

KÁLI MARIANNA////////////////////////////////////
EGYÉNI VÁLLALKOZÓ////////////////////////////////////
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK/ É 20-0332////////////////////////////////////
URBANISTA SZAKMÉRNÖK / TT 20-0332////////////////////////////////////



TORMAFÖLDE KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
2021. JÚNIUS

H-8931 VÖCKÖND, JÓKAI M. U. 10.////////////////////////////////////
TEL:+36 20 562 72 36/EMAIL: KALI.MARIANN@GMAIL.COM////////////////////////////////////

TERVEZŐI NYILATKOZAT – Tormafölde község településrendezési tervének módosításához

Alulírott településtervező nyilatkozom, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ alapján a tervezői munka elvégzésére jogosultsággal rendelkezem. A Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A tervdokumentáció megfelel a magasabb rendű terveknek és jogszabályoknak, így elsősorban:

- a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek;
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény;
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendeletnek;
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek;
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek;
- területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet
- Zala Megye közgyűlésének 8/2019.(IX.27.) számú rendeletének Zala Megye területrendezési tervének.

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ

Káli Marianna

okl. építészmérnök
felsőfokú urbanista szakmérnök

Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332

2021.június

TARTALOMJEGYZÉK – Tormafölde község településrendezési tervének módosításához

1	előzmények	
	1.1.	a településrendezési tervek módosításának programja
	1.2.	a hatályos településrendezési tervek ismertetése
	1.3.	településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása
	1.4.	partnerségi egyeztetés szabályai
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK		
2.	környezetalakítási terv	
	2.1.	a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése
	2.2.	a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK		
3.	határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására	
4.	rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására	
MELLÉKLETEK		
1.	önkormányzati főépítész feljegyzése	

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Tormafölde Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2021. február 9-én határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési terveinek felülvizsgálatát az alábbiak szerint:

KIVONAT

Készült: Tormafölde Község Polgármestere 2021. február 9. napján hozott döntése

„TFKÖKT 10/2021. (II. 9.) sz. határozat

Tormafölde község polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a Tormafölde Községi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozza:

Tormafölde község hatályos településrendezési eszközeit módosítani kívánja.

A döntés a Mőtv. 9.§-ban meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban lévő szükséges és arányos döntés.

Határidő: esedékességkor
Felelős: Kondákor József polgármester”

Kondákor József sk.
polgármester

dr. Novák Anett sk.
jegyző

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles

Lovászi, 2021. március 22.




dr. Novák Anett
jegyző

2021. május 17-én pedig a településrendezési terv módosítás részletes programjáról döntött a Polgármester:

KIVONAT

Készült: Tormafölde Község Polgármestere 2021. május 17. napján hozott döntése

„TFKÖKT 20/2021. (V. 17.) sz. határozat

Tormafölde község polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a Tormafölde Községi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva

dönt Tormafölde község településrendezési eszközeinek módosításáról. A módosítás programját az alábbiak szerint határozza meg

1. A település belterületétől északra lévő Szent János-hegy északi részén lévő egykori kilátó helyén (hrszt: 3101-3106) egy új kilátó építmény, árusító hely elhelyezése céljából a jelenlegi Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet módosítása.
2. A Szent János-hegyen a frekvenciáltabb területeken, a kilátó környezetében, az aszfaltos úttal elérhető területeken az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet módosítása úgy, hogy kedvezőbb beépíthetőségi feltételek (10%-os beépíthetőség, kedvezőbb építménymagasság, stb) alakuljanak ki.
3. A település belterületéhez kapcsolódóan, a Petőfi Sándor utca keleti oldalán, a temetőtől és templomtól keletre elhelyezkedő 0122/10 hrszt.-ú, E jelű erdőterület (nem üzemtervezett erdő) övezetének módosítása Z jelű zöldterületre a terület valós használatának megfelelően.
4. A korábbi, 2017-ben jóváhagyott módosítási pontok egységes szerkezetben történő dokumentálása.

A döntés a Mötv. 9.§-ban meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban lévő szükséges és arányos döntés.

Határidő: esedékességgel

Felélő: Kondákor József polgármester”

Kondákor József sk.
polgármester

dr. Novák Anett sk.
jegyző

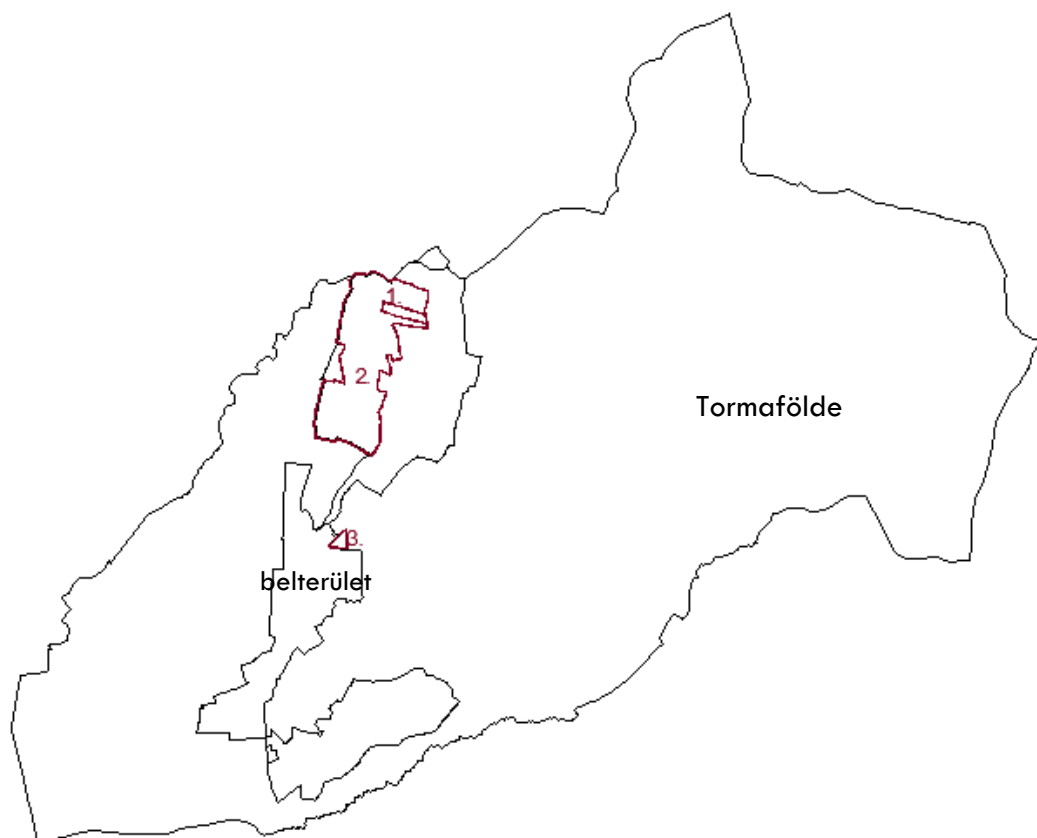
A jegyzőkönyvi kivonat hiteles

Lovászi, 2021. június 1.


dr. Novák Anett
jegyző



A módosítással érintett területek az alábbi térképen láthatók:



Tervezési program:

1. A település belterületétől északra lévő Szent János hegy északi részén lévő egykori kilátó helyén (hrsz: 3101-3106) egy új kilátó építmény, árusító hely elhelyezése céljából a jelenlegi Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet módosítása.

2. A Szent János hegyen a frekvenciáltabb területeken, a kilátó környezetében, az aszfaltos úttal elérhető területeken az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet módosítása úgy, hogy kedvezőbb beépíthetőségi feltételek (10%-os beépíthetőség, kedvezőbb építménymagasság, stb...) alakuljanak ki.

3. A település belterületéhez kapcsolódóan, a Petőfi Sándor utca keleti oldalán, a temetőtől és templomtól keletre elhelyezkedő 0122/10 hrsz.-ú, E jelű erdőterület (nem üzemtervezett erdő) övezetének módosítása Z jelű zöldterületre a terület valós használatának megfelelően.

4. A korábbi, 2017-ben jóváhagyott módosítási pontok egységes szerkezetben történő dokumentálása.



1.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Tormafölde Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a hatályos településszerkezeti tervet 2007-ben fogadta el a Tér 4 Építész Kft. tervei alapján.

A település helyi építési szabályzatát, szabályozási tervét 2006-2007-ben készítette a Tér 4 Építész Kft., melyet a 9/2007. (IX.7.) önkormányzati rendelettel hagytak jóvá. A helyi építési szabályzatot 2016-ban a CAT Grafika Bt. módosította, a módosítást csak később, a 9/2017. (VII.8.) önkormányzati rendelettel fogadták el. A helyi építési szabályzat nem került egységes szerkezetbe, ahogy a szabályozási és szerkezeti tervlapok sem.

A hatályban lévő településszerkezeti és szabályozási tervek jegyzékét az alábbiakban mellékelt táblázatban összegeztük. A helyi építési szabályzat szövege az njt.hu oldalon elérhető.

Tormafölde község hatályos településrendezési tervei:

I.	2007-ben elfogadott tervek - Tér 4 Építész Kft.	
	T-1	Településszerkezeti terv
	T-2	Szabályozási terv I. (külsőterület)
	T-3	Szabályozási terv II. (belsőterület)
II.	2017-ben elfogadott tervek - CAT Grafika Bt.	
	Településszerkezeti tervet módosító határozat 2.-3. mellékletét képező szerkezeti tervlapok és jelmagyarázat	
	Helyi építési szabályzatot módosító rendelet 1.-6. mellékletét képező szabályozási tervlapok és jelmagyarázat	

A 2017-ben elfogadott módosítás tervlapjai nem kerültek egységes szerkezetbe. E hiány pótlását a 2.1.4. fejezetben ismertetjük.

1.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 41.§ szerinti „egyszerűsített eljárás” keretében történik.

A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 41.§ (1) bekezdése alapján a Polgármester az alábbi előzetes adatokat kérte meg:

- a Balaton-felvidéki Nemzeti Parktól az országos ökológiai hálózat elemei, tájképvédelmi terület, Natura2000 terület,
- a Lechner Tudásközponttól a jó és kiváló minőségű szántók övezetei, erdőtelepítésre elsődlegesen és másodlagosan javasolt övezetek,
- és az Erdészeti Igazgatóságtól a nyilvántartott erdőket, erdők övezetének lehatárolását.

1.4. partnerségi egyeztetés szabályai

Tormafölde Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a 11/2017. (IX.28.) önkormányzati rendelettel fogadta el a partnerségi egyeztetés szabályait.

A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 29/A. § (2) bekezdésének megfelelően az önkormányzat közterületen elhelyezett hirdetmény útján, az önkormányzati honlapon tájékoztatja a lakosságot, szervezeteket, érdekképviselői szerveket és teremti meg azok véleménynyilvánítási lehetőségét (partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló képviselő-testületi határozat a záró tervdokumentációban).

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

2.1. a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése

2.1.1. A település belterületétől északra lévő Szent János hegy északi részén lévő egykori kilátó helyén (hrs: 3101-3106) egy új kilátó építmény, árusító hely elhelyezése céljából a jelenlegi Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet módosítása.

tervezési program

Tormafölde belterületétől északra elhelyezkedő Szent János hegy a település egyik jelentős, rendezett zártkerti területe. E területen található a kilátó építménye, melynek állapota az elmúlt néhány évben jelentősen romlott, a kilátó felső részét már el kellett bontani biztonsági okok miatt.

Az Önkormányzatnak szándékában áll a kilátót újjáépíteni, melynek finanszírozásához pályázati forrást kívánnak felhasználni. A kilátó környezetében fügeültetvény és szőlőbirtokok találhatóak. A településen foglalkoznak még kivi termesztéssel is. A kilátó funkcion túl az építményben tervezett még egy olyan árusító hely létrehozása is, ahol a helyben termesztett zöldségeket és gyümölcsöket, továbbá a feldolgozott termékeket lehet árusítani, kínálni. A kilátó építménye egyben termelői piac, bolt jellegű funkciót is el fog látni, valamint a hozzá kapcsolódó kiszolgáló helyiségek kialakítása is tervezett.

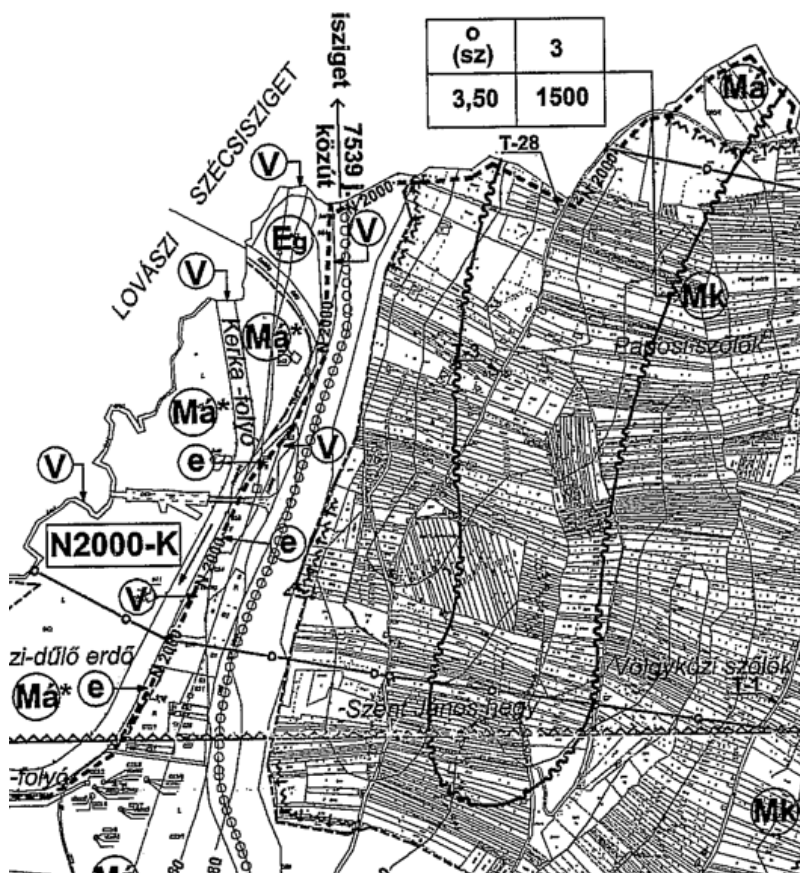


A kilátó jelenlegi állapotát bemutató fotók



A kilátó építménye az elbontás előtt

jelenlegi szabályozás



jelmagyarázat (részlet)

- N 2000- Natura 2000 határa
- N2000-V Natura 2000-Végyem
- N2000-K Natura 2000-Kerka-mente
- T-... egyedi tájérték kataszter szerint (sorszám)
- erózió-, deflációérzékeny terület határa
- csúszásveszélyes terület határa
- bányászattal érintett terület határa
- Dél-zalai Erdőtáj Kerékpárút
- termékvezeték - szénhidrogén vezeték

részlet a T-2 jelű szabályozási terv I.
tervlapból

A hatályos szabályozási terven a Szent János hegy területe Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetként szabályozott. A helyi építési szabályzat az övezetre vonatkozóan az alábbi szabályokat fogalmazza meg:

Kertes mezőgazdasági övezet (Mk)

(3) Az „Mk” jelű kertes mezőgazdasági övezet elsősorban a szőlő- és gyümölcs termesztés, kertművelés számára szolgáló terület.

(4) Az „Mk” jelű kertes mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, lakóépület, a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület továbbá hírközlési adótorony helyezhető el.

(5) A (3) bekezdés szerinti kertes mezőgazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályok:

	Mk	
		Birtokközpont esetén
Kialakítható legkisebb telek terület	1 500 m ²	1 ha
Kialakítható legkisebb telekszélesség	12 m	50 m
Beépíthető legkisebb telek területe	1 500 m ²	1 ha
beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	3%, 6000 m ² telekterület felett a lakóépület, a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás és vendéglátó épület által beépített terület legfeljebb a telek területének 1,5 %-a	birtok összterületének 3%-a, telek területének 20%-a
A megengedett legnagyobb építménymagasság	4 m	7,5 m

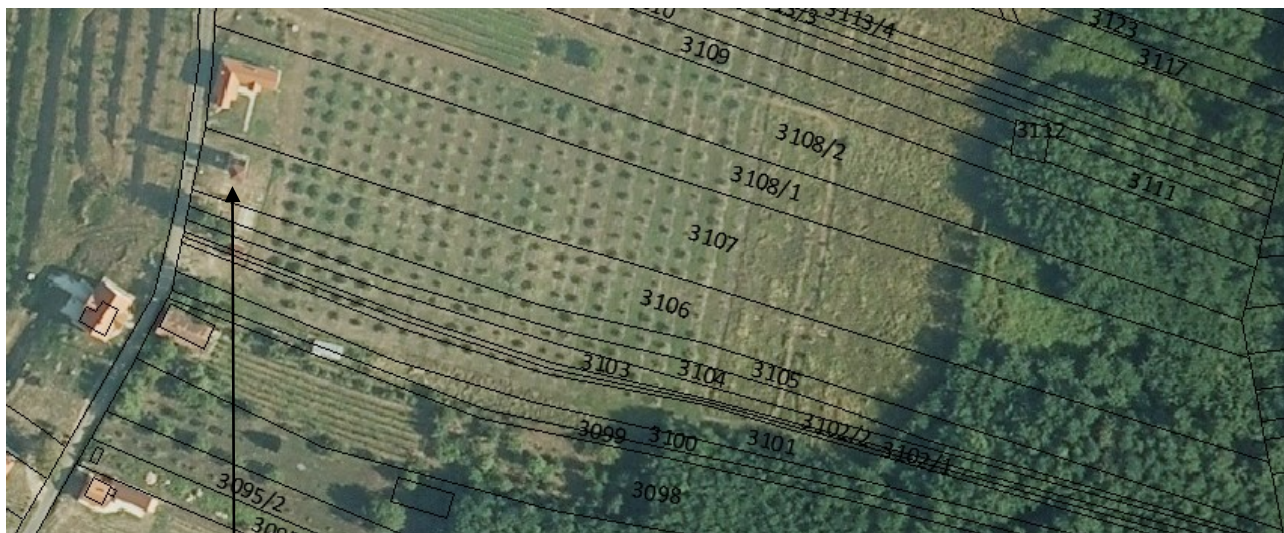
(6) A kertes mezőgazdasági övezeten kerítést és közműépítményt elhelyezni az út tengelyétől számított 4 méteren, épületet pedig az út tengelyétől számított 10 méteren túl lehet.

(7) A kertes mezőgazdasági övezeten szereplő mezőgazdasági utak megszüntethetők, amennyiben azok feltáró szerepe megszűnik, továbbá a szabályozási terv jelölésétől függetlenül új utak alakíthatók ki minimum 8 méteres szélességgel.

A területet érinti az „erózió-, deflációérzékeny terület határa” a szabályozási terv és a településszerkezeti terv szerint. A helyi építési szabályzat erre vonatkozóan egyéb szabályt nem fogalmaz meg.

A területet feltáró utak nincsenek szabályozva a szabályozási terven, a mezőgazdasági utakra vonatkozóan a helyi építési szabályzat fentiekben ismertetett 11.§ (7) bekezdésében foglaltak érvényesek. A (6) bekezdésben megfogalmazott szabály az út területének esetleges elépítését akadályozhatja anélkül, hogy az a tulajdonosoknak plusz költséget jelentene (pl. telekalakítás).

A kilátó építménye jelenleg a 3106 hrsz.-ú, magántulajdonú telken helyezkedik el a füge ültetvény szomszédságában.



kilátó helye

tervezett módosítás

A jelenlegi kilátó helyett egy új építmény kialakítása tervezett úgy, hogy az ne csak kizárólag a kilátó funkciót tölthesse be, hanem az épület alsó szintjén mosdók, árusító hely, bolt is kialakítható legyen népszerűsítve ezzel a hegyen és a településen termelt zöldségeket, gyümölcsöket, borokat, egyéb termékeket.



tervezett kilátó építmény látványterve

Egy ilyen építmény ösztönözhetné a helyi termelőket arra, hogy termékeikből még változatosabb árut készítsenek, növelve ezzel a termékek hozzáadott értékét. A jelenlegi időszakos látogatottság (füge szüret, kivi szüret, stb...) helyett lehetőség lenne a bővített termékkínálat segítségével egy egész évben látogatható helyszínt kialakítani, ahol a termékek megismerhetők, értékesíthetők.

A hatályos helyi építési szabályzat konkrétan nem nevesíti a kilátót, mint elhelyezhető építményt a kertes mezőgazdasági övezetben. A magasabb szintű országos jogszabály, az OTÉK sem nevesíti a kilátó építményt, mint a mezőgazdasági övezetben elhelyezhető. Javasoljuk a kilátó kialakításához

szükséges területet külön övezetként leválasztani, szabályozni. A 3101, 3102/1, 3102/2, 3103, 3104, 3105 és a 3106 hrsz.-ú területek nyugati részét javasoljuk „Kb-tu” jelű beépítésre nem szánt különleges turisztikai övezetként szabályozni. Az érintett telkek a füge ültetvényhez tartoznak, a sok kis parcella egyben használt, a telkek összevonása lehetséges, így nem marad olyan telek, melynek megközelítése nem megoldott.

Az új övezet bevezetése miatt a helyi építési szabályzat 4.§-a az alábbiak szerint egészül ki:

4.§

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, területfelhasználási egységek

- (1) A Tervben Tormafölde község közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre oszlik.
- (2) A beépítésre szánt területek az alábbi, az OTÉK-ban szereplő területfelhasználási módokra, területegységekre oszlanak:
 - a. falusias lakóterület;
 - b. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági,
 - c. különleges terület;
- (3) A beépítésre nem szánt területek, a Tervben ábrázolt módon az alábbi, az OTÉK szerinti, területfelhasználási egységekre oszlanak:
 - a. közlekedési és közmű terület;
 - b. zöldterület;
 - c. erdőterület;
 - védő erdő
 - védett erdő
 - gazdasági erdő
 - nem üzemtervezett erdő
 - d. mezőgazdasági terület;
 - kertes mezőgazdasági terület
 - általános használatú mezőgazdasági terület
 - e. vízgazdálkodási terület,
 - f. különleges turisztikai terület.

Az újonnan kijelölt különleges övezetre vonatkozóan az alábbi szabályokat tervezzük a helyi építési szabályzatba beépíteni:

12/A.§

Különleges turisztikai terület (Kb-tu)

- (1) A különleges turisztikai terület övezetében elhelyezhető épület, vagy építmény
 - a) turisztikai,
 - b) vendéglátó,
 - c) kereskedelmi-szolgáltató,
 - d) az a)-c) rendeltetéseket kiszolgáló
 rendeltetést tartalmazhat.
- (2) A különleges turisztikai terület övezetében kilátó építmény elhelyezhető.
- (3) A különleges turisztikai terület övezetében az építés és telekalakítás normatív szabályai a következők:

	Kb-tu
Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	övezet területe
Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	övezet területe
Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	10%
A megengedett legnagyobb építménymagasság	15,0 m

- (4) A különleges turisztikai terület övezetében az előkert mértéke a kialakult állapotnak megfelelően 2 méter, az oldalkert és a hátsókert 4 méter.

tervezett szabályozási terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet



2.1.2. – A Szent János hegyen a frekvenciáltabb területeken, a kilátó környezetében, az aszfaltos úttal elérhető területeken az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet módosítása úgy, hogy kedvezőbb beépíthetőségi feltételek (10%-os beépíthetőség, kedvezőbb építménymagasság, stb...) alakuljanak ki

tervezési program

Tormafölde belterületétől északra elhelyezkedő Szent János hegy az elmúlt időszakban sokat fejlődött, számos pince felújításra került, a kilátót sokan felkeresték, ahogy a fügeültetvényt is. A hegyre aszfaltozott út vezet és villamos energia a hegyháton elérhető. A terület rendezett, az ingatlanok felújítása egy áremelkedést generált a területen lévő ingatlanok esetében.



utcakép a Szent János hegyen

A terület rendkívül jó adottságokkal rendelkezik, a hegyhátról a kilátás nagyon szép, leginkább nyugati irányba.

A terület fellendülését tovább segítve az Önkormányzat döntött arról, hogy ezen a területen a kertes mezőgazdasági övezetet módosítani kívánja úgy, hogy kedvezőbb beépíthetőségi feltételek jöjjenek létre. A jelenlegi 3 %-os beépíthetőséget és az övezetre vonatkozó egyéb paramétereket növelni kívánják.

jelenlegi szabályozás

A hatályos szabályozási terven a Szent János hegy területe Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetként szabályozott. A helyi építési szabályzat az övezetre vonatkozóan az alábbi szabályokat fogalmazza meg:

Kertes mezőgazdasági övezet (Mk)

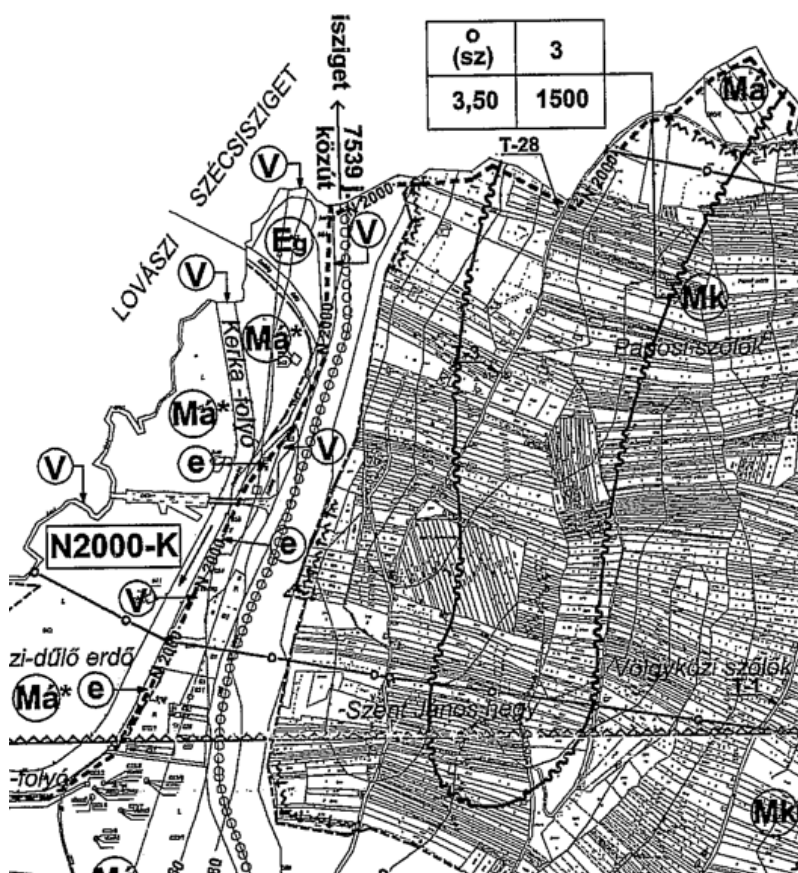
- (3) Az „Mk” jelű kertes mezőgazdasági övezet elsősorban a szőlő- és gyümölcsstermesztés, kertművelés számára szolgáló terület.
- (4) Az „Mk” jelű kertes mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, lakóépület, a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület továbbá hírközlési adótorony helyezhető el.

(5) A (3) bekezdés szerinti kertes mezőgazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályok:

	Mk	
		Birtokközpont esetén
Kialakítható legkisebb telek terület	1500 m ²	1 ha
Kialakítható legkisebb telekszélesség	12 m	50 m
Beépíthető legkisebb telek területe	1500 m ²	1 ha
beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	3%, 6000 m ² telekterület felett a lakóépület, a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás és vendéglátó épület által beépített terület legfeljebb a telek területének 1,5 %-a	birtok összterületének 3%-a, telek területének 20%-a
A megengedett legnagyobb építménymagasság	4 m	7,5 m

(6) A kertes mezőgazdasági övezeten kerítést és közműépítményt elhelyezni az út tengelyétől számított 4 méteren, épületet pedig az út tengelyétől számított 10 méteren túl lehet.

(7) A kertes mezőgazdasági övezeten szereplő mezőgazdasági utak megszüntethetők, amennyiben azok feltáró szerepe megszűnik, továbbá a szabályozási terv jelölésétől függetlenül új utak alakíthatók ki minimum 8 méteres szélességgel.



jelmagyarázat (részlet)

- Natura 2000 határa
- Natura 2000-Vétyem
- Natura 2000-Kerka-mente
-  T-... egyedi tájérték kataszter szerint (sorszám)
- erózió-, deflációérzékeny terület határa
- csúszásveszélyes terület határa
- bányászattal érintett terület határa
- Dél-zalai Erdőtáj Kerékpárút
- termékvezeték - szénhidrogén vezeték

részlet a T-2 jelű szabályozási terv I. tervlapból

A szabályozási terv a területen szénhidrogén vezetéket, erózió-, deflációveszélyes területet és csúszásveszélyes területet jelöl. Két utóbbról a helyi építési szabályzat előírásokat nem fogalmaz meg. A szénhidrogén vezetékre vonatkozóan a szabályzat 15.§-a fogalmaz meg szabályokat.

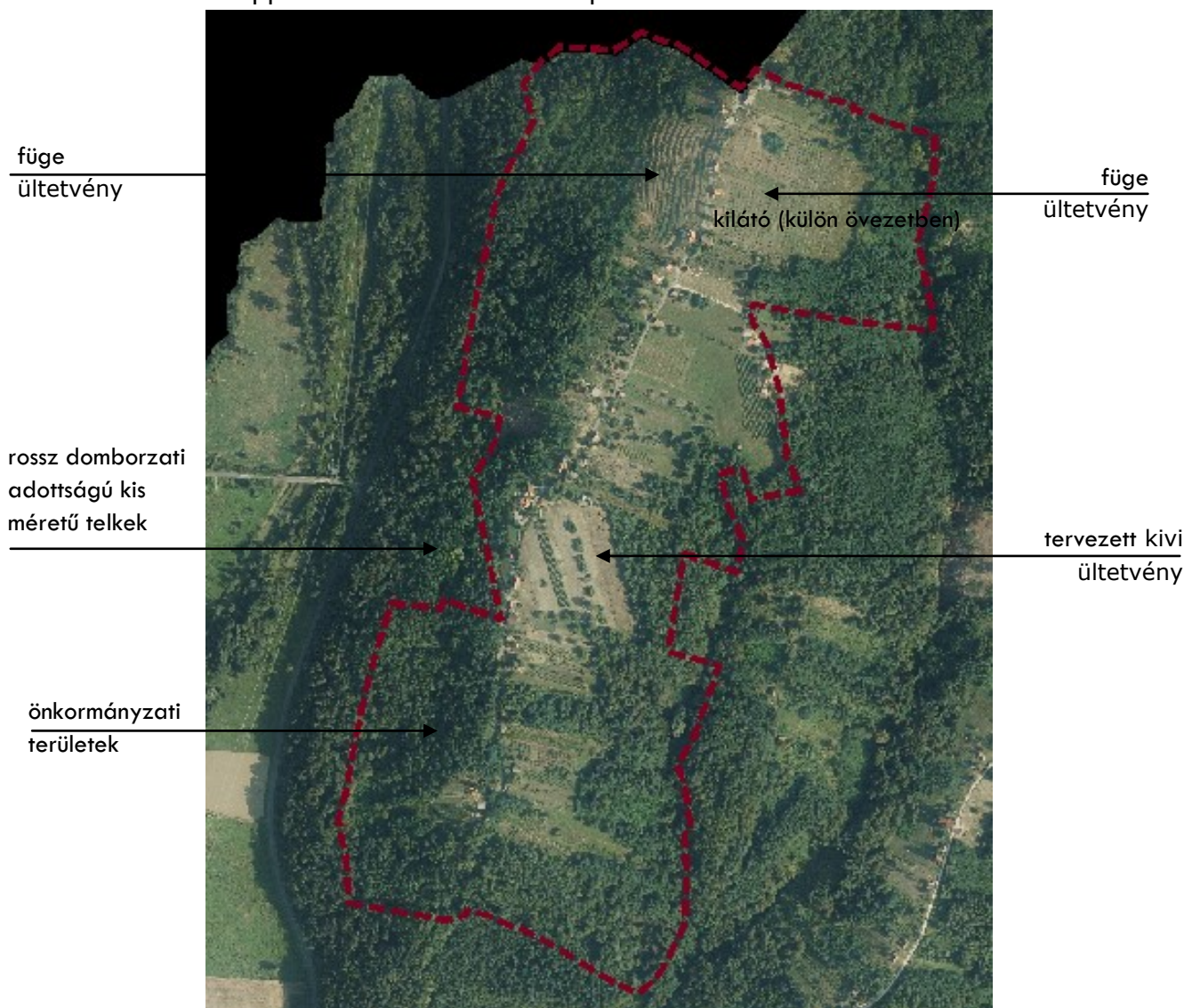
tervezett módosítás

A Szent János hegy az északi részen, a kilátó környezetében talán a legfejlettebb, a délebbi részeken egy-egy porta és annak környezete került fejlesztésre, felújításra, mint például a Böjti Pince. Az új, kedvezőbb beépíthetőségi feltételeket adó övezetbe javasoljuk azokat a területeket is lehatárolni, melyeken jelenleg fejlesztés nem kezdődött meg, ösztönözve ezzel az újabb fejlesztéseket. Tervben van egy új kivi ültetvény létrehozása a terület észak-dél irányú telkein, mely ehhez jó domborzati adottságokkal rendelkezik és ehhez kapcsolódóan tároló építmény építése is, ami a napi betermelt gyümölcs tárolására elegendő.

A déli részen, a hegyet feltáró út nyugati oldala nagyrészt önkormányzati tulajdonban van és bár ma eléggé beerdősödött, az Önkormányzat pályázati lehetőségéből fejleszteni kívánja e területeket is.

A 2697 hrsz.-ú úttól nyugatra eső kisebb telkek az új övezetbe nem kerülnek átsorolásra, hiszen ez a terület nagyon mélyen helyezkedik el, domborzatilag nem megfelelő adottságokkal rendelkezik, emiatt nem épület be ez a terület a mai napig.

Ezen szándékok alapján került lehatárolásra az új övezet határa az alábbiak szerint:



A 2.1.1. fejezetben ismertetett új kilátó megépítése, a hegyen újabb ültetvények létrehozása mind potenciális turisztikai látványosságok, melyek vonzzák a turistákat, ide látogatókat. A turisztikai beruházásokkal szinkronban cél az, hogy a hegy ezen része tovább fejlődjön, újabb gazdasági, szállás jellegű épületekkel beépüljön és ehhez a megfelelő jogszabályi háttérrel az Önkormányzat biztosítsa. E célok tükrében az új Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezetet az alábbi szabályozási elvek alapján javasoljuk megalkotni:

- a beépíthetőség 3%-ról 5%-ra emelkedik,
- telekalakítások során a kialakítható legkisebb telekszélesség mértéke 12 méterről 15 méterre emelkedik,
- az építménymagasság 4 méterről 5 méterre emelkedik.

Annak elkerülés érdekében, hogy a tájban túl nagy épületek jelenjenek meg, a beépíthető területet egy maximum területi mértékben szabályozzuk. Így sok telek összevonása esetén sem alakulnak ki aránytalanul nagy épületek, amik nem illeszkednek a környezetükhöz. Az építménymagasság emelése habár nagyobb, magasabb épületet eredményezhet, de mivel csak kis mértékben növeltük, kétszintes épület csak tetőtér beépítéssel, tájba illesztve, a terep adottságaihoz igazodva alakítható ki a tervezett 5 méteres építménymagasság esetén.

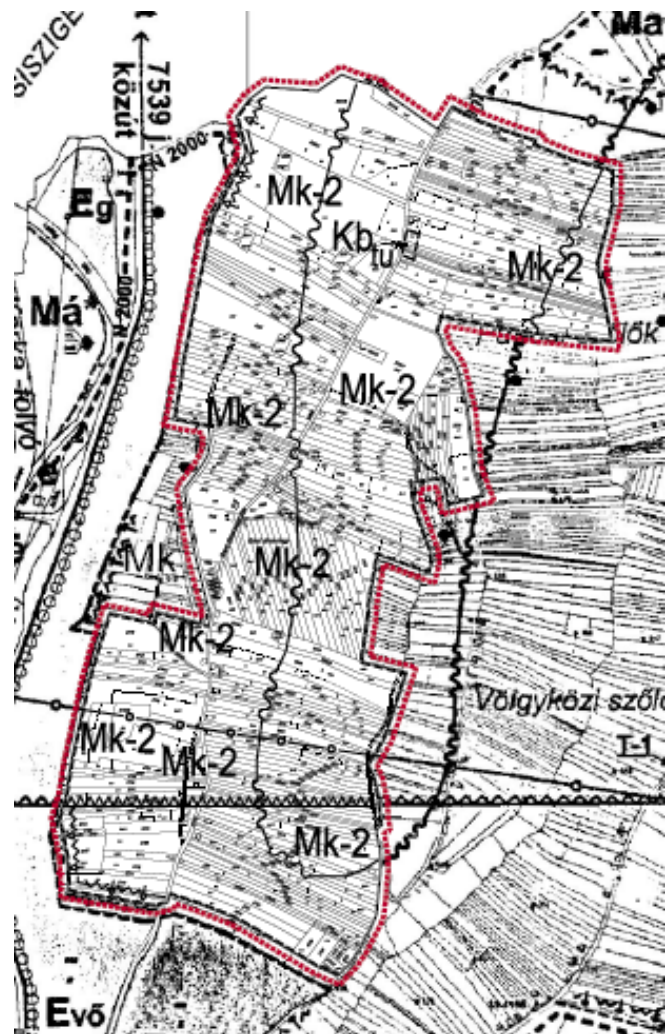
E fenti szabályoknak megfelelően a helyi építési szabályzat 11.§ (5) bekezdése az alábbiak szerint egészül ki:

(5) A (3) bekezdés szerinti kertes mezőgazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályok:

	Mk	Mk-2	Birtokközpont esetén (Mk, Mk-2)
Kialakítható legkisebb telek terület	1500 m ²	1500 m ²	1 ha
Kialakítható legkisebb telekszélesség	12 m	15 m	50 m
Beépíthető legkisebb telek területe	1500 m ²	1500 m ²	1 ha
beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	3%, 6000 m ² telekterület felett a lakóépület, a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás és vendéglátó épület által beépített terület legfeljebb a telek területének 1,5 %-a	5% (max. 200 m ²), 6000 m ² telekterület felett a lakóépület, a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás és vendéglátó épület által beépített terület legfeljebb a telek területének 2,5 %-a	birtok összterületének 3%-a, telek területének 20%-a
A megengedett legnagyobb építménymagasság	4 m	5 m	7,5 m



tervezett szabályozási terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet

tervezési terület határa ■■■■■■■■

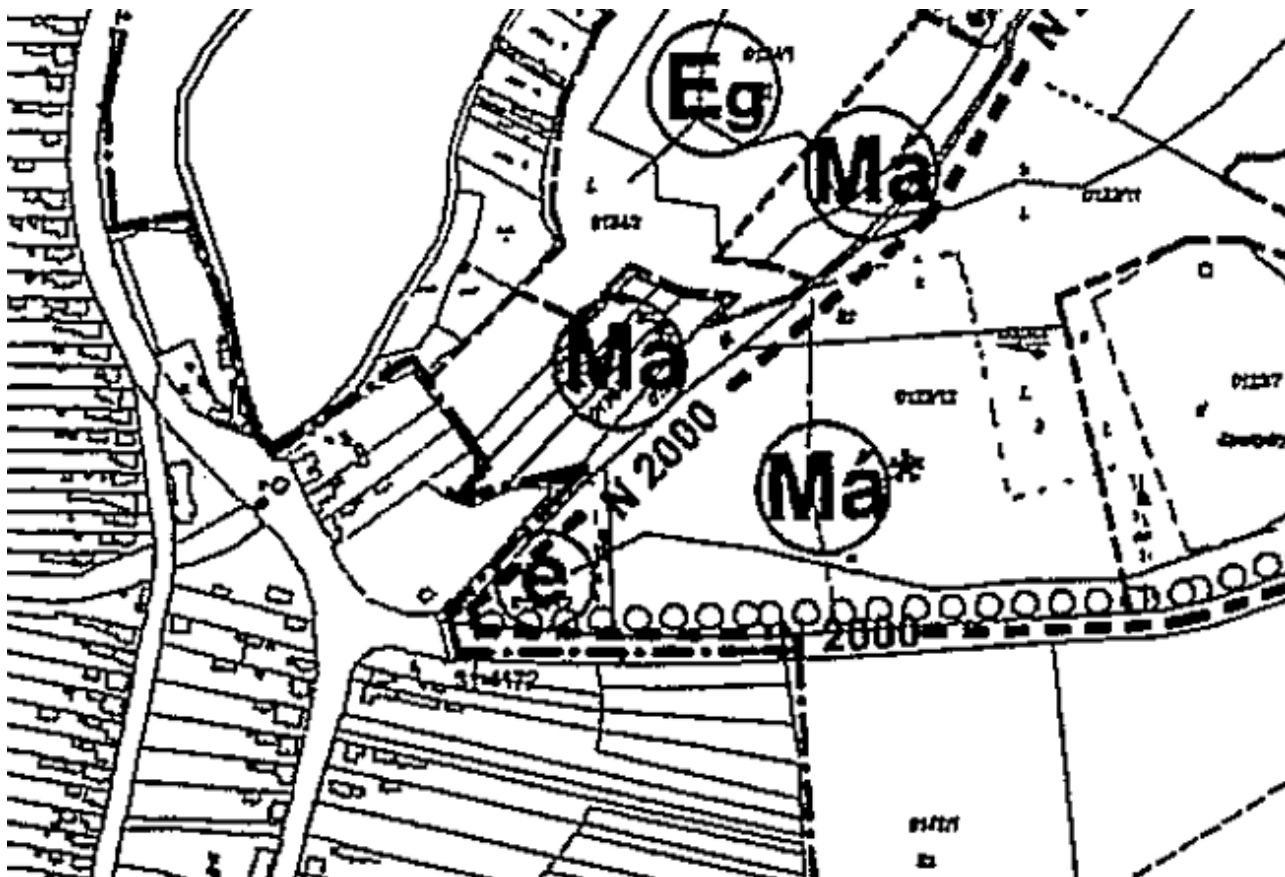
2.1.3. – A település belterületéhez kapcsolódóan, a Petőfi Sándor utca keleti oldalán, a temetőtől és templomtól keletre elhelyezkedő 0122/10 hrsz.-ú, „e” jelű erdőterület (nem üzemtervezett erdő) övezetének módosítása „Zk” jelű zöldterület, közkertre a terület valós használatának megfelelően

tervezési program

A település központi belterületének keleti határába ékelődik a 0122/10 hrsz.-ú telek, mely már nem tartozik a belterülethez. Ez a terület korábban beerdősödött, fás terület volt a település központjában. Jelenleg az Önkormányzat a terület fejlesztését, parkká alakítását tervezi, hogy az közterületként, közparkként funkcionálhasson.

jelenlegi szabályozás

A hatályos szabályozási terv „e” jelű erdőterületként (nem üzemtervezett erdő) jelöli a területet. Érinti a Natura2000 természetvédelmi terület, valamint mellette halad a Dél-Zalai Erdőtáj Kerékpárút az alábbiakban bemutatott szabályozási terv szerint:



részlet a T-2 jelű „Szabályozási terv I.” tervlapból

Natura 2000 határa

Dél-zalai Erdőtáj Kerékpárút

Erdőterület - nem üzemtervezett erdő

Az erdőterületre vonatkozóan a helyi építési szabályzat az alábbiakat fogalmazza meg:

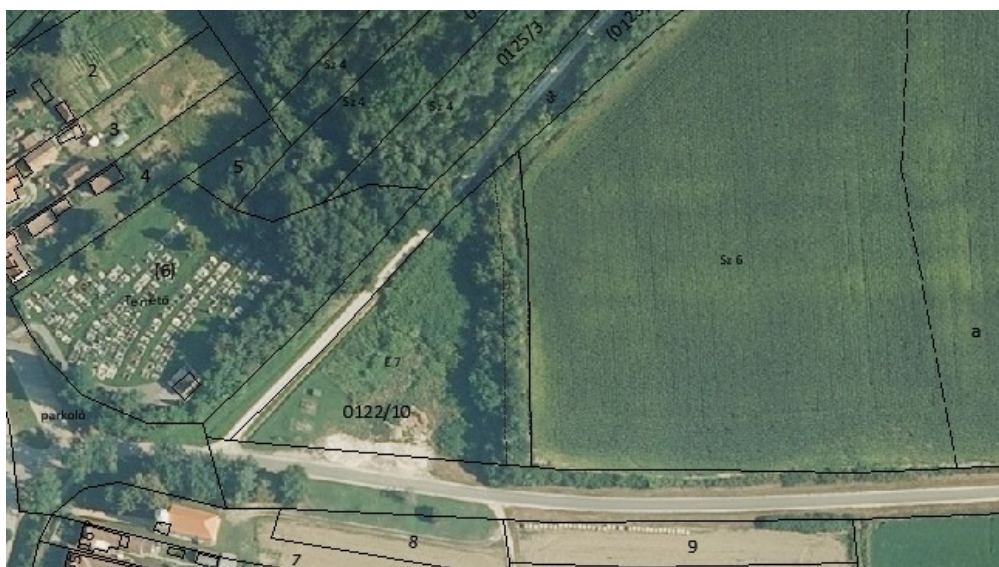
10.§

Erdőterület és rendeltetései

- (1) A községben az erdőterületek a Tervben ábrázolt módon az alábbi elsődleges rendeltetéssel bírnak:
 - a. védő erdő (Evö);
 - b. védett erdő (Evt)
 - c. gazdasági erdő (Eg);
 - d. nem üzemtervezett erdő (e).
- (2) Az erdőterület Tervben lehatárolt része az OTÉK vonatkozó előírásai szerinti védelmi (védő és védett) erdő. Ezen erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Az erdőterület Tervben lehatárolt része az OTÉK vonatkozó előírásai szerinti gazdasági erdő. Ezen erdőterületen, annak teljes területéhez viszonyítva 0,5%-os beépítési mértékkel és legfeljebb 3,50 méter építménymagassággal helyezhető el az erdő rendeltetésének megfelelő építmény a legalább 10 hektárt (100 000m²) meghaladó területmagyságú telkeken. Egyetlen épület alapterülete sem haladhatja meg a 150 m²-t.
- (4) Az övezet területén épület építésére csak akkor adható építési engedély, ha a közművesítettség mértéke megfelel a 17.§ (7) bekezdésben foglaltaknak.
- (5) Erdő telepítése, fenntartása csak jóváhagyott erdőtelepítési tervdokumentáció alapján történhet.
- (6) Az erdőtulajdonosnak, illetve kezelőjének biztosítania kell az erdőterületek látogathatóságát, melyet – az elkeríthető területek kivételével – korlátozás nélkül biztosítania kell.
- (7) Erdőt a művelési ágból kivonni nem lehet. A (3) bekezdés szerinti építmény létesítése esetén kizárólag az építmény alapterülete mértékéig lehetséges a művelési ágból való kivonás az Állami Erdészeti Szolgálat, mint hatóság, terület-igénybevételi engedélye alapján.

A hatályos szabályzat szövege nem egyértelmű, nem derül ki, hogy az „e” jelű nem üzemtervezett erdő övezetre milyen előírások vonatkoznak.

A telek keleti részén egy árok helyezkedik el, szabvány alatti kapcsolt alrészletként, a valóságban azonban nem létezik. Az árok területe feltöltésre kerül.



a terület
elhelyezkedése
az ortofotón

tervezett módosítás

Az Önkormányzat elhatározta a terület fejlesztését, a beerdősödött, gazos területet már kitisztították. A telek elhelyezkedése előnyös, hiszen a belterület központi részéhez szervesen kapcsolódik, a kerékpárút nyomvonalán helyezkedik el. A központban lévő templom telke, a temető, a Centrálé településrészhez vezető út határolja a területet. Az Önkormányzat szeretné ezt a telket funkcióját tekintve is hasznosítani. Egy minőségi zöldterület, közkert kialakítása a cél játszótérrel, pihenésre szolgáló köztéri bútorokkal, kézmosóval és pihenővel a kerékpárosok számára.

E tervezett funkció a hatályos rendezési tervvel nincs szinkronban, ezért javasoljuk a terület „e” jelű erdőterület (nem üzemtervezett erdő) besorolását „Zk” jelű zöldterület, közpark övezetre módosítani a tervezett területfelhasználásnak megfelelően. Az övezeti besorolás módosítása a terület fejlesztéséhez kapcsolódó pályázatok miatt is szükséges.

A hatályos helyi építési szabályzat a zöldterületekre vonatkozóan az alábbi szabályokat tartalmazza:

9/2007. (IX.7.) önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzatról

9.§
Zöldterület (Z...)

(1) A községben a zöldterület területfelhasználási módú terület a Tervben jelölt határok szerint két övezetre oszlik:

- a. zöldterület – közpark (Zkp);
- b. zöldterület – sportpálya, kultúrház (Zs);
- c. zöldterület – sportpálya (Zs*).

Zöldterület – közpark (Zkp)

(2) A Zöldterület – közpark (Zkp) övezetbe sorolódnak a község Tervben lehatárolt részei:

- a. a Tormaföldi-patak melletti park,
- b. a Centrálé területén lévő park.

(3) Az (2) bekezdés a) és b) pontjában felsorolt zöldterületen az OTÉK vonatkozó előírásainak szigorításával csak

- a. a pihenést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, stb.),
- b. a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

Az OTÉK vonatkozó előírásainak szigorításával épület létesítése a zöldterület teljes területének 0,5%-os beépítésével lehetséges, az építménymagasság legfeljebb 3,50 méter.

(4) Az övezet területén épület építésére csak akkor adható építési engedély, ha a közművesítettség mértéke megfelel a 17.§ (7) bekezdésben foglaltaknak.

Zöldterület – sportpálya, kultúrház (Zs)

(5) A Zöldterület – sportpálya, kultúrház (Zs) övezetbe sorolódik a község Tervben lehatárolt része, a Tormaföldi patak melletti sportpálya.

(6) Az (5) bekezdés szerinti zöldterületen az OTÉK vonatkozó előírásainak kiegészítésével

- a. a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.),
- b. kultúrház,
- c. vendéglátó épület,
- d. a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

Az OTÉK vonatkozó előírásainak kiegészítésével épület létesítése a zöldterület teljes területének 3%-os beépítésével lehetséges, az építménymagasság legfeljebb 4,50 méter.

(7) Az övezet területén épület építésére csak akkor adható építési engedély, ha a közművesítettség mértéke megfelel a 17.§ (6) bekezdésben foglaltaknak.

Zöldterület – sportpálya (Zs*)

(8) A Zöldterület – sportpálya (Zs*) övezetbe sorolódik a község Tervben lehatárolt része.

(9) Ameddig az övezet területét motorsport céljára, motorpályaként használják,

a) addig is biztosítani kell, a pálya nyomvonalán kívül, a tényleges zöldfedettséget minimum az övezet teljes területének 90%-án.

b) új terepalakítási tevékenység csak a zaj és rezgés terjedését csökkentő módon végezhető, kiegészítve többszintes (fa, cserje) növényzet telepítésével.

(10) Az övezetben az OTÉK vonatkozó előírásainak szigorításával újonnan csak

a) pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, kerékpárpálya, gyermekjátszóter stb.),

b) a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

Az OTÉK vonatkozó előírásainak szigorításával épület létesítése a zöldterület teljes területének 0,5%-os beépítésével lehetséges, az építménymagasság legfeljebb 3,50 méter.

11. Az övezet területén épület építésére csak akkor adható építési engedély, ha a közművesítettség mértéke megfelel a 17.§ (7) bekezdésben foglaltaknak.

A szabályozási terv szerinti Zkp jelű Zöldterület - közpark övezet megfelelő e terület számára, így a tervezett módosításban javasoljuk a 0122/10 hrsz.-ú területet Zkp jelű Zöldterület - közpark övezetként szabályozni.

A helyi építési szabályzat 9.§ Zöldterület – közpark (Zkp)-ra vonatkozó része az alábbiak szerint módosul:

Zöldterület – közpark (Zkp)

(2) A Zöldterület – közpark (Zkp) övezetbe sorolódnak a község Tervben lehatárolt részei:

a. a Tormaföldi-patak melletti park,

b. a Centrálé területén lévő park

c. **a temető és a templom melletti park.**

(3) Az (2) bekezdés a) ~~és~~ b) és c) pontjában felsorolt zöldterületen az OTÉK vonatkozó előírásainak szigorításával csak

a. a pihenést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, stb.),

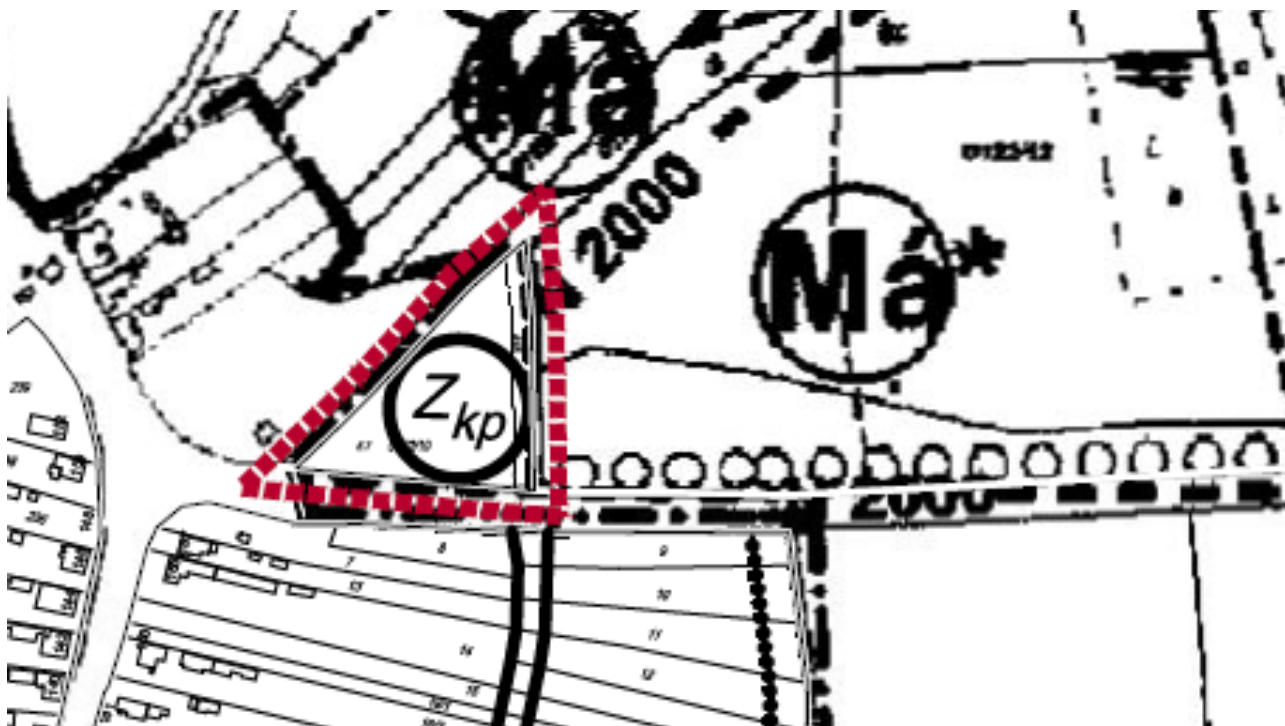
b. a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

Az OTÉK vonatkozó előírásainak szigorításával épület létesítése a zöldterület teljes területének 0,5%-os beépítésével lehetséges, az építménymagasság legfeljebb 3,50 méter.

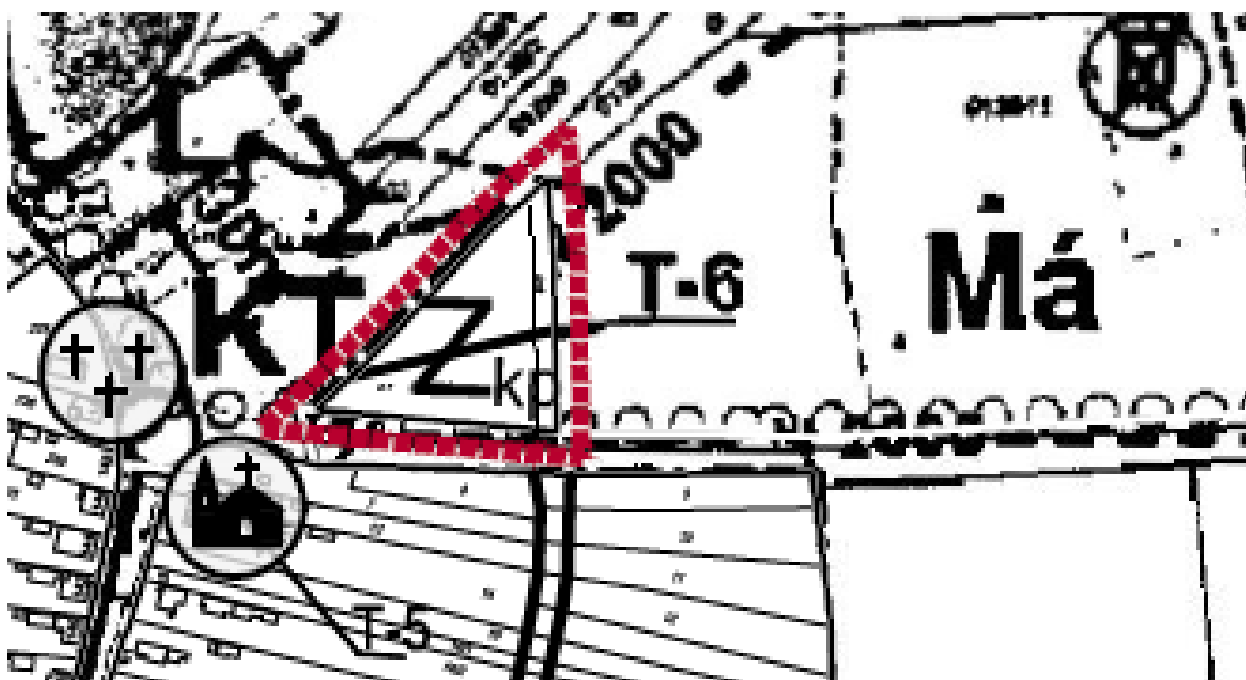
(4) Az övezet területén épület építésére csak akkor adható építési engedély, ha a közművesítettség mértéke megfelel a 17.§ (7) bekezdésben foglaltaknak.

A területet érinti az ökológiai hálózat magterületének övezete, mely övezet előírásaival a tervezett módosítás szinkronban van (lásd 2.2. fejezet).

tervezett külterületi szabályozási terv (részlet)



tervezett településszerkezeti terv (részlet)

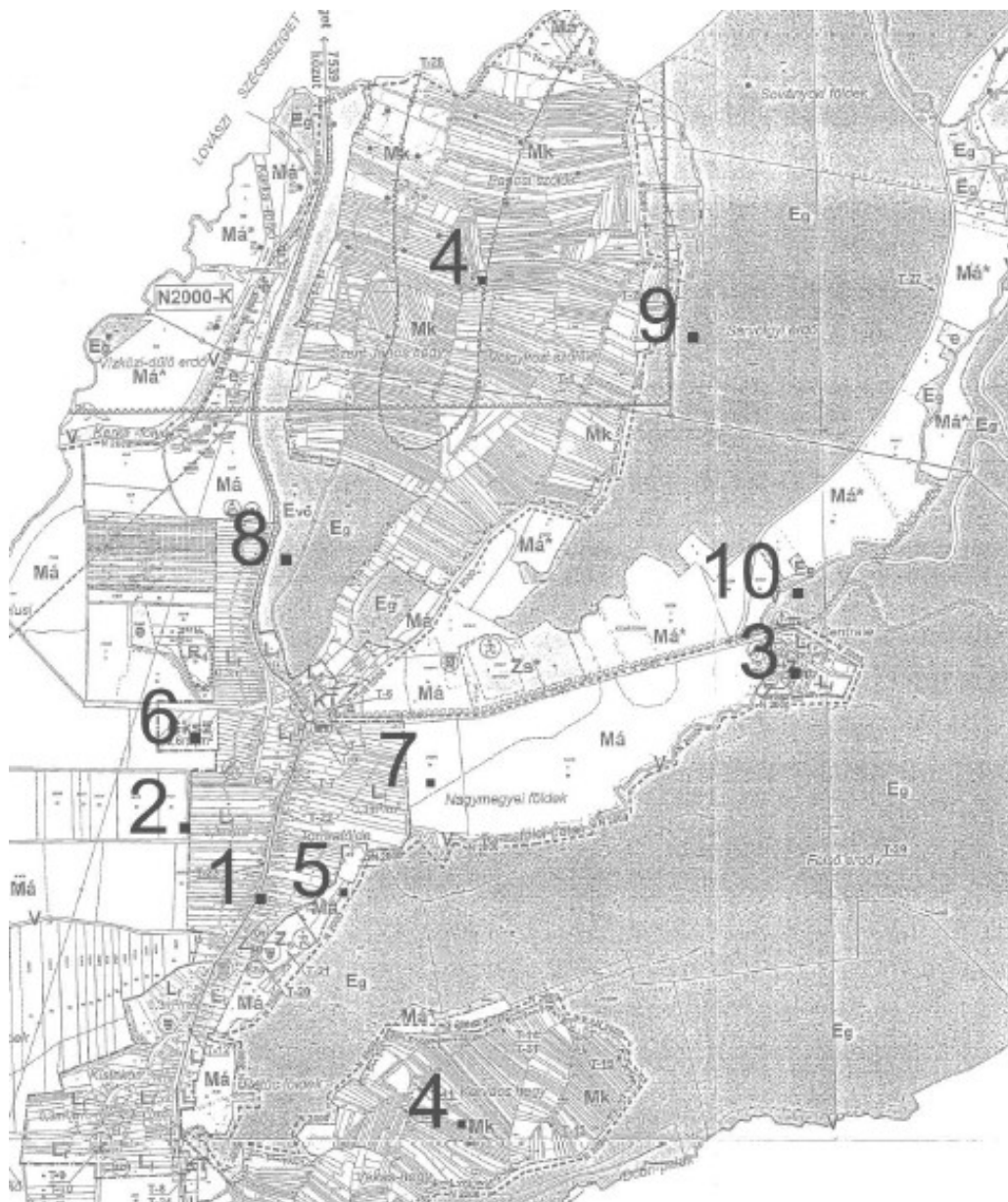


tervezési terület határa ■■■■■■■■

2.1.4. A korábbi, 2017-ben jóváhagyott módosítási pontok egységes szerkezetben történő dokumentálása

2013-ban az Önkormányzat településrendezési terv módosítást kezdeményezett, melyről képviselő-testületi határozat született. A tervmódosítás záró dokumentációja 2016 májusában készült el. Az Állami Főépítész záró szakmai véleményét 2016. augusztus 5-én adta ki ZAD/200/113-10/2016. ügyiratszámom. A tervek jóváhagyására azonban csak később, 2017-ben került sor. A rendeletet a 9/2017. (VII.8.) önkormányzati rendelettel módosították. A jóváhagyást követően sem a rendelet, sem a mellékletét képező szabályozási terv egységes szerkezetben nem készült el. Az alap és a módosító rendelet a Netjogtáron csak külön-külön érhető el, ahogy a tervlapok sem kerültek egybeszerkesztésre. Ezt a hiányt pótolva jelen módosítás során a 2017-ben jóváhagyott tervlapok szerint a belterületi és a külterületi szabályozási tervlapokat egységes szerkezetben adjuk ki. A jóváhagyandó munkarészben szereplő tervlapokon a 2017-es módosítások már láthatóak.

A 2017-ben készült tervmódosítás az alábbi területeket érintette:



2.2. a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével, illetve Zala Megye Területrendezési tervével való összhang vizsgálata

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályaon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényt, illetve a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a továbbiakban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben kerülnek meghatározásra a vonatkozó előírások.

Tormafölde nem tartozik kiemelt térség területéhez, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai vonatkoznak a településre az összhang vizsgálata során.

Figyelembe kell venni továbbá a Zala Megye Területrendezési Tervét (a továbbiakban megyei terv) melyet a Zala Megyei Közgyűlés a 8/2019. (IX.27.) számú rendeletével fogadott el, mely 2019. október 15.-én lépett hatályba.

Infrastruktúra hálózat az országos és a megyei terv alapján

Az országos szerkezeti terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok - melyek Tormafölde közigazgatási területét érintik - az alábbiak:

- Országos kerékpárútvonal, 4/5. melléklete a törvénynek
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)



Ország Szerkezeti Terve

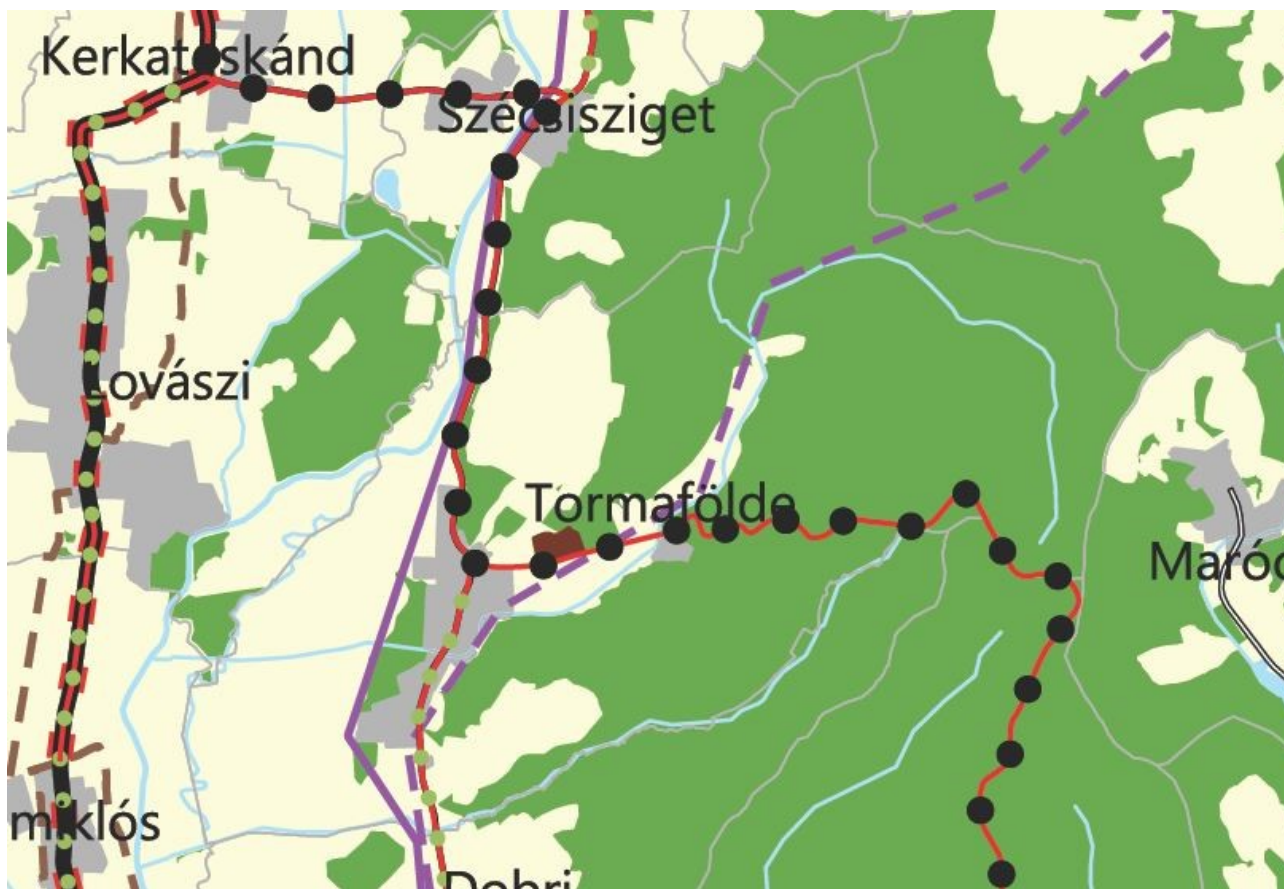
E műszaki infrastruktúra hálózat a község településszerkezeti tervén is jelölve van, az Ország Szerkezeti Tervével az összhang biztosított.

A szomszédos települések határán a kapcsolódási lehetőség folyamatos.

A 17.§ (3) bekezdés alapján a kerékpárút nyomvonala az ország szerkezeti terve alapján a településen halad át. A település szerkezeti terve a kerékpárutat jelöli.

A megyei szerkezeti terv jelöli a következő infrastrukturális elemeket a község területére:

- Országos kerékpárútvonal (tervezett)
- Térségi kerékpárútvonal (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat



Zala Megye Szerkezeti Terve

A megyei szerkezeti terv az országos kerékpárutat és a térségi kerékpárutat is jelöli. A településszerkezeti terv az országos kerékpárút nyomvonalát jelöli, azonban a térségi kerékpárútvonalat nem.

A 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték is szerepel a településszerkezeti terven, az átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat azonban nem.

A tervezett módosítások a megyei infrastruktúra hálózat elemeit nem érintik.

Térségi területfelhasználás a megyei szerkezeti terv alapján

A megyei szerkezeti terv szerinti területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a törvény az alábbiakat fogalmazza meg:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

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

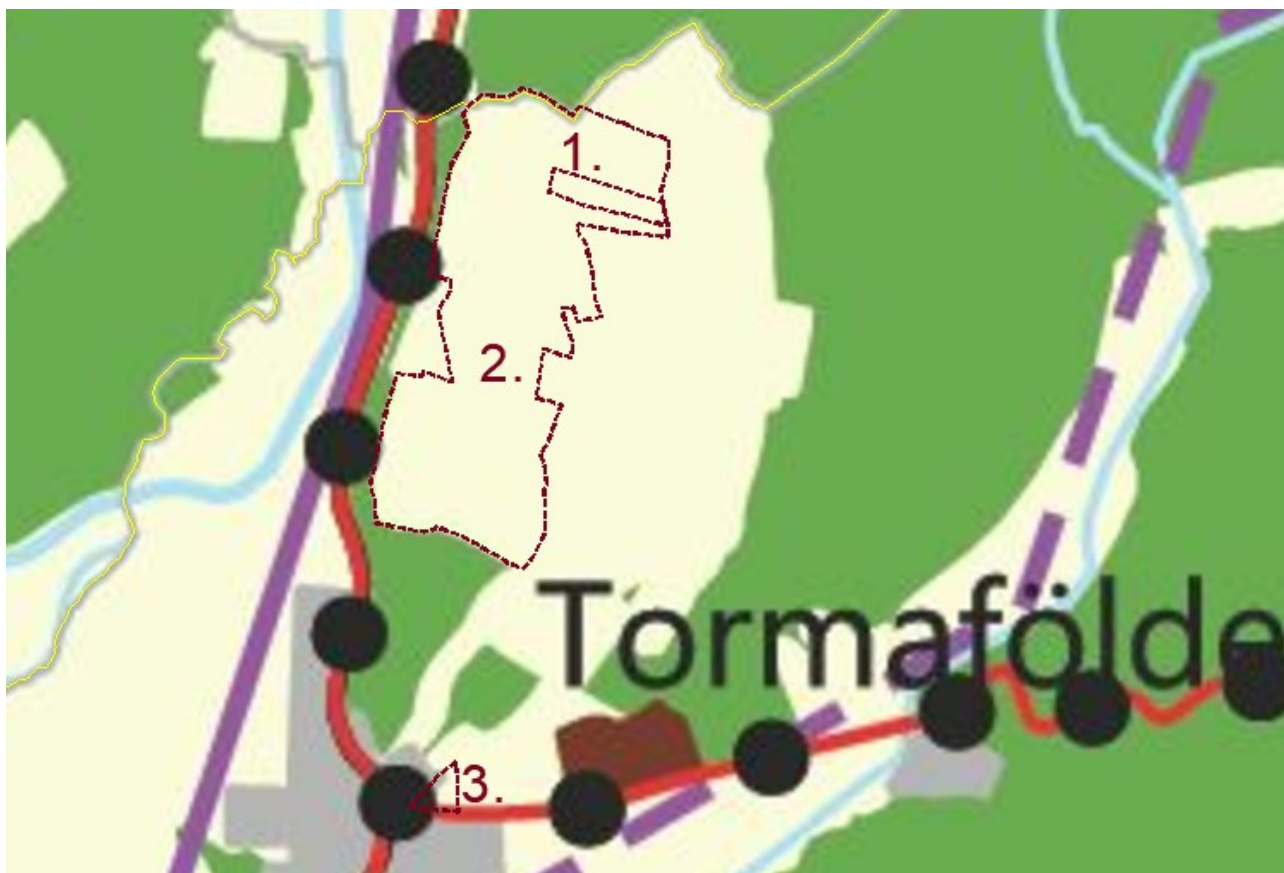
a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;

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;

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, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.



Zala Megye Szerkezeti Terve a tervezési területekkel

erdőgazdálkodási térség / erdők övezete

Az erdőgazdálkodási térség a törvény 4.§ 7. pontja szerint egy területfelhasználási kategória, mely az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőket, az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületeket, valamint erdőtelepítésre javasolt területeket jelenti.

A törvény 4.§ 8. pontja szerint az erdők övezete az OTvT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. Az erdőgazdálkodási térség alapvetően az erdők övezete.

A törvény fentiekben ismertetett 11.§ a) pontja szerint „az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni”.

Az erdők övezetére vonatkozó szabályok az alábbiak:

17. Erdők övezete

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

A tervezési területek az erdőgazdálkodási térséget és az erdők övezetét nem érintik.

mezőgazdasági térség

A területfelhasználás változások a mezőgazdasági térség területén történnek. A mezőgazdasági térségre vonatkozó előírások alapján a térség területének 75%-át kell elsődlegesen, tehát nagyrészt mezőgazdasági települési területfelhasználásba sorolni. (Mindebből következően ez számtanilag azt jelenti, hogy a mezőgazdasági térség legalább 37,51%-a legyen települési mezőgazdasági területfelhasználásba sorolva.)

Az előírásoknak megfelelően a tervezési területen belül igazolásra került a mezőgazdasági térségnek való megfelelés a következő számítási eredményekkel. A mezőgazdasági térség területén a tervezési területen belülrre eső mezőgazdasági térség területe 50,8 ha. A mezőgazdasági térségen az alábbi övezetek jelöltek, melyek nem mezőgazdasági területek:

Kb-tu jelű különleges turisztikai övezet (hrs.: 3101-3106)	0,06 ha
Zkp jelű zöldterület-közpark	0,51 ha
Összesen:	0,57 ha

Összesen, a településrendezési tervekben nem mezőgazdasági területként jelölt terület 0,57 ha, mely 1,12 %-a a tervezési területen belülrre eső mezőgazdasági térségnek, így mezőgazdasági területként került jelölésre a mezőgazdasági térség 98,88%-a. Az összhang ezáltal érvényesül, az előírásoknak való megfelelés biztosított.

települési térség

A módosítás során területfelhasználás változás nem történik a települési térség területén.

Övezetek az országos és a megyei terv alapján

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 19.§ (1) bekezdés tartalmazza az országos övezeteket az alábbiak szerint:

- 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.

A 19.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

- (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.

A fenti bekezdésben meghatározott miniszteri rendelet a 2019. június 22.-én hatályba lépett 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, mely a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítéséről szól. A rendeletben kerültek meghatározásra a törvényben nem szereplő övezeti előírások, lehatárolások.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 19.§-ban határozza meg a megyei övezeteket az alábbiak szerint, továbbá azt, hogy az azokra vonatkozó szabályokat mi alapján kell alkalmazni:

- (3) A megyei övezetek a következők:
1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
 2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
 3. tanyás területek övezete,
 4. földtani veszélyforrás terület övezete,
 5. egyedileg meghatározott megyei 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 megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg.

Az országos törvény alapján a megyei terv az ásványi nyersanyagvagyon, rendszeresen belvízjárta terület, tanyás területek, földtani veszélyforrás terület övezeteinek területi lehatárolását tartalmazza, arra előírásokat a területrendezésért felelős miniszter állapít meg. A megyei tervek hatásköre az egyedileg meghatározott megyei övezetek lehatárolására és előírásainak megfogalmazására terjed ki, melyet a területrendezésért felelős miniszter hagy jóvá.

A 2019. október 15-én hatályba lépő Zala Megyei Területrendezési Terv szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 8/2019. (IX. 27.) rendelet 4. § meghatározza a megyei tervben pontosításra vagy kijelölésre kerülő övezeteket, melyek a következők:

4. § (1) A megye Térségi Övezeteinek területét M=1:100.000 méretarányban a rendelet 3.1.-3.16. mellékletei tartalmazzák az alábbiak szerint

Az országos övezetek a következők:

- 3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete,
- 3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- 3.3. Ökológiai hálózat puffertérületének övezete,
- 3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- 3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- 3.6. Erdők övezete,
- 3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- 3.8. Tájképvédelmi terület övezete,
- 3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- 3.10. vízminőség-védelmi terület övezete,
- 3.11. Nagyvízi meder övezete,
- 3.12. Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A megyei övezetek a következők:

- 3.13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- 3.14. Földtani veszélyforrás terület övezete,

Egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- 3.15. Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet,
- 3.16. Kiemelt turisztikai övezet.

(2) Az egyes települések 3.1.-3.16. mellékletek szerinti övezetekkel való érintettségét a rendelet 1. függeléke tartalmazza.

Az országos övezetek közül az alábbiak érintik a tervezési területeket:

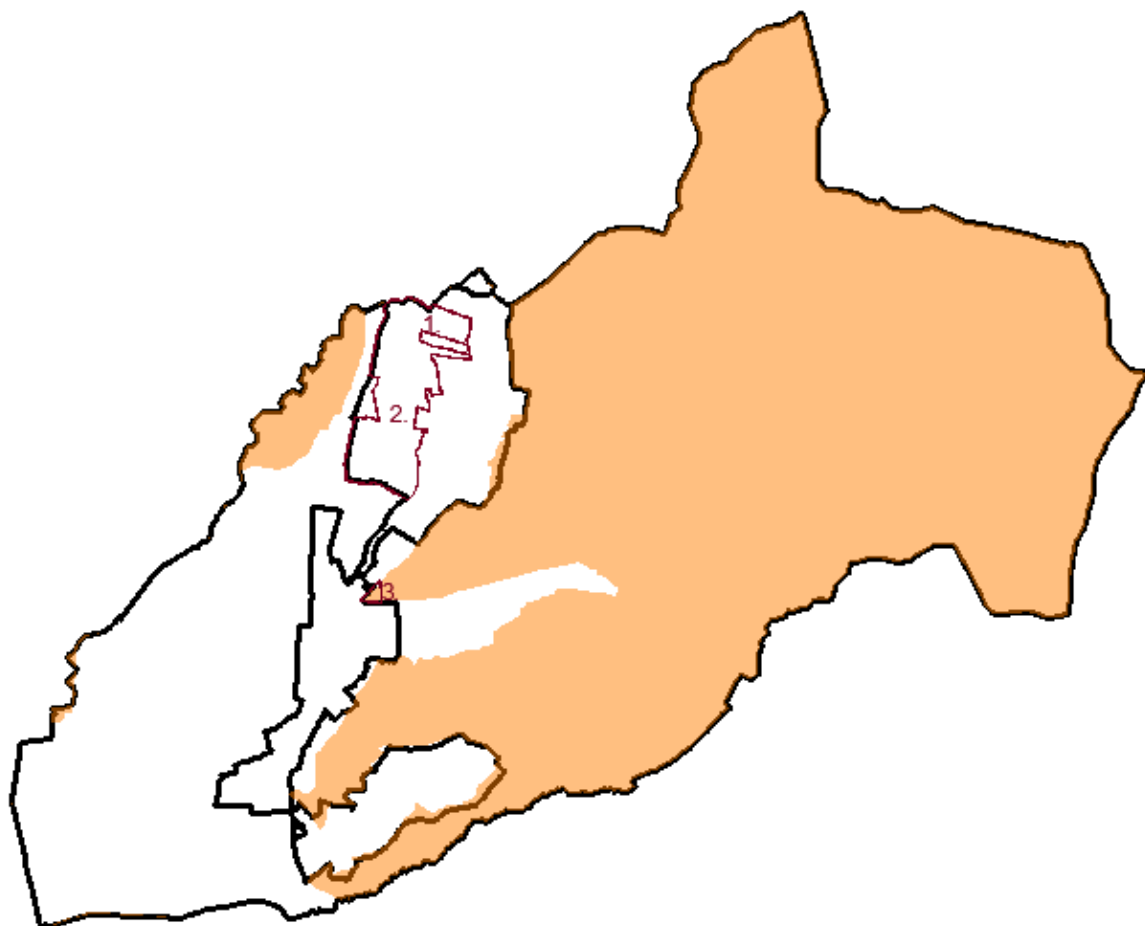
- országos ökológiai hálózat magterületének övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete

A megyei övezetek közül az alábbi övezetek érintik a tervezési területet:

- földtani veszélyforrás terület övezete

országos ökológiai hálózat magterületének övezete

Az országos ökológiai hálózat magterületének övezete érinti a 3. módosítási szándék területét - az alábbi térkép szerint – mely módosítási szándékot a 2.1.3. fejezetben ismertettünk.



országos ökológiai hálózat magterületének övezete a településen

Az országos övezetre vonatkozóan a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 25. §-a az alábbiakat fogalmazza meg:

13. Ökológiai hálózat magterületének övezete

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben 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 veszélyezteti.

(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 főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei 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.

A tervezett módosítás a törvény előírásaival összhangban van, ugyanis új beépítésre szánt övezet nem került kijelölésre, valamint a további előírások is érvényesülnek a területen. Megjegyeznénk, hogy a területen természetes és természetközeli élőhelyek nem feltételezhetőek, a terület egykor a település hulladéklerakója volt, mely az évek során felszámolásra került. A tervezett elképzelések a terület fejlesztését irányozzák elő, egy szebb környezet kialakítását.

tájképvédelmi terület övezete

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. §-a a tájképvédelmi terület övezetére az alábbiakat fogalmazza meg:

4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye 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 településképi 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 településképi 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.

A tervezett módosítási szándékok érintettek a tájképvédelmi terület övezetével, ugyanis az a teljes közigazgatási területet érinti.

A területfelhasználás és az építés rendjét a helyi építési szabályzat, a településképi követelményeket a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet tartalmazza.

A tervezett módosítások az előírásokkal összhangban vannak.

vízminőség-védelmi terület övezete

A vízminőség-védelmi terület övezete a teljes települést, így a tervezési területeteket is érinti.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5 §. (2) bekezdése alapján „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.”

A hatályos településszerkezeti terv nem jelöl ilyen területet. A településrendezési tervek felülvizsgálatakor ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket.

földtani veszélyforrás terület övezete

A földtani veszélyforrás terület övezete a teljes települést, így a tervezési területeteket is érinti.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet az övezetre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

A hatályos településrendezési tervekben az „erózió-, deflációveszélyes területek határa” és a „csúszásveszélyes terület határa” jelölésre került. A helyi építési szabályzat előírásokat e területekre vonatkozóan nem fogalmaz meg. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során e lehatárolások felülvizsgálata szükséges.

A tervezett módosítások a magasabb szintű előírásokkal szinkronban vannak, hiszen új beépítésre szánt övezet nem került kijelölésre földtani veszélyforrás terület övezetén.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3. HATÁROZATTERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA**Tormafölde Község Önkormányzata Képviselő-testületének
../2021. (.....) számú határozata**

Tormafölde Község Önkormányzata Képviselő-testülete a község településszerkezeti terv módosításának elfogadásáról az alábbiak szerint dönt:

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

1. melléklet

a településszerkezeti terv módosítás elfogadásáról szóló/2021. (.....) számú határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása**I. Területfelhasználás változása**

1. A 3101, 3102/1, 3102/2, 3103, 3104, 3105 és a 3106 hrsz.-ú területek nyugati része körülbelül 18 méteres szélességben Mk jelű kertes mezőgazdasági terület terület-felhasználásról Kb-tu jelű beépítésre nem szánt különleges turisztikai terület terület-felhasználásra módosul.

2. A 0122/1 hrsz.-ú terület „e” jelű erdőterület terület-felhasználásról „Zkp” jelű zöldterület-közpark terület-felhasználásra módosul.

II. Területrendezési tervvel való összhang igazolása:**Infrastruktúra hálózat az országos és a megyei terv alapján**

Az országos szerkezeti terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok - melyek Tormafölde közigazgatási területét érintik - az alábbiak:

- Országos kerékpárútvonal, 4/5. melléklete a törvénynek
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)

E műszaki infrastruktúra hálózat a község településszerkezeti tervén is jelölve van, az Ország Szerkezeti Tervével az összhang biztosított.

A szomszédos települések határán a kapcsolódási lehetőség folyamatos.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 17.§ (3) bekezdés alapján a kerékpárút nyomvonala az ország szerkezeti terve alapján a településen halad át. A település szerkezeti terve a kerékpárutat jelöli.

A megyei szerkezeti terv jelöli a következő infrastrukturális elemeket a község területére:

- Országos kerékpárútvonal (tervezett)
- Térségi kerékpárútvonal (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

A megyei szerkezeti terv az országos kerékpárutat és a térségi kerékpárutat is jelöli. A településszerkezeti terv az országos kerékpárút nyomvonalát jelöli, azonban a térségi kerékpárútvonalat nem.

A 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték is szerepel a településszerkezeti terven, az átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat azonban nem.

A tervezett módosítások a megyei infrastruktúra hálózat elemeit nem érintik.

Térségi területfelhasználás a megyei szerkezeti terv alapján**erdőgazdálkodási térség / erdők övezete**

A tervezési területek az erdőgazdálkodási térséget és az erdők övezetét nem érintik.

mezőgazdasági térség

A területfelhasználás változások a mezőgazdasági térség területén történnek. A mezőgazdasági térségre vonatkozó előírások alapján a térség területének 75%-át kell elsődlegesen, tehát nagyrészt mezőgazdasági települési területfelhasználásba sorolni. (Mindebből következően ez számtanilag azt jelenti, hogy a mezőgazdasági térség legalább 37,51%-a legyen települési mezőgazdasági területfelhasználásba sorolva.)

Az előírásoknak megfelelően a tervezési területen belül igazolásra került a mezőgazdasági térségnek való megfelelés a következő számítási eredményekkel. A mezőgazdasági térség területén a tervezési területen belülről eső mezőgazdasági térség területe 50,8 ha. A mezőgazdasági térségen az alábbi övezetek jelöltek, melyek nem mezőgazdasági területek:

Kb-tu jelű különleges turisztikai övezet (hrs.: 3101-3106)	0,06 ha
Zkp jelű zöldterület-közpark	0,51 ha
Összesen:	0,57 ha

Összesen, a településrendezési tervekben nem mezőgazdasági területként jelölt terület 0,57 ha, mely 1,12 %-a a tervezési területen belülről eső mezőgazdasági térségnek, így mezőgazdasági területként került jelölésre a mezőgazdasági térség 98,88%-a. Az összhang ezáltal érvényesül, az előírásoknak való megfelelés biztosított.

települési térség

A módosítás során területfelhasználás változás nem történik a települési térség területén.

Övezetek az országos és a megyei terv alapján

Az országos övezetek közül az alábbiak érintik a tervezési területeket:

- országos ökológiai hálózat magterületének övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete

A megyei övezetek közül az alábbi övezetek érintik a tervezési területet:

- földtani veszélyforrás terület övezete

Országos ökológiai hálózat magterületének övezete

A tervezett módosítás a törvény előírásaival összhangban van, ugyanis új beépítésre szánt övezet nem került kijelölésre, valamint az övezetre vonatkozó további előírások is érvényesülnek a területen.

Tájképvédelmi terület övezete

A tervezett módosítási szándékok érintettek a tájképvédelmi terület övezetével, ugyanis az a teljes közigazgatási területet érinti.

A területhasználat és az építés rendjét a helyi építési szabályzat, a településképi követelményeket a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet tartalmazza.

A tervezett módosítások az előírásokkal összhangban vannak.

Vízminőség-védelmi terület övezete

A vízminőség-védelmi terület övezete a teljes települést, így a tervezési területeket is érinti.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5 §. (2) bekezdése alapján „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.”

A hatályos településszerkezeti terv nem jelöl ilyen területet. A településrendezési tervek felülvizsgálatakor ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket.

Földtani veszélyforrás terület övezete

A földtani veszélyforrás terület övezete a teljes települést, így a tervezési területeteket is érinti.

A hatályos településrendezési tervekben az „erózió-, deflációveszélyes területek határa” és a „csúszásveszélyes terület határa” jelölésre került. A helyi építési szabályzat előírásokat e területekre vonatkozóan nem fogalmaz meg. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során e lehatárolások felülvizsgálata szükséges.

A tervezett módosítások a magasabb szintű előírásokkal szinkronban vannak, hiszen új beépítésre szánt övezet nem került kijelölésre földtani veszélyforrás terület övezetén.

4. RENDELETTERVEZET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA

Tormafölde Község Önkormányzat Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 9/2007. (IX.7.) önkormányzati rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

E rendelet módosítja Tormafölde község közigazgatási területére vonatkozó, 9/2007. (IX.7.) önkormányzati rendelettel megállapított építési szabályzatot és annak mellékletét képező T-2 jelű belterületi és T-3 jelű külterületi szabályozási tervet.

2. §

A helyi építési szabályzat 4. § helyébe a következő rendelkezés lép:

4.§

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, területfelhasználási egységek

- (1) A Tervben Tormafölde község közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre oszlik.
- (2) A beépítésre szánt területek az alábbi, az OTÉK-ban szereplő területfelhasználási módokra, területegységekre oszlanak:
- a. falusias lakóterület;
 - b. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági,
 - c. különleges terület;
- (3) A beépítésre nem szánt területek, a Tervben ábrázolt módon az alábbi, az OTÉK szerinti, területfelhasználási egységekre oszlanak:
- a. közlekedési és közmű terület;
 - b. zöldterület;
 - c. erdőterület;
 - védő erdő
 - védett erdő
 - gazdasági erdő
 - nem üzemtervezett erdő
 - d. mezőgazdasági terület;
 - kertes mezőgazdasági terület
 - általános használatú mezőgazdasági terület
 - e. vízgazdálkodási terület,
 - f. **különleges turisztikai terület.**

3. §

A helyi építési szabályzat 9. § helyébe a következő rendelkezés lép:

9.§

Zöldterület (Z...)

(1) A községben a zöldterület területfelhasználási módú terület a Tervben jelölt határok szerint két övezetre oszlik:

- a. zöldterület – közpark (Zkp);
- b. zöldterület – sportpálya, kultúrház (Zs);
- c. zöldterület – sportpálya (Zs*).

Zöldterület – közpark (Zkp)

(2) A Zöldterület – közpark (Zkp) övezetbe sorolódnak a község Tervben lehatárolt részei:

- a. a Tormaföldi-patak melletti park,
- b. a Centrálé területén lévő park,
- c. **a temető és a templom melletti park.**

(3) Az (2) bekezdés a) ~~és~~ b) **és c)** pontjában felsorolt zöldterületen az OTÉK vonatkozó előírásainak szigorításával csak

- a. a pihenést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, stb.),
- b. a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

Az OTÉK vonatkozó előírásainak szigorításával épület létesítése a zöldterület teljes területének 0,5%-os beépítésével lehetséges, az építménymagasság legfeljebb 3,50 méter.

(4) Az övezet területén épület építésére csak akkor adható építési engedély, ha a közművesítettség mértéke megfelel a 17.§ (7) bekezdésben foglaltaknak.

Zöldterület – sportpálya, kultúrház (Zs)

(5) A Zöldterület – sportpálya, kultúrház (Zs) övezetbe sorolódik a község Tervben lehatárolt része, a Tormaföldi patak melletti sportpálya.

(6) Az (5) bekezdés szerinti zöldterületen az OTÉK vonatkozó előírásainak kiegészítésével

- a. a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.),
- b. kultúrház,
- c. vendéglátó épület,
- d. a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

Az OTÉK vonatkozó előírásainak kiegészítésével épület létesítése a zöldterület teljes területének 3%-os beépítésével lehetséges, az építménymagasság legfeljebb 4,50 méter.

(7) Az övezet területén épület építésére csak akkor adható építési engedély, ha a közművesítettség mértéke megfelel a 17.§ (6) bekezdésben foglaltaknak.

Zöldterület – sportpálya (Zs*)

(8) A Zöldterület – sportpálya (Zs*) övezetbe sorolódik a község Tervben lehatárolt része.

- (9) Ameddig az övezet területét motorsport céljára, motorpályaként használják,
 a) addig is biztosítani kell, a pálya nyomvonalán kívül, a tényleges zöldfedettséget minimum az övezet teljes területének 90%-án.
 b) új terepalakítási tevékenység csak a zaj és rezgés terjedését csökkentő módon végezhető, kiegészítve többszintes (fa, cserje) növényzet telepítésével.

- (10) Az övezetben az OTÉK vonatkozó előírásainak szigorításával újonnan csak
 a) pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, kerékpárpálya, gyermekjátszótér stb.),
 b) a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
 Az OTÉK vonatkozó előírásainak szigorításával épület létesítése a zöldterület teljes területének 0,5%-os beépítésével lehetséges, az építménymagasság legfeljebb 3,50 méter.

- (11) Az övezet területén épület építésére csak akkor adható építési engedély, ha a közművesítettség mértéke megfelel a 17.§ (7) bekezdésben foglaltaknak.

4. §

A helyi építési szabályzat 11. § helyébe a következő rendelkezés lép:

11.§

Mezőgazdasági terület

- (1) A községben a mezőgazdasági területek a Tervben lehatárolt módon két övezetre oszlanak:
 a) Kertes mezőgazdasági övezet (Mk, **Mk-2**);
 b) Általános használatú mezőgazdasági övezet (Má, Má*).

- (2) Az övezetek területén épület építésére csak akkor adható építési engedély, ha a közművesítettség mértéke megfelel a 17.§ (7) bekezdésben foglaltaknak.

Kertes mezőgazdasági övezet (Mk)

- (3) Az „Mk” jelű kertes mezőgazdasági övezet elsősorban a szőlő- és gyümölcs termesztés, kertművelés számára szolgáló terület.

- (4) Az „Mk” jelű kertes mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, lakóépület, a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület továbbá hírközlési adótorony helyezhető el.

- (5) A (3) bekezdés szerinti kertes mezőgazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályok:

	Mk	Mk-2	Birtokközpont esetén (Mk, Mk-2)
Kialakítható legkisebb telek terület	1 500 m ²	1 500 m²	1 ha
Kialakítható legkisebb telekszélesség	12 m	15 m	50 m

Beépíthető legkisebb telek területe	1 500 m ²	1 500 m ²	1 ha
beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	3%, 6000 m ² telekterület felett a lakóépület, a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás és vendéglátó épület által beépített terület legfeljebb a telek területének 1,5 %-a	5% (max. 200 m ²), 6000 m ² telekterület felett a lakóépület, a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás és vendéglátó épület által beépített terület legfeljebb a telek területének 2,5 %-a	birtok összterületének 3%-a, telek területének 20%-a
A megengedett legnagyobb építménymagasság	4 m	5 m	7,5 m

(6) A kertes mezőgazdasági övezeten kerítést és közműépítményt elhelyezni az út tengelyétől számított 4 méteren, épületet pedig az út tengelyétől számított 10 méteren túl lehet.

(7) A kertes mezőgazdasági övezeten szereplő mezőgazdasági utak megszüntethetők, amennyiben azok feltáró szerepe megszűnik, továbbá a szabályozási terv jelölésétől függetlenül új utak alakíthatók ki minimum 8 méteres szélességgel.

5. §

A helyi építési szabályzat a 12/A. §-sal kiegészül az alábbiak szerint:

12/A.§

Különleges turisztikai terület (Kb-tu)

(1) A különleges turisztikai terület övezetében elhelyezhető épület, vagy építmény

- turisztikai,
- vendéglátó,
- kereskedelmi-szolgáltató,
- az a)-c) rendeltetéseket kiszolgáló

rendeltetést tartalmazhat.

(2) A különleges turisztikai terület övezetében kilátó építmény elhelyezhető.

(3) A különleges turisztikai terület övezetében az építés és telekalakítás normatív szabályai a következők:

	Kb-tu
Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	övezet területe
Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	övezet területe
Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	10%
A megengedett legnagyobb építménymagasság	15,0 m

(4) A különleges turisztikai terület övezetében az előkert mértéke a kialakult állapotnak megfelelően 2 méter, az oldalkert és a hátsókert 4 méter.

Záró rendelkezések

6. §

(1) Jelen rendelet csak az 1. melléklet szerinti belterületi szabályozási tervvel és a 2. melléklet szerinti külterületi szabályozási tervvel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet az elfogadását követő 15. napon lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Kelt: Tormafölde, 2021. év..... hó nap

Kondákor József
polgármester

Dr. Novák Anett
jegyző

Kihirdetve: Tormafölde, 2021. év..... hó nap

Dr. Novák Anett
jegyző

MELLÉKLETEK

Tormafölde Község Főépítésze

FELJEGYZÉS

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet alapján

Tormafölde Község Önkormányzatának Képviselőtestülete 2021. február 9-én és 2021. május 17-én határozatokban döntött arról, hogy kezdeményezi a község településrendezési eszközeinek módosítását.

A 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 3/C. §-a kimondja, hogy „Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

A kormányrendelet 1. melléklete határozza meg a megalapozó vizsgálat, a 3. melléklete az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit.

Módosuló helyi építési szabályzat esetében a kormányrendelet 11.§ (6) bekezdése kimondja, hogy „Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

A kormányrendelet fenti előírásainak figyelembevételével a településrendezési terv módosításához szükséges alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

- **A változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése.**

Nincs szükség a biológiai aktivitásérték számítás igazolására, ugyanis új beépítésre szánt övezet nem kerül kijelölésre.

Nem szükséges közlekedési és közművesítési javaslat elkészítése, a tervezett módosítás során a meglévő, kialakult, valós állapot jelentősen nem módosul e tekintetben.

Nem szükséges környezeti értékelés elkészítése sem, ugyanis a tervezett szabályozás nem jár jelentős környezeti hatással.

Kelt: Zalaegerszeg, 2021. május 3.

Bálizs Andrej

Tormafölde Község Főépítésze

Környezetvédelem

Talajvédelem

-
-
- Egyéb**
-
-

Közeledés

Közüti közlekedés

-
-
-
-

Közművek**

-
-
-
-
-
-

Intézmények

-
-
-
-
-
-
-
-

Településszerkezeti terv - jelmagyarázat

-
-
-
-

Területfelhasználási módok***

Beépítésre szánt területek

- Falusias lakóterület
- Egyéb terület - ipari, gazdasági terület
- Különleges terület - temető és bővítési területe
- Különleges terület - nyugdíjas lakópark övezete
- Különleges terület - szociális otthon övezete

Beépítésre nem szánt területek

-
- Zöldterület - közpark
- Zöldterület - sportpálya, kultúrház
- Zöldterület - sportpálya*
- Erdőterület - gazdasági erdő
- Erdőterület - védő erdő
- Erdőterület - védett erdő
- Erdőterület - nem üzemtervezett erdő
- Kertes mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület

- Általános használatú mezőgazdasági terület
- Általános használatú mezőgazdasági terület a Natura 2000 területén
- Vízgazdálkodási terület - folyók, patakok
-

- Különleges terület - turisztikai övezet
- Különleges terület - lovas sport övezete

Művi értékvédelem

-
- régészeti terület (sorszám)
- helyi művi érték (sorszám)

Táj-és természetvédelem

-
- Natura 2000-Vétem
- Natura 2000-Kerka-mente

- egyedi tájérték kataszter szerint (sorszám)

* Részletesen lásd a T-3 szabályozási tervlapon.
**Vonalas létesítményeket lásd T-1/K tervlapon.
*** A területfelhasználási módok megváltozását az átalakuló területfelhasználások együttes megjelenítése jelöli.
(A sraffozásban a szélesebb csíkok ábrázolják az új területfelhasználási módot.)

Megjegyzés:
Az 1:10 000 méretarányú alaptérkép a hivatalos állami dokumentum felhasználásával, a földhivatali nyilvántartás alapján készült.
Jelen tervlap a Megbízótól kapott digitális adatszolgáltatás változatlan felhasználásával készült.

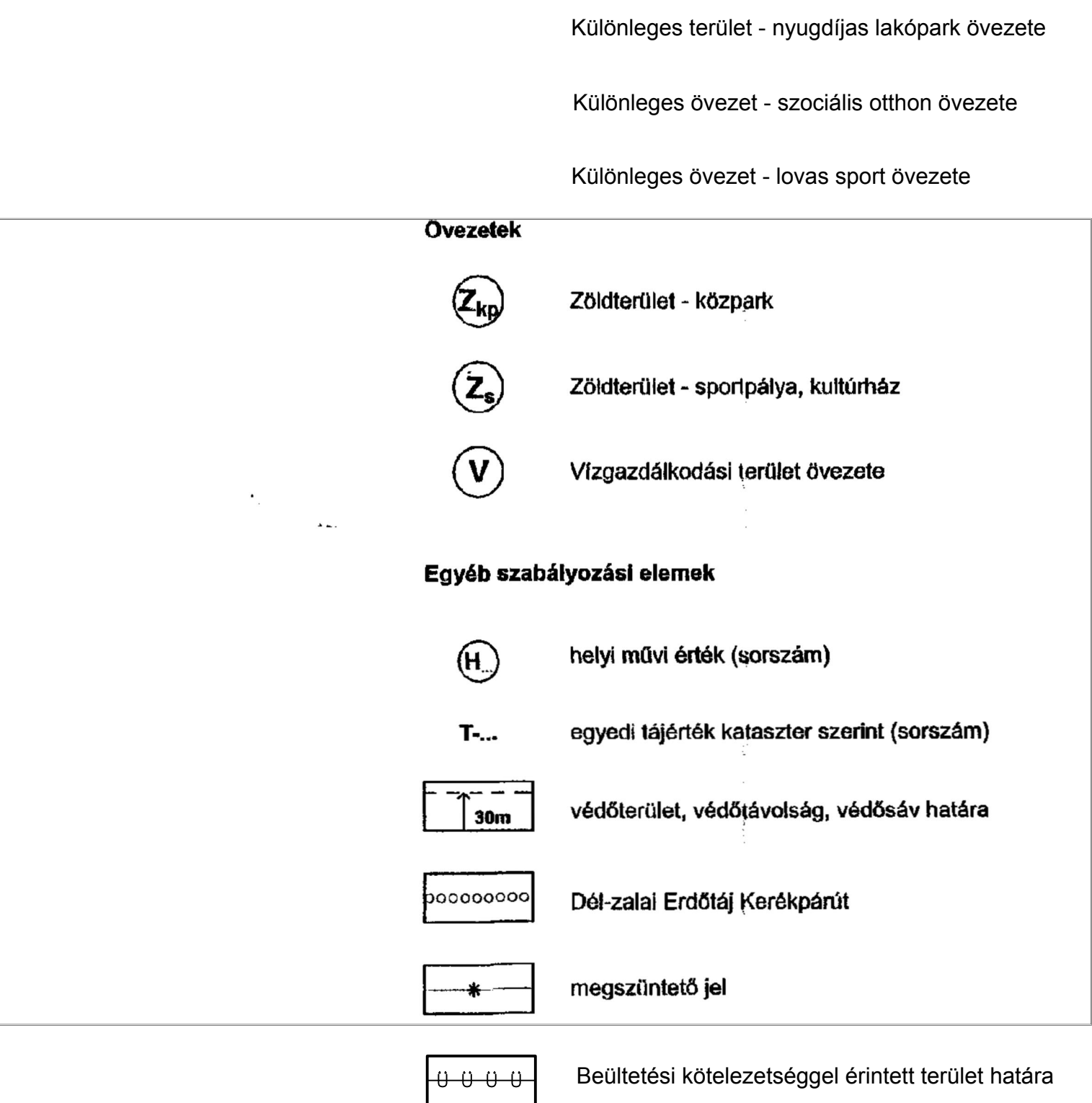
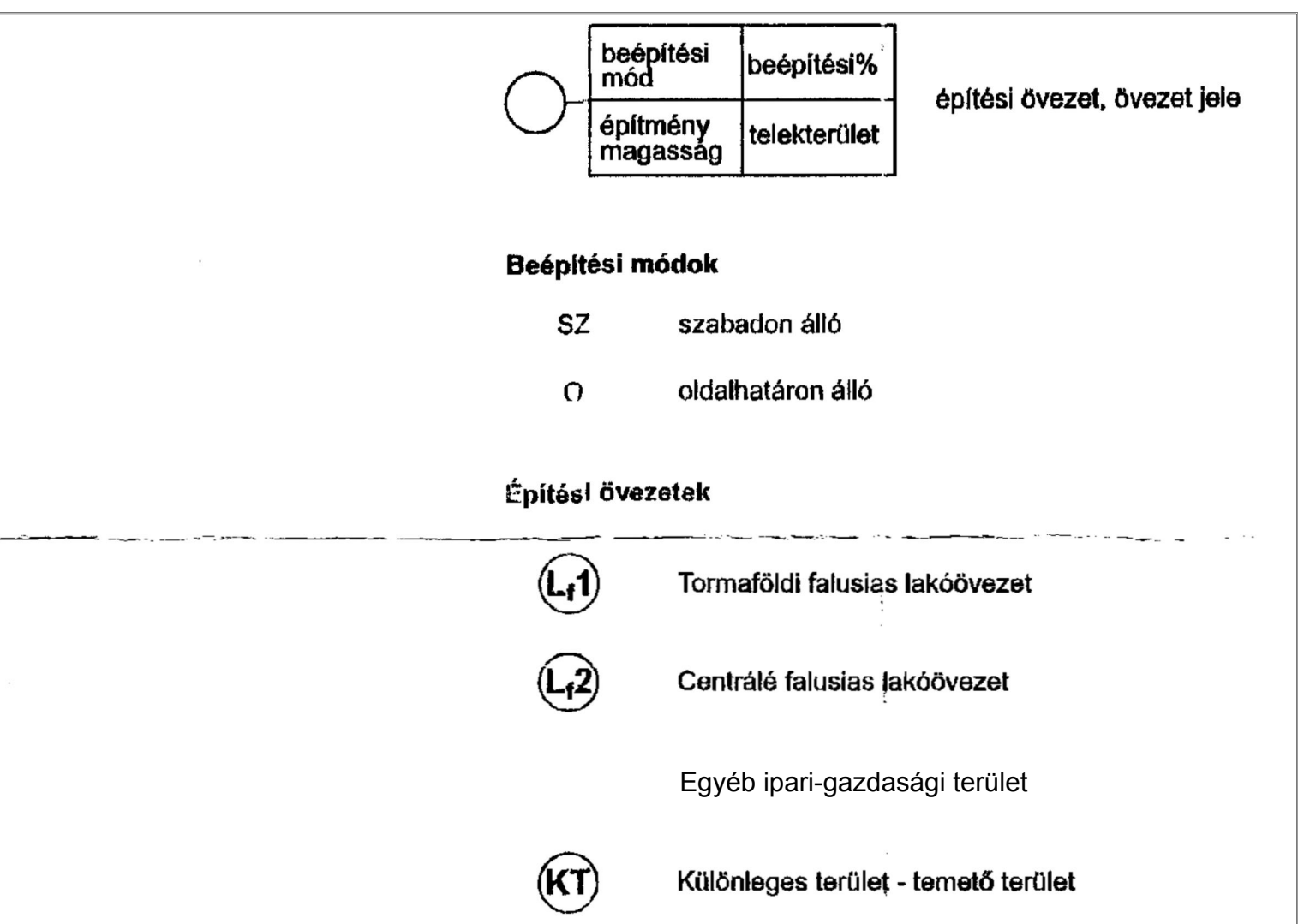
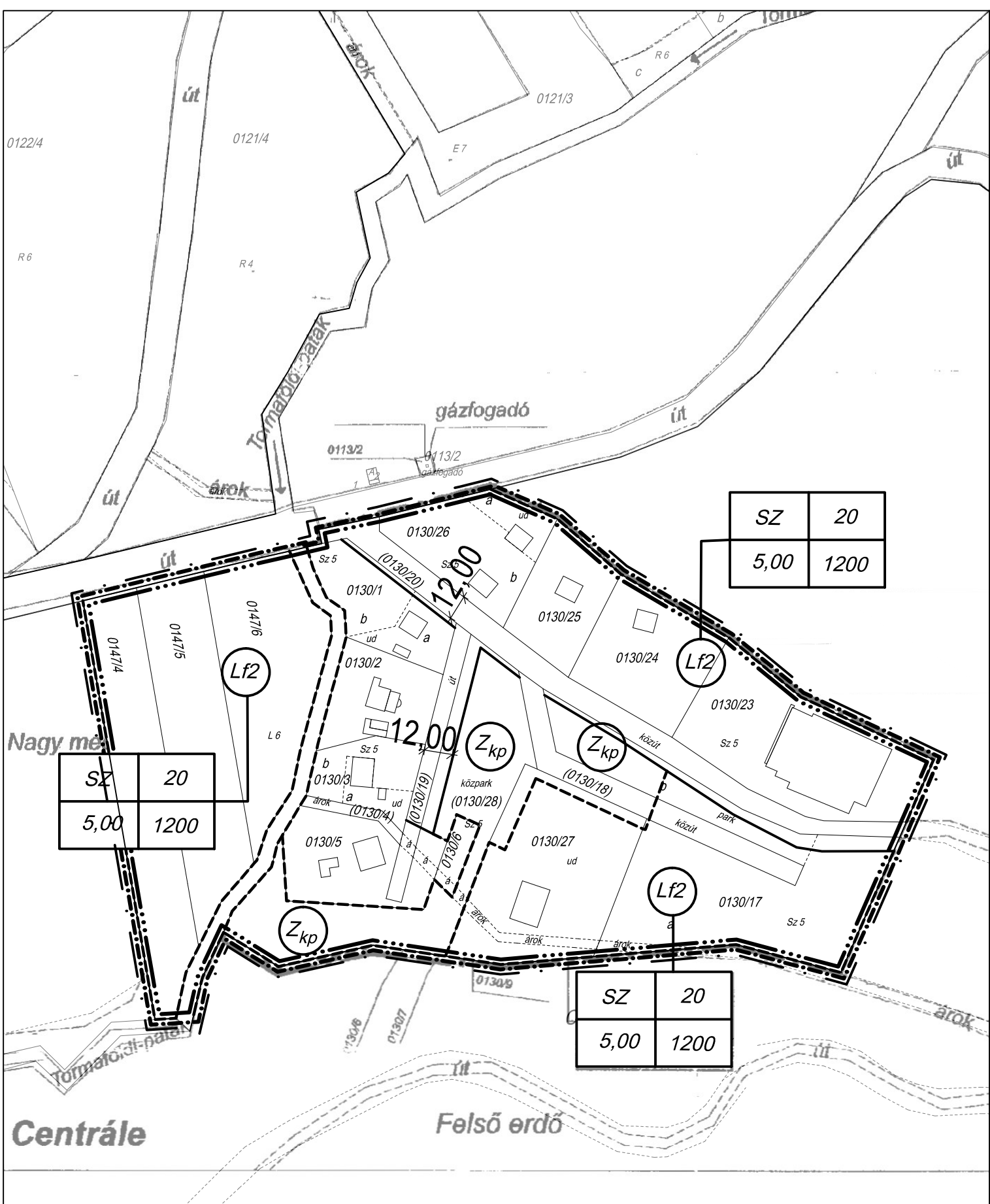
Jelen tervlap együtt kezelendő a T-1/K tervlappal, mely a közműlétesítményeket tartalmazza.

		TÉR 4 ÉPÍTÉSZ KFT. 1024 Budapest, Margit Körút 29/A		Tel.: 212-0314/21 Fax: 316-7944 email: ter@terkft.hu	
megbízó: Tormafölde Községi Önkormányzata 8672 Tormafölde Földi u. 81.		tervező: Tormafölde Községi Önkormányzat 8672 Tormafölde Földi u. 81.		rajzszám: T-1	
rajz: Tormafölde Községi Önkormányzat 8672 Tormafölde Földi u. 81.		rajzszám: T-1		rajzszám: T-1	
ugyvezes: prof. Szevcsényi Ádám OLA E-1-01 0002		vezető tervező: Dr. Lócsándi Gábor okl. építész-mérnök városrendező szakmérnök TT 1-01 0002/02		szervező: A.S.C. Stúdió Építésztervező és Tanácsadó Kft. Kárpáts Tünde	
tájjelölés: Dörnyösi Tamás okl. tájépítész-mérnök		közlekedés tervező: Dima Andras okl. mérnök		közlekedés: István MKSZ 01 5742	
				lépték: M 1:10	

KÁLI MARIANNA
EGYÉNI VÁLLALKOZÓ
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRŐK,
FELSŐFOKÚ URBANISTA TT 20-0332

TERVEZETT SZERKEZETI TERV M=1:10000
2. melléklet a Tormafölde Községi Szerkezeti Tervének
módosításáról szóló /2021. () képviselőtestületi határozathoz

tervezési terület határa



	TER 4 ÉPÍTÉSI KFT. 1034 Budapest, Margit köz 26A.		Tel: 06-322-9412-9415 Fax: 06-322-9412-9416 e-mail: ter@terhiv.hu
	Tervező: TER 4 ÉPÍTÉSI KFT. 1034 Budapest, Margit köz 26A.		
megnevezés: Tervezési Kísérlet Összeállítások 8972 Tuzsárdomb Szabolcsi út.	tulajdonos: Tölgyművelő Rt.	építész: TER 4 ÉPÍTÉSI KFT.	rajzszám: T-3
tárgy: Építési Kísérlet É-1-101 002	tervező vezető: Dr. László Gábor cík: építész engedély szám: TT-1-01/00262	tervező: Dr. László Gábor cík: építész engedély szám: É-2-01/3723	ellenőrző: A.S. Csikó Székely az Építészeti Hivatal Nk. Tervezői Oszt.
dátum: 2006. 07.	kiadott dátum: 2006. 07.	ellenőrzés dátuma: 2006. 07.	aláírás: M 4-2900

Szabályozási terv - jelmagyarázat

- beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa
- jelenlegi belterület határa, amely nem esik egybe a beépítésre szánt terület határával *
- területfelhasználási mód/övezet határa

beépítési mód

beépítési%

építmény magasság

telekterület

építési övezet, övezet jele

Beépítési módok

SZ

szabadon álló

O

oldalhatáron álló

Övezetek

Mk

Kertes mezőgazdasági övezet

Mk-2

Kertes mezőgazdasági övezet

Má

Általános használatú mezőgazdasági övezet

Má*

Általános használatú mezőgazdasági övezet a Natura 2000 területén

Zs*

Zöldterület - sportpálya*

Eg

Erdőterület - gazdasági erdő

Evő

Erdőterület - védő erdő

Evf

Erdőterület - védett erdő

e

Erdőterület - nem üzemtervezett erdő

V

Vízgazdálkodási terület övezete

Zkp

Zöldterület - közpark területe

Kb-

Különleges övezet - lovas sport övezete

Egyéb szabályozási elemek

- régészeti terület határa
- R₁₋₅

régészeti terület (sorszám)
- N 2000

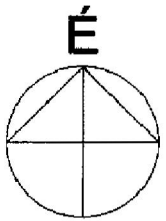
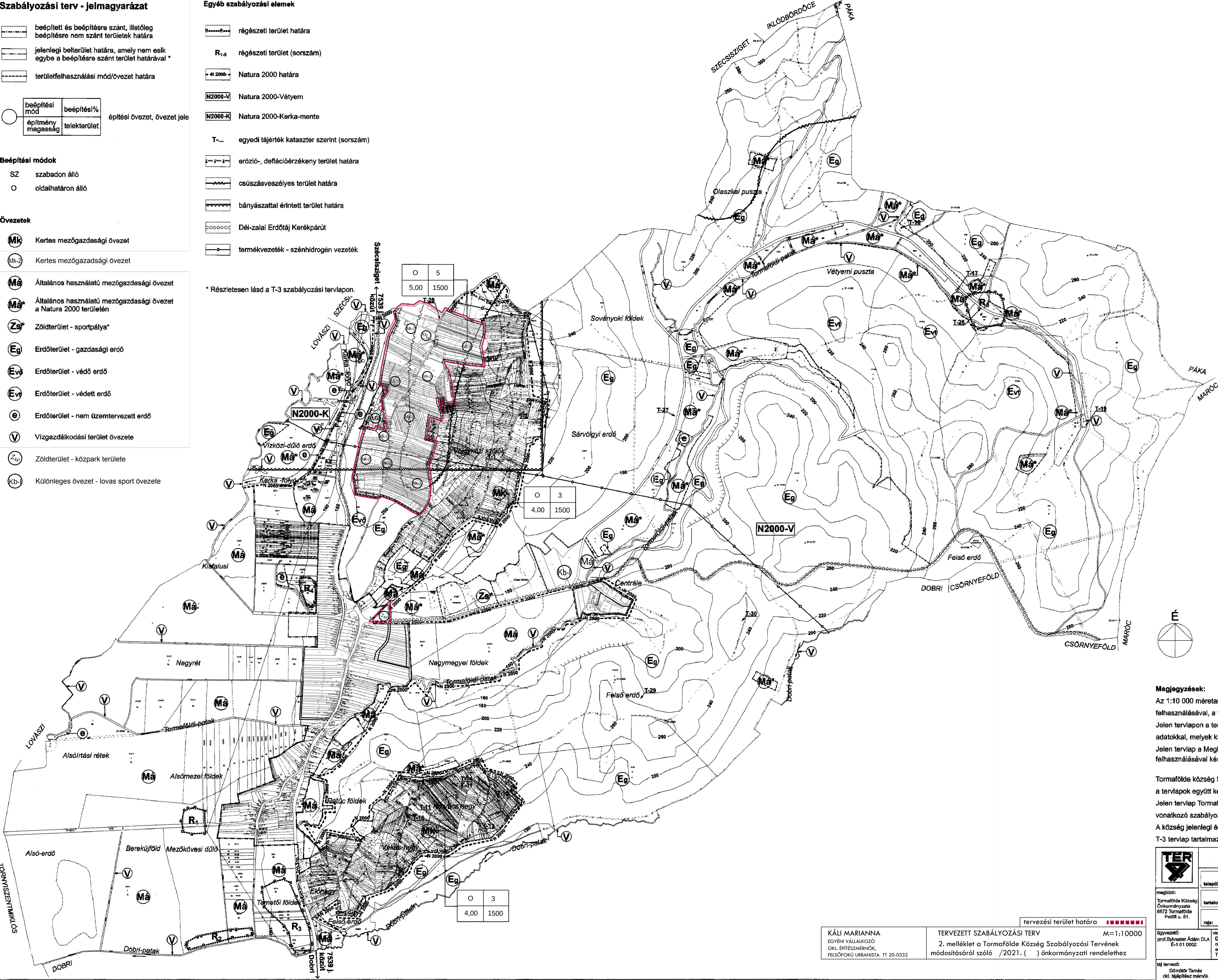
Natura 2000 határa
- N2000-V

Natura 2000-Vétség
- N2000-K

Natura 2000-Kerka-mente
- T-...

egyedi tájérték kataszter szerint (sorszám)
- erózió-, deflációrészeken terület határa
- csúszásveszélyes terület határa
- bányászattal érintett terület határa
- Dél-zalai Erdőtáj Kerékpárút
- termékvezeték - szénhidrogén vezeték

* Részletesen lásd a T-3 szabályozási tervlapon.



Megjegyzések:

Az 1:10 000 méretarányú tervezési alaptérkép a hivatalos állami dokumentum felhasználásával, a földhivatali nyilvántartás alapján készült. Jelen tervlapon a tervezési alaptérképet kiegészítettük egyszerűsített magassági adatokkal, melyek kizárólag tájékoztató jellegűek. Jelen tervlap a Megbízótól kapott digitális adatszolgáltatás változatlan felhasználásával készült.

Tormaföld község Szabályozási tervét a T-2 és T-3 tervlap együttesen tartalmazza, a tervlapok együtt kezelendők. Jelen tervlap Tormaföld község jelenlegi és új belterületein kívüli területeire vonatkozó szabályozási elemeket tartalmazza. A község jelenlegi és új belterületeire vonatkozó szabályozási elemeket a T-3 tervlap tartalmazza.

	TÉR 4 ÉPÍTÉSZ KFT. 1024 Budapest, Margit körút 29/A			Tel.: 212-0914, 212-0916 Fax: 212-7744 mailto:ter4@chello.hu
	település:	Tormaföldre		rajzsám: T-2
	tartalom:	Településrendezési eszközök		
	rajz:	Szabályozási terv I.		
Ágvezető: prof. Sylvester Ádám DLA E-1 01 0002	vezető tervező: Dr. Losonádi Gábor okl. építész-mérnök egyetleni díjazás TT 1 01 0052/02	tervező: Vasvárhelyi Kinga okl. építész-mérnök városvezető szakmérnök E-2 01 3723	szakszerűsítő: A.S.C. Stúdió Építésztervező és Tervező Kft. Kaplányi Tünde	dátum: 2006. 07.
új tervező: Dömötör Tamás okl. tájépítész-mérnök	közmű tervező: Dima András okl. mérnök	közelítés tervező: Szokolai István MKSZ 01 6742	lépték: M 1:10 000	

KÁLI MARIANNA
EGYÉNI VÁLLALKOZÓ
OKL. ÉPÍTÉSZ-MÉRNÖK,
FELSŐFOKÚ URBANISTA TT 20-0332

TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV
2. melléklet a Tormaföld Község Szabályozási Tervének
módosításáról szóló /2021. () önkormányzati rendelethez

M=1:10000

tervezési terület határa