



AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

Pókaszepetk településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása



Pókaszepetk településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának,
valamint szabályozási tervének módosítása

Véleményezési tervdokumentáció

2026. február

Tartalomjegyzék:

1. tervezői nyilatkozat

2. előzmények

- 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
- 2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése
- 2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja
- 2.4. környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése, az azt lezáró önkormányzati döntés
- 2.5. főépítész feljegyzés

megalapozó és alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslat

- 3.1. A Pókaszepetk területén lévő Tasziló-major tervezett fejlesztését lehetővé tevő szabályozás megalkotása

4. a területrendezési tervekkel és magasabb szintű jogszabályokkal való összhang vizsgálata

5. a területfelhasználási mérleg és a biológiai aktivitásérték változásai

jóváhagyandó munkarészek

6. határozattervezet



7. rendeletervezet

1.tervezői nyilatkozat

Pókaszepetk településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához

Alulírott tervezők kijelentjük, hogy Pókaszepetk településrendezési terveinek módosítása során az általunk készített településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításai, valamint a terv megalapozó és alátámasztó munkarészei megfelelnek 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
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek
- 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

településtervező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
településtervező munkatárs	
Barna Erika okl. településmérnök	

Kelt: Zalaegerszeg 2026. január hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Pókaszepetk Község Képviselő-testülete határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek – településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv – módosítását. A változtatás programjának alapját a község területén elhelyezkedő Tasziló-major tervezett fejlesztése adja, melyhez telepítési tanulmányterv került benyújtásra az önkormányzathoz. A telepítési tanulmánytervet az önkormányzat elfogadta és kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását a következő határozatnak megfelelően.

A módosítás programja kiterjed a Tasziló-major és a körülötte elhelyezkedő, hozzá kapcsolódó beépítésre szánt területek felülvizsgálatára a következő tényezőket érintően:

- A területfelhasználás felülvizsgálata a tényleges hasznosításnak megfelelően, mely során a jelenlegi ipari gazdasági területek különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület övezetre módosulnak.
- A beépítésre szánt tömb belsejében található önkormányzati tulajdonú közutak közlekedési területként történő kijelölése.
- Az eltérő használatnak megfelelő szabályozás kialakítása a tömb északi és déli részein, ahol alapvető szempontot jelent a lakó rendeltetés fennmaradásának biztosítása.
- Felülvizsgálatra kerül a megengedett legnagyobb beépítettség és a megengedett legkisebb zöldfelület mértéke a meglévő állapotoknak megfelelően és a jövőbeni fejlesztési lehetőségeket szem előtt tartva.

KIVONAT

Pókaszeptk Község Önkormányzati Képviselőtestülete 2025. december 3. napján tartott ülésének jegyzőkönyvéből

Döntéshozatal: öt igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül

97/2025. (XII.03.) önkormányzati Határozat

Pókaszeptk Község Önkormányzata Képviselő-testülete

- a) a 2025 júliusában kelt, Agg Ferenc által készített telepítési tanulmánytervet a testület megismerte, a tanulmánytervről Káli Marianna főépítész az 1. melléklet szerinti főépítési feljegyzést készítette, mely alapján a tanulmánytervet elfogadhatónak ítélte meg;
- b) tudomásul veszi, hogy a telepítési tanulmányterv a település honlapján elérhető volt, annak partnerségi egyeztetése lezajlott. A partnerségi egyeztetésen a telepítési tanulmánytervre vonatkozóan nem érkezett be vélemény, javaslat;
- c) elfogadja a 2025 júliusában kelt, Agg Ferenc által készített Telepítési Tanulmánytervet Pókaszeptk, 01088/1, 01069/3, 01069/4, 01089, 01102/1, 01074/1, 01104 hrsz-ú telkek vonatkozásában,
- d) dönt a rendezési terv módosításáról a 01088/1, 01069/3, 01069/4, 01089, 01102/1, 01074/1, 01104 hrsz-ú telkeket érintően a telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint. A területen tervezett fejlesztési elképzeléseket támogatja. A rendezési terv módosítás költségét a Kérelmező (Zalaagrár Kft.) vállalja, mellyel kapcsolatosan háromoldalú megállapodást kell kötni;
- e) a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal elfogadja;
- f) felkéri a polgármestert, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően a településrendezési terv módosításának tervanyagát készíttesse el, a tervezet egyeztetésének véleményezési szakaszát folytassa le, majd annak eredményét ismertesse a döntésre jogosulttal, ezt követően kezdeményezze a záró véleményezési szakaszt.

Határidő: azonnal

Felelős: Tóth András polgármester

Tóth András sk.
polgármester



Bucsák Katalin sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Bucsák Katalin
jegyző



Pókaszeptk, 2025. december 10..

A településrendezési tervek módosítása során a következő területek érintettek változtatással:



A változtatási igény elfogadására vonatkozó döntését követően az önkormányzat irodánkat, az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.-t bízta meg a településrendezési eszközök módosításához szükséges tervek kidolgozásával.

2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Pókaszepetk Község Önkormányzata a településszerkezeti tervet az 52/2006.(IX./25.) számú határozattal hagyta jóvá, melyet 2021-ben módosított.

A község helyi építési szabályzata az 18/2006(IX.25.) rendelettel került elfogadásra. A rendelet ezt követően négy alkalommal módosult, mely módosításokat a 12/2016. (IX.22.), 6/2018. (VI.29.), 2/2019. (II.21.) 12/2021. (XII. 17.) önkormányzati rendeletekkel fogadta el a település.

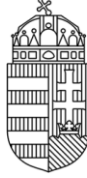
2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

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 történik.

2.4. környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése, az azt lezáró önkormányzati döntés

A környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetését az önkormányzat lefolytatta. Az egyeztetés során beérkező vélemények alapján környezeti értékelés elkészítése nem szükséges. A beérkező vélemények a következő oldalakon olvashatók.

A környezeti értékelésről szóló döntést az önkormányzat a soron következő ülésén fogja meghozni, így az a záró dokumentumhoz csatolásra kerül.



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Tóth András polgármester
részére**

Pókaszepetk Község Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/102-2/2026.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-049

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

Tárgy: Pókaszepetk településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés előzetes egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Pókaszepetk településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan 2026. február 2-án érkezett fenti számú megkeresésre hivatkozva az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 4. § (2) bekezdés szerint – az épített környezet védelmére kiterjedően – az alábbi nyilatkozatot teszem:

Az előzetes tájékoztatóban bemutatott módosítás Pókaszepetk északi részén található Tasziló major mezőgazdasági üzem területének újraszabályozására irányul. Az érintett tömb Gip ipari gazdasági építési övezetbe tartozik, nagy része beépített. A tervezett módosítás a beépítettség növelésére, a kialakítandó legkisebb zöldfelület csökkentésére irányul építési beruházás megvalósítása érdekében, valamint a területfelhasználási besorolás módosítására a meglévő területhasználatnak megfelelően, melynek következtében a beépítési intenzitás lokálisan növekszik. A tervezési terület a faluközponttól távol helyezkedik el, mezőgazdasági és erdő területekkel körbevéve. Pókaszepetk község önkormányzata képviselő-testületének a község településképeinek védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete alapján az érintett területen védett építészeti érték nem található, nem tartozik a településképi szempontból meghatározó területek közé.

A fentiek alapján a településrendezési eszközök módosítása következtében **az épített környezet védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás nem várható.** A terv alátámasztó munkaréséhez – az épített környezet védelmére kiterjedően – **környezeti értékelés elkészítését és környezeti véleményezés lefolytatását nem tartom szükségesnek.**

Egyéb tájékoztatás:

1. Tájékoztatom, hogy a Kvr. 4-5. §-ában foglaltak alapján a várható környezeti hatások jelentőségével és a **környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban az önkormányzatnak döntést kell hoznia.** A Kr. 59. § (2) bekezdése alapján a településtervezési módosítását az önkormányzat képviselő-testületének, a készítés vagy módosítás tényét, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a vonatkozó törvényi követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és a Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A fenti

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

döntéseket és a főépítési feljegyzést kérem a véleményezési tervdokumentációhoz mellékelni.

2. Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek véleményei alapján **környezeti értékelés nem készül**, akkor az E-TÉR-ben a véleményezési szakasz megkezdése előtt **kérem kikapcsolni a környezeti egyeztetést** a tervezési folyamatban.

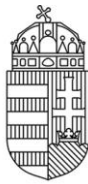
Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. §-a, a Kvr. 3. számú mellékletének II.2. b) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, „*elektronikus időbélyegző szerint*”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Fülöp Tibor József

állami főépítész



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/KTO/00499-3/2026. Tárgy: Pókaszeptk Község
Ügyintéző: Csanádi Éva településrendezési eszközeinek
Jogi ügyintéző: dr. Égető Nikoletta módosítása környezeti értékelés
Telefon: (92) 795-060 szükségességének eldöntése
Nyilatkozat

Tóth András polgármester részére Pókaszeptk Község Önkormányzata

„Elektronikus úton továbbítandó”

Tisztelt Polgármester Úr!

Pókaszeptk Község településrendezési eszközeinek módosítása ügyében a megküldött beadvánnyal kapcsolatban osztályom az alábbi nyilatkozatot adja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005. Korm. rendelet) alapján környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

A módosítással érintett ingatlanok nem minősülnek Natura 2000 területnek, országos jelentőségű védett természeti területnek.

A fentiek alapján a 2/2005. Korm. rendelet 1. §-a értelmében környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Az eljárás további szakaszaiban osztályom részt kíván venni.

Nyilatkozatot a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdés alapján adtam ki.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése, illetékességét ugyanezen jogszabály 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Németh József
főosztályvezető

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Telefon: (36 92) 795-065

E-mail: zoldhatosag@zala.gov.hu, KRID:542391755, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Kapja (elektronikusan):

1. Pókaszepetk Község Önkormányzata – 8932 Pókaszepetk, Arany János utca 6.
2. Irattár



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: 87/555-260

Fax: 87/555-261

E-mail: bfnp@bfnp.hu

BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 602 - 2 / 2026.

Ügyintézőnk: Bubics Benedek ☎ +36-30-491-0094

Ügyintézőjük: -

Tárgy: Pókaszeptk község településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján

Melléklet: -

Hivatkozási szám: -.

Pókaszeptk Község Önkormányzata

Tóth András
polgármester
részére

Pókaszeptk
Arany János utca 6.
8932

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre Pókaszeptk Község településrendezési eszközeinek módosításához kötődő **várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása** kapcsán az alábbi tájékoztatást adjuk.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság „**a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről**” szóló **71/2015. (III. 30.) rendelet 37. §. d)** pontjában és a **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében** biztosított jogkörében véleményezi a településrendezési terveket.

Táj-és természetvédelmi szempontból az alábbi főbb jogszabályokat szükséges figyelembe venni:

- **1996. évi LIII. törvény** (továbbiakban Tvt) a természet védelméről – *különös tekintettel a tv 6. 7. §-ra, a nemzetközi jelentőségű és az országos jelentőséggel védett területekre, a védett értékekre, védett fajokra, élőhelyekre, élettelen természeti értékekre és a védett táj egységének, megőrzésének előírásaira.*
- **2007. évi CXI törvény** – mellyel a Firenzében 2000. október 20.-án létrejött **Európa Táj Egyezmény** elvárásaihoz Magyarország csatlakozott, kötelezettségeket vállalt a táj védelme, kezelése és tervezése terén.
- **1128/2017. (III. 20.) Korm. határozat:** a 2017-2026 időszakra vonatkozó **Nemzeti Tájstratégia**
- **275/2004 (X.8.) Korm. rendelet** az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről (Natura 2000)
- **14/2010. (V.11.) KvVM rendelet** az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről
- **2018. évi CXXXIX. törvény** Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
- **1997. évi LXXVIII. törvény** Az épített környezet alakításáról és védelméről
- **1996. évi XXI. törvény** a területfejlesztésről és a területrendezésről
- **2016. évi LXXIV. törvény** a településképvédelméről
- **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

- **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** az országos településrendezési és építési követelményekről - *fentiekben különösen a természeti erőforrások, természeti és táji értékek megőrzésére vonatkozó rendelkezésekkel.*
- **2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet** egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról
- **22/2010 (XI.25.) ÖR** Zala Megye Területrendezési Terve (továbbiakban ZMTrT)
- **9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet** a biológiai aktivitásértékről.

I. A településrendezési eszközök módosításának rövid ismertetése:

Pókaszeptek **01088/1, 01069/3-4, 01089, 01102/1, 01074/1, 01104** hrsz-ú **Gip** jelű övezetbe tartozó telekcsoport átsorolása **Kmü** jelű övezetbe a tervezett fejlesztések és bővítés érdekében.

II. Igazgatóságunk állásfoglalása a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározására vonatkozóan:

Az átsorolni kívánt ingatlancsoport táj- és természetvédelmi övezetekkel nem érintett, a módosítások során **jelen-tős környezeti hatás táj- és természetvédelmi szempontból nem várható, ezért Igazgatóságunk külön környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.**

Ezúton nyilatkozunk arról, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

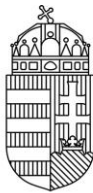
Csopak, 2026. február 10.

Tisztelettel:


Bende Zsolt
igazgató h.



Kapják: 1. Címzett – (hivatali kapun: KRID408065189)
2. Dr. Lőkkös Andor, Búzás Előd – BfNPI, elektronikusan
3. Irrattár



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Tóth András
polgármester részére

Pókaszepetk Község Önkormányzata

Pókaszepetk

Arany J. u. 6.
8932

Iktatószám: VA/TIV/00881-2/2026

Tárgy: Pókaszepetk község településrendezési eszközeinek módosítása - várható környezeti hatás

Nyilatkozat

Hivatkozási szám: -

Melléklet: –

Ügyintéző: Majoros Eszter

Tisztelt Polgármester Úr!

Pókaszepetk község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos, az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján történt, 2026. február 02-án érkezett megkeresésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) az alábbi szakmai véleményt adja.

Módosítás tárgya:

1. A 01088/1, 01069/3-4, 01089, 01102/1, 01074/1 és a 01104 hrsz-ú, Gip jelű ipari gazdasági övezetbe sorolt földrészletek (üzemi terület, irodaépület, lakóház, mezőgazdasági művelés alatt álló terület, övezetet átszelő utak) által alkotott tömbre vonatkozóan:
 - átsorolás különleges mezőgazdasági üzemi területfelhasználásba a valós hasznosításnak megfelelően
 - a beépíthetőség növelése a 01088/1 hrsz-ú ingatlan ÉNY-i részén a terményszárító mellett egy gabonátároló (magtár), ill. az ÉK-i részen egy hűtőház elhelyezése érdekében
 - a terület déli részén lévő lakó rendeltetés lehetővé tétele
 - az övezetben lévő önkormányzati utak esetén a közlekedési területek jelölése a közfunkció megőrzése érdekében

A településrendezési eszközök tervezett módosítása következtében a felszíni és felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi védelmére vonatkozóan nem várható jelentős környezeti hatás, környezeti vizsgálat nem szükséges.

A vélemény indokolása:

Pókaszepetk község polgármestere a fent hivatkozott tárgyú megkeresésével az SKVr. 3. melléklet II. 1.d) pontja alapján a várható jelentős környezeti hatást illetően a Vízügyi Hatóság véleményét kérte a vízvédelmi és vízügyi szakterületre vonatkozóan.

Az SKVr. 1. § (2) bekezdése határozza meg a környezeti vizsgálatra kötelezett terveket, a (3) bekezdése pedig azokat a terveket, melyek esetében a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Az SKVr. 3. § alapján a terv

TŰZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI ÉS VÍZÜGYI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
TŰZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI, VÍZÜGYI ÉS VÍZVÉDELMI OSZTÁLY
9700 Szombathely, Vörösmarty M. u. 2. Tel.: 70/7052092
KRID: 175029327 Honlap: www.kormanyhivatalok.hu
Ügyfélfogadás: Hétfő, Péntek 8-12; Szerda 8-12 és 13-16

kidolgozója állapítja meg, hogy a terv melyik körbe tartozik, de a döntéséhez a 4. § (2) bekezdésének megfelelően kikéri környezet védelméért felelős szervek véleményét arról, a hatáskörükbe tartozó szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A szerv véleménye kialakításában a 2. számú mellékletben foglaltak közül a hatáskörébe tartozó szempontokat veszi figyelembe.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 43. § (4) bekezdésének értelmében a környezetre várhatóan jelentős hatást gyakorló tervek, illetve módosításaira, melyek kidolgozását helyi önkormányzati határozat írja elő, környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálatot kell lefolytatni. Környezeti értékelés nélkül terv, illetve program nem terjeszthető elő. A Kvt. 43. § (6) bekezdése alapján a környezeti vizsgálat kiterjed többek között a környezeti értékelés készítésére és az SKVr. 3. mellékletében szereplő környezet védelméért felelős szerv véleményének kikérésére. Az 5. § (4) bekezdése alapján a hatás jelentőségének eldöntése összevonható a környezeti értékelés tartalmának a meghatározásával. Az SKVr. 7. § (1) bekezdésének értelmében a kidolgozó kikéri a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének megállapításához. A környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a 4. számú melléklet tartalmazza. A 8. § (3) bekezdése alapján a kidolgozó a környezeti értékelést véleményezésre megküldi a környezet védelméért felelős szervezeteknek.

A mellékelt előzetes tájékoztató áttanulmányozása során a fent hivatkozott szakkérdések tekintetében az alábbiakat állapítottam meg.

A módosítással érintett terület vízfolyás nagyvízi medrét, valamint vízbázis védőterületét, védőidomát nem érinti.

A Vízügyi Hatóság hatáskörét a *vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10. § (1) bekezdés 6. pontja, az SKVr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklet II. 1.d) pontja, illetékességét a Korm.rendelet a 10. § (2) bekezdése és a 2. számú melléklet 6. pontja állapítja meg.

A kiadmányozási jog átruházása a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításának megfelelően történt.

Szombathely, *elektronikus időbélyegző szerint*

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Borbély Gábor
osztályvezető

Melléklet: -

Terjedelem: 2 oldal

Kapják:

1. sz. pld.: Pókaszepetk Község Önkormányzata (8932 Pókaszepetk, Arany J. u. 6.)
2. sz. pld.: Irattár

HK



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Tóth András
Pókaszepek Község
Polgármestere

Pókaszepek
Arany János u. 6.
8932

Iktatószám: ZAF/010/00587-2/2025/T44
Ügyintéző: Főző Balázs
Telefon: 06307735509
E-mail: fozo.balazs@zala.gov.hu
Hiv. szám: -

Tárgy: Talajvédelmi szakhatósági vélemény településrendezési eszközök módosítása kapcsán.

Tisztelt Tóth András polgármester Úr!

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81.), mint az adott ügyben közreműködő hatáskörrel és illetékességgel rendelkező első fokú talajvédelmi hatóság, **Pókaszepek Község Önkormányzata** (8932 Pókaszepek, Arany János u. 6.) részére

TALAJVÉDELMI SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY-t

adok ki, **Tisztelt Cím** a 2026. február 03-án kelt kérelmére Pókaszepek Község Önkormányzat településrendezési eszközeinek a kérelemben ismertetettek szerinti tervezett módosításaival kapcsolatban az alábbiak szerint:

- Talajvédelmi szempontból a tervezett módosítások ellen kifogást nem emelek, környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Indokolás

Tisztelt Cím fentebb hivatkozott kérelmére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés, a 3. számú melléklet II.2. d) pont, a település-tervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 18. pont, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kijelölő rendelet**) 52. § (1) bekezdés előírásai alapján megállapított hatáskörömben eljárva a rendelkező részben foglaltak szerint adtam ki, mert Pókaszepek Község Önkormányzat településrendezési eszközeinek tervezett módosításai talajvédelmi érdeket nem sértenek, ill. a módosítások következtében jelentős környezeti hatás nem várható.

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

Növény- és Talajvédelmi Osztály
8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81. Telefon: (36 92) 550-160,
E-mail: noveny.talajvedelem@zala.gov.hu Hivatali kapu KRID: 655970773;
Honlap: kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/zala

Illetékességem a **Kijelölő rendelet** 3. § (2) bekezdés előírásán alapul.

Zalaegerszeg, („Időbélyegző szerint.”)

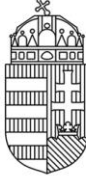
Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Szabó Béla
osztályvezető

Melléklet: -

Kapják: 1. sz. pl.: Címzett (Hivatal rövid neve: PSZEPETK, KRID kódja: 347091797)
2. sz. pl.: Irattár



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Tóth András részére
polgármester**

Pókaszepetk Község Önkormányzata

**Pókaszepetk
Arany J. u. 6.
8932**

Iktatószám:18.035/2026.
Ügyintéző: Sándor Gabriella
Telefon:92/795-639
E-mail:
Hiv. szám:

Tárgy: nyilatkozat

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésében hivatkozva a 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletre Pókaszepetk településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben a környezeti értékelés lefolytatásának szükségességére vonatkozóan kér nyilatkozatot, amelyre az alábbi választ adjuk:

A tervezet szerint a Zalagrár Kft. a telephelyén (01088/1 hrsz – major) új magtárat, új hűtőházat kíván elhelyezni. A tervezett bővítés megvalósításához szükséges a beépíthetőség növelése, a településrendezési eszközök módosítása. Így pl. az ipari gazdasági területfelhasználás helyett különleges mezőgazdasági üzem területfelhasználás a valós hasznosításnak megfelelően (01088/1, 01069/3, 01069/4 hrsz), a terület déli részén a meglévő lakó rendeltetés lehetővé tétele a szabályozásban, a tömb területén e közlekedési területek jelölésének felülvizsgálata stb. Az érintett földrészek a 01069/3 hrsz-ú ingatlan b) alrészlete (szántó művelési ág 3. minőségi osztály) kivételével nem számítanak termőföldnek, így azokra hatáskörrel nem rendelkezünk.

Álláspontunk szerint a módosítás hatására nem várható jelentős környezeti hatás, ezért környezeti értékelés elkészítése földvédelmi szempontból nem szükséges.

Zalaegerszeg, 2026. február 05.

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Dr. Matus Péter
osztályvezető

helyett

Sándor Gabriella
ügyintéző

Kapják: 1. Címzett
2. Irattár

**FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.**

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.:145. Telefon: (36 92) 795-640,
E-mail foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu, KRID: 565031169, Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Tóth András részére
Polgármester

Pókaszepetk Község Önkormányzata

Iktatószám: ZA/NEF/0203-2/2026.

Ügyintéző: Kassai Rózsa

Telefon: 92/549-181

E-mail: nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu

Hiv. szám: -

Elektronikus úton továbbítandó!

Tárgy: Pókaszepetk Község településrendezési eszközeinek módosítása – környezeti vizsgálat szükségessége

Tisztelt Polgármester Úr!

Pókaszepetk Község településrendezési eszközeinek részleges módosítása ügyében érkezett megkeresésével kapcsolatosan az alábbi szakvéleményt adom:

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához benyújtott, részletes indokolással alátámasztott dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy Pókaszepetk Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének tervezett módosításával közegészségügyi szempontból nem várható olyan jelentős környezeti hatás, ami olyan környezeti változásokat idézhetne elő, melyek az emberi egészségre és környezetre kockázatot jelentenének.

Erre tekintettel – figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés a) pontjában, valamint 1. § (3) bekezdés a)-b) pontjában foglaltakra – környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása közegészségügyi szempontból nem indokolt.

Szakvéleményem - figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában (11. számú melléklet 12. pontjában) foglaltakra - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdése, a Rendelet 3. számú melléklet II. pont II.1. alpont c) pontja, az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 1. § (1) bekezdése és 2. § (1) bekezdés d) pontja, a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése b) pontja szerinti hatáskörben és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdés a) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. XII.23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése szerint meghatározott illetékességi ok alapján került kiadásra.

Zalaegerszeg, elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Dr. Károlyi Sylvia
vármegyei tisztifőorvos
főosztályvezető

Erről értesül:

1. Pókaszepetk Község Önkormányzata elektronikus úton: PSZEPETK, KRID szám: 347091797
2. Irattár

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 9-11., Pf.: 41., Telefon: (36-92) 549-190

E-mail: nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu, KRID: 151864308, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

Zala Vármegyei Kormányhivatal

2.5. főépítési feljegyzés

A településrendezési tervek módosításával kapcsolatosan

- a telepítési tanulmányterv tartalmát,
- a telepítési tanulmánytervben foglaltak értékelését,
- valamint a településrendezési tervek megalapozó és alátámasztó munkarészeinek tartalmát

a települési főépítész a következő oldalakon olvasható feljegyzései szerint határozta meg.

Főépítési feljegyzés

- telepítési tanulmányterv tartalmáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pókaszpetk 01088/1 hrsz.-ú telken lévő Tasziló-major fejlesztéseket tervez, melynek megvalósításához a szabályozás módosítása szükséges. A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (2) bekezdése alapján **építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kel készíteni.**

A Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján a **telepítési tanulmányterv tartalmát** a következők szerint állapítom meg:

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza
 - a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
 - b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
 - c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
 - d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
 - e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
 - a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

Kelt Zalakaros, 2025.május

Káli Marianna

önkormányzati főépítész

Főépítési feljegyzés

- telepítési tanulmánytervről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pókaszeptk 01088/1 hrsz.- telket érintő tervezett beruházást bemutató telepítési tanulmányterv elkészült. A tanulmányterv bemutatja a tervezéssel érintett helyszínt, a tervezett beruházást vázlatosan, a jogszabályi környezetet és a településrendezési terv módosítás szükségességének indokait.

A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival is. A településrendezési terven a fejlesztési terület jelenleg Gip jelű egyéb ipari gazdasági övezetként szabályozott. Az övezeti szabályozás módosítását javasolja a tanulmányterv, beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi övezetre.

A tervezett beruházás miatt új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A telepítési tanulmánytervre és a településrendezési terv módosítására vonatkozó településrendezési szerződés tervezete is a településrendezési és településfejlesztési célokkal szinkronban van.

A telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezését el kell indítani, melyre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani. A véleményezést követően (a beérkezett vélemények figyelembevételével) a telepítési tanulmányterv elfogadását javaslom.

Kelt Zalakaros, 2025.11.10.



Káli Marianna

önkormányzati főépítész

Pókaszepetk Főépítésznék Feljegyzése

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet alapján

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján Pötréte településrendezési tervének módosítása tervezett az alábbiak szerint:

1. 01088/1, 01069/3, 01069/4, 01089, 01102/1, 01074/1, 01104 hrsz.-ú telkeket érintően a szabályozás felülvizsgálata annak érdekében.

A Rendelet 7.§-ára és 17.§ (2) bekezdésére figyelemmel, a Rendelet 1. és 2. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül a Pókaszepetk helyi építési szabályzatáról szóló 18/2006. (XI.25.) önkormányzati rendeletének, valamint a településszerkezeti tervének módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi elemeit az alábbiakban határozom meg:

Megalapozó vizsgálat:

- Tervi előzmények
- Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

Alátámasztó javaslat:

- Rendezési javaslat összefoglalója
- Településrendezési javaslat
- A módosítással érintett terület bemutatása
- A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A rendeletben meghatározott további tartalmi elemek a településrendezési feladatnak megfelelően kiegészíthetők.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Kérem a feljegyzés elfogadását!

Kelt: Pókaszepetk, 2025. november 20.

Káli Marianna
települési főépítész

3. környezetalakítási terv

3.1. A Pókaszepetk területén lévő Tasziló-major tervezett fejlesztését lehetővé tevő szabályozás megalkotása

A módosítási program és a tervezett fejlesztés bemutatása

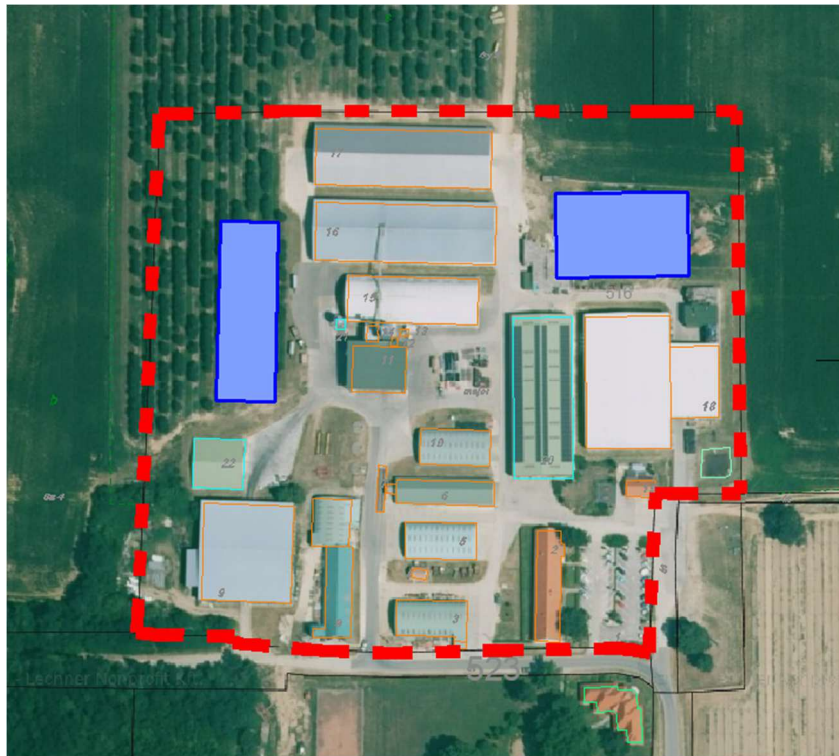
A Zalagrár Kft. -nek Pókaszepetk község külterületén, a 01088/1 hrsz.-ú telken, a Tasziló-major területén található a mezőgazdasági üzemi épületei. Portfóliójuk magában foglalja alma, körte, meggy, továbbá búza, kukorica, repce és szója termesztését.

A majorság területén a domborzati adottságok alapján beépíthető területeken üzemi épületek és a hozzájuk kapcsolódó közlekedési területek, utak és burkolt terek találhatóak.



A telephely északnyugati területén, a terményszárító mellett egy magtárat, továbbá a terület északkeleti sarkában egy új hűtőházat kívánnak elhelyezni. A beruházások pontos programja nem ismert, így az új épületek mérete, valamin pontos elhelyezése csak hozzávetőlegesen ábrázolható.

A tervezett bővítés megvalósításához a majorság területén a telek beépíthetőségének növelése, a Pókaszepetk településrendezési eszközeinek - településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv - módosítása szükséges.

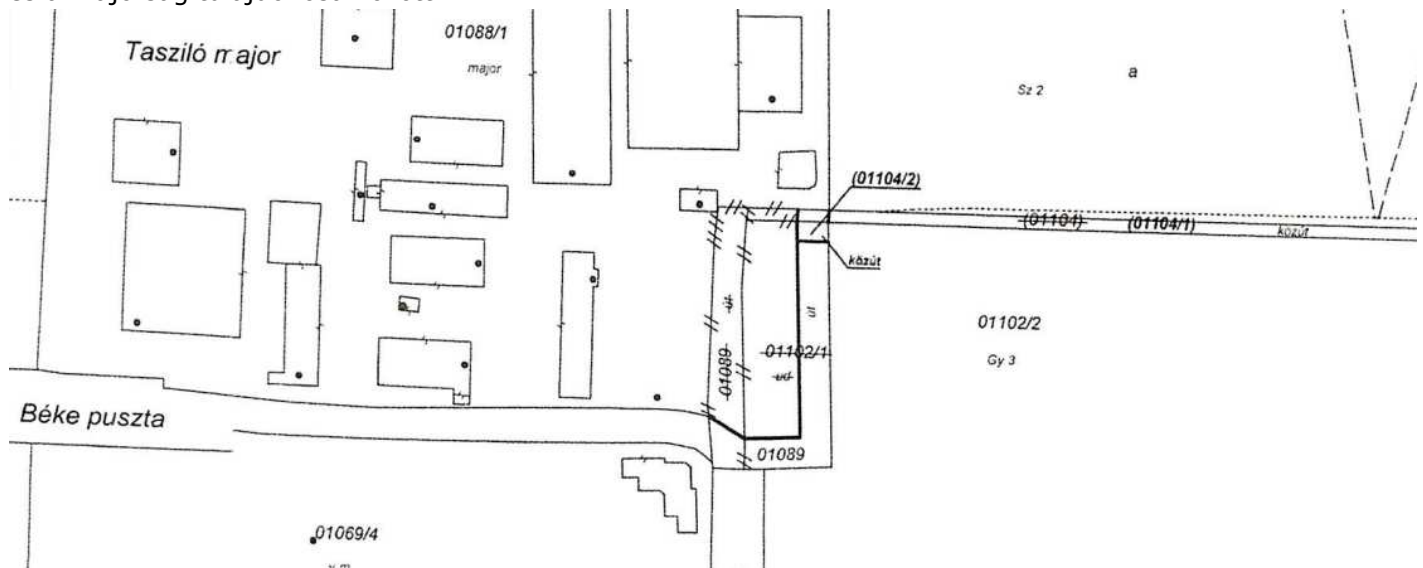


A telephely tervezett fejlesztése – beépítési javaslat –

A változtatással érintett terület bemutatása

A változtatással érintett terület Pókaszpetk község külterületének északnyugati részén, az északi vármegyehatár közelében a Tasziló-hegyen fekszik. A község belterületétől távol elhelyezkedő majorság üzemi épületei az 01088/1 hrsz. -ú telken, irodaépülete az üzemi épületektől délre, a 01069/4 hrsz. -ú telken találhatóak.

A majorság a község belterülete felől közelíthető meg a déli irányból érkező 01090 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú közúton, mely szilárd burkolattal kiépített. Az üzemi és az iroda épületek elhelyezését biztosító területeket elválasztó kelet-nyugat irányú 01074/1 hrsz. -ú út szintén önkormányzati kezelésű és tulajdonú közút, mely a majorságtól nyugatra lévő mezőgazdasági területeket tárja fel. Az üzemi épületeket tartalmazó 01088/1 hrsz. -ú telek délkeleti sarkát érinti a majorságba vezető út északi folytatása, az észak-dél irányú 01089 hrsz. -ú közút, melynek keleti irányú folytatása a szintén önkormányzati 01104 hrsz. -ú mezőgazdasági út. Az önkormányzati utak közforgalmi szerepe biztosított és a jövőben is biztosítani kell az általuk feltárt mezőgazdasági területek elérhetősége érdekében. Ennek következtében nem vonható össze az északi üzemi terület a déli irodaépületet tartalmazó területtel, valamint a délkelet irányba leszakadó 01102/1 hrsz. -ú területtel az útkapcsolat egyéb módon történő biztosítása nélkül. Ennek megoldására a következő vázrajz szerinti telekalakítás tervezett, mely során az útkapcsolat területcserével kerül biztosításra az önkormányzat és a majorság tulajdonosa között.

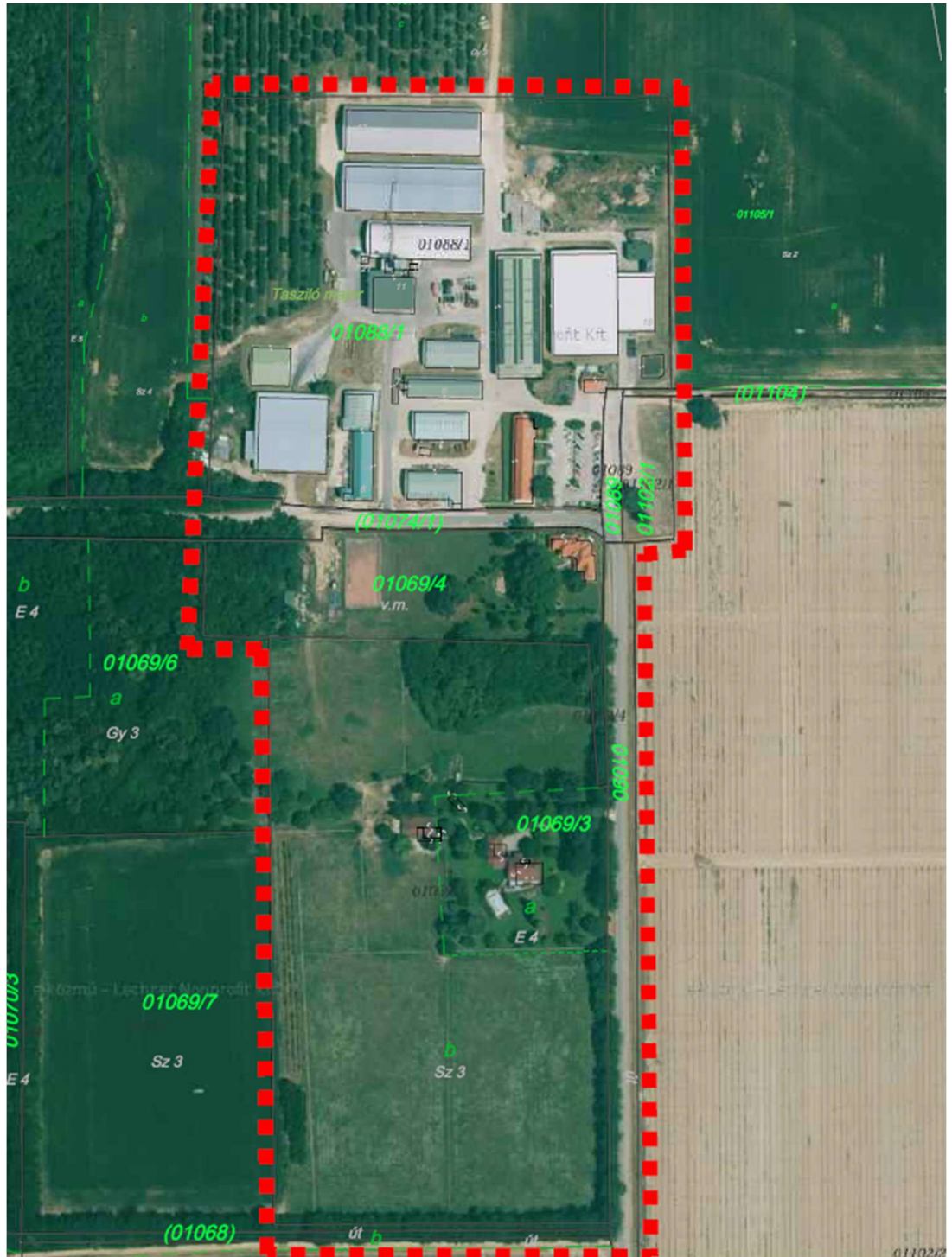


változtatási vázrajz

A majorság 01088/1 hrsz. -ú üzemi területe észak-dél irányú dombháton helyezkedik el, a terület déli irányba, valamint keleti és nyugati irányába is lejt. A jelentős szintkülönbségek miatt a telek északnyugati része beépítésre kevésbé alkalmas, e terület a környező területekkel megegyezően gyümölcsösként művelt. Az üzemi területen a vállalkozás által folytatott növénytermesztéssel összefüggő tároló épületek – terménytárolók, hűtőházak, gabonaszárító, géptárolók, műhelyek, szociális épület és eszköztárolók – helyezkednek el. A 01088/1 hrsz. -ú terület 53 451 m² nagyságú, mely területből 14 614 m² beépített, mely terület a telek területének 27,3% -a.

A majorság domborzati szempontból beépíthető része jelentős részben kihasznált, ott további épületek elhelyezésére csak korlátozottan van lehetőség. Az üzemi területen az épületek környezetében az utak, parkolók és egyéb közlekedésre használt területek szilárd burkolattal kiépítettek. A majorság területén nagyobb összefüggő zöldfelület csak a használaton kívüli északkeleti részen, valamint a gyümölcsösként művelt északnyugati részen található. A területen annak kedvező klimatikus állapotát, szélvédelmét biztosító fa csak néhány található, a majorságot védőfásítás semmilyen irányból sem határolja.

A majorság irodaépülete az 01069/4 hrsz. -ú területen rendezett zöldterületi környezetben helyezkedik el. Tőle délre lévő 01068/3 hrsz. -ú területen a Zalagrár Kft. tulajdonosi köréhez tartozó lakóépület és azt körülölelő park található.

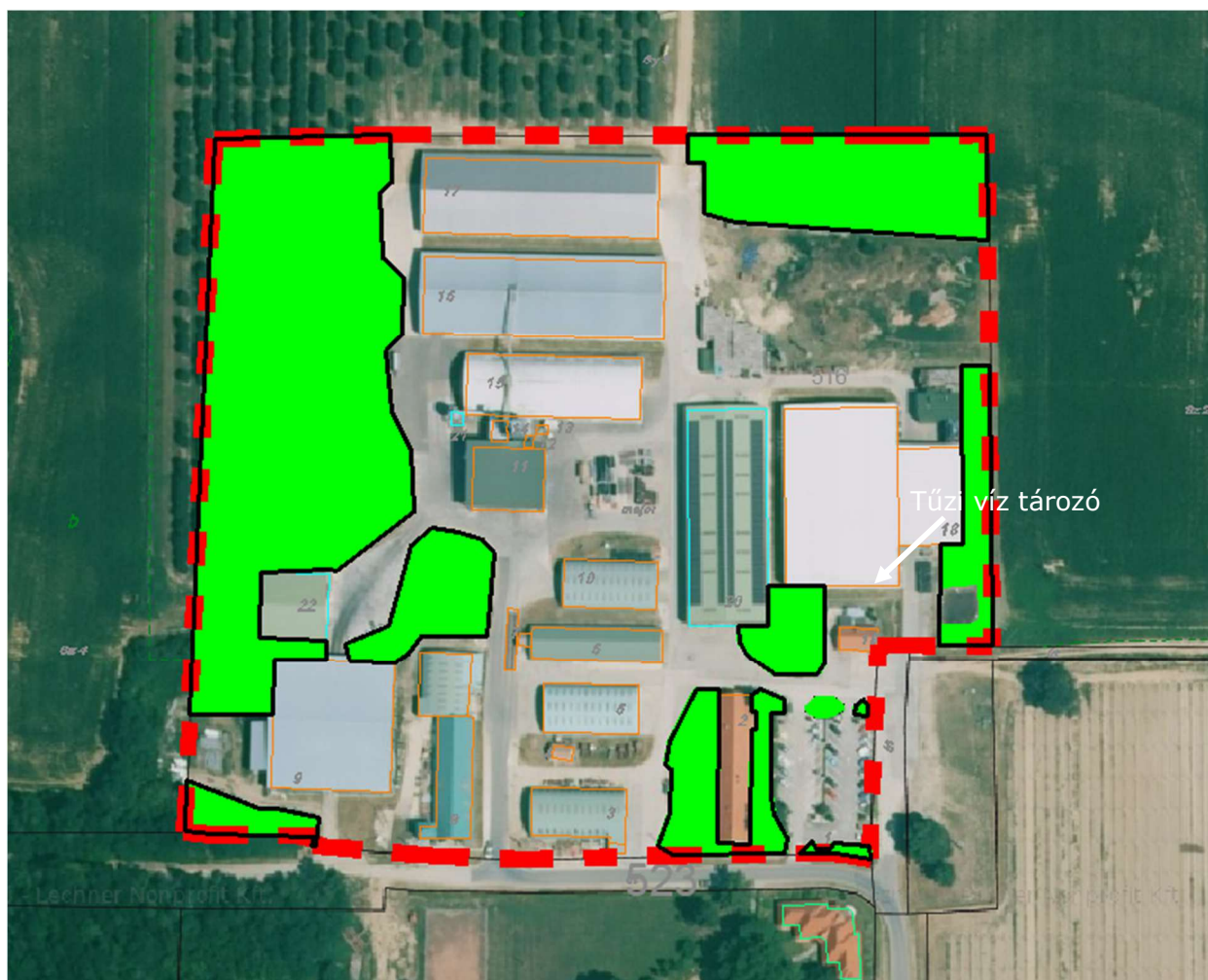


a változtatással érintett terület műholdfelvételen a jelenlegi ingatlanhatárokkal

A Gip jelű ipari gazdasági övezet területén a hatályos szabályozás 40% -os zöldfelület kialakítását teszi szükségessé. Az északi üzemi területen nagyobb összefüggő zöldfelület az északkeleti használaton kívüli rész, valamint az északnyugati beépítetlen lejtős terület, mely terület a szomszédos területtel egybe művelt

gyümölcsültetvény. A jelenlegi területhasználat alapján a 01088/1 hrsz. -ú területen a zöldfelület ortofotó alapján meghatározott közelítő értéke 16 150 m², mely a telek területének 30,2% -a.

A telephely jelenlegi területhasznosítása mellett, továbbá a tervezett új épületek elhelyezése esetén a zöldfelület mértékének 10%-kal, 5350 m² -rel történő növelése nem megvalósítható, illetve az csak úgy lehetséges, ha az üzemi területet növeljük, csökkentve a művelés alatt lévő területet.



Ortofotó alapján jelölt zöldterületek







Helyszíni fotók a telephelyről



A 01069/4 hrsz. -ú telken lévő irodaépület

A közüzemi villamosenergia-ellátás a keleti mezőgazdasági területen keresztüli felsővezetéken, telephelyen elhelyezett trafóval biztosított. Vízellátás víztározóval, és ehhez kapcsolódó három fúrt kúttal megoldott, melyet elsősorban öntözésre használnak. A szennyvíz tartályban gyűjtött, járművön kerül elszállításra a

szennyvíztisztítóba. A területet ellátó gáz és hírközlési kapcsolat a délről érkező Békepuszta út nyomvonalán halad.

a hatályos szabályozás ismertetése

A hatályos tervek az érintett területet Gip jelű ipari gazdasági övezetbe sorolták. Ebbe az övezetbe tartozik az északi üzemi terület, a tőle délre lévő irodaépület és a lakóház telke a mezőgazdasági művelés alatt álló déli területrésszel együtt. A Gip övezetet átszelő, az üzemi terület déli részét érintő korábban ismertetett önkormányzati utak is a szabályozás szerint az ipari gazdasági övezetbe tartoznak, jóllehet azok közfunkcióját elhelyezkedésük okán meg kell őrizni, azaz azok nem szüntethetők meg. A településszerkezeti és szabályozási terveken jelölt utak között különbség található.

Az övezet területén a szabályozás értelmében elhelyezhető épületek rendeltetése a következő:

6. § (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.

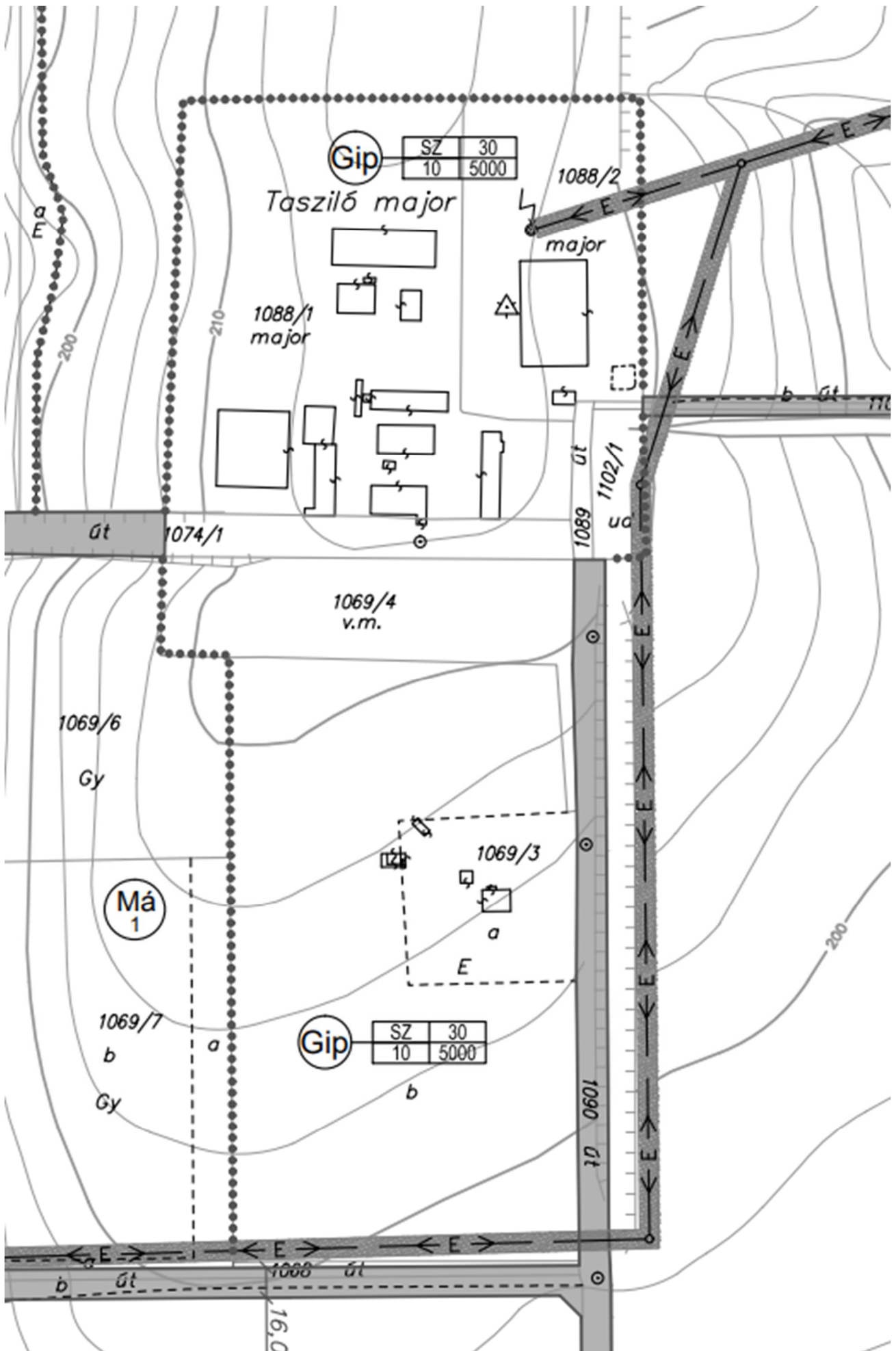
(2)⁹ Az ipari gazdasági területen elhelyezhető mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épületek, továbbá nagyüzemi állattartó épületek, ha azok létesítési feltételei a környezetvédelmi hatástanulmány által igazolhatók.

3) Az ipari gazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a 3. melléklet 3. pontjában elhelyezett táblázat tartalmazza

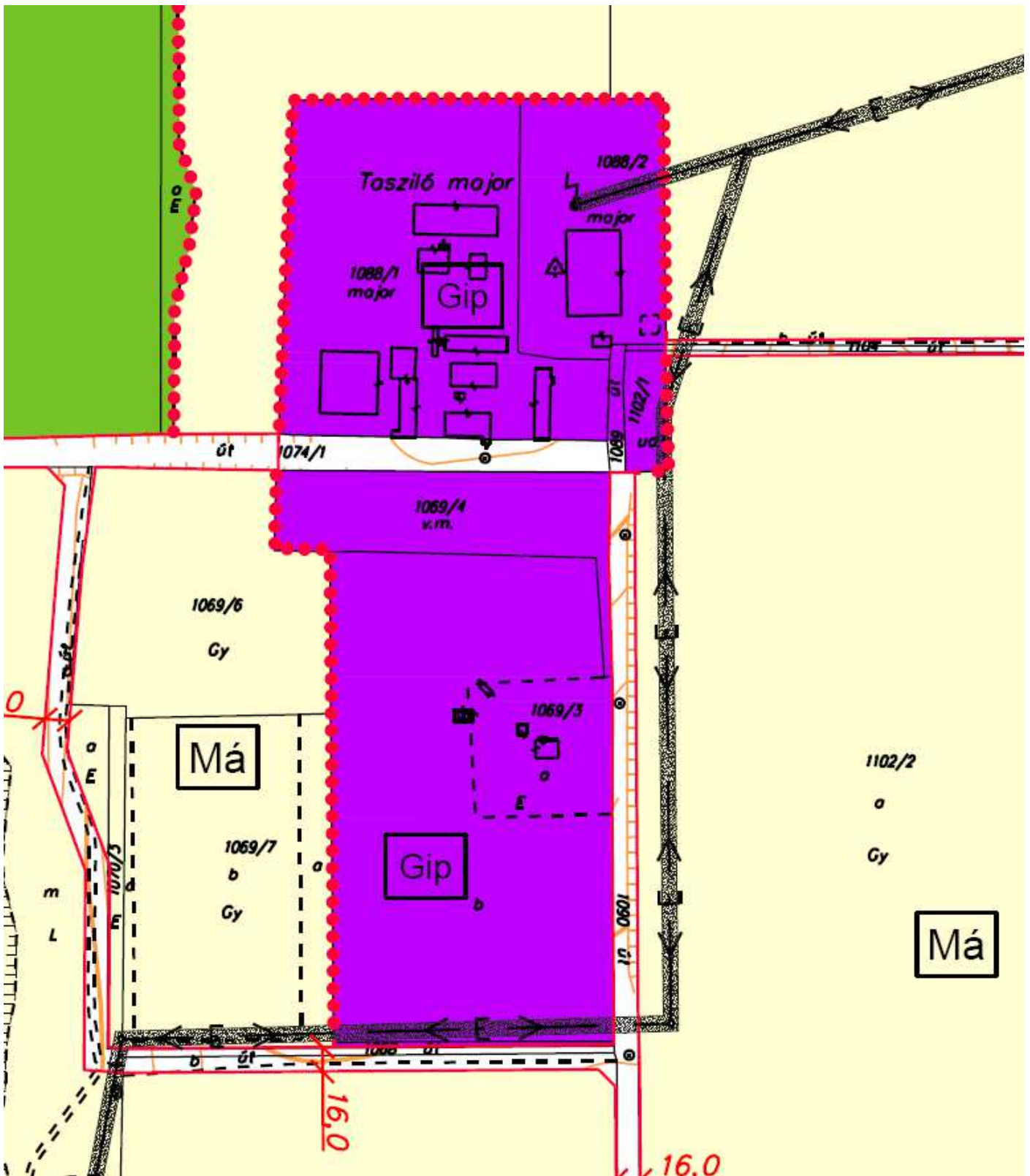
(4) Az ipari gazdasági területen az OTÉK által meghatározott gépkocsi elhelyezést az építési telken belül biztosítani kell.

A Gip övezet normatív szabályozását a rendelet 3. melléklete tartalmazza a következők szerint:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke	Oldalkert legkisebb mértéke
Gip	5000 m ²	50 m 50 m	Szabadon álló	30 %	0 –10 m	40 %	4 m



hatályos szabályozási terv részlet



hatályos településszerkezeti terv részlet

tervezett szabályozás

A tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a 01088/1 hrsz. -ú üzemi területen a jelenleg Gip jelű ipari gazdasági övezet területén a jelenlegi 30% -os beépíthetőséget szükséges növelni, továbbá a kialakítható legkisebb zöldfelület mértékét a jelenlegi 40% -ról szükséges csökkenteni. A majorság ipari gazdasági területfelhasználással, illetve övezettel szabályozott, mely szabályozás, illetve területhasználat nem felel meg a tényleges területhasználatnak. Valójában e területen mezőgazdasági üzemi tevékenység folyik, a területen található épületek ennek megfelelően kerültek kialakításra.

A hatályos szabályozás a 18/2006. (IX.25.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra, a község településrendezési tervei 2012.08.06. előtt készültek, így a szabályozás módosítása a 2012.08.06. -án hatályos OTÉK előírásai szerint történik. A településszerkezeti és szabályozási terv, valamint az építési szabályzat módosítása a következők szerint tervezett:

- A 01088/1, a 1089, a 1102/1, a 01069/4 és a 01069/3 hrsz. -ú területek ipari gazdasági rendeltetése beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területfelhasználásra módosul.
- A 01074/1 hrsz. -ú út területének keleti része, a 01089 hrsz. -ú út déli része, a 1102/1 hrsz.-ú telek déli és keleti része, valamint a 01104 hrsz. -ú út nyugati vége közlekedési- és közműterület övezetként kerül jelölésre. Ennek oka, hogy az OTÉK alapján a közlekedési területek közé a közutak sorolandók, melyek közfunkciója a jövőben is megőrzendő. A kérdéses utak esetében a közfunkció nem szüntethető meg a jövőben, mivel az a major területén túl további mezőgazdasági területeket is feltár. A tervezett útszabályozás a korábban bemutatásra került változtatási vázrajz alapján történik, ahol a tulajdonos és az önkormányzat között területcserevalósul meg. Ezzel az építési telek egységesebbé válik.
- A 01104 hrsz. -ú út szabályozási szélessége a hatályos tervben útként nem szabályozott nyugati végén 10 m szélességgel kerül szabályozásra. Az út kialakítása a tervezett telekalakításnak megfelelően a déli irányba a 01102/1 hrsz. -ú területet érintően és a 1089 hrsz.-ú telek déli részén tervezett. A 1089 hrsz.-ú telek további részei a különleges mezőgazdasági területbe soroltak és a major telkének kiegészítésére fog szolgálni.
- A 01088/1 hrsz. -ú, valamint a 1089 és a 1102/1 hrsz.-ú telkek egy része a terület a hatályos Gip jelű ipari gazdasági övezetből K-mű-1 jelű, a déli 01069/4 és a 01069/3 hrsz. -ú területek. A két terület övezeti szabályozása között eltérés, hogy az előbbi esetében a kialakítható zöldfelület mértéke az OTÉK 25.§ (1) bekezdésében meghatározott 40% helyett 25% -ban kerül meghatározásra, míg a második terület esetében ez az OTÉK -nak megfelelően 40% -ban szabályozott. A K-mű-1 jelű övezet esetében az OTÉK-ban meghatározottaktól eltérő szabályok megalkotásához kérjük a TÉKA 3.§ által biztosított eltérési lehetőség jóváhagyását a korábbiakban bemutatott, területet érintő zöldfelületi adottságokra tekintettel. További eltérés, hogy a K-mű-1 jelű övezet területén lakóépület nem helyezhető el, ugyanakkor a K-mű-2 jelű övezet területén a tulajdonos számára, továbbá szolgálati lakás létesíthető. A beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke mindkét övezetben az OTÉK -ban meghatározott legnagyobb érték, 40%. A helyi építési szabályzat rendelkezései az előzőekben leírtak alapján a következők szerint módosul:

Beépítésre szánt terület: Különleges területek

7. § (1) *A különleges területbe (jele: K) azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az egyéb építési területektől eltérő területek.*

(2) A különleges területek egyes építési övezeteiben a következők helyezhetők el:

K-1 jelű övezet területén

- temető, melyben elhelyezhető templom, ravatalozó, kriptá és ezekhez kapcsolódó tároló építmény.

K-2 jelű övezet területén

- sportterület, melyen elhelyezhető sportépítmény, vendéglátó és szociális épület.

K-mű-1 jelű övezet területén

- mezőgazdasági üzemi épület, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összefüggő szociális és irodaépület.

K-mű-2 jelű övezet területén

- mezőgazdasági üzemi épület, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összefüggő szociális és irodaépület, tulajdonosi és szolgálati lakás

(3) A különleges övezet területein a kialakítható legkisebb telek területe a K-1 jelű övezet területén a szabályozási tervben jelölt övezet területe, a K-2 jelű övezet területén 2000 m². Az övezetek területeinek beépítési módja szabadon álló, a telkek maximális beépítettségének mértéke a K-1

~~jelű övezet területén 3 %, a K-2 övezet területén 15%. A megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m.~~

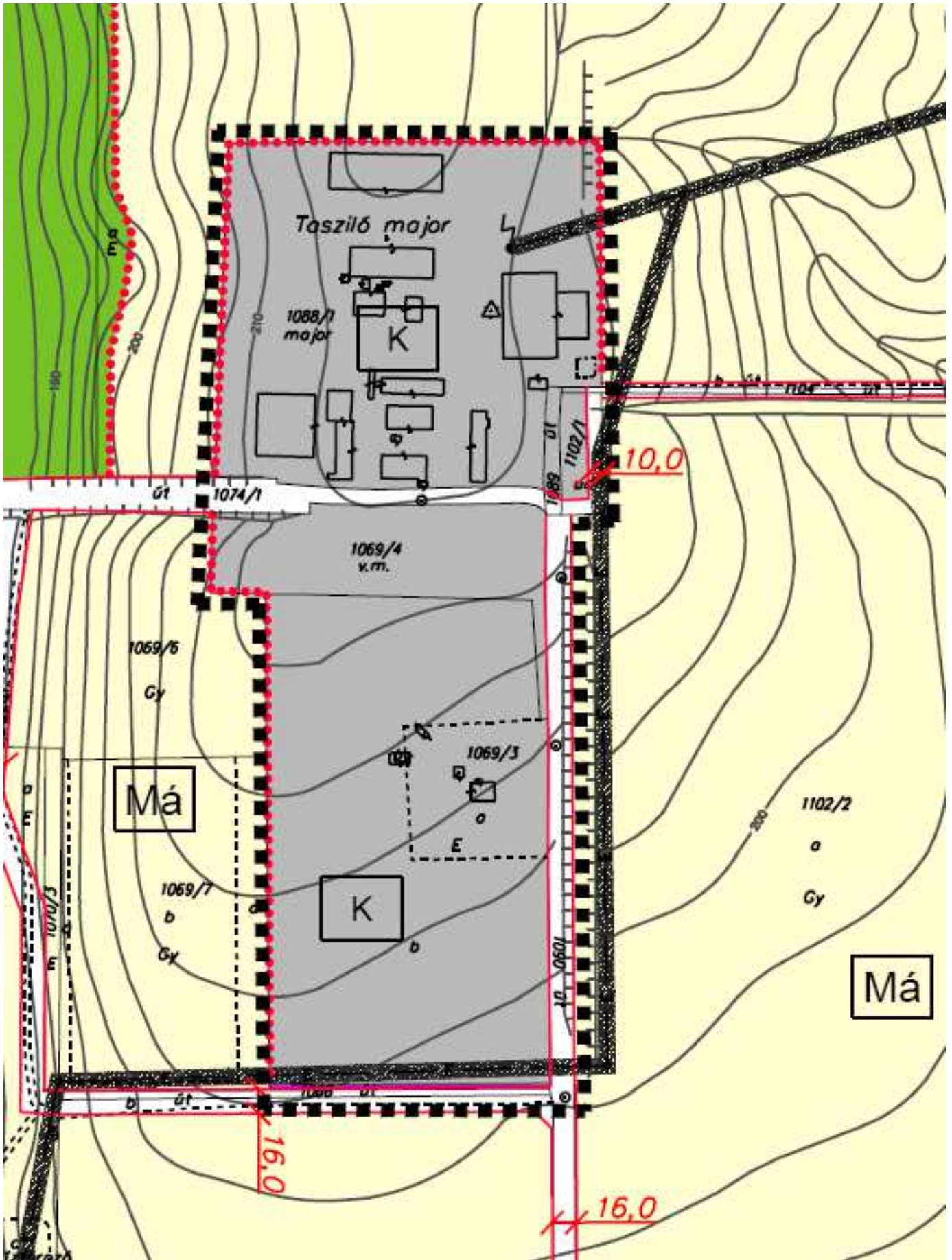
~~A különleges övezetek területein a telekalakítás és beépítés normatív szabályait a rendelet 3. melléklet 3. pontja tartalmazza.~~

(4) A különleges övezetek területei közül az OTÉK által meghatározott gépkocsi elhelyezést a K-2 jelű övezet területén biztosítani kell.

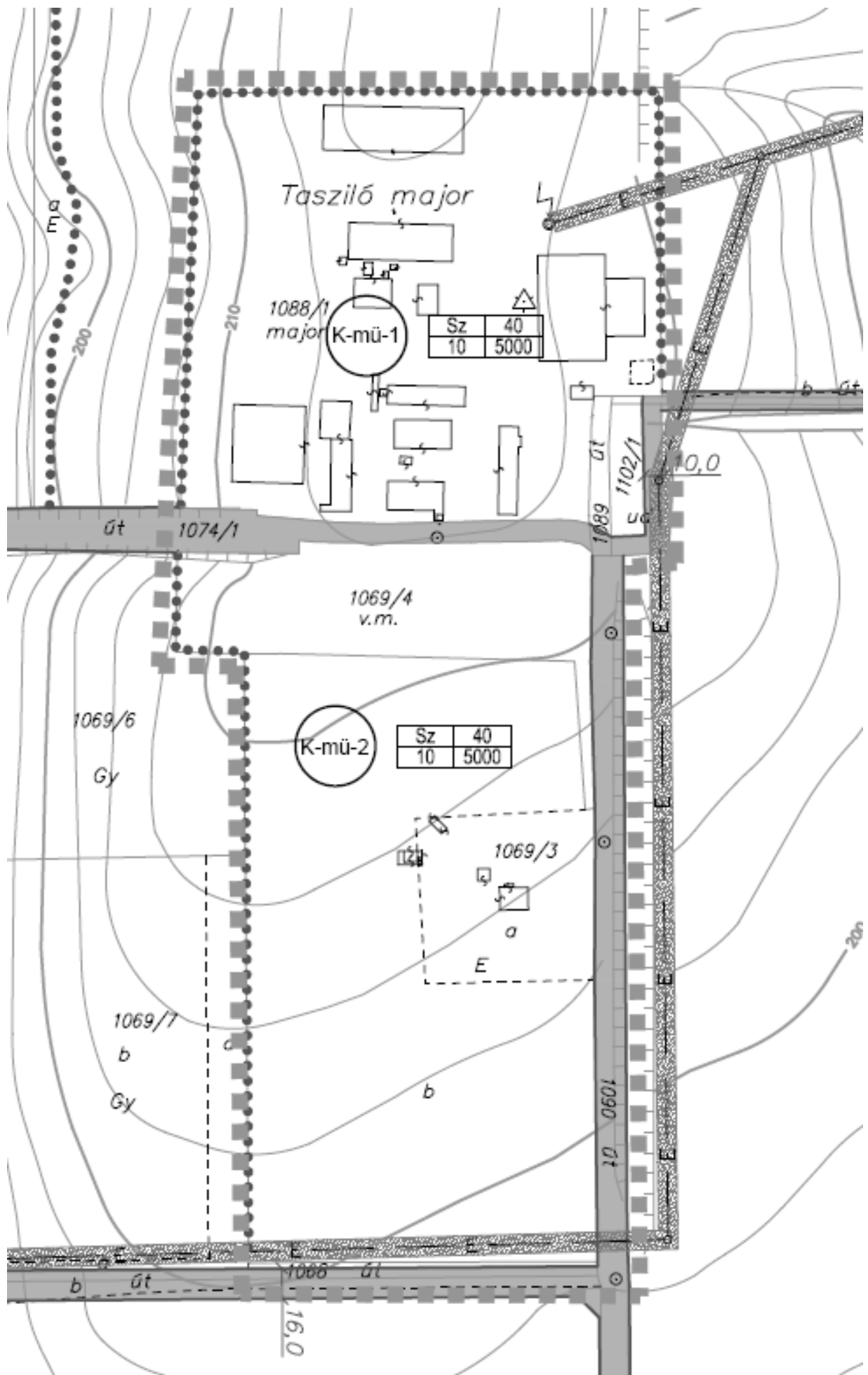
3. melléklet kiegészül a következőkkel:

4. A rendelet 7. § (2) bekezdése szerinti beépítésre szánt különleges területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke	Oldalkert legkisebb mértéke
K-1	övezet területe	-	Szabadon álló	3%	0 – 7,5 m	-	-
K-2	2000 m ²	-	Szabadon álló	15%	0–7,5 m	-	-
K-mü-1	5000 m ²	50 m 50 m	Szabadon álló	40%	0 –10 m	25%	4 m
K-mü-2	5000 m ²	50 m 50 m	Szabadon álló	40%	0 –10 m, lakóépület esetében 0–5 m	40%	4 m



tervezett települészerkezeti terv



tervezett szabályozási terv

4. a magasabb szintű jogszabályokkal és a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve, valamint a Zala Vármegye Területrendezési terve

Pókaszeptek nem tartozik kiemelt térség területéhez, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (továbbiakban országos terv) második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai vonatkoznak a településre.

A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során figyelembe kell venni Zala Vármegye Területrendezési tervét (továbbiakban vármegyei terv), melyet a Zala Megyei Közgyűlés 8/2019 (IX.27.) rendeletével fogadott el.

Területrendezési tervek infrastruktúra hálózata

Az országos szerkezeti terv jelöli ki az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat elemeket. A vármegyei szerkezeti terv ezen országos elemeket szerepelteti és további térségi jelentőségű elemet a tervezési terület környezetében nem szerepeltet. A hálózat elemei a tervezési területet nem érintik.

Területrendezési tervek térségi területfelhasználásai

6. Térségi területfelhasználási kategóriák

9. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség.

.....

(3) A vármegyei területfelhasználási kategóriák a következők:

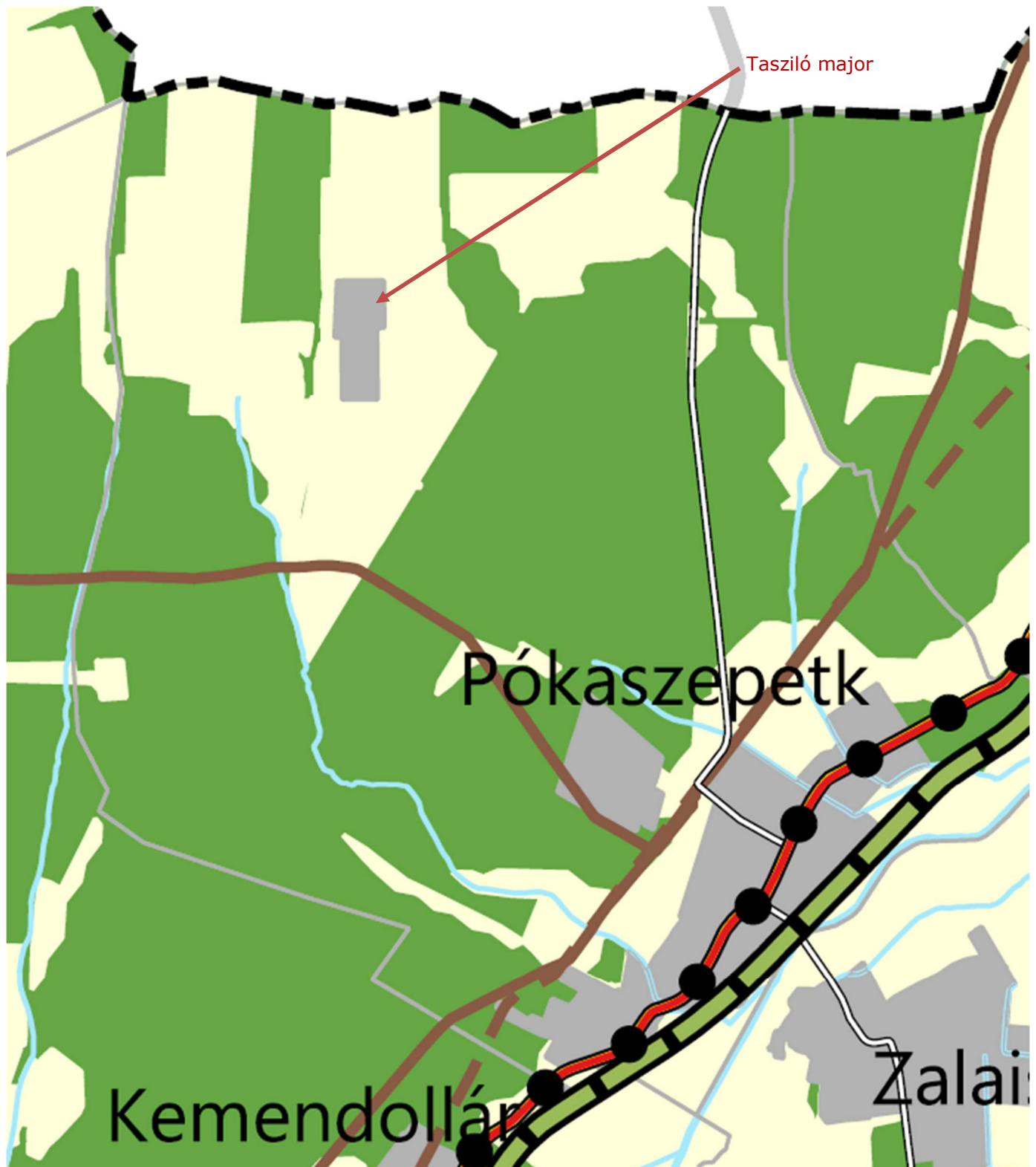
- a) területi korlát nélkül ábrázolt térségek:
 - aa) erdőgazdálkodási térség,
 - ab) mezőgazdasági térség,
 - ac) vízgazdálkodási térség,
 - ad) települési térség,
- b) legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség.

.....

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

- a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
- e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertés mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

Az országos és vármegyei területrendezési terv szerkezeti tervlapjai szerint a változtatással érintett terület a települési térség területén helyezkedik el, ahol a törvény előírásai szerint bármely építési övezet, övezet kijelölhető. Így az ipari gazdasági területfelhasználás beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területre történő módosítása a törvény előírásával nem ellentétes.



vármegyei szerkezeti terv részlet

A területrendezési tervek térségi övezeteivel való összhang igazolása

A települést érintő övezetek a következő törvényi szakaszban kiemelték.

AZ ORSZÁGOS ÖVEZETI TERV

10. Térségi övezetek

19. § (1) Az országos övezetek a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- 10. vízminőség-védelmi terület övezete,**
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

(2) A kiemelt térségi övezetek a következők:

1. a BATrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 42. § határozza meg,
2. a BKÜTrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 77. § határozza meg.

(3) A vármegyei övezetek a következők:

1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott vármegyei övezet.

(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

(5) A (3) bekezdés 1–4. pontjaiban meghatározott vármegyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a vármegyei területrendezési terv állapítja meg.

vízminőségvédelmi terület övezete

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel 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.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

A változtatással érintett területet érinti a vízminőség - védelmi terület övezete érinti, mely övezet területére vonatkozó a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 5.§ -a fogalmaz meg követelményeket a fentiek szerint. A (2) bekezdésben megfogalmazott, a vízvédellel érintett területek kijelölésére és egyedi szabályozására vonatkozó követelmény a település egészére készülő terv esetén teljesíthető, így az abban foglaltak a tervezett módosítást nem korlátozzák. Bányászati tevékenységgel kapcsolatos szabályozás nem tervezett, így a (3) bekezdés szerinti korlátozás nem releváns.

5. a területfelhasználási mérleg és a biológiai aktivitásérték változásai

A településrendezési tervek tervezett módosítása során változnak a település területfelhasználásainak területi adatai. E változások a tervezési területeken belül kerülnek vizsgálatra a következő táblázatokban szereplő adatok szerint.

Területfelhasználási mérleg változása a tervezési területeken belül:

	hatályos terv szerinti területi kiterjedés		tervezett területi kiterjedés		változás
	m ²	ha	m ²	ha	
ipari gazdasági terület	125978,29	12,60	0	0	-12,60
különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület	0	0	126767,50	12,67	+12,67
közúti közlekedési terület	789,21	0,079	4186,27	0,42	+0,42

6. határozattervezet

Pókaszepetk Község Önkormányzat Képviselő-testület **../2026. (.....) számú határozata**

Pókaszepetk Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a község településszerkezeti tervének elfogadásáról az alábbiak szerint dönt:

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

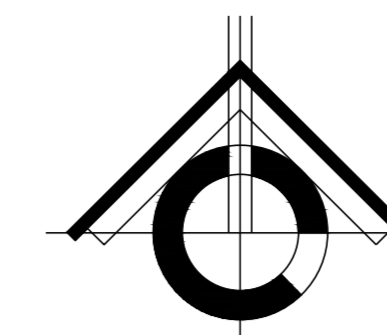
A településszerkezeti terv módosításának leírása

A településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul:

A Tasziló-major és a környezetében található utak és területek területfelhasználásai a valós hasznosításokat és jövőbeni tervezett fejlesztéseket figyelembe véve a következők szerint változik:

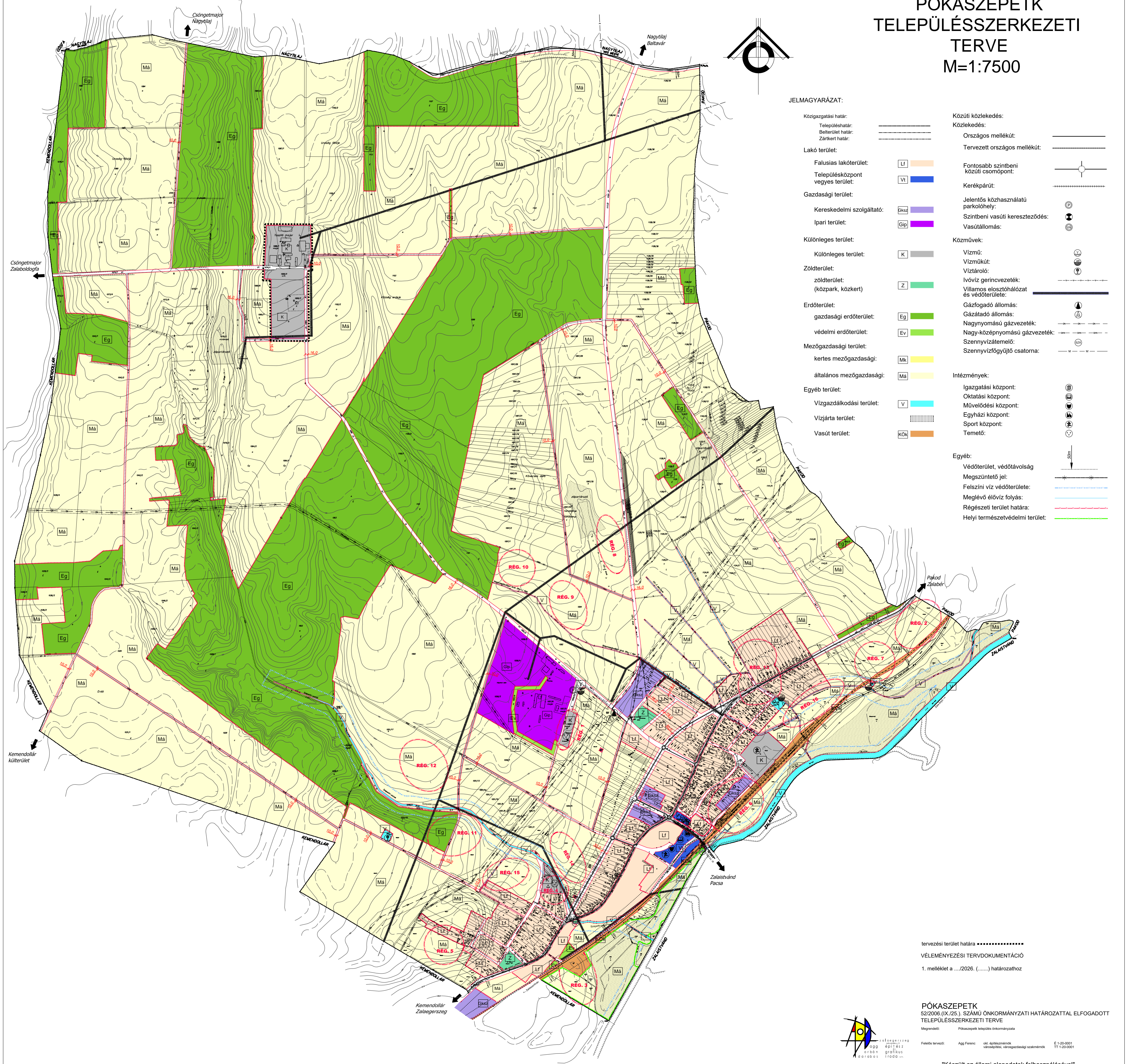
1. A 01088/1, a 01069/4, a 01069/3 és a 01102/1 hrsz.-ú ingatlanok ipari gazdasági területről különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területre módosulnak.
2. A terület belső úthálózata a 01074/1, 01089 hrsz.-ú ingatlanokat érintően, valamint a 01102/1 hrsz.-ú telek északi részének kiszabályozásával és a 01104 hrsz.-ú telek igénybevételével létrejött útcsatlakozás területe ipari gazdasági területről közúti közlekedési területre módosul.

PÓKASZEPETK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:7500



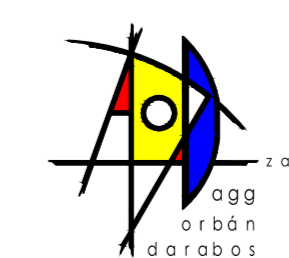
JELMAGYARÁZAT:

Közigazgatási határ:	-----	Közüti közlekedés:	-----
Településhatár:	-----	Közeledés:	-----
Belterület határ:	-----	Országos mellékút:	-----
Zárkerít határ:	-----	Tervezett országos mellékút:	-----
Lakó terület:		Fontosabb szintbeni közüti csomópont:	-----
Falusias lakóterület:	Lf	Kerekpárút:	-----
Településközpont vegyes terület:	Vt	Jelentős közhasználatú parkolóhely:	-----
Gazdasági terület:		Szintbeni vasúti kereszteződés:	-----
Kereskedelmi szolgáltató:	Gksz	Vasútállomás:	-----
Ipari terület:	Gip	Közművek:	
Különleges terület:		Vízmű:	-----
Különleges terület:	K	Vízműkút:	-----
Zöldterület:		Víztorló:	-----
zöldterület:	Z	Ivóvíz gerincvezeték:	-----
(közpark, közkert)		Villamos elosztóhálózat és védőterülete:	-----
Erdőterület:		Gázfogadó állomás:	-----
gazdasági erdőterület:	Eg	Gázátadó állomás:	-----
védelmi erdőterület:	Ev	Nagynyomású gázvezeték:	-----
Mezőgazdasági terület:		Nagy-köznyomású gázvezeték:	-----
kertes mezőgazdasági:	Mk	Szennyvíztisztító:	-----
általános mezőgazdasági:	Má	Szennyvízfogytató csatorna:	-----
Egyéb terület:		Intézmények:	
Vízgazdálkodási terület:	V	Igazgatási központ:	-----
Vízjárta terület:		Oktatási központ:	-----
Vasút terület:	KOk	Művelődési központ:	-----
		Egyházi központ:	-----
		Sport központ:	-----
		Temető:	-----
		Egyéb:	
		Védőterület, védőtávolság	-----
		Megszüntetendő jel:	-----
		Felületi víz védőterülete:	-----
		Meglévő élővíz folyás:	-----
		Régészeti terület határa:	-----
		Helyi természetvédelmi terület:	-----



tervezési terület határa -----
 VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
 1. melléklet a .../2026. (...) határozathoz

PÓKASZEPETK
 52/2006. (IX.25.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
 Megrendelő: Pókaszepetk település önkormányzata
 Feltárta tervezte: Agg Ferenc okl. építész
 grafikus: városépítési, városgazdasági szakmérnök
 E 1-20-001
 TT 1-20-001



"Készült az állami alapadatok felhasználásával"

7. rendeletervezet

Pókaszepetk Község Önkormányzatának Képviselő-testületének

.../2026. (...) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzatról szóló 18/2006. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Pókaszepetk 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] Pókaszepetk Község Önkormányzata Képviselő-testületének 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 és a Pókaszepetk Község 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 9/2018. (XII. 11.) önkormányzati rendelete szerinti véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Pókaszepetk Község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 18/2006. (IX.25.) önkormányzati rendelet 7.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A különleges területek egyes építési övezeteiben a következők helyezhetők el:

- a) K-1 jelű övezet területén temető, melyben elhelyezhető templom, ravatalozó, kripta és ezekhez kapcsolódó tároló építmény,*
- b) K-2 jelű övezet területén sportterület, melyen elhelyezhető sportépítmény, vendéglátó és szociális épület,*
- c) K-mű-1 jelű övezet területén mezőgazdasági üzemi épület, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összefüggő szociális és irodaépület,*
- d) K-mű-2 jelű övezet területén mezőgazdasági üzemi épület, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összefüggő szociális és irodaépület, tulajdonosi és szolgálati lakás.”*

2. §

A Pókaszepetk Község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 18/2006. (IX.25.) önkormányzati rendelet 7.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A különleges övezetek területein a telekalakítás és beépítés normatív szabályait a rendelet 3. melléklet 3. pontja tartalmazza.”

3. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 18/2006. (IX.25.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklete lép.

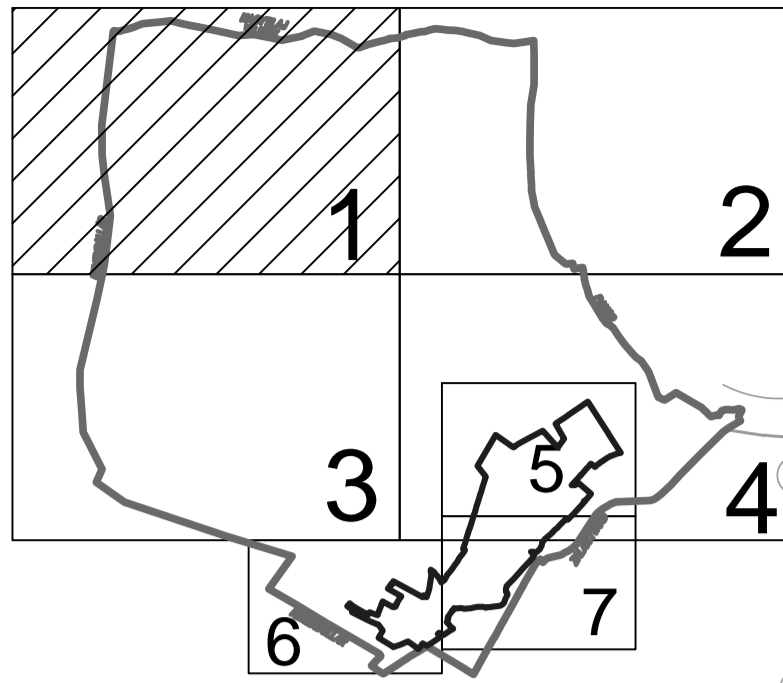
(2) A helyi építési szabályzatról szóló 18/2006. (IX.25.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklete lép.

4. §

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

Bucsák Katalin
jegyző

Tóth András
polgármester



Csöngetmajor
Zalaboldogfa



tervezési terület határa
VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

ooc építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@oockft.hu

Pókaszeptek község 18/2006. (IX.25.)
rendelettel elfogadott, 12/2016. (IX.22.) és 6/2018. (VI.29.)
és .../2026. (...) rendelettel módosított szabályozási terve

Megrendelő: Pókaszeptek település önkormányzata
Felkészítő tervező: Agg Ferenc
okl. építészmenőnk TT 1-20-0001
városépítési, városgazdasági szakmenőnk
2018. 06.
M=1:4000

"Készült az állami alapadatok felhasználásával"



Jelmagyarázat:

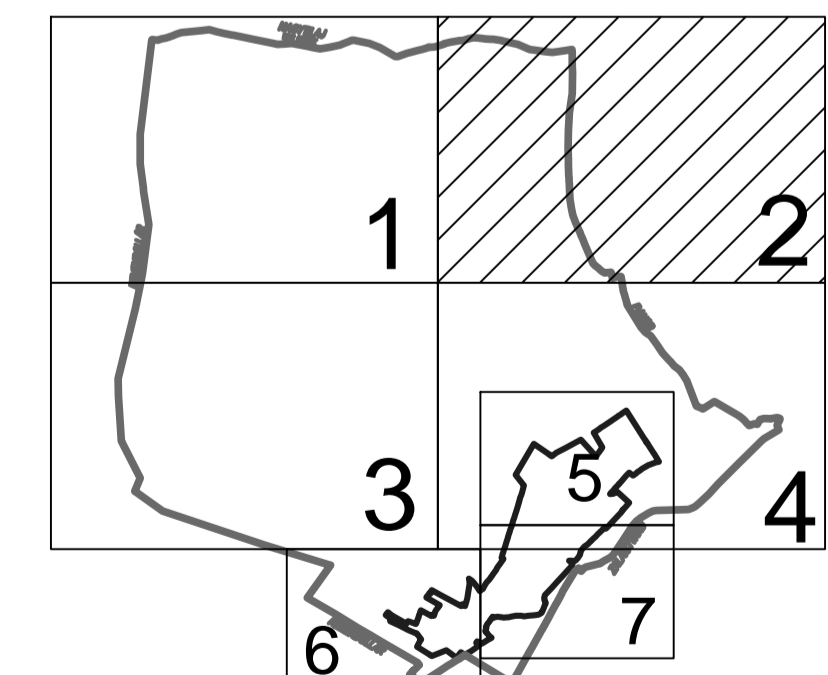
Építési övezet index száma	
beépítési mód	max.beépítettség (%)
max.építmény-magasság (m)	kialakítható legkisebb teleknagyság (m ²)

Övezetek megnevezése (területfelhasználás):

Beépítésre szánt övezetek:
 Lf - falusias lakóterület
 Vt - településközpont vegyes terület
 Gksz - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 Gip - ipari terület
 K - különleges terület

Beépítésre nem szánt övezetek:
 Z - zöldterület (közpark)
 Eg - gazdasági erdőterület
 Ev - védelmi erdőterület
 Mk - kertés mezőgazdasági terület
 Má - általános mezőgazdasági terület
 V - vízgazdálkodási terület
 KÖK- kötőpályás közlekedési terület

Szabályozási vonal:	
Tömbön belüli övezet határ:	
Régészeti terület határa:	
Felszíni víz védőterülete:	
Helyi természetvédelmi terület:	
Műemléki környezet határa:	
Beültetési kötelezettségű terület és kötelező fásítás:	
Kerékpárút:	
Építési sáv:	
Telken belüli védőterület:	
Műemlék telke:	
Vízjárta terület:	
Védőterületek:	
Közlekedési területek:	
Védett helyi művi érték:	
Védett helyi művi érték:	
Építési vonal (kötelező):	
Szabályozási szélesség:	
Megszüntető jel:	
Javasolt telekhatár:	
Javasolt megszüntetőjel:	



AOD építész és grafikus iroda kft.
 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
 tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
 e-mail: aod@aodkft.hu

Módosítva a 12/2021. (XII.17.) számú önkormányzati rendelettel

AOD építész és grafikus iroda kft.
 8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
 tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
 e-mail: aod@aodkft.hu

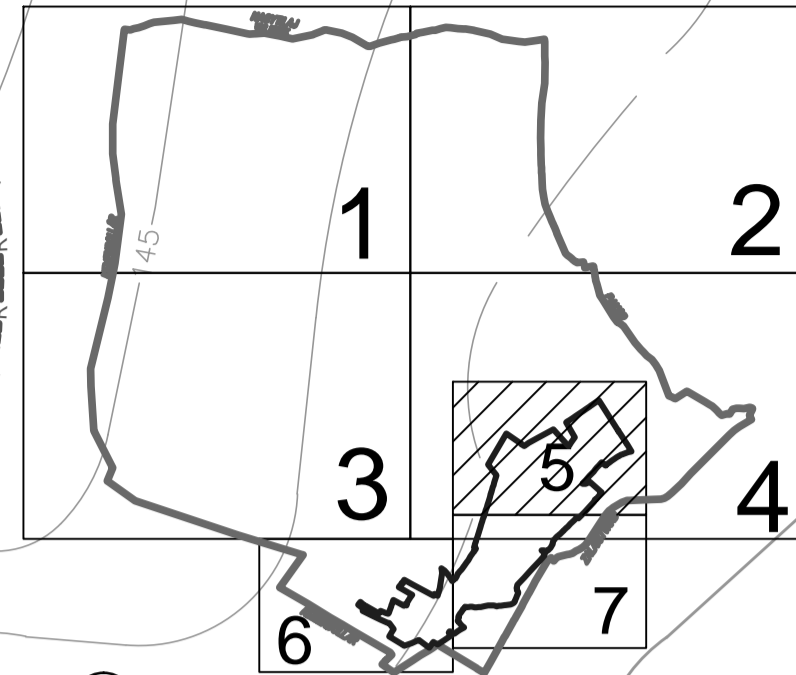
Pókaszepetk község 18/2006. (IX.25.)
 rendelettel elfogadott, 12/2016. (IX.22.), 11/2020. (XI.29.) és
 12/2021. (XII.17.) rendelettel módosított szabályozási terve

Megrendelő: Pókaszepetk település önkormányzata

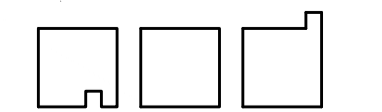
Felkészítő: Agg Ferenc okl. építészmérnök TT 1-20-0001
 városépítési, városgazdasági szakmérnök

2021. 12. M=1:4000

"Készült az állami alapadatok felhasználásával"



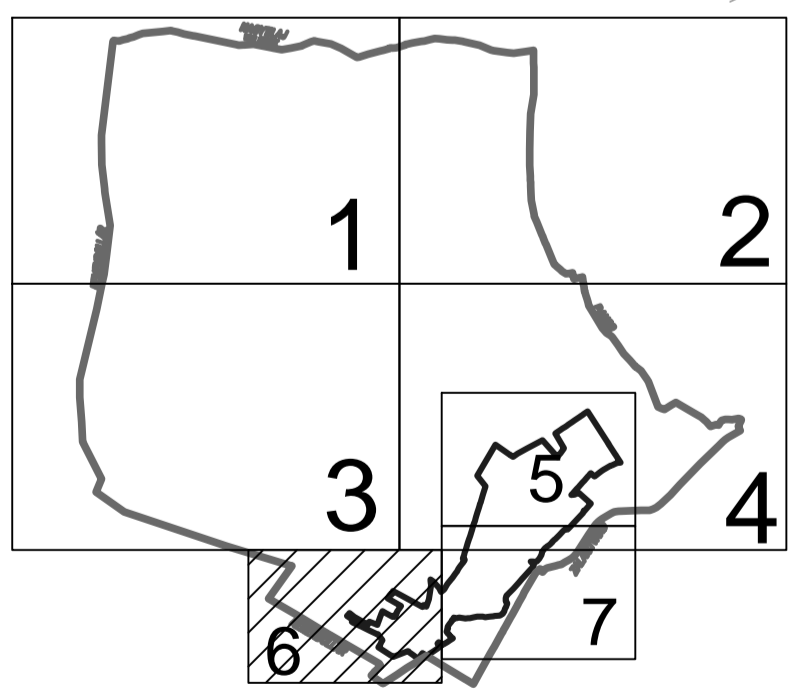
Pókaszepetk község 18/2006. (IX.25.)
rendelettel elfogadott, 2/2019. (II.21.)
rendelettel módosított szabályozási terv



OOD Építész és Grafikus Iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
Tel: 92 510 203 Fax: 92 510 204
e-mail: ood@oodkft.hu

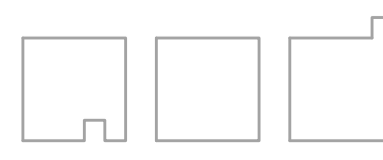
Megrendelő: Pókaszepetk település önkormányzata
Felkészítéskészítő: Agg Ferenc
okl. építészmérnök TT 1-20-0001
városépítési, városgazdasági szakmérnök
2019. 02.
M=1:2000
"Készült az állami alapadatok felhasználásával"

5



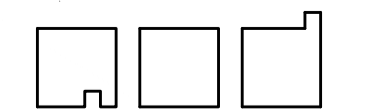
**Kemendollár
Zalaegerszeg**

Pókaszepetek község 18/2006. (IX.25.)
rendelettel elfogadott, 12/2016. (IX.22.) 6/2018. (VI.29.) és
12/2021. (XII.17.) rendelettel módosított szabályozási terve



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

Módosítva a 12/2021. (XII.17.) számú önkormányzati rendelettel



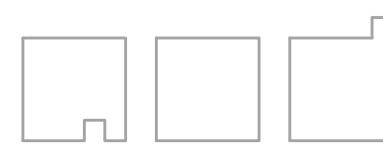
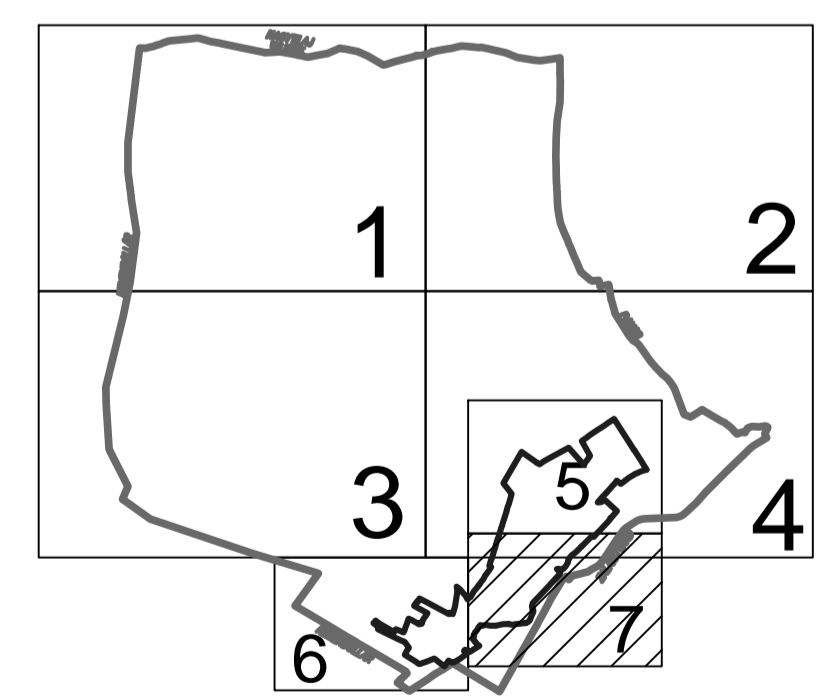
OOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: ood@oodkft.hu

Megrendelő: Pókaszepetek település önkormányzata
Felelős tervező: Agg Ferenc
okl. építésszámárk TT 1-20-0001
városépítési, városgazdasági szakmérnök
2021. 12. M=1:2000

"Készült az állami alapadatok felhasználásával"

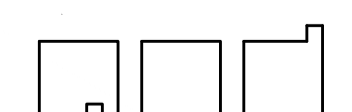


Zalaistvánd
Pácsa



AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

Módosítva a 12/2021. (XII.17.) számú önkormányzati rendelettel



AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

Megrendelő: Pókaszpetk települési önkormányzata
Felelős tervező: Agg Ferenc
okl. építészmérnök TT 1-20-0001
városépítési, városgazdasági szakmérnök

Pókaszpetk község 18/2006. (IX.25.)
rendelettel elfogadott, 12/2016. (IX.22.), 2/2019. (II.21.) és
12/2021. (XII.17.) rendeletekkel módosított szabályozási terv

2021. 12.
M=1:2000

"Készült az állami alapadatok felhasználásával"

2. melléklet a/2026 (.....) rendelethez

Építési telekalakítási szabályok

1. A rendelet 3. § (3) bekezdése szerint a Falusias lakóterületre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
Lf-1	1500 m ²	20 m 50 m	Oldalhatáron álló	25 %	0 - 4,00 m	50 %
Lf-2	800 m ²	20 m 30 m	Oldalhatáron álló	25 %	0 - 4,00 m	50 %
Lf-3	1500 m ²	20 m 50 m	Oldalhatáron álló	25 %	0 – 5,00 m	50 %
Lf-4	800 m ²	20 m 30 m	Oldalhatáron álló	25 %	0 – 5,00 m	50 %

2. A rendelet 4. § (4) bekezdése szerint a Településközpont vegyes területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legkisebb és legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
Vt-1	600 m ²	15 m 30 m	Zárt sorú	40 %	0 - 7,50 m	20 %
Vt-2	1000 m ²	20 m 40 m	Szabadon álló	30 %	0 - 7,50 m	30 %

3. A rendelet 6. § (3) bekezdése szerint az ipari gazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

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	Oldalkert legkisebb mértéke
Gip	5000 m ²	50 m 50 m	Szabadon álló	30 %	0 – 10 m	40 %	4 m

4. A rendelet 7. § (2) bekezdése szerinti beépítésre szánt különleges területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

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	Oldalkert legkisebb mértéke
K-1	övezet területe	-	Szabadon álló	3%	0 – 7,5 m	-	-
K-2	2000 m ²	-	Szabadon álló	15%	0–7,5 m	-	-
K-mü-1	5000 m ²	50 m 50 m	Szabadon álló	40%	0 – 10 m	25%	4 m
K-mü-2	5000 m ²	50 m 50 m	Szabadon álló	40%	0 – 10 m, lakóépület esetében 0–5 m	40%	4 m

5. A rendelet 8. § (2) bekezdése szerint a település közigazgatási területén belül a közlekedési hálózatot a mellékelt táblázatban foglalt hierarchia szerint kell kialakítani. A közutak céljára a szabályozási tervben a szabályozási vonallal meghatározott építési területet kell biztosítani, melynek szélessége nem lehet kevesebb a következőknél:

	Út jele, megnevezése (neve, száma, helyrajzi száma)	Út-kategória	Szabályozási szélesség	Úthálózati szerep
1	7328 sz. mellékút /külterület/	K.V.B	30m	országos mellékút (összekötő út)

	Út jele, megnevezése (neve, száma, helyrajzi száma)	Út- kategória	Szabályozási szélesség	Úthálózati szerep
2	7328 sz. mellékút /belterület/ /Petőfi Sándor u.	B.V.c.B	14,50-27 m	országos mellékút (összekötő út)
3	7362 sz. mellékút /belterület/	B.V.c.B	19,3-27m	országos mellékút (összekötő út)
4	7362 sz. mellékút /új, belt-kült. határvonal/	K.V.c.B	30 m	országos mellékút (összekötő út)
5	73359 sz. mellékút	K.VII.c.B	12m	állomáshoz vezető úti
6	Mező I. u.	B.VI.d.B	12m	helyi kiszolgálóút
7	Kállai Éva u.	B.VI.d.B	12-15m	helyi kiszolgálóút
8	Zrínyi M. u.	B.VI.d.B	12-14m	helyi kiszolgálóút
9	Batsányi L. u.	B.VI.d.B	11,7-22,5m	helyi kiszolgálóút
10	Rákóczi u.	B.VI.d.B	-	helyi kiszolgálóút
11	Zala u.	B.VI.d.B	20m	helyi kiszolgálóút
12	Avar u.	B.VI.d.B	6,6-12m	helyi kiszolgálóút
13	Kossuth L. u.	B.VI.d.B	13-16m	helyi kiszolgálóút
14	Ady Endre u.	B.VI.d.B	9,5-12m	helyi kiszolgálóút
15	Deák F. u.	B.VI.d.B	5,8-9m	helyi kiszolgálóút
16	261 hrsz	B.VI.d.B	12m	helyi kiszolgálóút
17	1118/18 hrsz	B.VI.d.B	16m	helyi kiszolgálóút
18	1118/8 hrsz	B.VI.d.B	14m	helyi kiszolgálóút
19	291/2 hrsz	B.IX.	3m	helyi kiszolgálóút
20	291/2 hrsz	B.VI.d.B	13m	helyi kiszolgálóút
21	337 hrsz /új/	B.VI.d.B	12m	helyi kiszolgálóút
22	1047 hrsz /temetőhöz/	B.VI.d.B	26m	helyi kiszolgálóút
23	31 hrsz	B.VI.d.B	6m	helyi kiszolgálóút
24	204 hrsz	B.VI.d.B	19,3-26,7m	helyi vegyesforgalmú út
25	117/1 hrsz	K.VIII.B	18,5m	helyi vegyesforgalmú út
26	1091/2 hrsz	K.VIII.B	15m	helyi kiszolgálóút
27	1090 hrsz	K.VIII.B	15m	helyi vegyesforgalmú út
28	1068 hrsz	K.VIII.B	16m	helyi vegyesforgalmú út
29	1074/1 hrsz	K.VIII.B	16m	helyi vegyesforgalmú út
30	1135/2 hrsz	K.VIII.B	11,5m	helyi kiszolgálóút

	Út jele, megnevezése (neve, száma, helyrajzi száma)	Út- kategória	Szabályozási szélesség	Úthálózati szerep
31	1128/10 hrsz	K.VIII.B	10m	helyi kiszolgálóút
32	1098 és 1097/27 hrsz	K.VIII.B	10m	helyi kiszolgálóút
33	1097/32 hrsz	K.VIII.C	10m	helyi kiszolgálóút
34	1096 hrsz	K.VIII.C	10m	helyi kiszolgálóút
35	1095 hrsz	K.VIII.C	10m	helyi kiszolgálóút
36	1051/16 hrsz	K.VIII.C	10m	helyi kiszolgálóút
37	1053 és 1054/20 hrsz	K.VIII.C	10m	helyi kiszolgálóút
38	1056 hrsz	K.VIII.C	10m	helyi kiszolgálóút
39	1053 hrsz	K.VIII.C	29m	helyi kiszolgálóút
40	1059 hrsz	K.VIII.C	10m	helyi kiszolgálóút
41	1051/15 hrsz	K.VIII.C	10m	helyi kiszolgálóút
42	1022/11 hrsz	K.VIII.C	10m	helyi kiszolgálóút
43	1021 hrsz	K.VIII.C	10m	helyi kiszolgálóút
44	1030 hrsz	K.VIII.C	10m	helyi kiszolgálóút
45	1042/2, 1029 és 1031/1 hrsz- ból	K.VIII.C	10m	helyi kiszolgálóút
46	1081 hrsz	K.VIII.C	10m	helyi kiszolgálóút