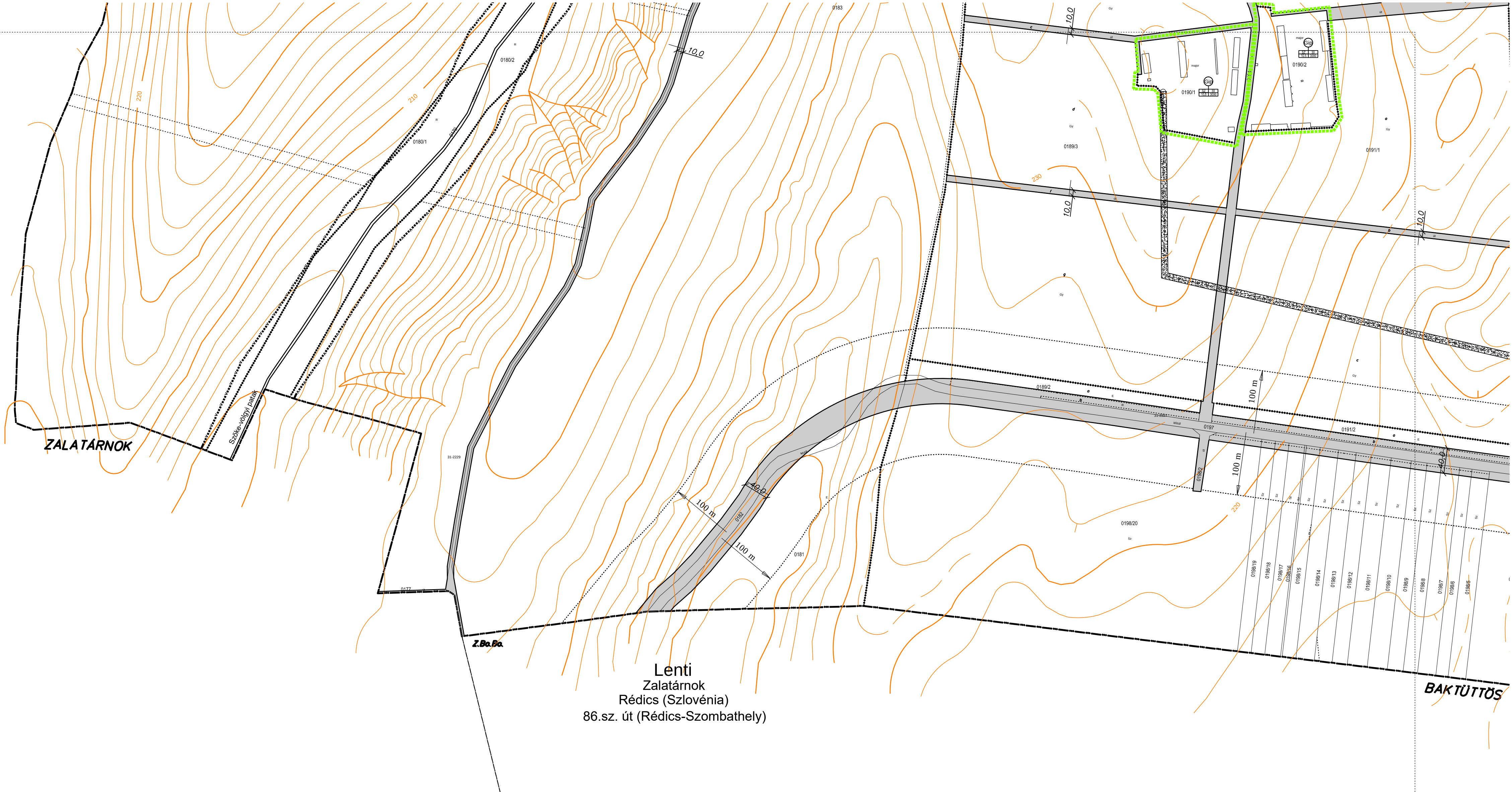
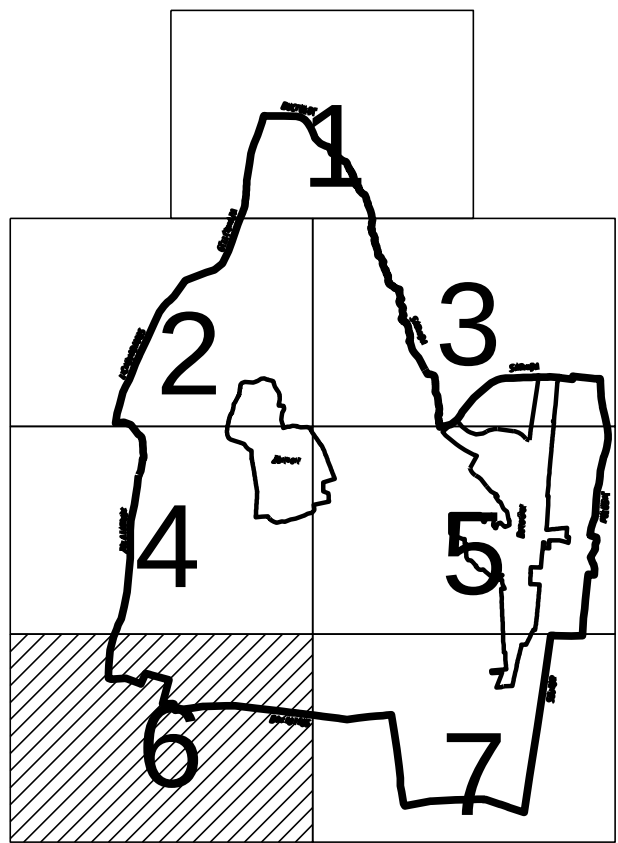
"Készült az állami alapadatok felhasználásával"

Bak Község Önkormányzati Képviselő-testülete
6/2006. (II. 28.) számú rendelettel jóváhagyott,
13/2006(IX.18.); 12/2007.(XI.29.); és 13/2008.(VIII.12.) számú
rendeletekkel módosított szabályozási terve

----- Módosítási terület határa

SZABÁLYOZÁSI TERV
Mégrendel: Bak település önkormányzata
Településrendezés:
AGG FERENC
okl. építésszámőr, városépítési és
vérospacsi szakkönyv
TT-1-20-0001

2009. 01.
M=1:4000

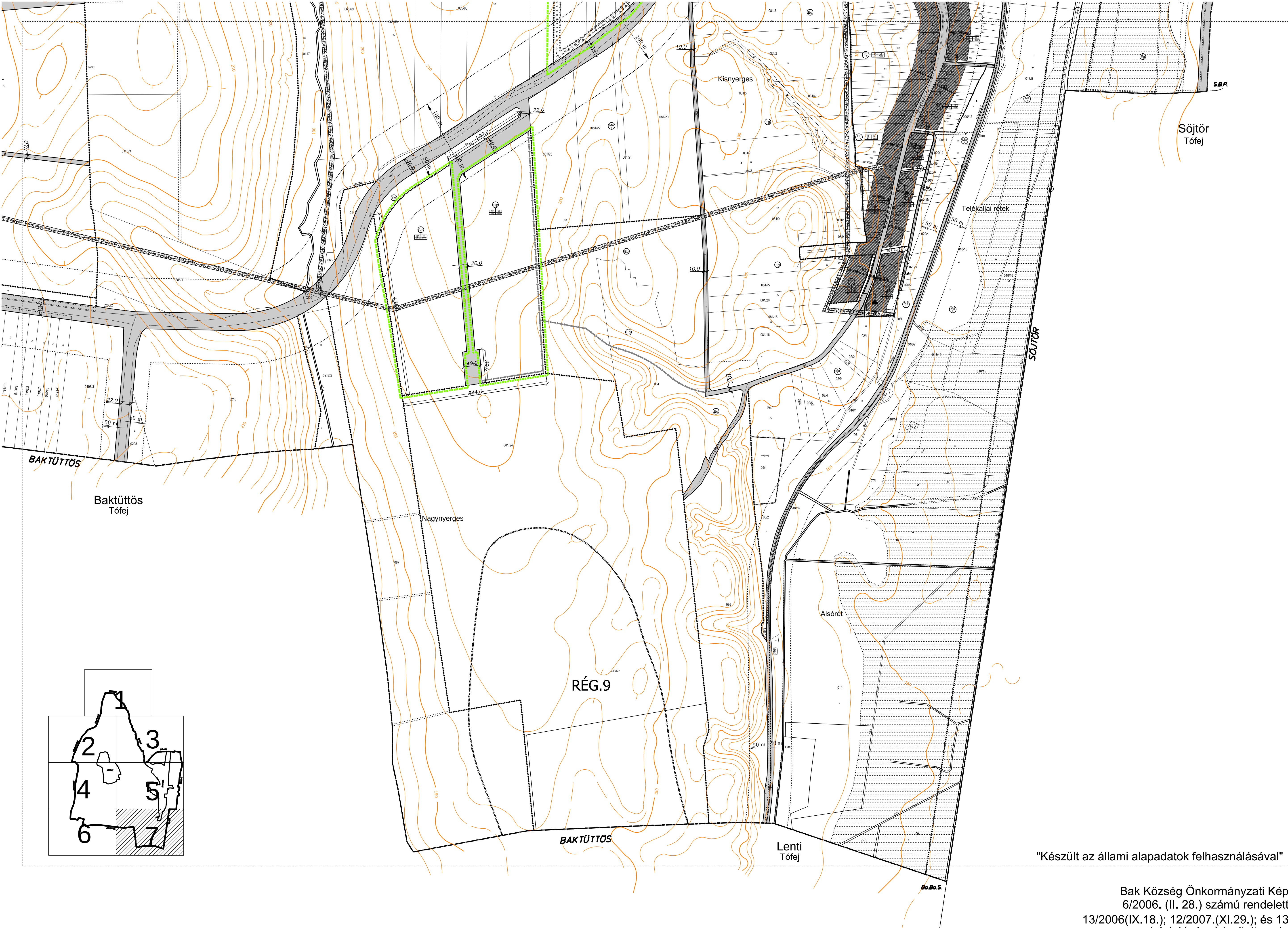


"Készült az állami alapadatok felhasználásával"

6

Bak Község Önkormányzati Képviselő-testülete
6/2006. (II. 28.) számú rendelettel jóváhagyott,
13/2006(IX.18.); 12/2007.(XI.29.); és 13/2008.(VIII.12.) számú
rendeletekkel módosított szabályozási terve

----- Módosítási terület határa



"Készült az állami alapadatok felhasználásával"

Bak Község Önkormányzati Képviselő-testülete
6/2006. (II. 28.) számú rendelettel jóváhagyott,
13/2006.(IX.18.); 12/2007.(XI.29.); és 13/2008.(VIII.12.) számú
rendeletekkel módosított szabályozási terve

----- Módosítási terület határa

SZABÁLYOZÁSI TERV
Megnevezés: Bak település önkormányzata
Településvezető:
AGG FERENC
okl. építész-mérnök, városépítési és
városgazdasági szakmérnök
TT-1-20-0001

2009. 01.
M=1:4000