LOVÁSZI

KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

turisztikai fejlesztés érdekében

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

[Véleményezési szakaszra]

2023. február

LOVÁSZI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
turisztikai fejlesztés érdekében

ALÁÍRÓLAP

KÖZREMŰKÖDŐ TERVEZŐK:
Településrendezés

Fercsák Ágnes
okl. településmérnök
TT 20-0277
8945 Bak, Rózsa utca 33.
06-30/217-6141

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ:

Tóth Balázs
okleveles építészmérnök
főépítészi vizsga biz. sz.: ZMKH/6/2018.

MEGRENDELŐ:

Lovász Község Önkormányzata
8878 Lovászi, Kútfej út 112.
Képviseli: Kovács Ferenc polgármester

TARTALOMJEGYZÉK

I. Alátámasztó munkarészek 4
BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK 4
1. A település és a tervezési terület elhelyezkedése 6
2. A meglévő állapot ismertetése 8
3. A tervezett módosítás ismertetése 12
4. Szempontok a terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához 14
5. A területrendezési tervek és a tervezett változások összhangját igazoló térkép és leírás 14
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 21

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Helyi vállalkozó turisztikai fejlesztés céljából megvásárolt telkeket Lovászi Csirip hegy elnevezésű zártkertjében. A cél: természetközeli üdültetés meghonosítása, a meglévő adottságok kihasználásával.

A beruházó kérelemmel fordult az Önkormányzathoz annak érdekében, hogy a tervezett beruházás megvalósítása érdekében módosítsa hatályban lévő településrendezési eszközeit, tegye lehetővé az üdülőterület megvalósítását. Miután a Képviselő-testület támogatta a kérelmet, ezért az 50/2022. (VIII. 18.) sz. határozatában a településrendezési eszközei módosításáról döntött.

KIVONAT

Készült: Lovászi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. augusztus 18. napján tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

LKÖKT 50/2022. (VIII. 18.) sz. hat.

Lovászi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a község Helyi Építési Szabályzatának módosításának előkészítését elrendeli.

Határidő: folyamatos
Felelős: Kovács Ferenc polgármester

Kovács Ferenc sk.
polgármester

dr. Novák Anett sk.
jegyző

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles

Lovászi, 2023. február 14.

dr. Novák Anett
jegyző

Lovászi Közös Önkormányzati Hivatal * Jegyzője *

A hatályos településrendezési eszközök 2007-ben lettek jóváhagyva, ezért a tervdokumentációt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet45. § (2) a) pontjának lehetőségével élve az országos településrendezési és építési követelményekről

szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06-án érvényes településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, továbbá az OTÉK 121. § (1) bekezdésének megfelelően az OTÉK ma hatályos III. fejezete alkalmazásával készítettük.

A tervdokumentáció egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 68. § pontja alapján egyszerűsített eljárásban történik.

Lovászi Község Önkormányzata a településrendezési eszköz partnerségi egyeztetését a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2017. (IX. 22.) önk. rendelete alapján megállapítottak szerint folytatja le.

A tervdokumentáció egyeztetési és elfogadási eljárásában Tóth Balázs főépítészi vizsgával rendelkező okl. építészmérnök működött közre önkormányzati főépítészként. Az általa elkészített, tartalmat meghatározó főépítészi feljegyzést mellékelten csatoljuk.

A Biológiai aktivitás érték számítására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nincs szükség.

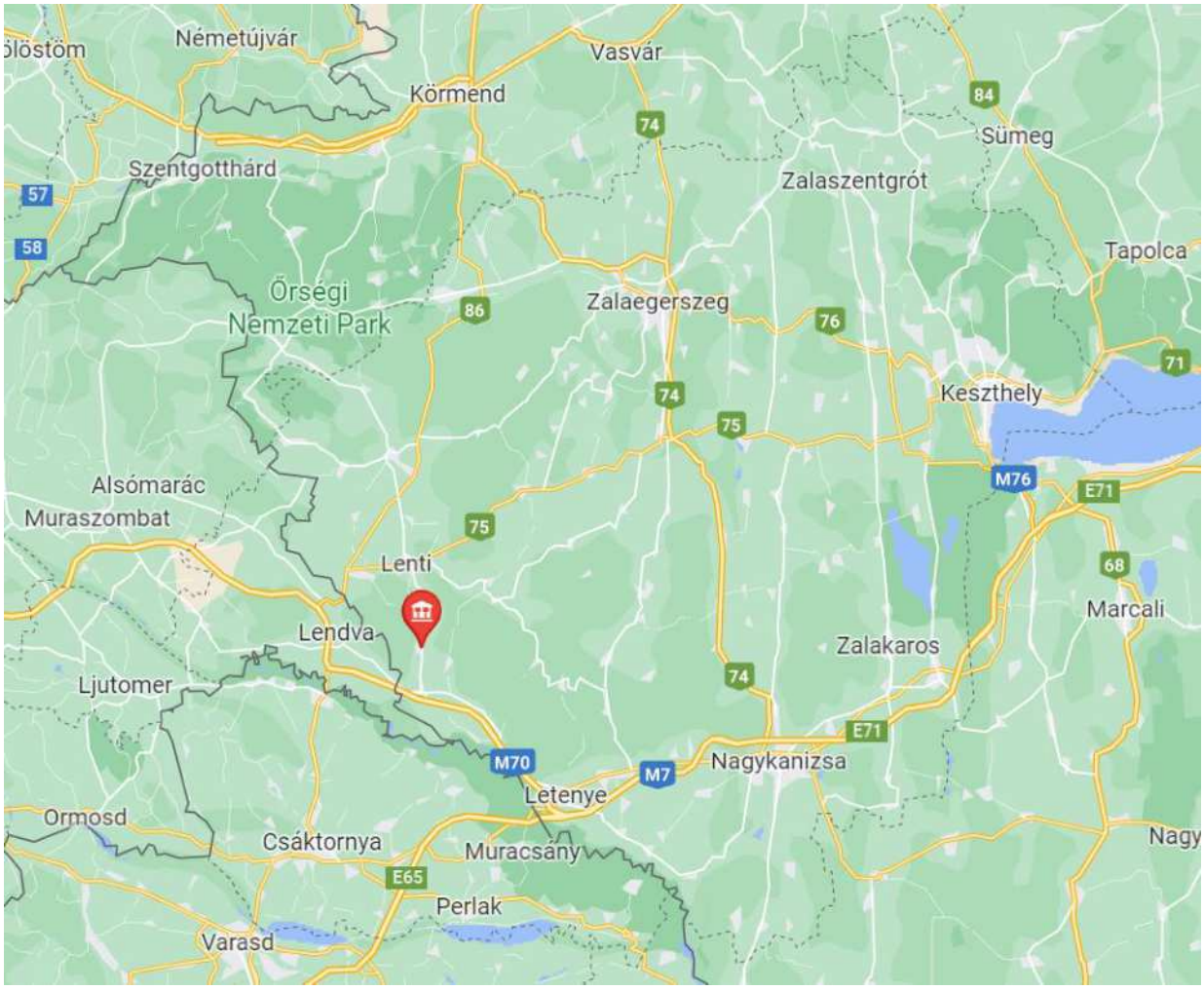
A tervezési terület nem érint régészeti lelőhelyet, ezért örökségvédelmi hatástanulmány készítése nem szükséges.

1. A település és a tervezési terület elhelyezkedése

A település elhelyezkedése Zala megyében

Lovászi község Zala megyében, azon belül a Lenti járásban található. Letenye és Lenti között fekszik, előbbitől valamivel több, mint húsz, utóbbitól kevesebb, mint tíz kilométerre, a két várost összekötő 7538-as út mentén. Népessége 1196 fó (2021 jan. 1. adat), területe 9,67 km^2.

Iparának fejlődése 1940-ben indult meg, amikor a föld mélyén rejtező olajat tárt fel a magyar olajipart megteremtő Magyar-Amerikai Olajipari Részvénytársaság. Előbb Lovászi, majd Kútfej határában is kőolajat és földgázt találtak. A mező felfedezésére 1940-ben került sor az ország akkori első jelentős kőolajmezőjének, a budafai kőolaj- és földgáz-előfordulás megismerése után három évvel. Az olajtermelés az 1960-as években érte el a maximumot. Amikor a szénhidrogén-termelés csökkenni kezdett, sokan elköltöztek a dinamikusabban fejlődő területekre. Ez a folyamat felgyorsult a rendszerváltás után, amikor a korábban egységes olajipari vállalat felbomlása után egymással kooperáló részekre bomlott. *(forrás: hu.wikipedia.org)*

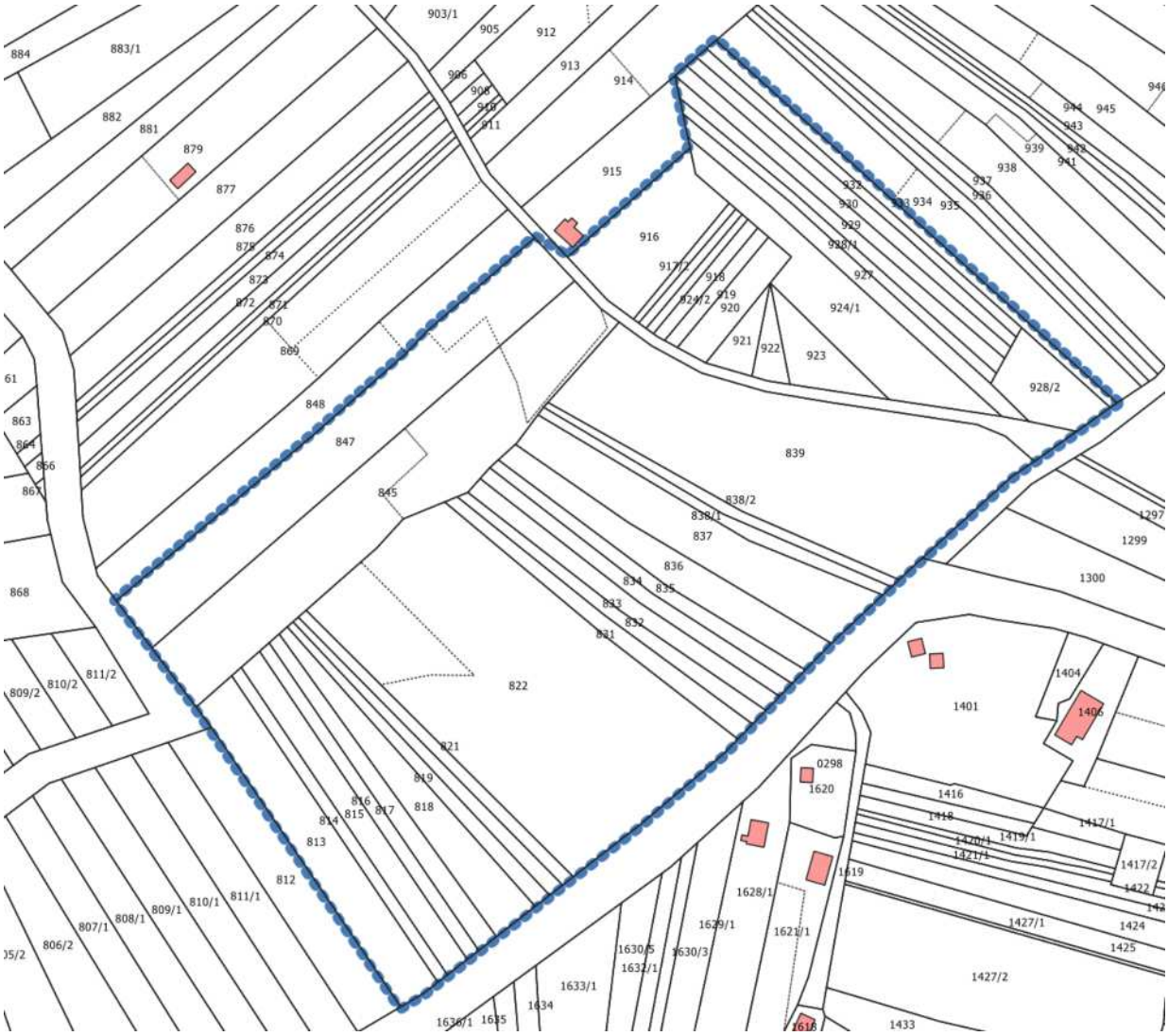


Lovászi földrajzi elhelyezkedése (forrás: GoogleMaps)

A tervezési terület elhelyezkedése a település közigazgatási területén belül

A tervezési terület a község észak-nyugati közigazgatási határa közelében, a Csirip hegy nevű zártkertben, a Vízszűrői utca mentén helyezkedik el.

Tervezési terület lehatárolása a településen belül (kék körvonallal jelölve)



A módosítással érintett ingatlanok helyrajzi számmal (saját szerkesztés)

2. A meglévő állapot ismertetése

A telkek Lovászi külterületén, a belterülettől nyugatra helyezkednek el a Csirip hegyen. A tervezési terület a Vízszűrői utcán közelíthető meg, ami a Lakótelepi utcán keresztül kapcsolatot teremt a 7538 j. Letenye – Lenti országos közúttal.
A telkek jelenleg beépítetlenek, öt kivételével műveltek.
A módosításban érintett telkek ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága és minőségi osztálya a következő:

hrsz:	933	932	931	930	929	928/1	928/2	927	924/1	916	917/1
művelési ág és minőségi osztály:	kert 5	erdő 5	erdő 5	rét 5	rét 5	rét 5	kivett, olaj-ter-melő kút	rét v6	rét 6	erdő 5	rét 6
hrsz:	917/2	917/3	918	919	920	921	922	923	924/2	839	838/2

művelési ág és minőségi osztály:	rét 6	rét 6	erdő 5	erdő 5	erdő 5	rét 5	gyü-möl-csös 6	kivett	kivett, közút	rét 5	szőlő 4
hrsz:	838/1	837	836	835	834	833	832	831	822	821	820
művelési ág és minőségi osztály:	szőlő 5	rét 5	rét 5	szőlő 5	rét 5	rét 5	szőlő 5	kivett	rét 5, erdő 5	erdő 5	erdő 5
hrsz:	819	818	817	816	815	814	813	845	847		
művelési ág és minőségi osztály:	erdő 5	erdő 5	erdő 5	kivett	erdő 5	erdő 5	erdő 5	szántó 5, rét 5, erdő 5	szántó 5, szőlő 4		

A módosítással érintett terület műhold felvételen (adatszolgáltató: Lechner Tudásközpont)

Az ortofotón jól látszik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágak nem felelnek meg a valóságnak. A telkek művelését a tulajdonosok felhagyták, ezért beerdősültek a telkek.

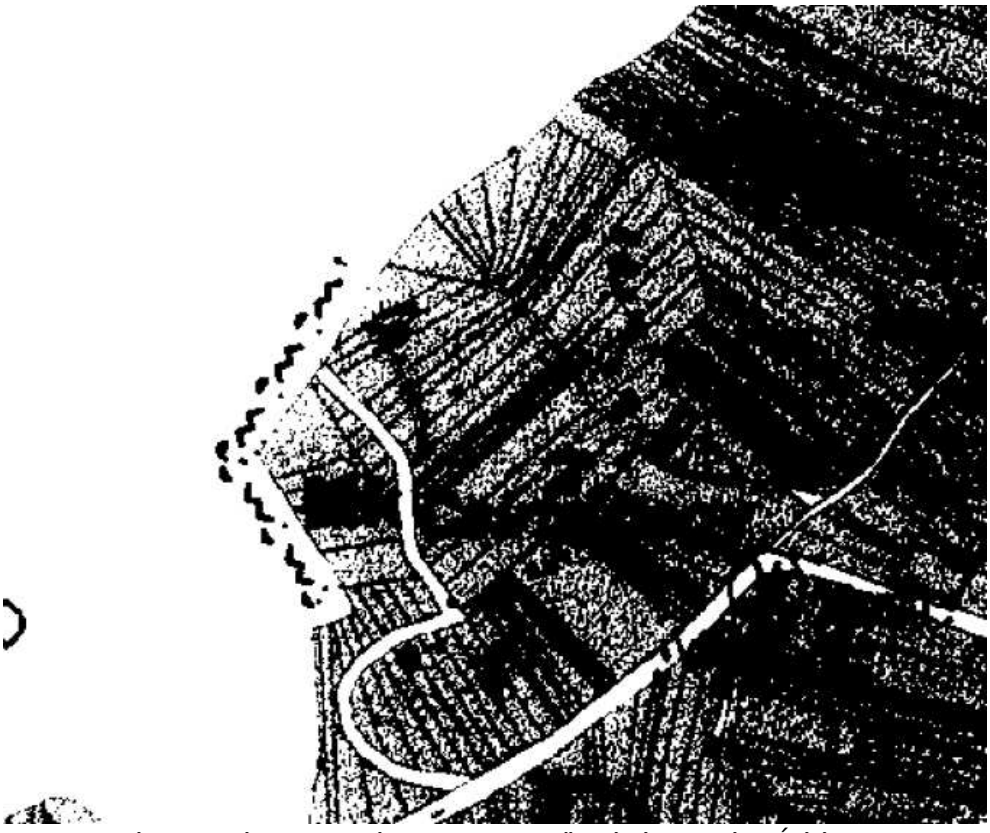
A tervezési terület dél-keleti határán elektromos áram és ivóvíz hálózat rendelkezésre áll, amit az alábbi közmű térképen mutatunk be.

Kivonat az e-közmű nyilvántartásból

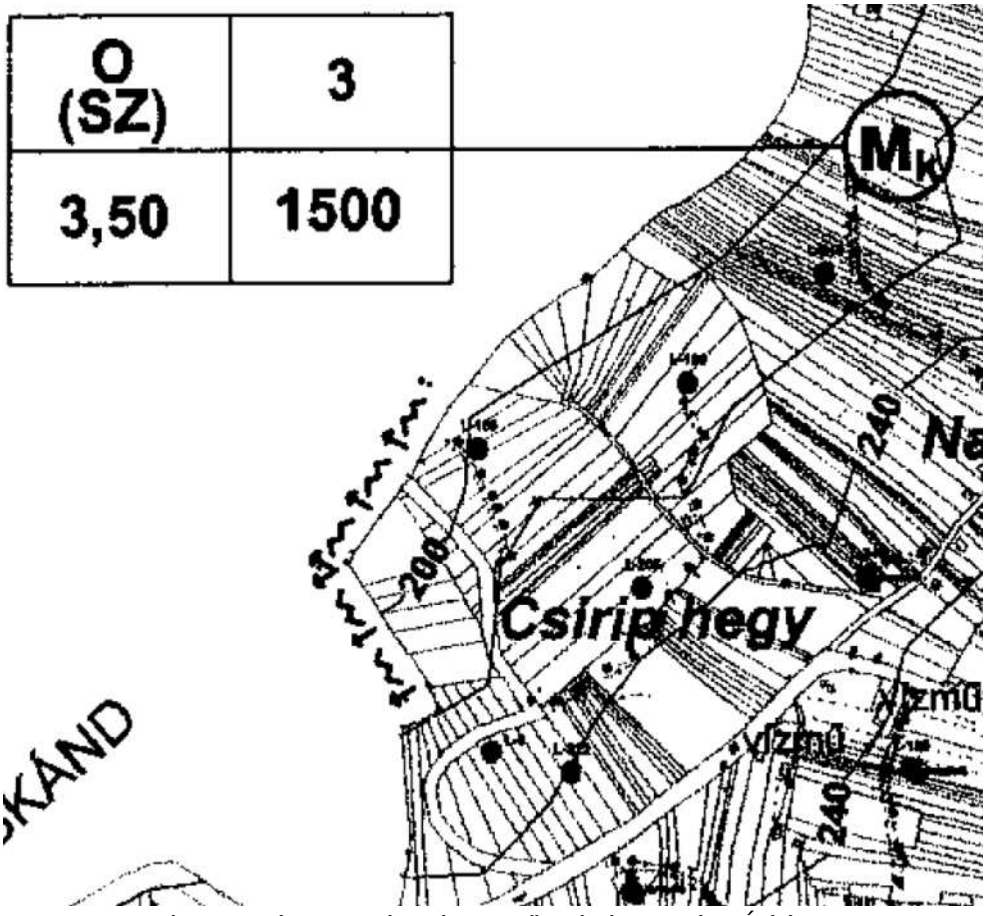
A tervezési területet régészeti lelőhely nem érinti.

A hatályos településrendezési eszközök:
- településszerkezeti terv: 44/2009. (IV. 30.) határozattal elfogadva
- helyi építési szabályzat: 10/2007. (VIII. 31.) Önk. rendelettel elfogadva

A hatályos településrendezési eszközök minősége kifogásolható.



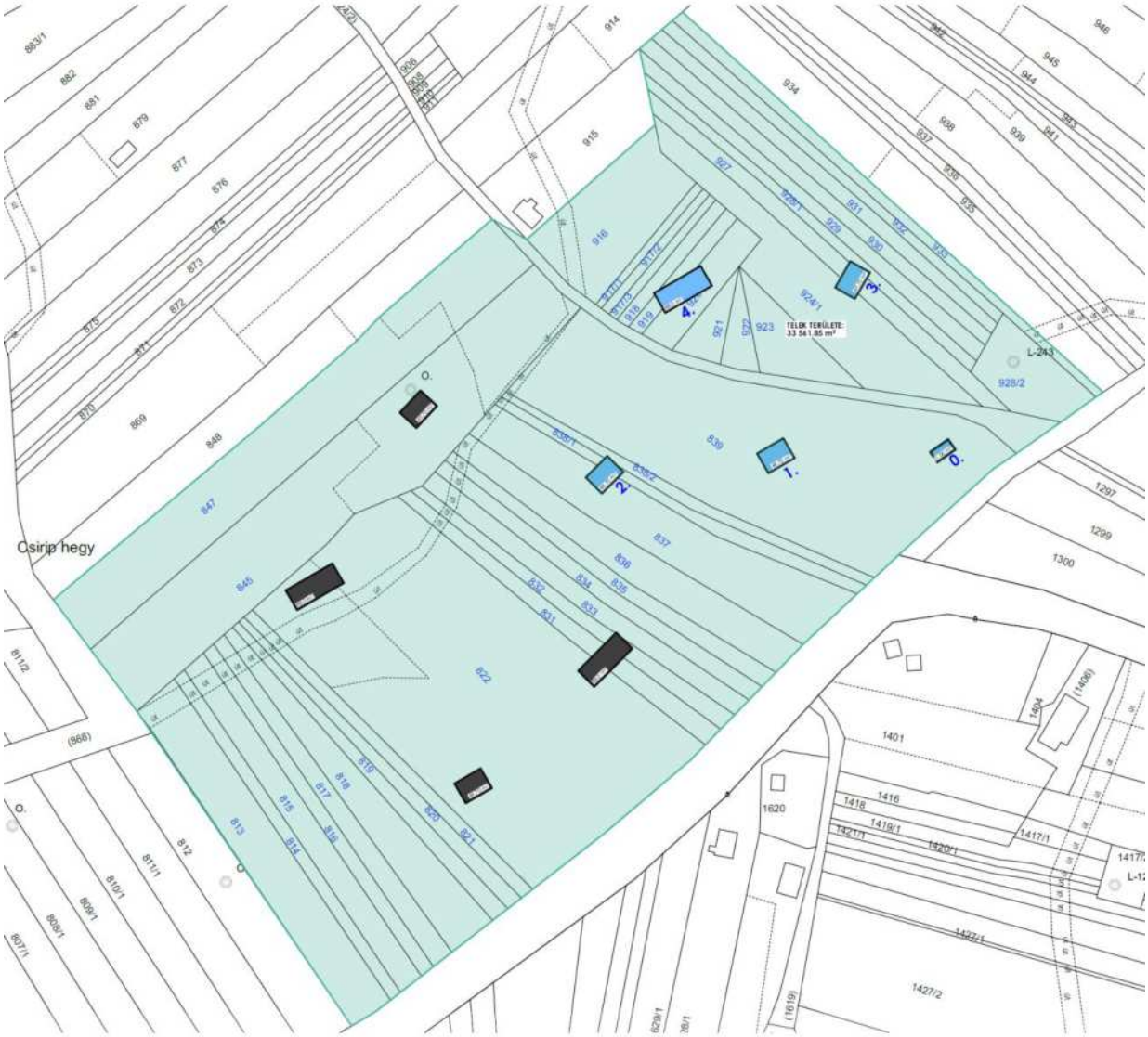
Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből (készítette: Tér 4 Építész Kft.)



Kivágat a hatályos szabályozási tervből (készítette: Tér 4 Építész Kft.)

3. A tervezett módosítás ismertetése

A tervezési terület tulajdonosa egy laza beépítésű, természetközeli üdülőterületet kíván megvalósítani. A meglévő erdő megtartásával, lábakon álló szállásépületeket, apartmanokat tervez építeni. A tervezett beépítést az alábbi helyszínrajz és látványtervek ismertetésével mutatjuk be:



Átnézeti helyszínrajz a tervezett beépítési elképzelésről (készítette: HEP Építész Stúdió Kft.)

Látványtervek (készítette: HEP Építész Stúdió Kft.)

A tervezett módosítás lényege területfelhasználás módosítása szállás rendeltetésű épületek telepítése érdekében. Az eredeti tervet jelentősen nem változtatja meg, a település nagyon csekély nagyságú területét érinti, és egy konkrét beruházás megvalósítását szolgálja. A település többi részén a területfelhasználás és a beépítés nem változik. A helyi építési szabályzat még nem tartalmaz turisztikai célú területfelhasználást és övezetet, ezért új övezet beiktatására van szükség.

A tervezési feladat a hatályos településszerkezeti tervben a módosítással érintett terület kertes mezőgazdasági területből **egészségügyi-szociális, turisztikai erdő területbe**, **majd** ezzel összhangban a helyi építési szabályzatban **egészségügyi-szociális, turisztikai erdő övezetbe sorolása**.

<u>Területfelhasználás módosítás:</u>

A hatályos településszerkezeti terven Mk jelű kertes mezőgazdasági területbe soroltak a telkek. A kertes mezőgazdasági terület hasznosításától eltérően tervezett turisztikai hasznosítás, és a természetközeli állapot megőrzése érdekében a legcélszerűbb egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületbe sorolni a módosítással érintett telkeket.

Mk -> Ee: 3,25 ha

Kivágat a tervezett településszerkezeti terv módosításból

A településrendezési eszközök módosítását tartalmazó tervlapok, a településszerkezeti tervet módosító Képviselő-testületi határozat tervezet, és a helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezet önálló dokumentumban található.

4. Szempontok a terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához

A tervezett módosítás várható környezeti hatásainak értékelése a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontrendszer szerint megtörtént és az alábbi megállapítások történtek:

- A településrendezési eszközök jelen módosítása az építésügyi engedélyezési és a telekalakítási eljárásokban hozandó döntésekre van hatással. Az építési előírások meghatározása a tervezett épület telepíthetőségét és a telkek kialakítását befolyásolja.
- A fenntartható fejlődés elősegítésére a meglévő természetközeli környezet megtartása miatt kedvező hatással van.
- A módosítással érintett területen nem ismertek környezeti problémák.
- A környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából nem jelentős.
- A tervből eredően környezeti hatás nem várható, az építés alatt és az üzemeltetés során környezetre káros hatások nem keletkeznek.
- A környezeti hatások nem adódnak össze más hatásokkal, nem erősítik fel egymást, országhatáron nem terjednek át.
- Nem idézhet elő olyan környezeti változást, mely az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentnek.
- A tervezéssel érintett területet nemzetközi vagy közösségi védettséget nem élvez.
- A kormányrendelet 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket feltételezhetően nem idézik elő.
- Az érintett terület nem sérülékeny, csak régészeti lelőhely érinti, s mivel meglévő épület átalakítása a cél, ezért a talaj megbolygatása nem várható.
- Környezetvédelmi határértékeket meghaladó igénybevétel, kibocsátás illetve szennyezettség nem ismert.
- A terület hasznosítása a tervmódosítás előtti állapotokhoz képest nem eredményez jelentős negatív változást.

5. A területrendezési tervek és a tervezett változások összhangját igazoló térkép és leírás

A Zala Megye Területrendezési Tervének felülvizsgálata a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. évi törvénnyel (a továbbiakban: MaTrT), továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel (a továbbiakban: MvM rendelet) összhangban 2019. évben megtörtént. A Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről szóló Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX. 27.) rendelete (a továbbiakban: ZMTrT) feldolgozta és pontosította az országos övezeteket, ezért a megyei területrendezési terv figyelembevétele szükséges a településrendezési eszközök készítése során.

A **ZMTrT szerkezeti terv**én a tervezési terület telkei mezőgazdasági térségben helyezkednek el:

Kivágat Zala Megye szerkezeti tervéből

A MaTrT vonatkozó előírásai:

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

Az övezet előírásainak való megfelelés:

A mezőgazdasági térség kiterjedése a község közigazgatási területére a ZmTrT alapján: 535,12 ha

A mezőgazdasági térségen belül található mezőgazdasági területfelhasználás csökkenése jelen módosítással: 3,25 ha

A mezőgazdasági térségen belüli mezőgazdasági területfelhasználás igénybevételének aránya ezen módosítást követően: 531,87 ha => 531,87/535,12=0,994 azaz 99,39 %

Azaz a mezőgazdasági térségen belül lévő mezőgazdasági területfelhasználás nagysága 531,87 ha lesz, azaz 99,39 %, ami több, mint a MaTrT-ben előírt 75%, ezért a tervezett módosítás az előírásnak MEGFELEL.

A tervezési területet és a térségi övezetek vizsgálata, megfelelőségének igazolása

Országos övezetek	Érintettség
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	-
Megyei övezetek	Érintettség
1. ásványi nyersanyagvagyon övezete	+
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
3. tanyás területek övezete	-
4. földtani veszélyforrás terület övezete	-
5. egyedileg meghatározott megyei övezetek:	
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-

A MaTrT 22. §-ának értelmében a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A mérlegelésnél az e törvényben és a megyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.

A MATrT 23. §-sa pedig e következők szerint rendelkezik: *„A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak - az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott - illetékes államigazgatási szervek vagy azok területi szervei egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési terv készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.*

A településrendezési eszközök módosításánál a térségi övezetek lehatárolását fenti előírások alkalmazásával és a beérkezett adatszolgáltatások alapján végeztük.

- **<u>országos ökológiai hálózat magterületének övezete</u>**

Az övezet a 813-820 hrsz-ú ingatlanokat érinti.
Adatszolgáltató: Lechner Tudásközpont

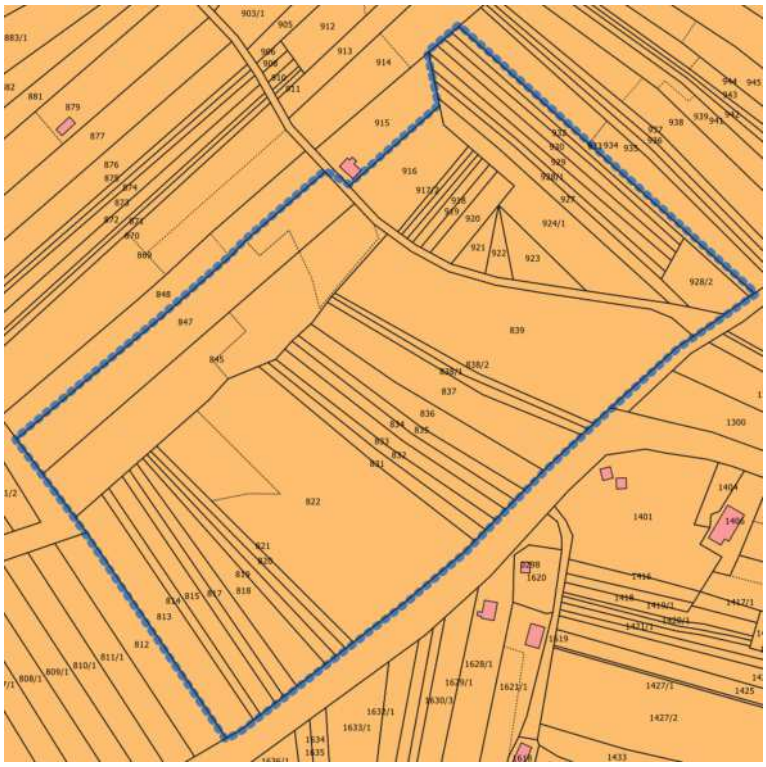
A MaTrT vonatkozó előírásai:

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.
(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

Az övezet előírásainak való megfelelés:

Beépítésre szánt terület kijelölése és bányászati tevékenység végzése nem tervezett. A meglévő természetközeli környezet megtartásával kialakítandó, lábon álló üdülőépületek biztosítják a magterületen lévő természetes élőhelyek kapcsolatait.

- **<u>tájképvédelmi terület övezete</u>**



Az övezet a teljes tervezési területet érinti.
Adatszolgáltató: Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

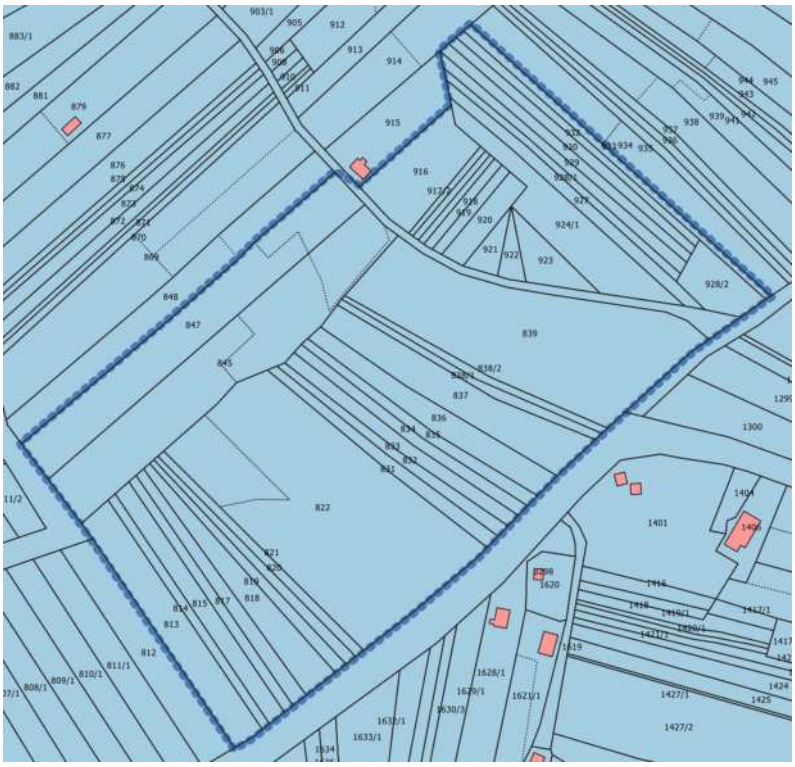
Az MvM rendelet vonatkozó előírásai:

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

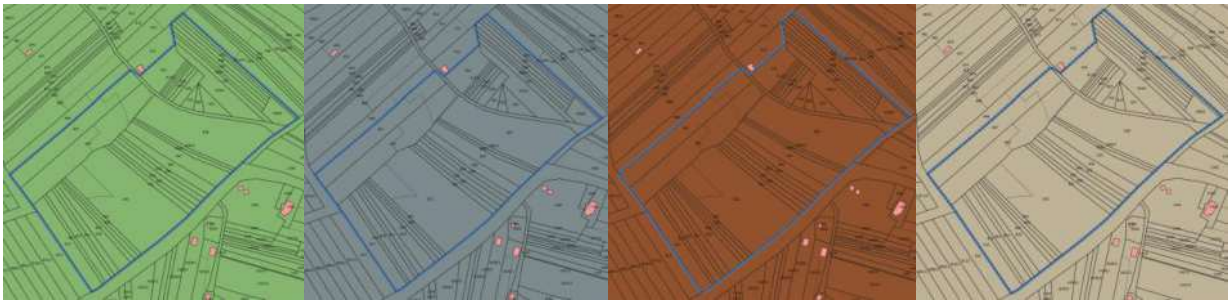
Az övezet előírásainak való megfelelés:

A tervezett épületek tájképet megváltoztató jellemzőkkel nem rendelkeznek, a kialakult geomorfológiai formák és a hagyományos tájhasználat megőrizhetők. Bányászati tevékenység nem tervezett.
Lovászi Község Önkormányzatnak Képviselő-testülete megalkotta a településkép védelméről szóló 11/2018. (IX. 21.) Önk. rendeletét, mely rendelkezik a településképi követelményekről. A településképi követelmények módosítását javaslom a tervezett épületek kialakíthatósága érdekében.

- **<u>Vízminőségvédelmi terület övezete</u>**



Az övezet a teljes települést érinti



termál *sekély porózus* *porózus* *karszt*

Adatszolgáltató: Lechner Tudásközpont

Az MvM rendelet vonatkozó előírásai:

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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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 (…)

Az övezet előírásainak való megfelelés:

Az adatszolgáltatás alapján vízvédelmi terület lehatárolása a hatályos tervekben lehatárolt területeken túl nem szükséges. Bányászati tevékenység nem tervezett.

- **<u>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</u>**

A meglévő bányatelek a tervezési területet teljes egészében lefedi
Adatszolgáltató: Lechner Tudásközpont

Az MvM rendelet vonatkozó előírásai:

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Az övezet előírásainak való megfelelés:

A meglévő bányatelek az olajkitermelés céljából alapították. A meglévő olajkutak közül egy található a tervezési területen belül (928/2 hrsz).

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZAT TERVEZET

Lovászi község településszerkezeti tervének módosításáról

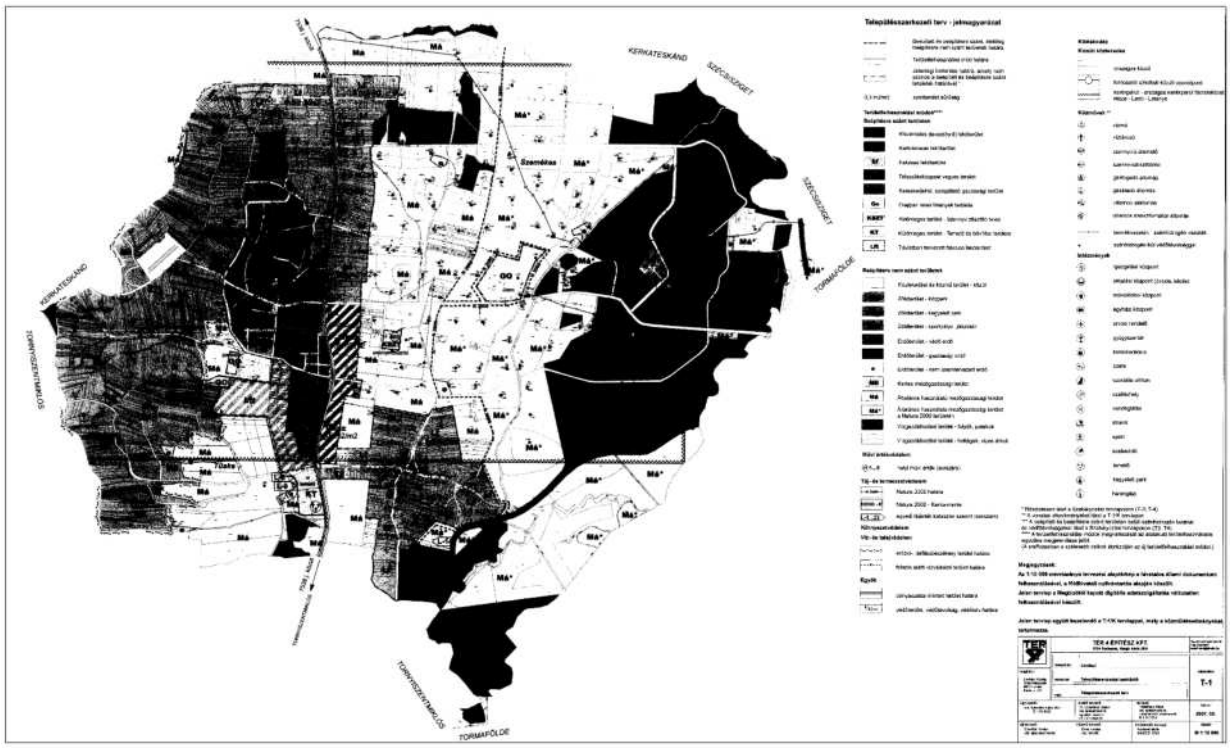
Lovászi Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. módosítja a településszerkezeti tervét a jelen határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti tervlapon lehatárolt területen belül;
2. elfogadja a turisztikai célú területre vonatkozó településszerkezeti tervet a 2. melléklet szerinti tartalommal;
3. elfogadja a változással érintett terület vonatkozásában a jelen rendelet 3. mellékletét képező településszerkezeti terv módosítás leírását;
4. felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az elfogadott településrendezési eszköz közzétételéről.

Felelős: polgármester
Határidő:

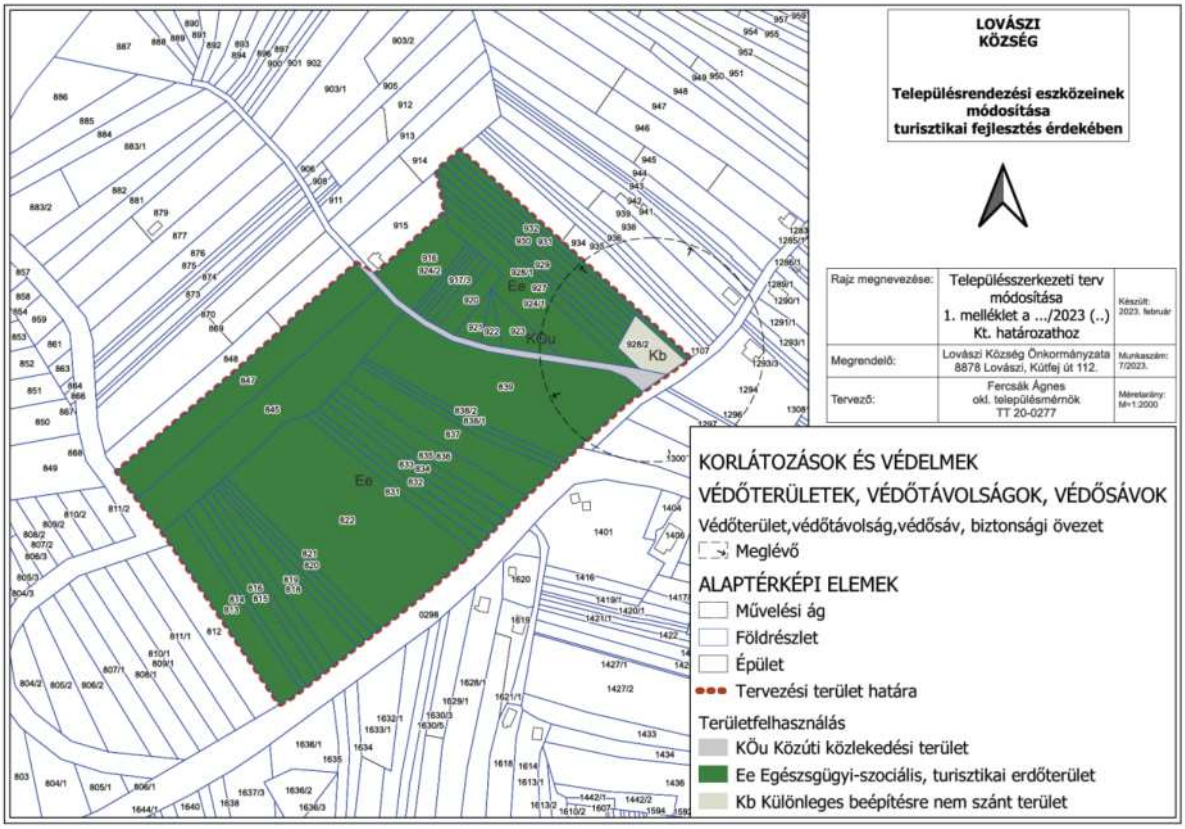
1. melléklet a …/2023. (…) sz. Kt. határozathoz

„1. melléklet az 44/2009. (IV. 30.) sz. Kt. határozathoz
Településszerkezeti tervet módosító tervlap"



2. melléklet a …/2023. (…) sz. Kt. határozathoz

„2. melléklet a 44/2009. (IV. 30.) sz. Kt. határozathoz
Településszerkezeti terv a turisztikai célú területre
(külön file neve: Lovaszi_TSZT_turisztika"



3. melléklet a …/2023. (…) sz. Kt. határozathoz

Településszerkezeti terv módosítás leírása

Területfelhasználás módosítás:

A településszerkezeti terven lehatárolt módosítással érintett területen belül a kertes mezőgazdasági területfelhasználás turisztikai cél megvalósítása érdekében egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterület területfelhasználásra változik. A meglévő közút közúti közlekedési és közműterület területfelhasználásba, a meglévő olajkút telke különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba sorolt marad.

Területi mérleg:

Területfelhasználás	*Meglévő terület-nagyság (ha)*	*Tervezett terület-nagyság (ha)*	*Változás (ha)*
Beépítésre nem szánt területek:			
Közúti közlekedési és közműterület (KÖu)	*0,06*	*0,06*	*0*

Egészségügyi-szociális, turisztikai erdő (Ee)	*0*	*3,25*	*+3,25*
Kertes mezőgazdasági terület (Má)	*3,25*	*0*	*-3,25*
Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)	*0,05*	*0,05*	*0*
Összesen:	***3,36***	***3,36***	*0*

A területrendezési tervekkel való összhang igazolása:

A területrendezési tervekről és -szabályokról az alábbi jogszabályok rendelkeznek:

- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. évi törvény
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet
- a Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről szóló Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX. 27.) rendelete

MaTrT, MvM r., ZMTrT	**Érintettség**	**Településrendezési tervvel előírt összhang igazolása**
Megyei Szerkezeti Terv	Mezőgazdasági térség	A mezőgazdasági térségen belüli mezőgazdasági területfelhasználás igénybevételének aránya ezen módosítást követően: 531,87 ha => 531,87/535,12=0,994 azaz 99,39 % 99,39 % > 75%, tehát MEGFELEL.
országos ökológiai hálózat magterületének övezete	Az övezet a 813-820 hrsz-ú ingatlanokat érinti	Beépítésre szánt terület kijelölése és bányászati tevékenység végzése nem tervezett. A meglévő természetközeli környezet megtartásával kialakítandó, lábon álló üdülőépületek biztosítják a magterületen lévő természetes élőhelyek kapcsolatait.
Tájképvédelmi terület övezete	Tervezési terület egésze	A tervezett épületek tájképet megváltoztató jellemzőkkel nem rendelkeznek, a kialakult geomorfológiai formák és a hagyományos tájhasználat megőrizhetők. Bányászati tevékenység nem tervezett. Lovászi Község Önkormányzatnak Képviselő-testülete településkép védelméről szóló 11/2018. (IX. 21.) Önk. rendelete rendelkezik a településképi követelményekről. A településképi követelmények lehetővé teszik a tervezett épületek megvalósítását.
Vízminőség-védelmi terület övezete	közigazgatási terület	Az adatszolgáltatás alapján vízvédelmi terület lehatárolása a hatályos tervekben lehatárolt területeken túl nem szükséges. Bányászati tevékenység nem tervezett.
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	A meglévő bányatelek a tervezési területet teljes egészében lefedi	A meglévő bányatelek az olajkitermelés céljából alapították. A meglévő olajkutak közül egy található a tervezési területen belül (928/2 hrsz). Az olajkút és annak védőterülete a településszerkezeti terven jelölt.

Lovász Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (...) Önkormányzati rendelete a
Lovászi község Helyi Építési Szabályzatról szóló
10/2007. (VIII. 31.) Önkormányzati rendelet módosításáról

Lovászi Község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek és szervek véleményének kikérésével az alábbiakat rendeli el:

1. §

Lovászi község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2007. (VIII. 31.) Önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A rendelet 1. melléklete a T-2, T-3, T-4 tervlapszámú szabályozási tervlap"

2. §

A HÉSZ 4. § (3) bekezdése c. pontja az alábbival egészül ki:

- *„ egészségügyi-szociális, turisztikai erdő"*

3. §

A HÉSZ 13. § (1) bekezdése új d) ponttal egészül ki:

„d) egészségügyi-szociális, turisztikai erdő (Ee)"

4. §

A HÉSZ 13. § új (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Az Ee jelű egészségügyi-szociális, turisztikai erdő övezetben turisztikai célú, és azt kiegészítő rendeltetésű – például: szállás, irodai, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, raktár, sport - építmények és melléképítmények helyezhetők el.

a) Beépítési mód: szabadon álló
b) Kialakítható telek legkisebb területe: 2000 m^2
c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 5%
d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,5 m
e) Megengedett legkisebb zöldfelület: 80%
f) Az épületek a telekhatártól legalább 5,0 m távolság megtartásával helyezhetők el."

5. §

(1) A HÉSZ 1. mellékletének T-2 tervlapszámú tervlapja helyébe a jelen rendelet 1. melléklete lép.
(2) A HÉSZ 1. melléklete új T-5 tervlapszámú tervlappal egészül ki, amit a jelen rendelet 2. melléklete tartalmaz.

6. §

(1) E rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
(2) E rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

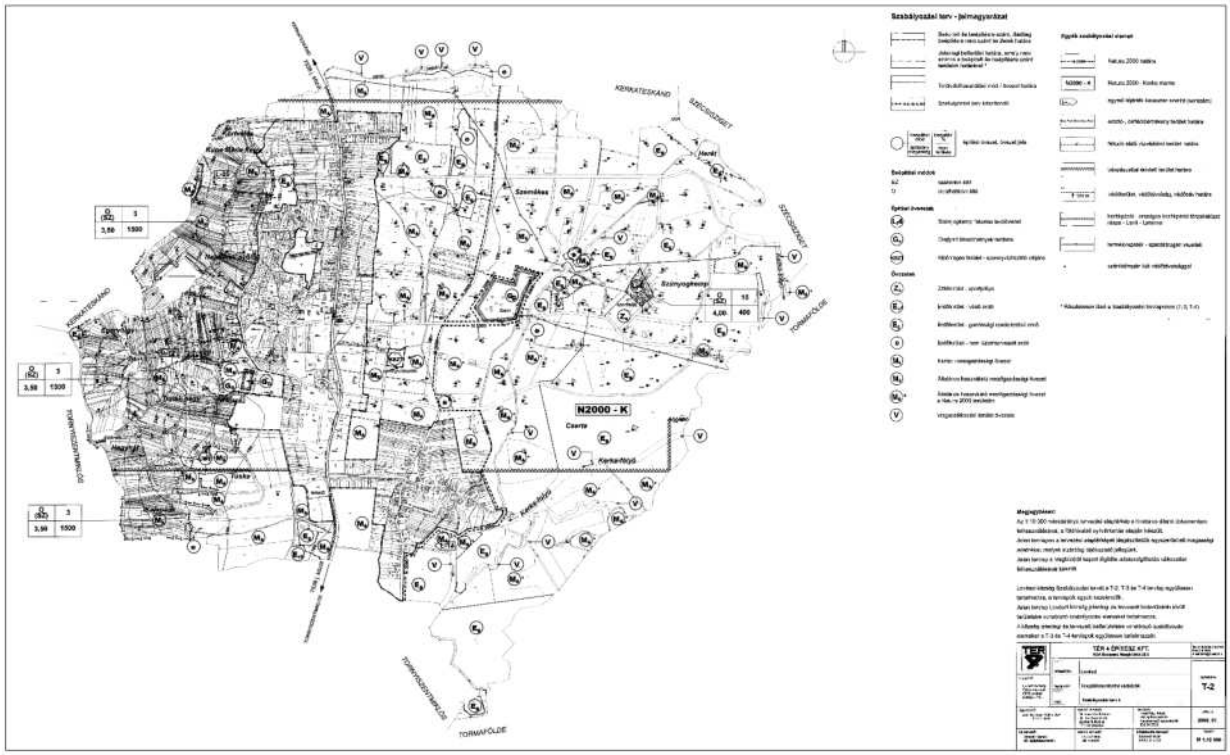
Lovászi, 2023. …

Kovács Ferenc
polgármester

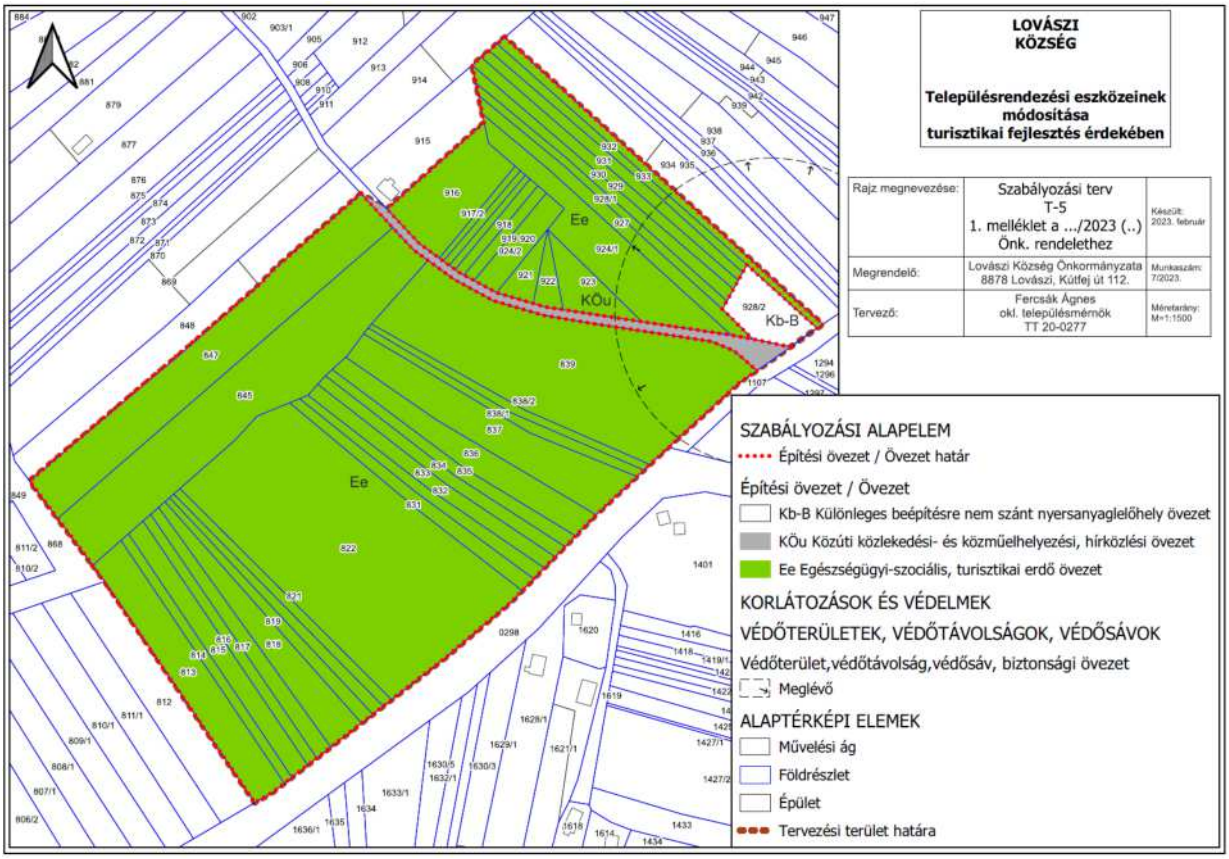
Novák Anett
jegyző

1. melléklet a …/2022. (…) Önk. rendelethez

1. melléklet a 10/2007. (VIII. 31.) Önk. rendelethez
T-2 tervlap: Szabályozási Terv
(külön file! neve: Lovaszi_hatalyosSZT_mod)



1. melléklet a …/2022. (…) Önk. rendelethez
1. melléklet a 10/2007. (VIII. 31.) Önk. rendelethez
T-5 tervlap: Szabályozási Terv a turisztikai területre
(külön file! neve: Lovaszi_SZT_turisztika)


LOVÁSZI
KÖZSÉG
Településrendezési eszközeinek módosítása turisztikai fejlesztés érdekében
Rajz megnevezése:
Szabályozási terv
T-5
1. melléklet a .../2023 (..)
Önk. rendelethez
Készült: 2023. február
Megrendelő:
Lovászi Község Önkormányzata
8878 Lovászi, Kútfej út 112.
Munkaszám: 7/2023.
Tervező:
Fercsák Ágnes
okl. településmérnök
TT 20-0277
Méretarány: M=1:1500
Ee
KÖu
Kb-B
SZABÁLYOZÁSI ALAPELEM
Építési övezet / Övezet határ
Építési övezet / Övezet
Kb-B Különleges beépítésre nem szánt nyersanyaglelőhely övezet
KÖu Közúti közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési övezet
Ee Egészségügyi-szociális, turisztikai erdő övezet
KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK
VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK, VÉDŐSÁVOK
Védőterület,védőtávolság,védősáv, biztonsági övezet
Meglévő
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK
Művelési ág
Földrészlet
Épület
Tervezési terület határa