

ELŐTERJESZTÉS

**Bak Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. szeptember 1. napján
megtartásra kerülő soros, nyilvános képviselő-testületi ülésére**

Előterjesztés tárgya: Bak község településszerkezeti terve módosításának elfogadása
Előterjesztés készítője: Fercsák Ágnes főépítész
Előterjesztő: Farkas Tamás Attila polgármester
Döntés módja: Képviselő-testületi határozat

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 32/2025. (III. 24.) sz. határozatával eldöntötte, hogy módosítja a község településrendezési eszközeit a 75 sz. főút 10+800 - 33+320 km sz. között 11,5 t-s burkolat megerősítéséhez, valamint Zalaapáti és Bak települések között kerékpárút létesítéséhez szükséges engedélyezési tervek elkészítése érdekében.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése egyszerűsített eljárásrend szerint lezajlott, az egyeztetési eljárás lezárásaként a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda ZA/010/395-19 ügyiratszámmon kiadta elfogadást nem kifogásoló záró szakmai véleményét. A záró szakmai vélemény az előterjesztés mellékletét képezi, melyet kérem, hogy ismerjen meg a Tisztelt Képviselő-testület.

Az Állami főépítész által jelzett javításokat a tervező elvégezte és a javított tervdokumentációt megküldte jóváhagyásra. Ez a terv található ez előterjesztésben.

A településrendezési eszközök közül a településszerkezeti terv módosítását normatív határozattal kell elfogadni, és az egységes szerkezetbe foglalt településszerkezeti tervet kell ezt követően közzétenni megismerésre.



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Farkas Tamás Attila polgármester
részére

Bak Község Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/395-19/2026.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Tárgy: Bak településrendezési eszközeinek módosítása, egyszerűsített eljárás, záró szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Bak község településrendezési eszközeinek 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. § (2) a) pontja alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom:

I. Előzmények

Bak Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását határozta el 32/2024 (III.20.) sz. határozatában. Az egyeztetési eljárás kezdete: 2024. március 20. A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban történt, hivatkozva a Kr. 68. § (1) aa) pontjára. Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Fercsák Ágnes települési főépítész közreműködésével látja el. Felelős településtervező: dr. Gajdos István okl. építészmérnök, vezető településtervező TT1 01-0072 és Csarkóné Kelemen Ágnes okl. építészmérnök, vezető településtervező TT1 01-0760. A településrendezési eszközök egyeztetése az E-TÉR rendszer igénybevételével történt.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (1) bekezdése alapján a 6/2006.(II.28.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv és azonos számú rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készült. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése során a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) követelményeit vettük figyelembe.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

Az önkormányzat a tervmódosítással kapcsolatban a környezeti értékelés előzetes egyeztetését és a véleményezési szakaszt lefolytatta, környezeti értékelés készítése nem volt szükséges. A véleményezési szakaszt a 51/2026.(V.28.) számú képviselő-testületi határozattal lezárták. A tárgyi ügyben 2026. július 3-án egyeztető tárgyalást tartottunk, amelyen megállapítottuk, hogy a tervezet javítása szükséges. A tervező a jegyzőkönyv alapján javított tervdokumentációt 2026. július 22-én feltöltötte az E-TÉR-be.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tárgyi tervdokumentáció Bak településrendezési eszközeinek módosítására irányul a 75. sz. főút korszerűsítését és önálló kerékpárút létesítését célzó útépitési beruházás területigényének kiszabályozása érdekében.

A záró szakaszban benyújtott tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának tervezetét, azok megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az előzményiratokat tartalmazza. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a főépítési feljegyzésnek. A tervezetben új beépítésre szánt területet nem jelölnek ki, ezért a Méptv. 76. § (1) bekezdés alapján a tervezet országos főépítési véleményezésre nem kellett megküldeni.

III. Záró szakmai vélemény

A záró szakaszban benyújtott javított tervdokumentáció alapján a **településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását az alábbi feltételekkel támogatom:**

1. A településszerkezeti terven a 0213/8 és 0213/10 hrsz.-ú telkeknél a Gksz területfelhasználási egység határa nem követi a szabályozási vonalat, ezt korrigálni szükséges.
2. A szabályozási terven a 0219/6 hrsz.-ú telkeknél ábrázolt 100 m védőtávolságot jelölő nyíl szára hiányzik, kérem ábrázolni.
3. A szabályozási terven a vonaltípusléptékeket kérem felülvizsgálni, korrigálni, mert a különböző betűszimbólumok, szaggatott/pöttyözött vonaltípusok túl aprók, nehezen kivehetők és összefolynak. Ez a településszerkezeti terv egyes rajzi elemeinél is probléma.
4. A településszerkezeti terven kérem lekapcsolni azon rajzi elemeket láthatóságát, amelyek a jelmagyarázat alapján nem tartoznak a településszerkezeti terv tartalmi elemei közé (csak a szabályozási terven ábrázolandóak pl. beültetési kötelezettség, egyes méretvonalak, műemlék telkének felületkitöltése stb.)
5. A ZA/010/395-16/2026 sz. jegyzőkönyv alapján a szabályozási terven a tervezett kerékpárút nyomvonalát javasoljuk piros színnel jelölni.

A Méptv. 55. § (2) b) pontja alapján a településrendezési terv elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni, azt a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

IV. Egyéb tájékoztatás

A Kr. 72. § (1) b) pontja alapján – figyelemmel a Kr. 78. § (2) bekezdésére – a településrendezési terv (ideértve a településrendezési eszközöket is) módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján

fel kell tölteni az E-TÉR felületre, amellyel egyúttal az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére történő beküldési kötelezettséget is teljesítik. A településrendezési eszközök térképi munkarészeit pdf/A formátumban kell feltölteni az E-TÉR-be.

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 felüyeleti 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 felüyeleti eljárás lefolytatását.

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

Zalaegerszeg, „Elektronikus időbélyegző szerint”

Dr. Cseresnyés Béla főispán nevében és megbízásából:

Fülöp Tibor József
állami főépítész

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a módosított településszerkezeti terv elfogadása érdekében az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2026. (IX. 01.) képviselő-testületi határozat

Bak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § alapján, valamint Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi határozatot hozza, amelyben úgy dönt, hogy:

1. elfogadja a 75. sz. főút korszerűsítése és önálló kerékpárút létesítésével érintett területekre vonatkozóan Bak Község Településszerkezeti Terve leírásának módosítását az 1. melléklet szerint;
2. a 2/2006. (II. 28.) Kt. határozattal elfogadott Bak Község Településszerkezeti Terve helyébe az e határozat 2. mellékletét képező, jelen módosítással egységes szerkezetbe foglalt Településszerkezeti Terv lép;
3. felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:

Felelős:

Bak, 2026. augusztus 27.



Farkas Tamás Attila
polgármester

1. melléklet a .../2026. (IX. 01.) képviselő-testületi határozathoz

SZERKEZETI TERV LEÍRÁS

Bak Község a 75. sz. főút korszerűsítése és önálló kerékpárút létesítésével érintett területekre vonatkozó településrendezési terve módosításához

1. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A területfelhasználás

A településszerkezeti terven jelölt új területfelhasználások a következők:

Sor-szám	Meglévő terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Érintett ingatlan/földrészlet	Változással érintett terület (ha)
1.	településközpont vegyes terület (Vt)	közüti közlekedési terület (Köu)	154/4,154/61 54/7	0,0026
2.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	közüti közlekedési terület (Köu)	154/8,154/9 154/10	0,0188
3.	kötőtpályás közlekedési terület (Kök)	közüti közlekedési terület (Köu)	138/1, 139	0,0168
4.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	közüti közlekedési terület (Köu)	138/2	0,0172
5.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	közüti közlekedési terület (Köu)	018/11	0,0029
6.	általános mezőgazdasági terület (Má)	közüti közlekedési terület (Köu)	018/23	0,0006
7.	falusias lakóterület (Lf)	közüti közlekedési terület (Köu)	133	0,0145
8.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	közüti közlekedési terület (Köu)	0213/8, 0213/10	0,0557
9.	gazdasági erdőterület (Eg)	közüti közlekedési terület (Köu)	0213/3	0,0349

Tájrendezés és természetvédelem

A tervezési területtel érintett ingatlanok „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv.-ben meghatározott országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának, valamint részben az országos tájképvédelmi terület övezetébe tartoznak.

Zöldfelületi rendszer

A település zöldfelületi rendszere nem változik.

Örökségvédelem

Bak nem tartozik a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések közé. A változással érintett területen műemlék nem található, műemléki környezet sem érinti.

Bak Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 13/2017. (XII.11.) önkormányzati rendelete szerint a tervezési területen két helyi védelem alatt álló örökségi érték található.

A tervezési területet nyilvántartott régészeti lelőhely érinti, amely tekintetében az Előzetes Régészeti Dokumentációban foglaltak az irányadók.

Közlekedés

A meglévő közlekedési rendszer továbbra is fennmarad. A tervezési területen a 75. sz. főút korszerűsítése és önálló kerékpárút létesítése tervezett.

Közműellátás

A tervezési területek közmű ellátása a meglévő hálózatokról biztosítható. Ezek: vezetékes ivóvíz, szennyvízcsatorna, elektromos energia, földgáz, csapadék elvezető közterületi árok. Megújuló energiaforrások, egyedi közművek elhelyezése lehetséges.

Környezetvédelem

Az általános érvényűtől eltérő környezetvédelmi előírások nincsenek. Környezetvédelmi övezeteket nem jelöl a településszerkezeti terv.

Védőterületek és védősávok

A 75. főút védőtávolsága külterületen 100 m.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

A területfelhasználás változások a 75. sz. főút korszerűsítése és önálló kerékpárút létesítésével érintett területekre vonatkozóan tervezettek.

A meglévő településközpont vegyes terület, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, falusias lakóterület, kötöttpályás közlekedési terület, általános mezőgazdasági terület és gazdasági erdőterület területfelhasználásának módosítása tervezett közúti közlekedési területre, összesen 0,1640 ha területen.

A tervezett módosítás, a 75. sz. főút korszerűsítése és önálló kerékpárút létesítése egy ütemben valósul meg.

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

A területfelhasználás módosításával a település területi mérlege az alábbiakra változik:

Területfelhasználási egység neve	Jele	Módosítás előtti területe	Tervezett módosítás		Módosítás utáni területnagyság
		(ha)	(ha)	(%)	(ha)
Beépítésre szánt területek					
Falusias lakóterület	Lf	67,7945	-0,0145	-0,0214	67,7800
Kertvárosias lakóterület	Lke	43,2090	0	0	43,2090
Településközpont terület	Vt	5,4909	-0,0026	-0,0474	5,4883
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	13,1116	-0,0946	0	13,0170
Ipari terület	Gip	42,6131	0	0	42,6131
Különleges temetőterület	Kt	3,3207	0	0	3,3207
Különleges bánya terület	Kb	30,5356	0	0	30,5356
Különleges szálloda terület	Ksz	13,3020	0	0	13,3020
Különleges sport terület	Ksp	3,6656	0	0	3,6656
Beépítésre nem szánt területek					
Közúti közlekedési- és közműterület	KÖu	93,7514	+0,1640	0	93,9154
Kötőtpályás közlekedési terület	KÖk	7,7481	-0,0168	0	7,7313
Zöldterület	Z	4,5508	0	0	4,5508
Védelmi erdőterület	Ev	75,4714	0	0	75,4714
Gazdasági erdőterület	Eg	1009,4540	-0,0349	0	1009,4191
Általános mezőgazdasági terület	Má	778,7295	-0,0006	0	778,7289

Területfelhasználási egység neve	Jele	Módosítás előtti területe	Tervezett módosítás		Módosítás utáni területnagyság
		(ha)	(ha)	(%)	(ha)
Beépítésre szánt területek					
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	93,1626	0	0	93,1626
Vízgazdálkodási terület	V	21,3916	0	0	21,3916
Különleges beépítésre nem szánt gazdasági terület	Kb _G	0,3500	0	0	0,3500
Összesen:		2307,6524			2307,6524

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A megyei szerkezeti tervben a mezőgazdasági térség nagysága: 463,77 ha

A hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági térségen belül kijelölt mezőgazdasági területfelhasználás: 382,14 ha A mezőgazdasági területfelhasználás és a mezőgazdasági térség aránya: $382,14 / 463,77 = 82,39 \%$. A tervezett módosítások során a mezőgazdasági térségen belül kijelölt mezőgazdasági területfelhasználás 0,0006 ha (~0,01 ha) területtel csökken (6. módosítás). $382,14 - 0,01 = 382,13$ ha. $382,13 / 463,77 = 0,8239$, azaz 82,39 %. $82,39 \% > 75 \%$, tehát a tervezett módosítás megfelel a mezőgazdasági térségre vonatkozó előírásnak.

A tervezési területen található vízgazdálkodási térséget a tervezett módosítások nem érintik, területe a hatályos településrendezési eszközökhöz képest nem változik.

A tervezett módosítások egy része települési térség területére esik. A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető, így a tervezési területen meglévő településközpont vegyes terület, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és falusias lakóterület építési övezetei a vonatkozó előírásnak megfelelnek.

A településen az erdők övezetének nagysága: 1081,3 ha Az erdők övezetébe sorolt erdő területfelhasználás nagysága: 1028,11 ha Az erdők övezetébe sorolt erdő területfelhasználás aránya: $1028,11/1081,3 \Rightarrow 95,08\%$ 2023-ban történt településrendezési eszközök módosítása során az igénybevétel nagysága: 516 m², azaz 0,06 ha. Az igénybevételt követően az erdő övezetbe sorolt erdő területfelhasználás aránya: $1028,05 / 1081,3 \Rightarrow 95,08\%$ A jelenlegi tervmódosítás során a tervezett erdő igénybevétel nagysága 349 m², azaz 0,04 ha. Az igénybevételt követően az erdő övezetbe sorolt erdő területfelhasználás aránya: $1028,01 / 1081,3 = 0,9507$, azaz 95,07%. $95,07\% > 95\%$, tehát a módosítás az előírásnak megfelel.

A tervezési területen nem tervezett külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység engedélyezése sem.

A tervezési területet az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti.

Az ökológiai folyosó területén kijelölt közúti közlekedési területfelhasználási kategória a természetes és természetközeli élőhelyeket és azok kapcsolatait nem veszélyeztetheti, mivel a tervezési területen tervezett műszaki megoldásokkal a természetes és természetközeli élőhelyeket és azok kapcsolatai továbbra is biztosítottak. A jelenlegi településrendezési eljárásban nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. A 75-ös számú főút burkolatmegerősítése és önálló kerékpárút létesítése ZA/KTO/00722-38/2023 ügyiratszámom kiadott környezetvédelmi engedéllyel rendelkezik, az abban foglaltak az irányadók. A tervezési területen jelenleg nem folyik bányászati tevékenység, új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek létesítése nem tervezett.

A tervezett 75. sz. főút korszerűsítése és az önálló kerékpárút létesítéséhez szükséges új elektronikus, hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatok a meglévő hálózatokhoz csatlakozva - részben alépítményben, részben föld feletti kivitelben - valósulnak meg a tájképi egység megőrzése érdekében, a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával. A tervezési területen erőmű építése nem tervezett.

Új beépítésre szánt terület és bányászati tevékenység a Tájképvédelmi terület övezete által érintett tervezési területen nem tervezett, így a tájképvédelem biztosított. Bak Község Önkormányzata Képviselő-testületének Bak Község településkép védelméről szóló 13/2017. (XII.11.) önkormányzati rendeletének rendelkezéseit be kell tartani.

Tájvédelmi szempontból tekintve a tervezett létesítmények tájbaillesztését a tervezett növénytelepítés oldhatja meg. A növénytelepítés a tájbaillesztés leghatékonyabb eszköze. Az építés miatt kivágásra kerülő, út menti fás szárú növényzet pótlásáról gondoskodni kell ökológiai, településképvédelmi és tájvédelmi céloknak megfelelően. A vonalas létesítmények tájba illesztése tervezési szinten a nyomvonalvezetés meghatározását, a kivitelezés alatt a terepalakítást és az építés befejezését követően a környezet kertészeti módszerekkel való rendezését, beültetését jelenti.

Az adatszolgáltatás alapján vízvédelmi terület lehatárolása a hatályos tervekben lehatárolt ivóvízminőségvédelmi területeken túl nem szükséges. Bányászati tevékenység a Vízminőségvédelmi terület övezete által érintett tervezési területen nem tervezett. Bak Község Önkormányzat Bak jelenleg hatályos helyi építési szabályzatáról szóló **6/2006. (II.28.)** önkormányzati rendelete 20. §-a rendelkezik a közművek, közmű területek előírásairól. A hatályos előírások továbbra is betartandók.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § rendelkezéseit figyelembe véve, biológiai aktivitásérték számítás nem készült, tekintettel arra, hogy nem került sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.

A 61/2019. (V. 07.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás során a biológiai aktivitás érték számítás eredményeként +0,084 egység többlet keletkezett, melyet a későbbi módosítások alkalmával továbbra is fel lehet használni.

2. melléklet a ../2026.(IX. 01.) képviselő-testületi határozathoz

Településszerkezeti Terv

Hatályos: 2026. szeptember 1-től

