



## LENTI VÁROS



### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

E-TÉR azonosító: 32859

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA 4 RÉSZTERÜLET KAPCSÁN



## EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ  
a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdése szerint

2026. MÁRCIUS

**LENTI VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**  
**4 TERÜLET KAPCSÁN**

**KÉSZÍTETTÉK:**

---

*Önkormányzat részéről:* Hermán Péter  
települési főépítész, kamarai száma: 20-0360

*Településrendezés:* **TÉR-T-REND Kft.** (C-1-699)

Cseri Gabriella  
okl. településmérnök,  
okl. terület- és településfejlesztő szociológus  
településtervező: TT-01-4867

Révész László  
településmérnök

Farkas Zsuzsanna  
okl. tájépítésmérnök

Papp Livia Katalin  
okl. tájépítésmérnök

Németh Gyula  
okl. településmérnök

*Tájrendezés,* Adorján Anna  
*környezetalakítás:* okl. tájépítésmérnök, településmérnök  
településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 13-1263

*Közlekedés,* **TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.**

*közművek, hírközlés:* Tóth Attila Gábor  
okl. építőmérnök, településmérnök  
településtervezési közlekedési tervező, Tkö-01-10559  
településtervezési víziközmű tervező: V-01-10559

Molnár Attila  
építőmérnök  
településtervezési hírközlési tervező, TH-01-6341

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

### TARTALOMJEGYZÉK

|   |    |
|---|----|
| 1. ELŐZMÉNYEK .....   | 2  |
| 2. A TERVEZÉSI HELYSZÍNEK ELHELYEZKEDÉSE ÉS A MÓDOSÍTÁS CÉLJA .....                       | 4  |
| 3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....  | 5  |
| 3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK .....  | 5  |
| 3.2. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA.....                        | 5  |
| 3.2.1. Műszaki infrastruktúra-hálózati elemek .....                                       | 6  |
| 3.2.2. Térségi területfelhasználási kategóriák .....                                      | 6  |
| 3.2.3. Térségi övezetek .....   | 7  |
| 3.2.4. Egyéb, területfelhasználásra vonatkozó előírásoknak megfelelés .....               | 11 |
| 3.3. TELEPÜLÉSKÉPI ELŐÍRÁSOK BEMUTATÁSA .....   | 12 |
| 4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....   | 13 |
| 4.1. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI .....                 | 13 |
| Bárszentmihályfa (Bárhely) belterület .....   | 14 |
| Széchenyi István tér 9. ....  | 18 |
| Lovarda utca 1. ....  | 23 |
| Déli városrész – külterület, Lenti-pataktól délre .....                                   | 26 |
| 4.2. TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA .....  | 37 |
| 4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY ALAKULÁSA.....                                    | 38 |
| 4.4. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT.....                       | 38 |
| 4.5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....   | 39 |
| 4.6. KÖZMŰELLÁTÁS .....   | 39 |
| 4.7. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK.....                           | 39 |
| 4.8. A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE ..... | 40 |
| 4.9. ÖRÖKSÉGVÉDELME, ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSE ÉS ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSE .....  | 40 |

## 1. ELŐZMÉNYEK

Lenti Város Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) **módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközeit**. A módosítás célja az egyedi kérelmek és az önkormányzati fejlesztések építészeti kereteinek megteremtése **4 részterület** vonatkozásában.

Lenti Város Önkormányzat Képviselő-testülete 271/2018. (VII. 05.) ÖKT. számú határozatával fogadta el az akkor hatályos jogszabályi környezetnek és önkormányzati szándékoknak megfelelő **település-szerkezeti tervét (TSZT)**, valamint a 16/2018. (VII. 05.) önkormányzati rendelettel a város közigazgatási területére építési jogot adó **Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ)**, valamint annak mellékleteként a **szabályozási tervet (SZT)** (készítette: TÉR-t-REND Kft.). Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti külön **Környezeti vizsgálat és értékelés** készült. Szintén a felülvizsgálat során, 2016-ban a közigazgatási terület egészére készült el a **Települési örökségvédelmi hatástanulmány** is. A településrendezési eszközök több alkalommal, **több részterületre vonatkozóan módosultak**.

A településrendezési tervi módosítási javaslatokat **egyedi kérelmek és önkormányzati fejlesztési szándékok** alapozták meg. Lenti Város Önkormányzata elindította a településrendezési eszközök módosítási eljárását, a 299/2025. (IX. 23.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési döntésének megfelelően. A tervezési feladattal az Önkormányzat a TÉR-t-REND Terület- és Településtervezési, Építészeti Kft.-t bízta meg.

A módosítások **települési térségen belül, belterületen**, illetve a **belterülethez közvetlenül csatlakozó fejlesztési területen (4. módosítás), beépítésre szánt területekre** vonatkoznak. Az **1. és a 4. módosításokban** beépítésre szánt, lakó besorolású terület kerül **átsorolásra vízgazdálkodási területfelhasználásba**. A **2. módosításban** meglévő településközpont vegyes területre vonatkozó építési övezeti előírások módosulnak. A **3. módosításban** ipari gazdasági terület kerül **átsorolásra különleges beépítésre szánt területfelhasználásba**. A TSZT tervlapján jelölt területfelhasználási egységek az **1., a 3. és a 4. módosítások** kapcsán változnak. A módosítás során **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**. A **2. módosításban** szereplő fejlesztői igény megvalósításához, a beépítési paraméterek szükséges változtatásához **OTÉK alóli felmentés szükséges**.

A módosítási igények **illeszkednek Lenti településfejlesztési elképzeléseibe**, a hatályos, a 82/2017. (III. 01.) ÖKT. számú határozattal elfogadott **településfejlesztési koncepció** elhatározásaival összhangban vannak. Az egyes módosítások a települési környezet minőségi fejlesztéséhez, kereskedelmi, szolgáltató, valamint turisztikai jellegű fejlesztések megvalósulásához járulnak hozzá.

Mivel a **hatályos településrendezési eszközök** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint készültek**, így ezek **módosítási dokumentációja** az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. fejezete és 1. és 2. melléklete és a 111. § (1) és (2) bekezdések, valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló **280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: TÉKA) 136. § (2) bekezdés szerinti **előírásaival összhangban**, és a 2024 szeptember 30-án hatályos **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** II. Fejezetében és mellékleteiben meghatározott **tartalmi követelmények figyelembevételével** és 6. melléklete szerinti jelmagyarázatának megfelelően készül.

Jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket**, így a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és ennek mellékleteként a szabályozási terv módosítását és a módosítások leírását, valamint az ezekhez tartozó közös **alátámasztó munkarészt**. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a módosítás jellegéhez igazodóan, a módosítás várható hatása szerinti területre kell elkészíteni. Jelen dokumentáció részeként a **módosítással érintett területekre vonatkozóan** a meghatározott kötelező alátámasztó szakági

munkarészek azon részei kerültek kidolgozásra, amelyeket a változtatási igény érint, a **főépítési feljegyzés alapján**.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **általános eljárásban** történik. Az eljárás részeként a polgármester a településrendezési eszközök módosításának tervezetét a véleményezési szakaszban az E-TÉR felületére feltölti a véleményezésre jogosult szervek és partnerek részére, emellett utóbbiakat a helyben szokásos módon is tájékoztatja. Jelen dokumentáció a **véleményezési szakasz** lefolytatásához készült.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. § (1) bekezdése szerinti **előzetes adatszolgáltatás-kérés** megtörtént. A rendelkezésre bocsátott, releváns adatok beépültek a településtervek módosítási javaslatába.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti **környezeti vizsgálat szükségességét** a módosítás várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el. A **települési környezeti vizsgálat és értékelés** szükségességét eldöntő eljárás során a környezet védelméért felelős szervek nem tartották szükségesnek a dokumentáció elkészítését és az eljárás lefolytatását, így erre való tekintettel az Önkormányzat 6/2026. (I. 28.) számú határozatával úgy döntött, hogy **nem szükséges települési környezeti vizsgálat lefolytatása és értékelés elkészítése**.

A környezeti vizsgálat szükségességét eldöntő eljárás során a 4. terület esetében a kulturális örökség védelméért felelős szerv (BFKH – Építésügyi és örökségvédelmi Főosztály, ügyiratszám: BP/2602/00030-2/2026) régészeti szempontból indokoltnak tartotta a **régészeti terepbejárás alapuló előzetes régészeti vizsgálat elvégzését**. Véleményében jelezte, hogy a terepbejárás alapuló örökségvédelmi hatástanulmány kiválthatja a környezeti vizsgálat lefolytatását. Ennek megfelelően a 4. területre vonatkozóan régészeti örökségvédelmi hatástanulmány megküldésre került.

A **rendezés alá vont terület egyike sem érintett** a Lechner Nonprofit Kft. adatszolgáltatása alapján **műemlékvédelmi, régészeti szempontból**.

A **tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült**, a tervező részére adatszolgáltatásként átadott, Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. által szolgáltatott ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális adatállománya alapján. A dokumentációban szereplő ortofotó-kivágatok szintén az állami adatszolgáltatásként kapott adatok felhasználásával készültek.

## 2. A TERVEZÉSI HELYSZÍNEK ELHELYEZKEDÉSE ÉS A MÓDOSÍTÁS CÉLJA



--- tervezési terület lehatárolása    - - - jelenlegi belterületi határ    — közgazgatási terület határa

### A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍNEK ELHELYEZKEDÉSE ÉS LEHATÁROLÁSA

(ortofotó és téradatok forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

Az **1. módosítás** helyszíne Bárszentmihályfa városrész belterületén, a Kölcsey Ferenc út, 3257 hrsz-ú út, a belterületi határ és a 3289 hrsz-ú árok által határolt tömbben elhelyezkedő **3332 és 3333 hrsz-ú lakótelek**. A két telek határán húzódó csapadékelvezető árok jogi helyzetének rendezéséhez szükséges a területet vízgazdálkodási területfelhasználásba és övezetbe sorolni. A módosítás a TSZT-t és a SZT-t is érinti.

A **2. módosítás** helyszíne a központi belterületen, Óváros városrészben, a Széchenyi István téren található. A módosítási igény a Dózsa György út, Sugár út és Kisfaludy utca által határolt, **településközpont vegyes** besorolású saroktelekre (hrsz. 101/2) vonatkozik, ahol a **bővítési igények az építési övezeti előírások módosítását teszik szükségessé**. A módosítás a HÉSZ-t, SZT-t érinti.

A **3. módosítás** helyszíne a központi belterületen, a déli gazdasági terület városrészben található. Az érintett terület a Lovarda utca, a belterületi határ és a 0163 hrsz-ú út között elhelyezkedő ipari gazdasági övezetbe sorolt, már **beépült terület, ahol a 910/2 hrsz-ú telken szálláshely létesítése tervezett**. A módosítás a TSZT-t és a SZT-t is érinti.

A **4. módosítási** helyszín a központi belterülethez csatlakozó, „Déli városrész” fejlesztési terület a Lenti-patak déli oldalán. A tervezési terület magában foglalja a Lenti-patak vízgazdálkodási területét, a patak

mentén kijelölt zöld- és erdőterületeket és a lakóterületi fejlesztés telkeit. A feladat a fejlesztési területre **vonatkozó szabályozás felülvizsgálata, geodéziai felmérés alapján az övezeti határok pontosítása**. A módosítás a TSZT-t, a HÉSZ-t és a SZT-t is érinti.

### 3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A megalapozó vizsgálatokat tartalmazó munkarész kidolgozása **a tervezési feladat jellegéhez igazodóan** történt, az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalmi követelmények alapján.

Az **egyes részterületekre vonatkozó vizsgálati megállapítások**, így a jelenlegi **területfelhasználás**, hatályos **településrendezési eszközök** módosítási területre **vonatkozó előírásai** az adott módosítás leírásánál szerepelnek (lásd: 4.1. fejezet).

#### 3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Lenti városa **járás központ** Zala megye nyugati részén, a térség gazdasági, közigazgatási és vállalkozási központja, egyben **teljes körű, középfokú ellátást biztosító város**, valamint a 48 települést számláló járás egyetlen városa. A város célja térségi központi szerepvállalásának megtartása és erősítése, és közigazgatási és közszolgáltatást nyújtó intézmények megújítása.

A város közigazgatási területéhez több, korábban önálló falut is csatoltak, ezek jelenleg is beépítésre nem szánt területekkel övezett, különálló beépített területek, városrészek. A **központi belterület** a történelmi városmag (templom és a vár közötti terület) és a Rédics felé vezető fő tengely (mai Kossuth Lajos utca, **75. számú Keszthely–Bak–Rédics másodrendű főút**) mentén fejlődött. A település funkcionálisan koncentrált, hiszen minden **jelentős intézmény és szolgáltatás** Lenti központi belterületén, a belvárosban található. A központi belterület déli részén, a Termálfürdő környezetében **üdülő** és ehhez **kapcsolódó idegenforgalmi funkciójú területek** alakultak ki és fejlődnek folyamatosan. A gazdasági területek a város déli részén alakultak ki, a vasútvonal mellett, a fontosabb útvonalakhoz kapcsolódva. Jelentős, városszerkezetet meghatározó elem a települést kelet-nyugati irányban átszelő **vasút**, mely az északra elhelyezkedő központi belterületet és a déli, jellemzően üdülő és gazdasági területeket választja el egymástól. A módosítási igénnyel érintett területek közül **a 2. részterület** a központi belterületen, a **településközpont térségében**, a **3. részterület** a **belterület déli részén**, a **4. részterület** pedig a belterület **déli peremén kijelölt fejlesztési területen** (Déli városrész), a hatályos településrendezési eszközök szerint jellemzően **beépítésre szánt területeken** helyezkednek el.

**Bárszentmihályfa** 1941-ben keletkezett Bährhely és Kerkaszentmihályfa egyesülésével, majd 1978-ban csatolták a városi rangot kapott Lentihez. A központi belterülettől északkeletre helyezkedik el, Mumor érintésével érhető el. Falusias jellegű településrész, ahol a lakó funkció dominál, az infrastruktúra teljesen kiépült. Az **1. tervezési részterület** a településrész **belterületén**, Bährhely északi részén helyezkedik el, ahol egy, **két lakótelek** határán húzódó **vízvezető árok** jogi helyzetének rendezése a cél.

Az **1-3. módosításoknak**, léptékükből és jellegükből adódóan, **nincs településszerkezeti jelentőségük**. A **4. módosítás** jelentősebb kiterjedésű fejlesztési területet érint, azonban, mivel kizárólag a kijelölt lakóterület szabályozásának és a Lenti-patak vízgazdálkodási területének korrekciójára vonatkozik, **a településszerkezet szempontjából nem jár számottevő változással**.

#### 3.2. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

A településrendezési eszközök területrendezési tervekkel való összefüggéseinek vizsgálatánál Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (a továbbiakban Trtv.) 2026.01.01-től hatályos állapotát vettük alapul. Lenti város területére, a Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** övezeti szabályai mellett, **Zala Megye Területrendezési Terve** (a továbbiakban: ZMTrT) előírásait is figyelembe kell venni, amelyet a Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX. 27.)

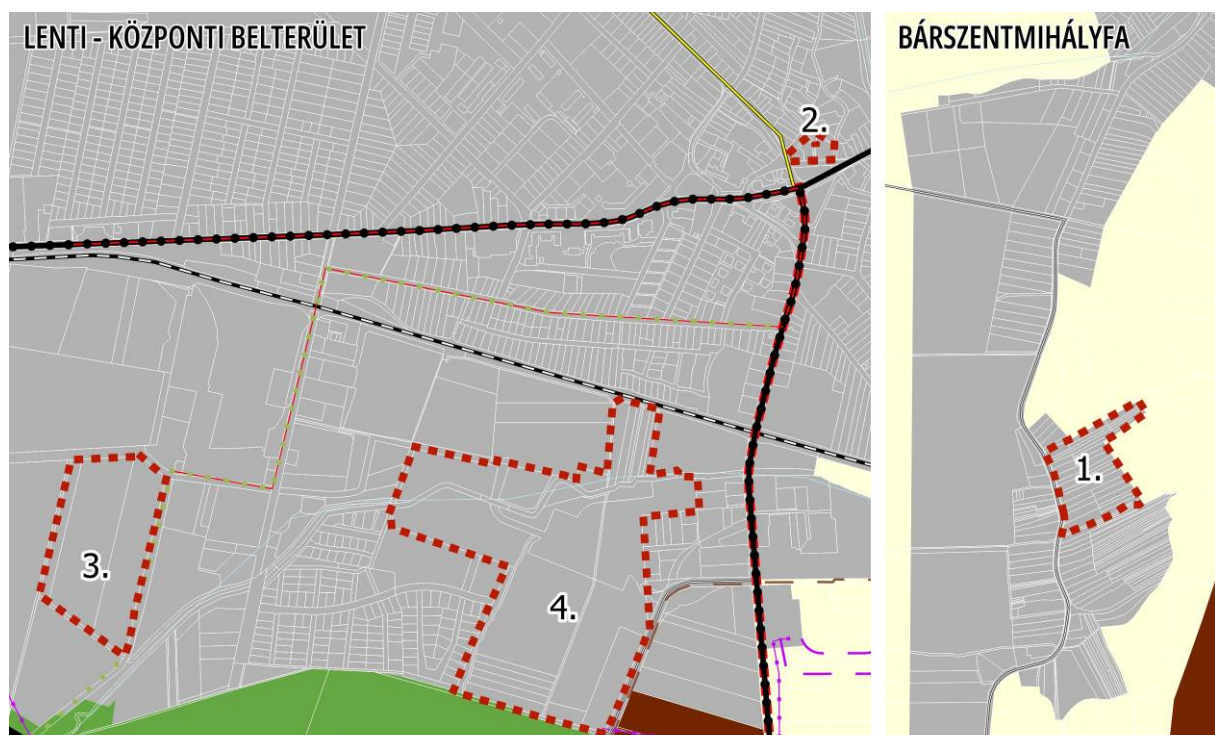
önkormányzati rendeletével fogadott el. Ez utóbbi határozza meg a Lenti településrendezési eszközei készítése során figyelembe veendő műszaki infrastruktúrahálózatok térbeli rendjét, a területfelhasználási kategóriák, az egyes térségi és vármegyei övezetek, illetve egyedileg meghatározott vármegyei övezetek lehatárolását.

A 2019-ben készült (2020-ban elfogadott) termódosítás kapcsán a közigazgatási terület egészére elkészült a **településszerkezeti terv és a felülvizsgált országos területrendezési terv, valamint a ZMTrT közötti összhang igazolása.**

### 3.2.1. Műszaki infrastruktúra-hálózati elemek

A ZMTrT szerkezeti tervlapja és az adatszolgáltatás szerint a Lenti közigazgatási területét érintő országos és térségi jelentőségű szerkezeti elemek a **módosítási helyszíneket nem érintik.**

A műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településrendezési eszközök jelen módosítása nem befolyásolja.



#### Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

- Meglévő főút
- Tervezett főút

- Meglévő térségi szerepű összekötő út

- Meglévő országos vasúti mellékvonal
- Meglévő országos kerékpárútvonal
- Tervezett országos kerékpárútvonal
- Tervezett térségi kerékpárútvonal
- Meglévő átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat
- Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- Meglévő földgázelosztó vezeték
- tervezési terület tömbjének lehatárolása

ZMTrT – TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

### 3.2.2. Térségi területfelhasználási kategóriák

A településrendezési terv módosításánál figyelembe kell venni a vármegyei területfelhasználási kategóriák területi lehatárolását és ezekre vonatkozó előírásokat a Trtv. 11. §-ának alapján.

A területrendezési terveknek való megfelelés igazolása **területfelhasználási egység változtatási igény-nél válhat szükségessé**. Területfelhasználás-változással az **1.**, a **3.** és a **4.** módosítások járnak. A módosítási helyszínek **települési térségben helyezkednek el**. Egyik módosítás sem jár új beépítésre szánt területi kijelöléssel.

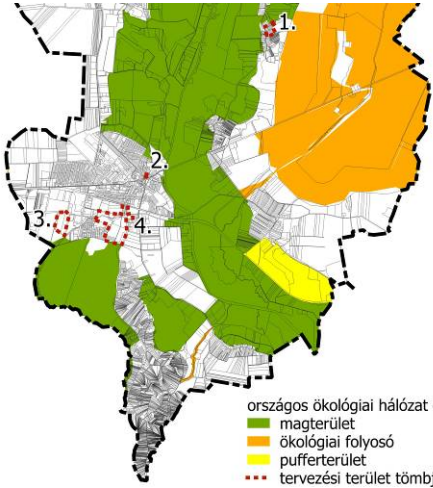
A Trtv. 11. § d) pontja szerint **a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető**.

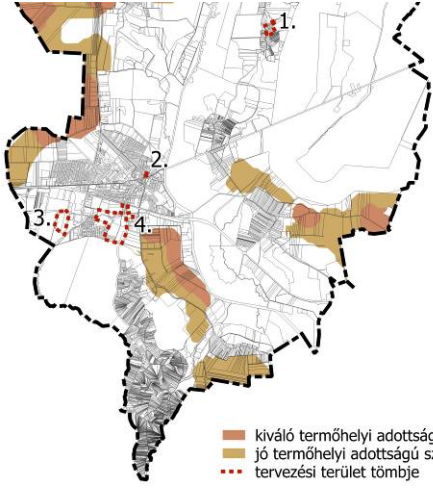
### 3.2.3. Térségi övezetek

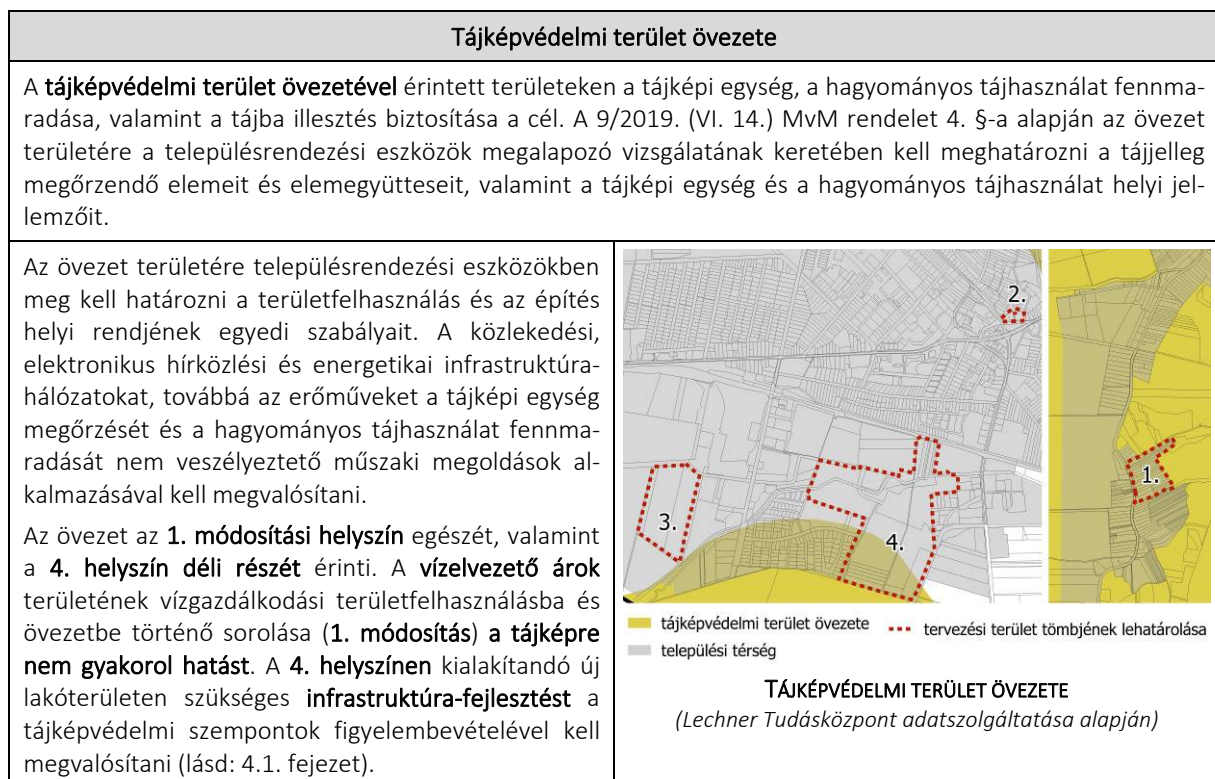
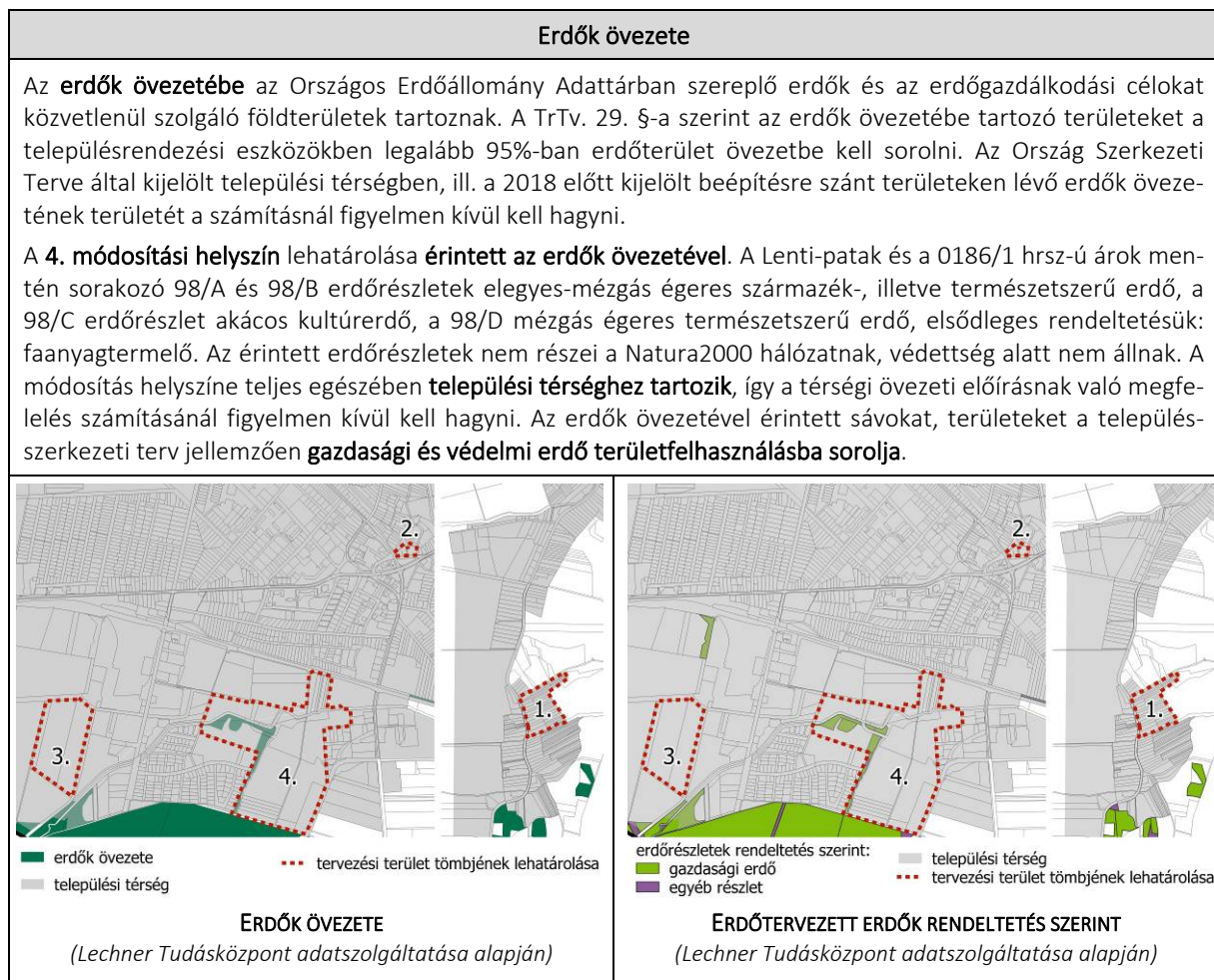
A Trtv. és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott **országos övezetek** területi lehatárolását a ZMTrT pontosíthatja. A településszerkezeti terv az övezetek lehatárolását tovább pontosíthatja a jogszabályban meghatározott keretek között, az adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek adatszolgáltatása illetve egyetértése alapján. **A közigazgatási terület és a módosítással érintett területek országos és vármegyei övezeti érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:**

| Országos és vármegyei övezetek                              | Területi lehatárolás | Közigazgatási terület érintettsége | Tervezési terület érintettsége |
|---|----------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Országos övezetek</b>                                    |                      |                                    |                                |
| Ökológiai hálózat magterületének övezete                    |                      | +                                  | —                              |
| Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete            |                      | +                                  | —                              |
| Ökológiai hálózat pufferterületének övezete                 |                      | +                                  | —                              |
| Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete                 |                      | +                                  | —                              |
| Jó termőhelyi adottságú szántók övezete                     |                      | +                                  | —                              |
| <b>Erdők övezete</b>  |                      | +                                  | 4.                             |
| Erdőtelepítésre javasolt terület övezete                    |                      | +                                  | —                              |
| <b>Tájképvédelmi terület övezete</b>                        |                      | +                                  | 1., 4.                         |
| Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete |                      | —                                  | —                              |
| <b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b>                   |                      | +                                  | 1., 2., 3., 4.                 |
| Nagyvízi meder övezete                                      |                      | —                                  | —                              |
| Honvédelmi és katonai célú terület övezete                  |                      | —                                  | —                              |
| <b>Vármegyei övezetek</b>                                   |                      |                                    |                                |
| Ásványi nyersanyagvagyon övezete                            |                      | +                                  | —                              |
| Földtani veszélyforrás terület övezete                      |                      | +                                  | —                              |
| <b>Egyedileg meghatározott vármegyei övezet</b>             |                      |                                    |                                |
| Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet                    |                      | —                                  | —                              |
| <b>Kiemelt turisztikai övezet</b>                           |                      | +                                  | teljes település               |

A közigazgatási terület és a módosítási helyszínek **országos és vármegyei övezetekkel való érintettségét** az alábbi kivágatok mutatják be Lechner Tudásközpont által szolgáltatott állományok figyelembevételével. **Az övezetekhez kapcsolódó részletes intézkedéseket a 4.1. fejezetben, az adott módosítás kapcsán megfogalmazott javaslatok tartalmazzák.**

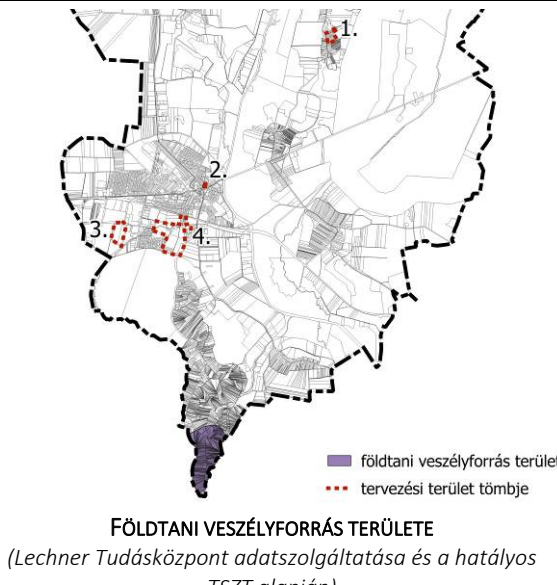
| Országos ökológiai hálózat övezetei   |   |
|---|---|
| <p>Lenti közigazgatási területe érintett az országos ökológiai hálózat <b>magterületének</b>, <b>ökológiai folyosójának</b> és <b>pufferterületének</b> övezeteivel, ahol az ökológiai hálózatot alkotó természetes és természetközeli élőhelyek és azok kapcsolatának megőrzése az elsődleges cél. Az ökológiai hálózat övezeteinek előírásait a TrTv. 25-27. §-ai tartalmazzák.</p> <p>A módosítások helyszínei az ökológiai hálózat övezeteivel <b>nincsenek átfedésben</b>.</p> |  <p>országos ökológiai hálózat övezetei:<br/> <span style="color: green;">■</span> magterület<br/> <span style="color: orange;">■</span> ökológiai folyosó<br/> <span style="color: yellow;">■</span> pufferterület<br/> <span style="color: red;">●</span> tervezési terület tömbje</p> <p><b>ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI</b><br/>(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)</p> |

| Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetei   |  |
|--|--|
| <p>A <b>kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe</b> a kiváló növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak. Az övezet előírásait a TrTv. 28. §-a tartalmazza.</p> <p>A <b>jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetébe</b> jellemzően jó növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak, amelyeket a településrendezési eszközök készítésénél a mezőgazdasági területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni. Az övezet előírásait a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. §-a rögzíti.</p> <p>A módosítási helyszín a kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezeteivel <b>nem érintett</b>.</p> |  <p>■ kiváló termőhelyi adottságú szántó<br/>         ■ jó termőhelyi adottságú szántó<br/>         ● tervezési terület tömbje</p> <p><b>KIVÁLÓ ÉS JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK</b><br/>(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)</p> |



| Vízminőség-védelmi terület övezete  |   |
|---|---|
| <p>A tervezési részterületek érintettek a térségi tervekben lehatárolt <b>vízminőség-védelmi területtel</b>. A szakági adatszolgáltatás szerint <b>kizárólag a 2. módosítási helyszín érintett vízbázis védőövezetével</b>, valamint a településrendezési eszközökben lehatárolt <b>hidrogeológiai védőövezetekkel</b> és a <b>kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület</b> lehatárolásával.</p> <p>Mind a beépített, közművel jelenleg is ellátott belterületen belül tervezett fejlesztések (<b>1-2. módosítások</b>), mind a belterület peremén tervezett, lovas turizmus jellegű fejlesztés (<b>3. módosítás</b>) és az új lakóterület kialakítása (<b>4. módosítás</b>) <b>teljes közművesítettség</b> mellett valósulhat meg, így a vízminőségre nem gyakorol hatást.</p> | <p style="text-align: center;"><b>VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</b><br/>(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)</p> |

| Ásványi nyersanyagvagyon övezete   |   |
|--|---|
| <p>A települést érinti a térségi tervekben településhatárossan lehatárolt <b>ásványi nyersanyagvagyon övezete</b>, amelyet a 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet 8. §-a alapján a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt területen a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</p> <p>A szakági adatszolgáltatás szerint az övezet tényleges lehatárolása a külterület keleti és déli részét érinti, <b>a tervezési részterületek nem érintettek</b>.</p> | <p style="text-align: center;"><b>ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON TERÜLETEK</b><br/>(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)</p> |

| Földtani veszélyforrás terület övezete   |  |
|--|--|
| <p>A települést érinti a <b>földtani veszélyforrás terület övezete</b>, amelyet a 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet 11. §-a alapján a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt területeken új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>Az övezet településrendezési eszközökben szereplő tényleges lehatárolása a külterület déli részét érinti, a <b>tervezési részterületek nem érintettek</b>.</p> |  <p><b>FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETE</b><br/>(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása és a hatályos TSZT alapján)</p> |

Lenti a ZMTrT 3.16. mellékletében egyedileg kijelölt **kiemelt turisztikai övezettel érintett település**, ahol speciális előírások vonatkoznak a turisztikai, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területekre: ezek a területfelhasználási egységek a települési térség további növelésére vonatkozó korlátozás esetén is kijelölhetők, amennyiben a kijelölést az egyéb vonatkozó jogszabályok lehetővé teszik. Jelen módosítások közül **a 3. módosítás turisztikai jellegű**, azonban a fejlesztés **a jelenlegi települési térségen és beépítésre szánt területen belül történik, ezek növelése nem szükséges**. Az övezettel érintett települések településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell az összehangolt tervezést, valamint ennek részeként a nyomvonalak folytonosságát.

A módosítás a magasabb szintű területrendezési tervekben meghatározott térségi besorolások követelményeinek való megfelelést nem befolyásolja. A módosítás nem változtatja meg a területrendezési tervekben jelölt, szerkezeti jelentőségű infrastrukturális hálózatok rendszerét. A település **térszerkezeti helyzete, térségi szerepe változatlan marad, az infrastrukturális ellátási rendszerében változás nem következik be**.

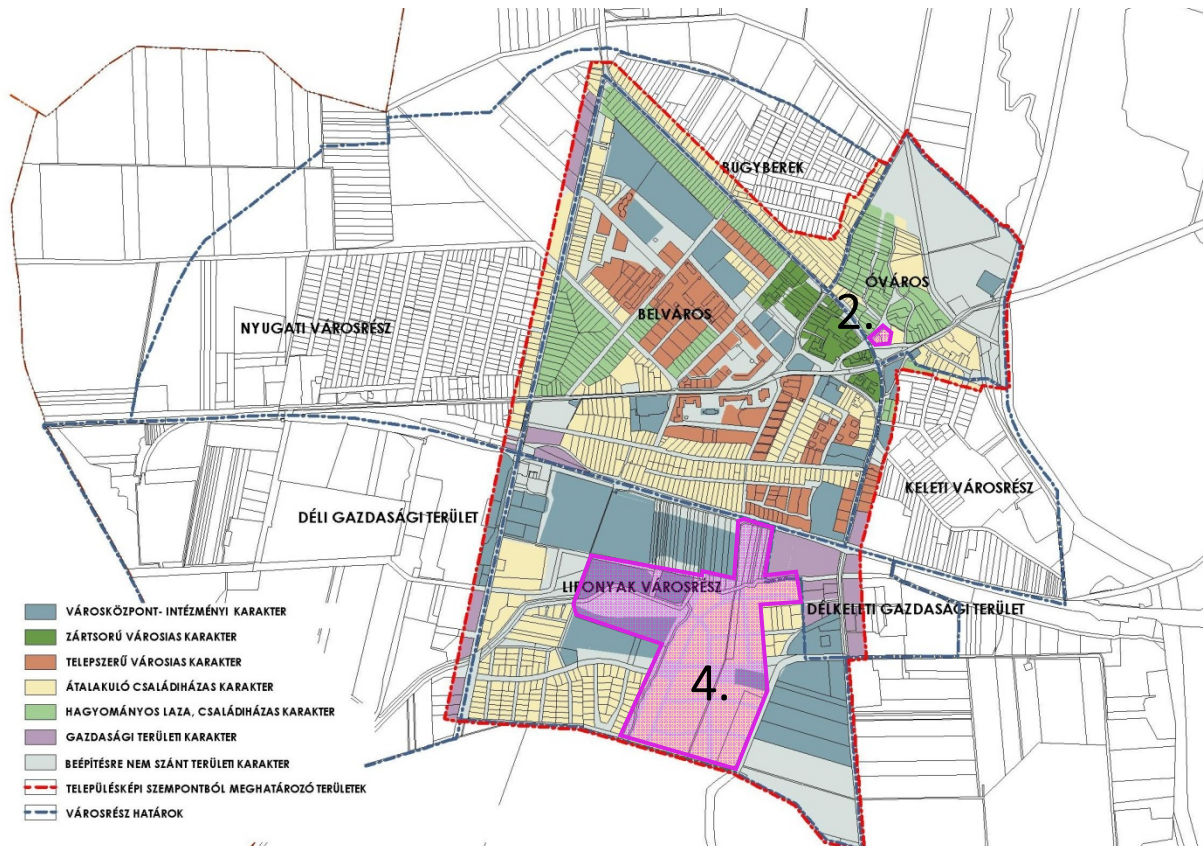
### 3.2.4. Egyéb, területfelhasználásra vonatkozó előírásoknak megfelelés

| Területfelhasználásra vonatkozó rendelkezés   | Településrendezési eszközök megfelelése   |
|---|---|
| Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté [Trtv. 13. § (1) bek.] | Az adatszolgáltatás alapján <b>a 4. módosítás helyszínén II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett</b> . A terület a településrendezési eszközökben már évtizedek óta lakó célú fejlesztési területként szerepel. Jelen módosítás <b>nem jelöl ki új beépítésre szánt területet</b> . |
| Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. [Trtv. 13. § (2) bek.]     | A Lechner Nonprofit Kft. adatszolgáltatása alapján Lenti közigazgatási területét <b>nem érinti gyümölcsstermőhelyi kataszteri terület</b> .   |

### 3.3. TELEPÜLÉSKÉPI ELŐÍRÁSOK BEMUTATÁSA

A településrendezési eszközök felülvizsgálatával párhuzamosan a város elkészítette **Településképi arculati kézikönyvét** (TAK), melyet 565/2017. (XII.20) ÖKT. számú határozatával fogadott el, majd erre épülően megalkotta a **településkép védelméről szóló** 25/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendeletét.

Lenti Településképi Arculati Kézikönyve lehatárolta az egyes városrészek és különböző karakterű területeket. Erre épülően a településképi rendelet határozta meg a város a **településképi szempontból meghatározó területeit**, jelen módosítás kapcsán érintett a 2. és 4 jelű terület.



AZ EGYES VÁROSRESZÉK ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

Az 2. módosítási helyszín az Óváros városrészben a ártorsósodó városias karakter és átalakuló családiházaskarakter határán helyezkedik el. A 4. módosítási helyszín a Liponyak városrész keleti részeit fedi le. A városrész beletartozik a **településképi szempontból meghatározó területi** lehatárolásba. Egyes területrészei a városközpont intézményi karakterbe tartoznak. A terület legnagyobb részét az átalakuló családi házaskarakter fedi le. **Látványtervvel szükséges igazolni az illeszkedést, illetve tájképre és településképre gyakorolt hatást.** A helyi építési szabályzaton túl a településképi rendeletet is figyelembe kell venni és be kell tartani. A Liponyak városrész déli része a hétvégi házask üdülő terület határáig, a meglévő működő temető területéhez visszakanyarodóan része a **tájképvédelmi szempontból kiemelkedő területnek.** Itt a területeket zöldfelületben gazdag telekrész megtartásával célszerű beépíteni a tájképbe, településképpbe való illesztés miatt. A Lentihegy felé a tájkép védelmét a nagykiterjedésű erdőtümb önmagában is biztosítja. A lakóterületi fejlesztési terület már sík, a vízfolyások felé enyhén lejtő. Itt az illeszkedés szabályainak betartásával érvényesülnek a tájképvédelmi szempontok is.

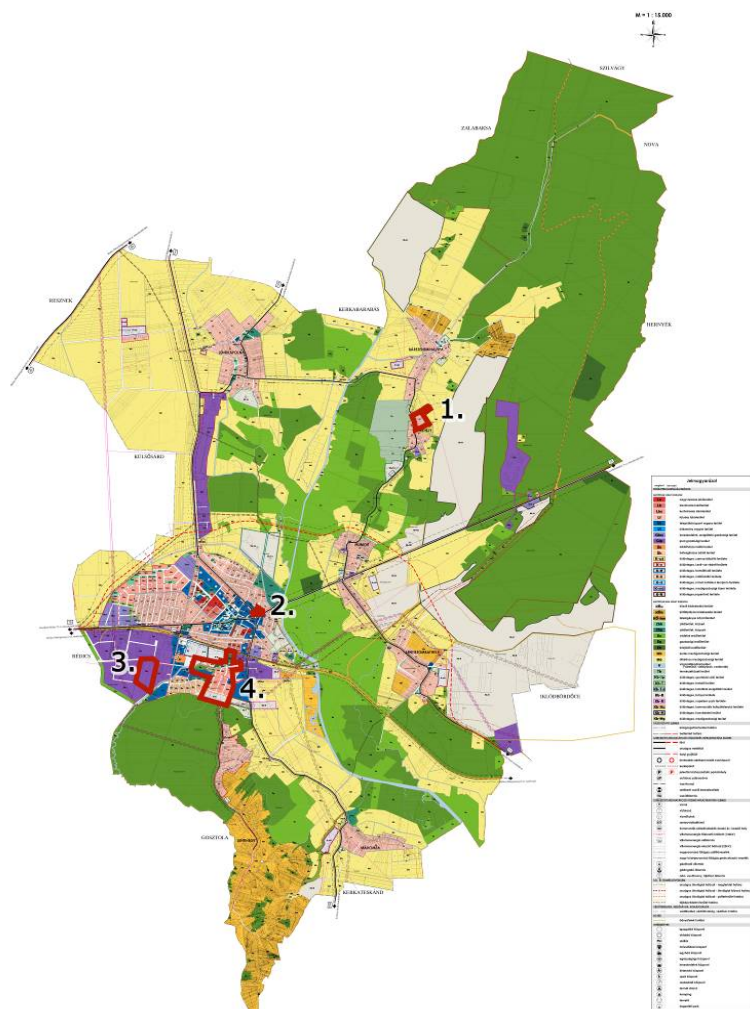
#### 4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A teljes közigazgatási területre vonatkozó településrendezési eszközök készítése kapcsán részletes alátámasztó javaslatok készültek. Jelen dokumentáció **csak a módosítással érintett területekre vonatkozóan és a tervezési feladatnak megfelelő mélységben** tartalmazza az alátámasztó munkarészeket. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése szerint a településszerkezeti tervhez készített megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – szükség szerint aktualizálva és kiegészítve – felhasználható a helyi építési szabályzathoz is. A Korm. rendeletben a megalapozó vizsgálatra és az alátámasztó javaslatra vonatkozóan meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az alátámasztó javaslat ennek megfelelően készül.

##### 4.1. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

A tervezési területeket a hatályos, a 271/2018. (VII. 05.) ÖKT. számú határozattal elfogadott, a 267/2020. (VIII. 26.), a 212/2022. (VIII. 24.), a 236/2022. (IX. 28.), a 7/2023. (I. 26.), a 418/2023. (X. 25.), a 106/2024. (IV. 3.), a 266/2024. (IX. 25.) és a 4/2026. (I. 28.) ÖKT. számú határozatok rajzi mellékleteivel egységes szerkezetbe foglalt, **T1-a** jelű **településszerkezeti terven** tekintjük át, az egyes tervezési feladatok konkrét ismertetésénél a kivágatok is ebből a tervlapból készültek.

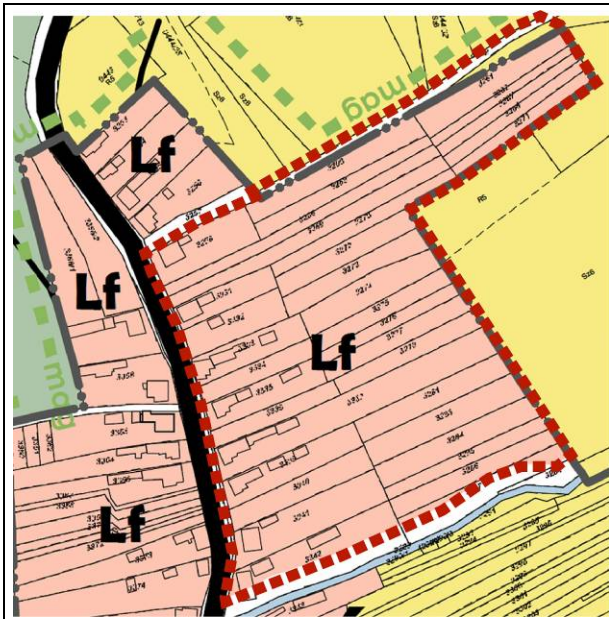
A szabályozási tervi kivágatok az 16/2018. (VII. 05.) önkormányzati rendelettel elfogadott, a 27/2018. (XI. 28.), a 16/2020. (VIII. 28.), a 16/2022. (VIII. 24.), a 19/2022. (IX. 29.), a 2/2023. (I. 27.), a 19/2023. (X. 27.), a 6/2024. (IV. 3.), a 18/2024. (IX. 26.) és a 1/2026. (I. 29.) önkormányzati rendeletek **szabályozási tervi** mellékleteivel egységes szerkezetben készült, **SZ-2** (központi belterület) és **SZ-3** (városrészek) jelű tervlapokból származnak.



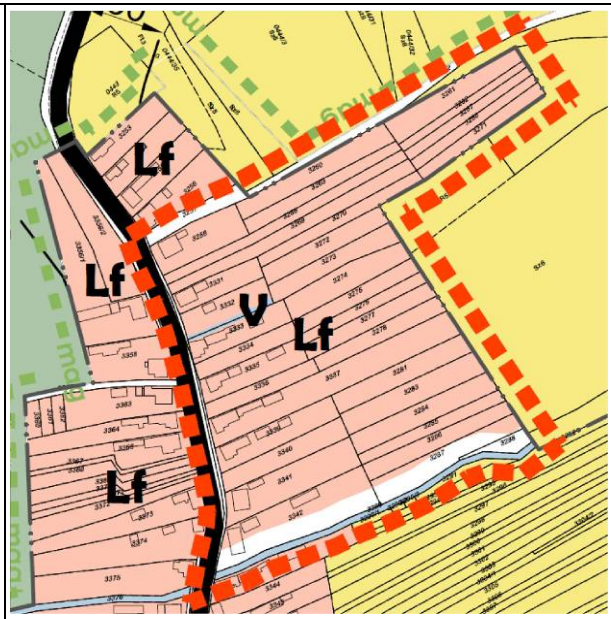
A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍNEK ELHELYZEKEDÉSE A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN

A módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, a hatályos településrendezési eszközökben foglaltakhoz képest nem történik erdő-, zöld-, vízgazdálkodási, természetközeli terület megszüntetése.

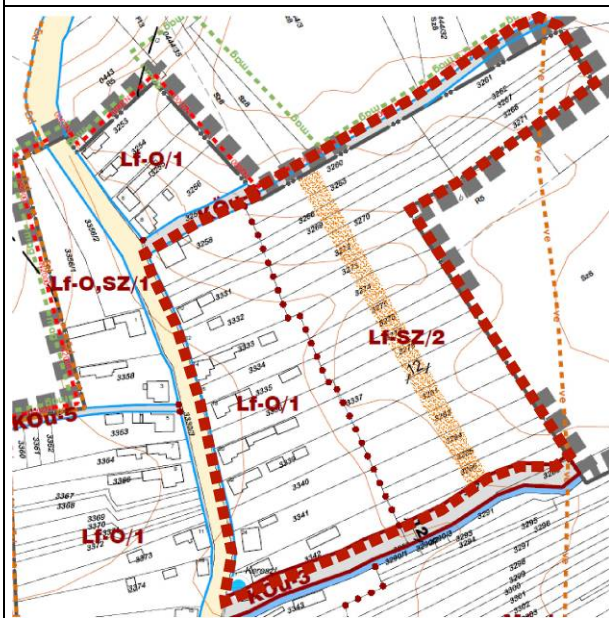
|   |   |                            |                            |
|---|---|----------------------------|----------------------------|
| 1.  | Helyszín:<br><b>Bárszentmihályfa (Bárhely) belterület</b> | Hrsz:<br><b>3332, 3333</b> | Terület:<br><b>0,02 ha</b> |
| Tervezési feladat: <b>csapadékvíz-elvezető árok vízgazdálkodási területfelhasználásba és övezetbe sorolása, TSZT és HÉSZ módosul</b>                |   |                            |                            |
| Területfelhasználási változás: <b>falusias lakóterület (Lf) → vízgazdálkodási terület (V)</b>   |   |                            |                            |
| Területrendezési tervek előírásai: <b>települési térséghez tartozik, tájképvédelmi terület övezete és vízminőség-védelmi terület övezete érinti</b> |   |                            |                            |



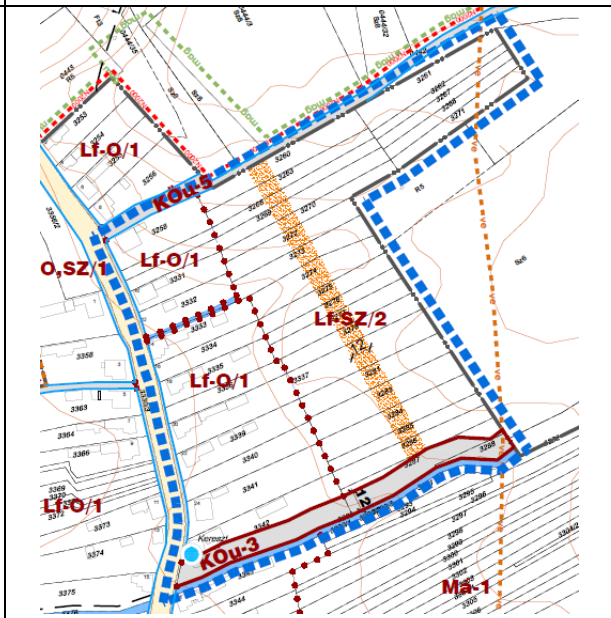
KIVÁGAT A HATÁLYOS, T-1A JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL



TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



KIVÁGAT A HATÁLYOS, SZ-3 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

#### A terület adottságai, módosítás indoklása

A Bárszentmihályfa belterületen, a 3332 és a 3333 hrsz-ú telkek határán húzódó **csapadékvíz-elvezető árok** jelenleg nem rendelkezik önálló telkekkel, így részben a 3332, részben a 3333 hrsz-ú ingatlan részét képezi. A Kölcsey Ferenc úti telkek besorolása **falusias lakóterület**, mindkét telek beépített.

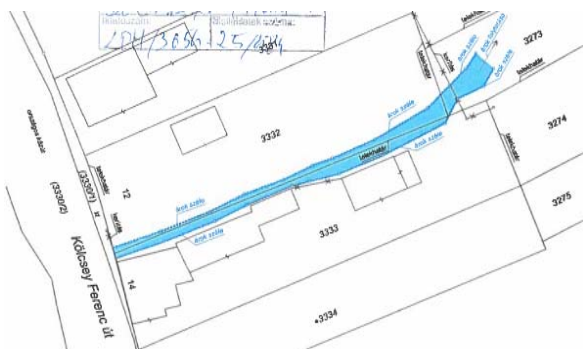
A vízvezető árok a módosítással érintett területen részben betonlapokkal burkolt, részben burkolatlan. Északkeleti irányban a beépítetlen 3273 hrsz-ú ingatlanon folytatódik, utcafronton a Kölcsey Ferenc út alatt található átereszbe torkollik, amely az összegyűlt csapadékvizet a Kerka folyó irányába vezeti.

Az árok rendeltetésszerű működésének biztosításához elengedhetetlen karbantartási munkák és az időszzerűvé vált felújítás elvégzéséhez szükséges, hogy annak területe Lenti Város Önkormányzata tulajdonába kerüljön. **Jogi helyzetének rendezése** érdekében az érintett területet az Önkormányzat meg szeretné vásárolni a tulajdonosoktól. Az árok felújítására készült **közműterv** alapján az árok megfelelő üzemeltetéséhez 162 m<sup>2</sup> nagyságú telek kialakítása szükséges. A kialakítani tervezett ingatlan hossza 57 m, szélessége 2,9 m.

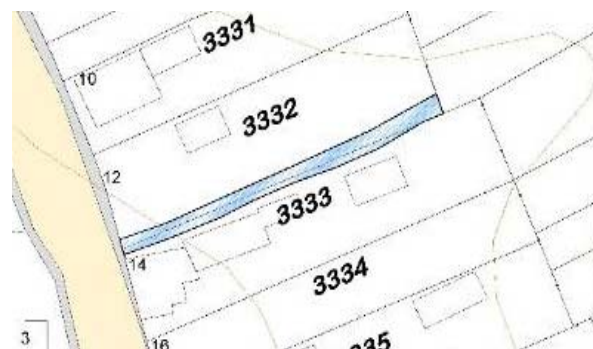


--- tervezési terület tömbjének lehatárolása    // módosítással érintett terület  
**TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA – ORTOFOTÓ**  
(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

A módosítás során a 3332 és a 3333 hrsz-ú telkek mélységében a csapadékvíz-elvezető árok által igénybe vett terület **vízgazdálkodási területfelhasználásba** és **övezetbe** kerül átsorolásra, így a **TSZT és a SZT módosítása szükséges**.



**HELYSÍNRAJ AZ ÁROK FELMÉRÉSÉRŐL**  
(készítette: Bagladi Géza földrendező mérnök, 2024)



**AZ ÁROK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA**  
(készítette: Pezzetta-Tompa Mónika építőmérnök, vízellátási és csatornázási szakmérnök)

### Hatályos előírások

Az érintett telkek a hatályos szabályozási terven **Lf-O/1** jelű építési övezetbe tartoznak. A 3332 hrsz-ú telek nagysága jelenleg 942 m<sup>2</sup>, a 3333 hrsz-ú teleké 984 m<sup>2</sup>. A 3332 hrsz-ú telken az ingatlan-nyilvántartás szerint egy 39 m<sup>2</sup>-es, a valóságban egy kb. 70 m<sup>2</sup>-es épület található. A 3333 hrsz-ú telek ingatlan-nyilvántartás szerinti épületállományának összterülete 236 m<sup>2</sup>, a valóságban kb. 270 m<sup>2</sup>.

A HÉSZ 1/A. melléklete alapján az **Lf-O/1** jelű építési övezetben a telekalakítás feltétele a 16-30 m közötti telekszélesség és a min. 800 m<sup>2</sup>-es telekterület. A telkek max. 30%-os beépítettséggel és min. 40% zöldfelület biztosítása mellett építhetők be.

A hatályos HÉSZ 4. § (3) bekezdése szerint „a szabályozási terven jelölt építési övezet, övezet határa nem jelent kötelező telekosztást, kötelező telekhatárt, vagyis egy telek tartozhat több építési övezet-höz, övezetbe is.” A 20. § (3) bekezdése kimondja, hogy „több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paramétereinek szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső terület részének arányában.”

Azonban a közelmúltban bekövetkező országos jogszabályi előírások alapján a szabályozási terven jelölt építési övezet, övezet határa kötelező telekhatárnak minősül. Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése szerint:

*„(6) Telekalakítással érintett **beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, zöldterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.**”*

A fenti, országos előírás alapján a HÉSZ telekalakításra vonatkozó, egyedi eltérési szabályait pontosítani kell.

### Módosítási javaslat

Településszerkezeti tervi szinten az árok területe, kizárólag a 3332 és a 3333 hrsz-ú lakótelkek mélységében, **vízgazdálkodási területfelhasználásba** kerül, 162 m<sup>2</sup> ≈ **0,02 ha** kiterjedésben. A **szabályozási terven** a terület V jelű **vízgazdálkodási övezetbe** kerül.

Az árok és a működtetéséhez szükséges terület a 3332 hrsz-ú ingatlanból 103 m<sup>2</sup>, a 3333 hrsz-ú ingatlanból pedig 58 m<sup>2</sup> területet foglal el, így a telekalakítás nyomán a 3332 hrsz-ú telek területe 839 m<sup>2</sup>, a 3333 hrsz-ú teleké 926 m<sup>2</sup> lesz. Az Lf-O/1 jelű építési övezetre előírt minimális, 800 m<sup>2</sup>-es telekméretet tehát mindkét telek továbbra is teljesíti. A módosítás nyomán a 3332 hrsz-ú telek 8,34% körüli, a 3333 hrsz-ú telek pedig 29,16% körüli valós beépítettsége is megfelel a hatályos előírásoknak, így a **visszamaradó lakótelkek övezeti besorolásának módosítása nem szükséges**, és az Lf-O/1 jelű építési övezet hatályos előírásai sem változnak. Az övezethatár abban az esetben is **kötelezően kialakítandó telekhatárt** jelent, ha a visszamaradó telek nem éri el a kialakítandó minimális telekszélességet, ennek megfelelően a HÉSZ vonatkozó előírása pontosításra kerül.

Települési térségen belül, jelenleg beépítésre szánt területen módosul a TSZT, valamint a városrészekre vonatkozó belterületi SZT. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Beépítésre szánt terület kerül beépítésre nem szánt területfelhasználásba és övezetbe.

Amennyiben a későbbiekben szükséges lesz az árok **továbbvezetése a mezőgazdasági területek irányába**, annak telekalakítása – mivel a mesterségesen létrehozott árok a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. §-a fogalom meghatározása alapján **közmű műtárgynak** minősül – megoldható az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (2) bekezdése szerint: *„magánút és **közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.** A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.”*

### Térségi szintű terveknek való megfelelés, zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

A terület, Bárszentmihályfa teljes belterületével együtt, a **tájképvédelmi terület övezetével érintett**. A módosítás a táj- és településképre nincs hatással, természeti értéket nem érint. A környezetre gyakorolt hatása pozitív, ugyanis a módosítás nyomán lehetővé válik az árok rendszeres karbantartása, ezáltal az árvízkarok megelőzhetőek, csökkenthetőek, valamint a 3333 hrsz-ú telek épületállományát veszélyeztető hatások megszüntethetőek.

A zöldfelületek, a kék-zöld infrastruktúra szempontjából javasolt, hogy az árok felújítása, helyreállítása kapcsán szilárd, vízzáró burkolat csak a szükséges mértékben létesüljön, és a **csapadékvíz visszatartását** (ideiglenes tározását), **késleltetett elvezetését, hasznosulását** (talajba szivárogtatás) elősegítő megoldásokkal kombinálva kerüljön alkalmazásra. A csapadékvíz-elvezető rendszer komplex tervezése túlmutat a jelen módosítás léptékén, de helyileg, kis léptékű beavatkozások is segíthetik a rendszer tehermentesítését, például **gyepes, cserjés területen, vízáteresztő burkolattal történő elszivárogtatással** a talajvíz utánpótlása biztosítható, és csökkenthető az elvezetendő csapadékvíz mennyisége.



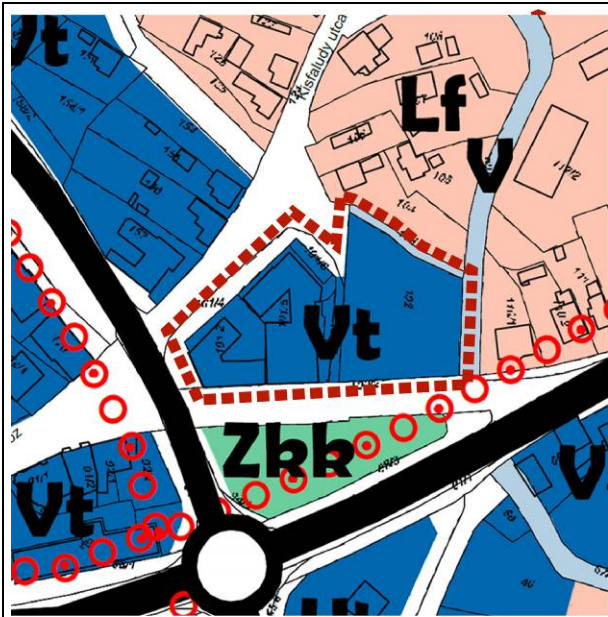
**AZ ÁROK ÉS KÖRNYEZETE – ORTOFOTÓ**  
(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

A HÉSZ 60. § (3) bekezdése szerint a vízfolyások mentén a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű **parti sáv** biztosítandó. A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. § (3) c) pontja alapján a parti sáv szélessége **az árok partvonalától számított 3 méterig terjed**. A (4) bekezdés alapján a tulajdonos vagy a fenntartó kérelmére a vízügyi hatóság az előbbtől eltérő, de legfeljebb 10 méter szélességű parti sávot is megállapíthat, ha azt a szakfeladatok ellátása feltétlenül indokolja.

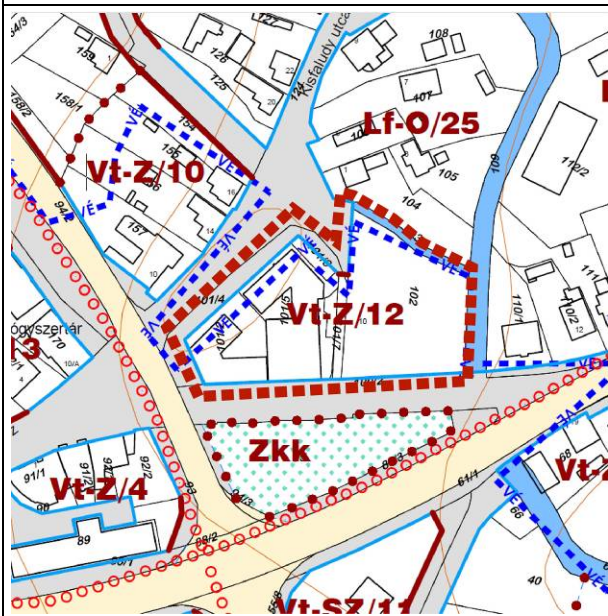
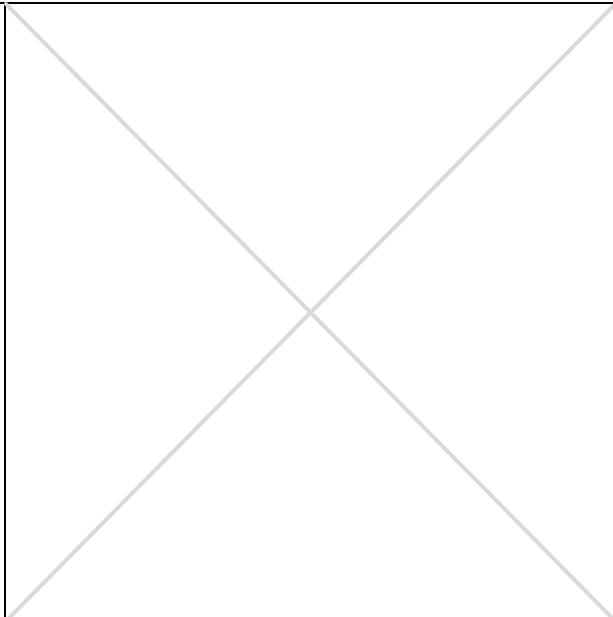
#### **Közlekedés és közművesítés**

A módosítás **közútfejlesztési és közműhálózat-bővítési igényt nem keletkeztet**.

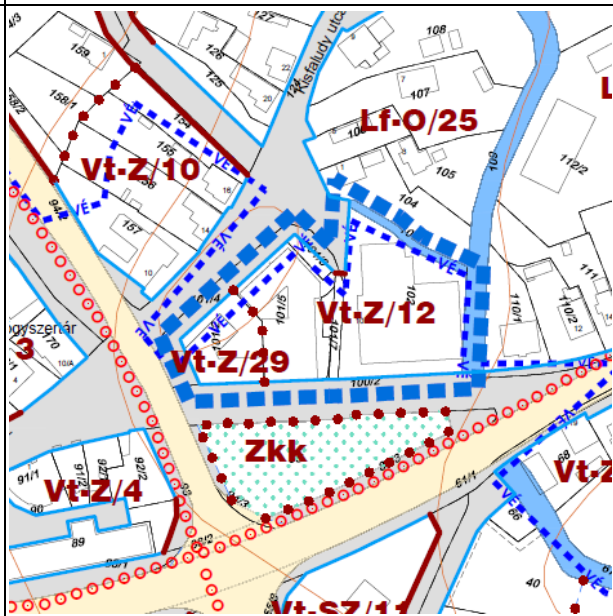
|  |                                      |                |                     |
|--|--------------------------------------|----------------|---------------------|
| 2.   | Helyszín:<br>Széchenyi István tér 9. | Hrsz:<br>101/2 | Terület:<br>0,07 ha |
| Tervezési feladat: <b>beépíthetőség 90%-ra történő növelése egy telekre vonatkozóan, OTÉK alóli felmentéssel, HÉSZ/SZT módosul</b> |                                      |                |                     |
| Területfelhasználási változás: -   |                                      |                |                     |
| Területrendezési tervek előírásai: <b>települési térséghez tartozik, vízminőség-védelmi terület övezete érinti</b>                 |                                      |                |                     |



KIVÁGAT A HATÁLYOS, T1-A JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL



KIVÁGAT A HATÁLYOS, SZ-2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

### A terület adottságai, módosítás indoklása

A Lan-Tel-Ker Kft. egyedi kérelme alapján a központi belterületen, a Dózsa György út, Sugár út és Kisfaludy utca által határolt, 101/2 hrsz-ú, beépített saroktelken **meglévő, működő üzletház átalakításával és bővítésével 635 m<sup>2</sup> területű kereskedelmi eladótér kialakítása** tervezett.

A 707 m<sup>2</sup> területű telek jelenlegi beépítettsége az ingatlan-nyilvántartás szerint 55%. Az átépítéshez készült vázlattelevény alapján a **tervezett beépítettség megközelítené a 90%-ot**. A beruházás célja a szomszédos, 101/5 és 102 hrsz-ú ingatlanokon megvalósított beruházásokhoz hasonló, azokhoz illeszkedő beépítés megvalósítása. A **tervezett vegyes rendeltetésű épületben** a földszinten a **jelenleg is meglévő kereskedelmi**, az emeleten lakó funkció kapna helyet. Az épület alapterületének növelése a zárt sorúan beépült telek belső része felé történne, így az épület **közterület felőli építési vonalai nem változnának**, azok továbbra is a szomszédos épülethez csatlakoznának. A telek a zárt sorú beépítéssel keleten a 101/5 hrsz-ú telekhez kapcsolódik, délen, nyugaton és északon pedig közterületekkel szomszédos, így a **telek területének növelésére nincs lehetőség**.



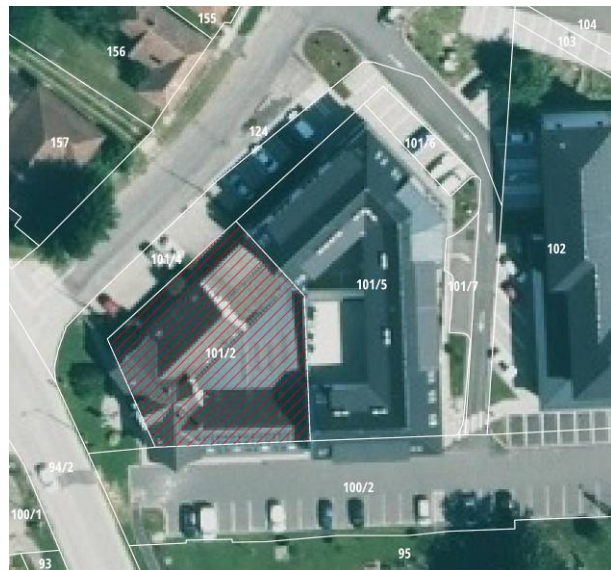
A MEGLÉVŐ ÉPÜLET (forrás: Google Earth)

A módosítás célja az építészeti lehetőség biztosítása a tervezett fejlesztéshez. Ennek érdekében egy telket érintően módosul a HÉSZ, valamint a belterületi SZT. A módosítás a TSZT-t nem érinti, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

### Hatályos előírások

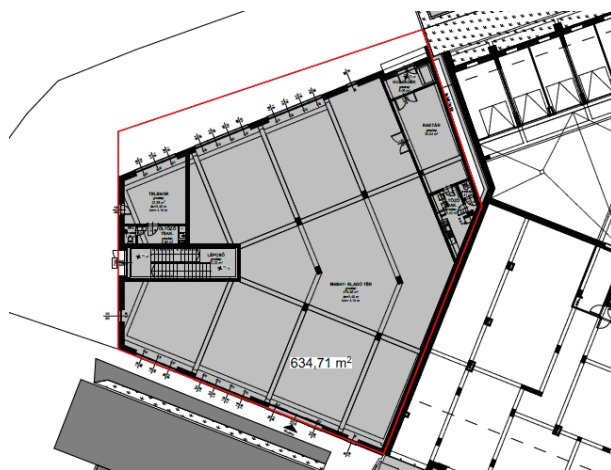
A HÉSZ 33. § (1) bekezdése szerint a Vt jelű településközpont vegyes építési övezet elsősorban **sűrű beépítésű, lakóépület** és olyan településszintű igazgatási, **kereskedelmi, szolgáltató**, oktatási, egészségügyi, szociális és sportolási célú **rendeltetésű szolgáltató épület elhelyezésére** szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A 101/2 hrsz-ú telken tervezett beépítés és funkciók ennek megfelelnek.

A telek jelenleg Vt-Z/12 jelű építési övezetbe tartozik, ahol a HÉSZ hatályos előírásai szerint a **beépítettség legnagyobb mértéke 60%**, a **zöldfelület legkisebb mértéke 10%**, a **gépjármű-elhelyezés telken belüli mértéke 100%**. A beépítési mód zárt sorú, a Z1 jelű beépítési mintalap vonatkozik rá, az előkert mérete 5 méter, illetve kialakult építési vonal a szomszédos ingatlanokhoz igazodva, saroktelek lévén az oldalkert mérete 0 méter, hátsó kert nincs, így gyakorlatilag az egész telek építési helynek minősül. Az épületmagasság legnagyobb mértéke 12,0 méter.



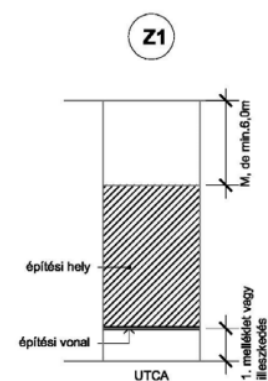
/// módosítással érintett terület

A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN JELENLEGI BEÉPÍTETTSÉGE – ORTOFOTÓ  
(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)



A LÉTESÍTMÉNY TERVEZETT FÖLDSZINTI ALAPRAJZA – VÁZLATTELEVÉNY  
(készítette: GBA Terv Mérnöki és Szolgáltató Kft., 2025)

### ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉS



M=az építési övezetbe tartozó megengedett legnagyobb épület magasság

### HÉSZ 2. MELLÉKLET:

### Z1 JELŰ BEÉPÍTÉSI MINTALAP

A hatályos HÉSZ 24. § (3) bekezdése előírja, hogy az előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett felületként csak a vízzáró burkolatú felületek nélküli, legalább 2 m szélességet elérő és meghaladó gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrész vízszintes síkú vetülete vehető számításba.

### Módosítási javaslat

#### Településszerkezeti szintű változás nem történik, a területfelhasználás változatlan marad.

A tervezett épületbővítés a **beépítettség mértékének növelésével** valósítható meg.

A TÉKA 135.§ (2) bekezdése alapján a jelenlegi HÉSZ módosítás az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készülhet el. Az **OTÉK 2. melléklete határozza meg** az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó, **HÉSZ-ben alkalmazható határértékeket**. Településközpont vegyes építési övezetekre alkalmazandó megengedett legnagyobb beépítettség felső határértéke **80%**.

**A beépítettség mértékének 90%-ra történő növelése, azaz a HÉSZ előírásaiban megengedőbb előírás rögzítése, kizárólag az OTÉK előírásaitól való eltérés esetén történhet.** A TÉKA 135.§ (6) bekezdése szerint „*az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket az OTÉK 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.*”

A jogszabályban meghatározottaknál **megengedőbb követelményeket** a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha azt **különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja**, továbbá **közérdeket nem sért**, valamint az építmények együttesen megfelelnek a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan [OTÉK 111. § (2) bek. és 31. § (1) bek.].

A **legkisebb zöldfelület mértékét** az OTÉK 2. melléklete és a HÉSZ Vt-Z/12 jelű építési övezete is 10%-ban határozza meg. A kialakult állapot szerint, a telken jelenleg nincs biztosítva az előírásoknak megfelelő kb. 70 m<sup>2</sup>-es zöldfelület.

Az **OTÉK 5. számú melléklete** meghatározza, hogy az egybefüggő, legalább 10 m<sup>2</sup>-t elérő területű **tető- kertek beszámítása** a termőréteg vastagságának függvényében milyen százalékos arányban történhet zöldfelületként.

A HÉSZ elfogadása óta hatályba lépett a **TÉKA**, melynek a 136.§ (2) bekezdésében felsorolt rendelkezéseit a HÉSZ-ben, illetve OTÉK-ban foglaltaktól függetlenül is alkalmazni kell, **a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.** Ide tartozik a járművek elhelyezésére vonatkozó 59.§ és ehhez tartozó 4. melléklet is.

A TÉKA 59. § (2) bekezdése szerint **meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében** csak a bővítésből, az átalakításból, az új rendeltetésből vagy a rendeltetési egységek számának **változásából eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni**, a meglévők megtartása mellett. A (4) bekezdés szerint a gépjárműveket **telken belül**, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. **Ha az adottságok szükségessé teszik, és azt a helyi építési szabályzat megengedi**, – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint – **a gépjármű várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók.** A helyi építési szabályzat a 4. és az 5. mellékletben **meghatározott gépjármű**, kerékpár és motorkerékpár **várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól eltérhet**, ha a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek településen belüli elhelyezkedése, domborzati adottságai, közösségi közlekedési ellátottsága vagy

forgalmi terheltsége alapján **megalapozottnak tartja** a 4. és 5. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását és az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki. **Kivételt jelent azonban** a 4. melléklet 3 pontja, azaz **a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet, ahol biztosítani kell a TÉKA-ban meghatározott várakozóhely számot.**

A fentiek alapján a HÉSZ módosítási javaslata a Vt-Z/29 jelű építési övezet esetében lehetőséget ad arra, hogy meglévő épület átalakításából adódó többlet gépjármű várakozóhelyek elhelyezése a - telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli- más telken, azaz a szomszédos 101/4 és 100/2 hrsz-ú közterületen is biztosítható legyen. Mivel a fejlesztési elképzeléssel érintett telek adottságai és a kialakult beépítés nem teszi lehetővé a szükséges gépjármű várakozóhelyek telken belüli elhelyezését, így a TÉKA szerinti általános eltérés keretében adja meg a HÉSZ ezt a sajátos szabályt.

A HÉSZ az érintett telekre vonatkozóan új Vt-Z/29 jelű építési övezetet vezet be, ennek fontosabb beépítési paraméterei az alábbiak szerint változnak:

| építési övezet jele:                                   | Vt-Z/12     |   | Vt-Z/29    | megjegyzés                    |
|--|-------------|---|------------|-------------------------------|
| beépítési mód:   | zárt sorú   |   | zárt sorú  |                               |
| kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ): | 500-        |   | 600-       |                               |
| <b>beépítettség legnagyobb mértéke:</b>                | <b>60%</b>  | ➔ | <b>90%</b> | <b>OTÉK eltérés</b>           |
| zöldfelület legkisebb mértéke:                         | 10%         |   |            | OTÉK 5. melléklet             |
| épületmagasság:  | 12,0        |   | 12,0       |                               |
| előkert (m):   | 5           |   | 0          |                               |
| <b>gépjármű elhelyezés telken belüli mértéke:</b>      | <b>100%</b> | ➔ | <b>0%</b>  | <b>TÉKA általános eltérés</b> |

A HÉSZ 4. mellékletét képező, SZ-2 jelű szabályozási terven a 101/2 hrsz-ú telek besorolása a jelenlegi VT-Z/12 jelű településközpont vegyes építési övezetről **Vt-Z/29 jelű építési övezetre módosul**. Szintén módosul az építési övezetekre vonatkozó HÉSZ 1/A. melléklete, **mely kiegészül a Vt-Z/29 jelű építési övezet paramétereivel.**

### Zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

A módosítással érintett telekre vonatkozó javasolt előírások szerint a **minimálisan kialakítandó zöldfelület a telekterület 10%-a, azaz 70,7 m<sup>2</sup>**. Az épület körüli járdát övező, egybefüggő zöldfelület részeként a 101/2 hrsz-ú telekhez tartozik az északnyugati telekhatár menti, 2 db gömbjuharral beültetett gyepes zöldsáv. Az épület bővítése ezt a meglévő zöldfelületet nem érinti. A zöldfelület nyugati része már a szomszédos, 101/4 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartásban közpark besorolású közterület része. Javasolt a meglévő zöldfelületet a továbbiakban is egységesen kezelni, fenntartani.

A 10%-os zöldfelületi aránynak való megfelelés érdekében a meglévő, megmaradó zöldfelületi sáv mellett **zöldtető** kialakítása javasolható. A tartószerkezet, az ültetőközeg vastagsága, a telepíthető növényállomány és a fenntartás szerint beszélhetünk **extenzív, félintenzív vagy intenzív zöldtetőkről**. Ezen tulajdonságok, valamint az öntözéshez felhasznált víz forrása (közüzemi ivóvíz vagy csapadék- és szűrkevíz) határozzák meg, hogy az adott zöldtető összterületének mekkora része **számítható be a telek zöldfelületébe**: míg egy 8–20 cm ültetőközeggel kialakított, extenzív zöldtető csupán 15%-ban, addig egy 81 cm és annál vastagabb ültetőközegbe telepített háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, amelynek öntözése nagyrészt csapadék- vagy szűrkevízzel történik, 75%-ban számítható zöldfelületként [OTÉK 5. melléklet]. **Félintenzív és intenzív zöldtetők**, emberi tartózkodásra szánt **tetőkeretek kialakítására** a lapos vagy kis lejtésű tetők alkalmasak. A növényalkalmazás tekintetében általánosságban elmondható, hogy a szárazságot és a hőingadozást tűrő növényeket javasolt előnyben részesíteni.

A **legalább 100 m<sup>2</sup> felületű zöldfal** majd a TÉKA előírásainak alkalmazása után lesz beszámítható zöldfelületbe 15 százalék mértékig. [TÉKA 49. § (6)]. A zöldfalak növényzettel borított függőleges szerkeze-

tek, amelyek lehetnek **kültériek** vagy **beltériek** is. A vidékünkön hagyományosnak mondható, **kúszónövényekkel** (pl. borostyán – *Hedera helix*, vadszőlő fajok – *Parthenocissus quinquefolia*, *P. tricuspidata*) **kialakított zöldhomlokzatok** megvalósíthatók **támszerkezettel vagy anélkül**. A **modern zöldhomlokzatok** esetében különböző segédszerkezeteken elhelyezett **ültetőedény-sorokba** vagy **függőleges gyökérszónás rendszerekre** telepítenek növényeket, ezek szinte bármilyen épület, falszerkezet esetén kialakíthatók, és az alkalmazható növények köre is szélesebb.<sup>1</sup>

### Közlekedés

A módosítás **közúthálózat-bővítési igényt nem keletkeztet**. Az érintett telek saroktelek, melyet három oldalról is közterület határol. A Kisfaludy utca és a Dózsa György út irányából parkolók lettek kialakítva a szomszédos közterületeken. A TÉKA 4. melléklete szerint egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani **a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1–100 m<sup>2</sup>-éig minden megkezdett 15 m<sup>2</sup>, 101–5000 m<sup>2</sup>-éig minden megkezdett 30 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után**, valamint **minden lakás önálló rendeltetési egység után**. Az átalakításból, bővítésből adódó, **TÉKA-ban meghatározott számú többlet gépjármű-elhelyezést telken belül kell biztosítani**. A gépjárműveket telken belül, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Ha az adottságok szükségessé teszik, akkor a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól mért 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók [TÉKA 59. § (2) és (4) bek.]. A jármű várakozóhelyek számától **a HÉSZ csak abban az esetben térhet el, ha ahhoz az állami főépítész hozzájárul**, illetve ha a tervezett létesítmény nem minősül a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzletnek. Az építészeti vázlattervben **parkolási mérleggel** igazolni szükséges a gépjármű-várakozóhelyek biztosíthatóságát.

A HÉSZ 4. § (5) bekezdése alapján a megvalósuló rendeltetéshez kötött kapacitású személygépkocsi elhelyezési lehetőségét az 1. mellékletben meghatározott mértékben az építmény telkén kell biztosítani. Ahol az 1. melléklet az építmény telkén nem, vagy csak részben írja elő a rendeltetéshez szükséges gépkocsi parkoló mennyiség biztosítását, ott a hiányzó mennyiség elhelyezését a szabályozási terven jelölt helyen, vagy közterületen, vagy közforgalomnak átadott magánterületen, vagy az építési övezetre vonatkozóan meghatározott sajátos rendelkezések szerint kell biztosítani. A HÉSZ 1. melléklete az egyes építési övezetekre vonatkozóan határozza meg, hogy hány százalékban szükséges saját telken belül történnie a szükséges parkolóhelyek biztosítása. Az újonnan meghatározott **Vt-Z/29** jelű építési övezetre vonatkozóan a HÉSZ előírása szerint a rendeltetésekhez előírt gépkocsi parkoló mennyiséghez meghatározott parkoló-felület 100%-a a más telken kialakított parkolóban, parkolóházban vagy a szabályozási terven parkoló céljára jelölt közterületen létesíthető.

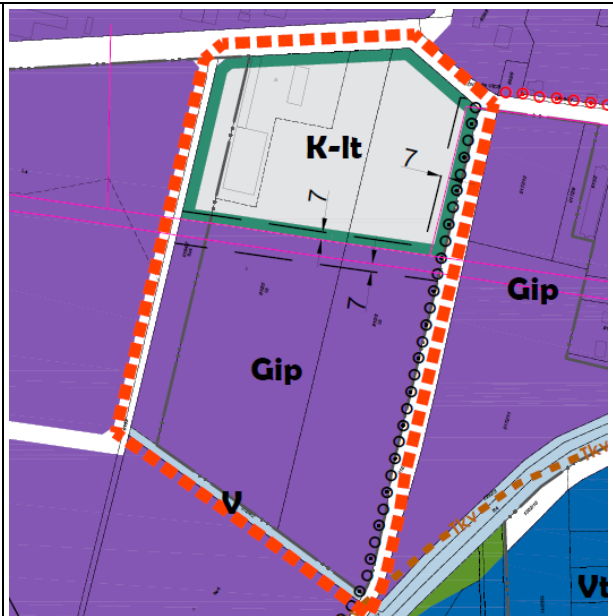
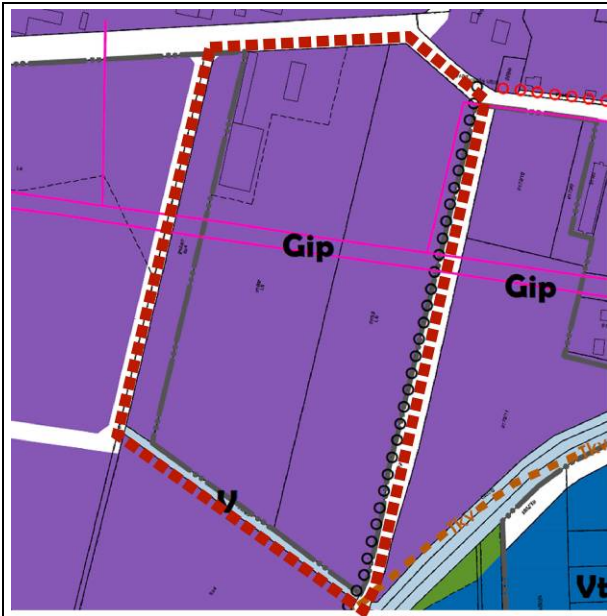
A HÉSZ 16. § (3) bekezdése előírja, hogy **20 gépkocsi férőhely befogadásánál több férőhelyes parkolót** létesíteni csak **kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal, hordalék- és olajfogó műtárggyal együtt** szabad. 20 férőhelynél nagyobb, telken belüli parkoló vízzáró burkolatáról, vagy 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs térről összegyűlő csapadékvizek a befogadóba (csapadékcsonatorna, közterületi árok, vagy élővízfolyás) csak műtárgyon keresztül vezethetők. Az előtisztított csapadékvizek területen, telken tartása, öntözésre történő felhasználása biztosítható, a szomszédos telek használatának veszélyeztetése nélkül.

### Közművesítés

A telek esetében a **teljes közművesítettség biztosított**, a szennyvizek közcsatornába történő elvezetése biztosítja a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület és az ivóvízbázis védelmét.

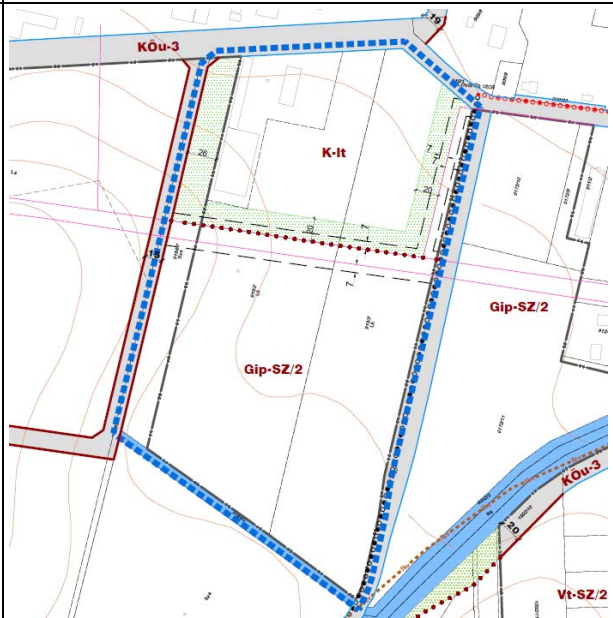
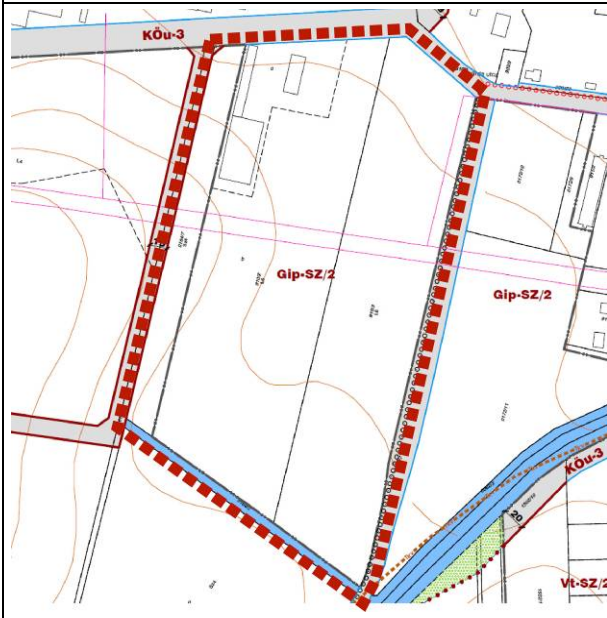
<sup>1</sup> A zöldhomlokzatokról bővebben: ZÖLDINFRASTRUKTÚRA FÜZETEK 2.: ZÖLDHOMLOKZATOK - [https://budapest.hu/Documents/V%C3%A1ros%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9si%20F%C5%91oszt%C3%A1ly/Zoldhomlokzatok\\_2017.pdf](https://budapest.hu/Documents/V%C3%A1ros%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9si%20F%C5%91oszt%C3%A1ly/Zoldhomlokzatok_2017.pdf)

|   |                              |                          |                     |
|---|------------------------------|--------------------------|---------------------|
| <b>3.</b>   | Helyszín:<br>Lovarda utca 1. | Hrsz:<br>0164/7, 910/2-3 | Terület:<br>3,68 ha |
| Tervezési feladat: <b>szálláshely létesítését lehetővé tevő területfelhasználási és övezeti átsorolás, TSZT és HÉSZ/SZT módosul</b> |                              |                          |                     |
| Területfelhasználási változás:<br><b>egyéb ipari gazdasági terület (Gip) → különleges lovas turizmus terület (K-lt)</b>             |                              |                          |                     |
| Területrendezési tervek előírásai: <b>települési térséghez tartozik, vízminőség-védelmi terület övezete érinti</b>                  |                              |                          |                     |



KIVÁGAT A HATÁLYOS, T1-A JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL

TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



KIVÁGAT A HATÁLYOS, SZ-2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

### A terület adottságai, módosítás indoklása és a hatályos előírások

A központi belterület délnyugati részén, a vasút és a Lenti-patak között húzódó **déli iparterülethez** tartozó **910/2 hrsz-ú** telek északi részén jelenleg **lovarda működik**. A területen a tulajdonos lovas turizmussal összefüggő **apartmanokat, szálláshelyeket szeretne létesíteni a meglévő épületállomány átalakításával**.

A **910/2 hrsz-ú, 4,69 ha-os** telek északi részén jelenleg 5,23%-os beépítettséggel állnak a **lovarda épületei** (3 db épület, 2452 m<sup>2</sup> összalap-terület). Az ingatlan nagyobb, déli része **gyepterületként** (legelő) hasznosított. A telket keleten és nyugaton is beépítetlen földrészletek határolják (**hrsz. 910/3 – 3,76 ha** és **hrsz. 0164/7 – 0,87 ha**), melyek szintén a beruházó tulajdonában vannak. A lovarda bejárata a Lovarda utcáról nyílik, a terület déli határát a 0164/2 hrsz-ú töltés jelenti. A 910/3 hrsz-ú telek keleti oldalán található a 0167 hrsz-ú kerékpárút.

A hatályos tervek szerint a terület, a szomszédos telkekkel együtt, **beépítésre szánt területként, Gip-SZ/2 jelű ipari gazdasági építési övezetbe sorolt**, ahol max. 50%-os beépítettséggel, min. 25%-os zöldterület kialakítása mellett és max. 7,5 méteres épületmagassággal helyezhető el épület.



JELENLÉGI TERÜLETHASZNÁLAT – ORTOFOTÓ  
(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)



JELENLÉGI TERÜLETHASZNÁLAT: A LOVARDA TERÜLETE A LOVARDA UTCA IRÁNYÁBÓL (forrás: Google Earth)

A HÉSZ 38. §-a szerint a **Gip** jelű egyéb ipari építési övezet **elsősorban alacsony környezetterheléssel járó ipari, településgazdálkodási építmények elhelyezésére** szolgál. Az építési övezetben önálló vagy vegyes rendeltetésű épületben ipari termelő és termelő jellegű szolgáltatási, saját termék forgalmazás, mezőgazdasági termény és segédanyag tárolás, kezelés és forgalmazás, szociális, egészségügyi, oktatási, energiaszolgáltatás, településgazdálkodási, igazgatási, iroda, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó, valamint üzemanyag-töltő rendeltetés helyezhető el. A terület jelenlegi besorolása a környezetéhez illeszkedő területhasználatot feltételez. Az ipari gazdasági területek **zaj-, rezgés- és porterhelése** egyrészt az üzemi tevékenységből, másrészt a tevékenységhez kapcsolódó gépjárműforgalomból is adódhat. A terület környezetében jelenleg is **gazdasági tevékenységet folytató gazdálkodó szervezetek működnek**, melyek negatív hatással lehetnek a lovardával kapcsolatos, pihenést, rekreációt feltételező beruházói elképzelésekre. A fejlesztési területtel szomszédos telkek még be nem épített, de szintén ipari gazdasági célra szabályozott területek, melyek jövőbeni használata és beépítése konfliktusba kerülhet a gazdasági tevékenységtől eltérő funkcióval.

A tervezett turisztikai célú fejlesztés megvalósíthatósága érdekében szükséges, hogy a meglévő lovarda környezete **különleges beépítésre szánt területi és építési övezeti besorolást** kapjon. A fejlesztési terület körül **pufferterület, védőterület kijelölésével csökkenthető az eltérő területfelhasználások közötti konfliktus**. A szomszédos **0164/7 és 910/3 hrsz-ú telkek** alkalmasak a védelmet biztosító **kötelező zöldfelület** elhelyezése céljából.

### Módosítási javaslat

Településszerkezeti tervi szinten a **0164/7, a 910/2 és a 910/3 hrsz-ú telkek északi része különleges beépítésre szánt lovas turizmus területfelhasználásba** kerül, **3,68 ha** kiterjedésben. A szabályozási terven a terület **K-lt** jelű **különleges lovas turizmus építési övezetbe** kerül, amely lovarda és lovas turizmushoz kapcsolódó **szállás jellegű, valamint az üzemeltetéshez és vagyónvédelemhez szükséges épületek**, építmények elhelyezésére kijelölt terület. Az építési övezetbe tartozó telkek, az országos jogszabályban meghatározott határértékeknek megfelelően, legfeljebb **40% beépítettséggel és 40% legkisebb zöldfelület** kialakítása mellett építhetők be, az **épületmagasság** megengedett legnagyobb mértéke **7,5 méter**.

A szabályozási terven az átsorolt terület **keleti, déli és nyugati határán 20 méter szélességben kötelezően kialakítandó zöldfelület** kerül kijelölésre a tervezett funkciók védelme érdekében, a környező gazdasági területek hatásaival szemben. **Települési térségben, belterületen módosul a TSZT, valamint a HÉSZ és az annak mellékletét képező belterületi SZT, valamint a HÉSZ kiegészül az új építési övezet előírásaival. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.**

### Zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

A módosítással érintett területen védett, védendő természeti érték, tájérték nem található. A sík, általában lévő mezőgazdasági terület környezetében táji értéket képviselnek a területtől délre, a Lenti-patak mentén található kiterjedt erdők, valamint a Lovarda utcát szegélyező fa- és örökzöld cserjesorok, zöldsávok. A lovarda telkén meglévő, igényesen kialakított, **árnyékot adó fákkal beültetett zöldfelületeket** az épületállomány átalakítása után is javasolt megtartani és lehetőség szerint bővíteni. A szabályozási terv a különleges beépítésre szánt terület nem közterületi határain **20 m széles kötelezően kialakítandó zöldfelületet** jelöl. A zöldfelület védelmi funkciójának ellátása érdekében a területen **többszintes növényállomány telepítése** szükséges a HÉSZ-ben meghatározott feltételek szerint: a **22 kV-os vezeték biztonsági övezetébe** eső zöldfelületen **gyep-** és kifejlett állapotában a 4 méter magasságot meg nem haladó **cserjék telepítése, a biztonsági övezeten kívül pedig háromszintes beültetésű zöldfelület** kialakítása, azaz a gypsint mellett 150 m<sup>2</sup>-enként legalább 1 db legalább közepes növekedésű lombos fa és 150 m<sup>2</sup>-ként legalább 40 db 1-1,5 m magasra növő cserje telepítése szükséges.

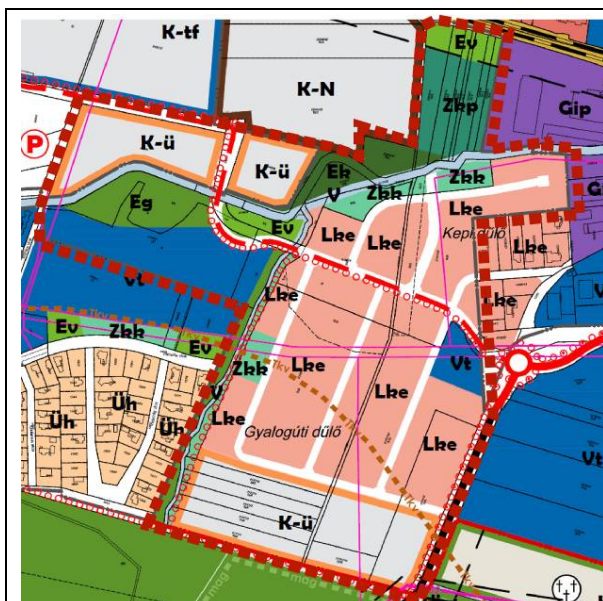
### Közlekedés és közművesítés

A módosítás nyomán **közútfejlesztési igény nem merül fel**. A terület feltárása közvetlenül a **Lovarda utcáról** biztosított, amely a 75. számú Keszthely-Bak-Rédics másodrendű főútról a Táncsics utca érintésével érhető el.

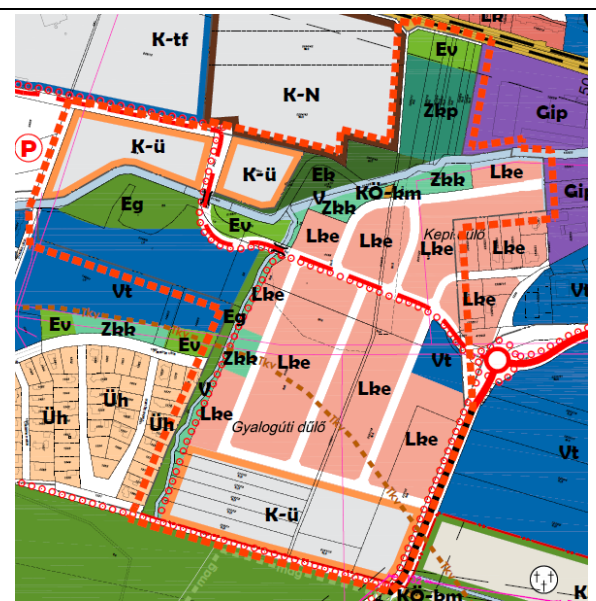
A területet átszeli az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. 22 kV-os közepesfeszültségű átviteli szabadvezetéke, valamint a Tarr Kft. hírközlési vezetéke. Előbbi biztonsági övezete a szélső fázisvezetőktől számított 7-7 méter. A biztonsági övezetben építési tevékenység kizárólag az üzemben tartó hozzájáruló nyilatkozatával, a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet előírásai szerint végezhető.

A különleges lovas turizmus építési övezetben a közműellátás elvárt mértéke a **teljes közművesítettség**, azaz az igénybevétel feltétele, hogy az energia (villamos energia, földgáz vagy távhő), az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és -tisztítás és a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik. A területen rendelkezésre áll a villamosenergia- és a gáz-, valamint az ivóvízhálózat. A szennyvízhálózat a Lovarda utca keleti végéig épült ki, így annak továbbvezetésével a szennyvíz elvezetése is megoldható közüzemi szolgáltatással.

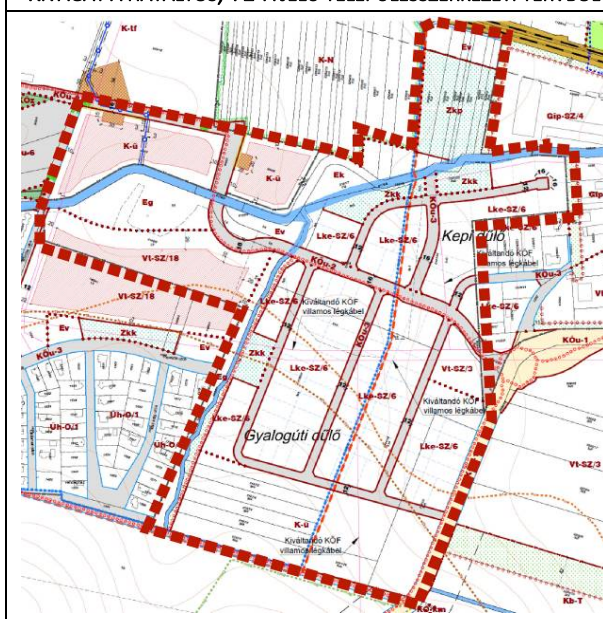
|   |   |   |                            |
|---|---|---|----------------------------|
| <b>4.</b>   | Helyszín:<br><b>Déli városrész – külterület, Lenti-pataktól délre</b> | Hrsz:<br>0174/4-6, 0183/6, 0186/1-5, 0187/1-8, 0190/1-3, 0191/3, 0191/16, 0191/18, 0191/20, 0191/22, 0264/37, 0264/45, 0265, 0266/5-11, 949/7-9 | Terület:<br><b>0,54 ha</b> |
| Tervezési feladat: <b>fejlesztési területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata, TSZT és HÉSZ/SZT módosul</b> |   |   |                            |
| Területfelhasználási változások:  |   |   |                            |
|   | kertvárosias lakóterület (Lke) → vízgazdálkodási terület (V)          |   | 0,10 ha                    |
|   | kertvárosias lakóterület (Lke) → közúti közlekedési terület (KÖ-u)    |   | 0,29 ha                    |
|   | közúti közlekedési terület (KÖ-u) → zöldterület – közkert (Zkk)       |   | 0,04 ha                    |
|   | zöldterület – közkert (Zkk) → telekigényes közmű terület (KÖ-km)      |   | 0,02 ha                    |
|   | kertvárosias lakóterület (Lke) → zöldterület – közkert (Zkk)          |   | 0,06 ha                    |
|   | gazdasági erdőterület (Eg) → vízgazdálkodási terület (V)              |   | 0,01 ha                    |
|   | vízgazdálkodási terület (V) → közúti közlekedési terület (KÖ-u)       |   | 0,02 ha                    |
| Területrendezési tervek előírásai: <b>települési térség, erdők övezete, vízminőség-védelmi terület övezete</b>  |   |   |                            |



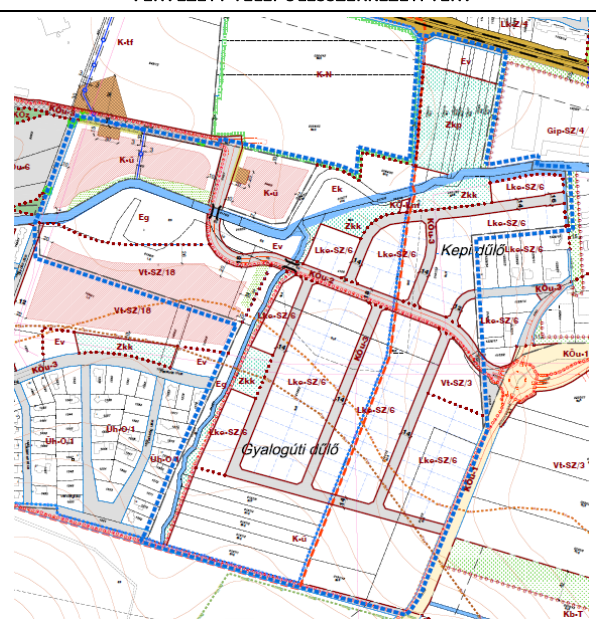
KIVÁGAT A HATÁLYOS, T1-A JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL



TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



KIVÁGAT A HATÁLYOS, SZ-2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

## A terület adottságai, módosítás indoklása

A központi belterület déli részén, Liponyak-városrészben, a Lenti Termálfürdő környezetében üdülő és ehhez kapcsolódó idegenforgalmi funkciójú területek alakultak ki és fejlődnek folyamatosan. A városrész keleti részén lakóterületek kialakítása tervezett.

Jelentős városszerkezetet meghatározó elem a települést kelet-nyugati irányban átszelő vasút, mely az északra elhelyezkedő központi belterületet és a déli, jellemzően üdülő és gazdasági területeket választja el egymástól. Közlekedési kapcsolatot a vasúton keresztül a Petőfi út – távlatban a központtal, dél felé Tornyiszentmiklós, Lentihegy és Gosztola irányába -, és az üdülőterületeket feltáró Táncsics utca – a Kosuth Lajos utcához csatlakozva a településközponttal – biztosít. A két jelentős útvonal között jelent majd kapcsolatot a déli városrész tervezett fő feltáró útja.

A tervezett gyűjtőút az idegenforgalmi, üdülő és a tervezett lakóterületek megközelítését teszi lehetővé és kelet-nyugat irányú összeköttetést biztosít a déli városrészben, a központi belterület elkerülésével.

A tervezési terület nyugatról és északról a Sós-kúti-árkot, illetve a Lenti-patakot kísérő erdősávok, délről a Gosztoláról átnyúló kiterjedt erdőtömb határolja.



--- tervezési terület lehatárolása    - - - jelenlegi belterületi határ

JELENLÉGI TERÜLETHASZNÁLAT – ORTOFOTÓ  
(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)



## 4. TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE

A terület észak-keletről a Hegyalja utcáról feltárt, egyben lakó- és üdülőfunkciójú területekkel közvetlenül határos, melyekhez a Petőfi út felé haladva gazdasági, szolgáltató területek kapcsolódnak: ital nagykereskedés, sportpálya, telephelyek. A területnek jelenleg csak az északkeleti része épült be. A Petőfi út nyugati oldalán évtizedek óta működik egy gazdasági hasznosítású telekcsoport a Délkeleti gazdasági terület egyharmadán. A gazdasági telkek közé és azoktól nyugatra lakótelkek ékelődnek. A területet a Hegyalja utca és a Petőfi út szolgálja ki.

A területet érinti a Lenti Termálfürdőhöz tartozó gyógyhely határa, ahol alapvető szempont, hogy a betegek nyugalma biztosító, környezeti feltételek ne változzanak. Tiltott tevékenység mindaz, ami az éghajlati viszonyokat és a tájjeleget tartósan hátrányosan befolyásolja, vagy a betegek nyugalma zavarja, gyógyulását hátráltatja. Ilyen tevékenység víz, por, füst, gáz, szennyezéssel, a levegő kémiai vagy biológiai szennyezésével, bűz keletkezésével, zajjal valamint a növényállomány és a domborzat megváltoztatásával járó tevékenységek. (509/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet)

A tervezési területet – a szomszédos 120/20 kV-os elosztóhálózati állomás közelsége révén – több nyomvonalon érinti az E.ON 20 kV-os szabadvezetékes elosztóhálózata, amelyet a terület hasznosítása érdekében földkábelbe át kell építeni, vagy ki kell váltani. Ezek biztonsági övezete: külterületen 5,0-5,0 m, belterületen 2,5-2,5 m.

A jelenlegi belterülettől és a Lenti-pataktól délre található, önkormányzati tulajdonú területen már korábban kijelölt **lakó célú fejlesztési terület** belterületbe vonása, valamint telekcsoport-újraosztás tervezett. A terület jelentős része **beépítetlen, jellemzően mezőgazdasági művelés alatt álló**, külterületi szántó, melynek minőségi osztálya jellemzően 6, azaz átlag alatti.

A termőföld védelméről szóló törvény alapján a termőföldek igénybevételét az indokolt szükségleteknek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni, **belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.**

Közművel ellátatlan, csatornázandó területek a területfelhasználás és övezeti besorolás szintjén kijelölt, de igénybe nem vett lakóterületek. Ezek **beépítésének feltétele a feltáró úthálózat és közművek kiépítése**, melyhez szükség lehet külön megállapodásokra a terület fejlesztője és az önkormányzat között (pl. településrendezési szerződés, útépítési együttműködés, vagy kapcsolódó önkormányzati döntésekre útépítési és közművesítési hozzájárulás).



JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT A HARANGLÁB ÚT IRÁNYÁBÓL (forrás: Google Earth)

### Hatályos előírások

A módosítással érintett területet a településszerkezeti terv **területfelhasználása** kertvárosias lakóterületeket kijelölve, lakóterületi fejlesztési területként kezeli. A terv a kertvárosias lakó, Lke jelű fejlesztési területekhez kapcsolódóan a Liponyak-patak mentén zöldterületeket (közkerteket), és a lakóterületek központjában, a gyűjtőút mentén településközponti vegyes területet jelölt ki a Lentihegyi bekötőút, Hegyalja utca és a déli terület feltáró út csomópontjában. A vízfolyás és a kísérő közkert és erdő szétválasztja az idegenforgalmi meglévő és fejlesztési területeket a tervezett lakócélu fejlesztési területektől. A térségi kerékpárutat az országos mellékút fogadja be. A strand és a lakó célú fejlesztési terület is össze van kötve tervezett kerékpárúttal. A terven megjelenik a **tájképvédelmi területi** lehatárolás. A településszerkezeti terv T-1 b melléklete, azaz **védelmi és korlátozási** tervlapja alapján az 1. tervezési terület **gyógyhely határával, vízerózió érzékeny terület határával**, valamint **közműlétesítményekkel** (20 kV-os légvezeték) **és azok védősávjával** érintett.

A **Liponyak városrész keleti részén**, a Liponyak - patak, a Sós-kúti-árok és a Lenti-hegy bekötőútja a Harangláb utca közötti területen tervezett kertvárosias lakóterület (11,53 ha) került kijelölésre. A településrész szerkezete, a tömbhatárok, a gyűjtőúti vonalvezetés, a „Z” alakú új gyűjtőúti nyomvonalhoz kapcsolt kiszolgáló úthálózat határozza meg a telkek tájolását és a telekszerkezet kiosztását.

A hatályos szabályozási tervben **Lke-SZ/6** jelű **kertvárosias lakó építési övezetbe** sorolt fejlesztési területet a Harangláb út és a Hegyalja utca csomópontjánál kiépített körforgalomból elérhető **KÖu-2** (16 m szabályozási szélességgel) és ehhez csatlakozó **KÖu-3** (16 és 12 m szabályozási szélességgel) jelű **közúti közlekedési övezetekbe** sorolt tervezett utak tárják fel.

A körforgalom szomszédságában található terület **Vt-SZ/3** jelű **településközpont vegyes építési övezet** besorolást kapott. A tervezett lakóterülettől délre található fejlesztési terület **K-ü** jelű **különleges üdülő-szálló építési övezetbe** tartozik.

A Lenti-patak menti 0186/4, 0187/8 és 0191/20 hrsz-ú telkek nagyrészt erdőterületbe, **Zkk** jelű **közkert** övezetbe, a patakparti sávban **V** jelű **vízgazdálkodási területbe** tartoznak. A 0191/22 hrsz-ú ingatlan északi részén hatályos tervek szerint egészen a Lenti-patak telkéig tart a lakóterületi kijelölés.

A fejlesztési terület nyugati határát jelentő 0186/1 hrsz-ú árok nyugati oldalán kijelölt **gazdasági erdőterületet** és a keleti oldalán jelölt **zöldterületi sávot**, ahol a tervezett kerékpárút nyomvonala halad, **a módosítás nem érinti.**

A HÉSZ 29. §-a szerint az **Lke** jelű **kertvárosias lakó építési övezetek** elsősorban laza beépítésű összefüggő, nagy kertes, több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló lakóépület elhelyezésére szolgálnak. A 30. § előírja, hogy az **Lke-SZ/6** jelű építési övezetben önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben **lakó, üdülő és a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés** helyezhető el.

A **telekcsoport-újraosztás megvalósíthatósága érdekében** szükséges az érintett területre, valamint az **Lke-SZ/6** jelű építési övezetre vonatkozó **szabályozás felülvizsgálata**. A módosítási javaslatok a **Lenti-patak** érintett szakaszán az a 0191/22 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó **6 m széles parti sáv** és a telek keleti részén található meglévő **vízvezető árok vízgazdálkodási területbe történő átsorolására**, az **utak szabályozási szélességének** és az előbbi változások nyomán az **Lke/SZ-6** jelű építési övezetre vonatkozó **telekalakítási és beépítési előírások módosítására** irányulnak. A 0186/4 hrsz-ú telken a lakóövezetet kiszolgáló **szennyvíztemelő** elhelyezése tervezett, az igénybevett területet **telekigényes közmű** területfelhasználásba és övezetbe szükséges sorolni.

### Módosítási javaslat

A déli városrészben **a korábban kijelölt fejlesztési terület igénybevétele időszerűvé vált.** Ennek oka egyrészt a **meglévő, beépíthető lakótelkek hiánya**, másrészt az **Otthon Start Program kedvező feltételei** miatt megnövekedett igények kielégítése.

A fejlesztés előkészítése folyamatban van, ennek egyik lépéseként, **ütemezetten zajlik a termőföld végleges más célú hasznosítására, a terület belterületbe vonására vonatkozó eljárás előkészítése.** Első ütemben Lenti 0186/3, 0190/2, 0191/21, 0191/22 hrsz-ú földrészletek belterületbe vonása történik (időközben a 0186/3 hrsz-ú telek már belterületként 4106 hrsz-ként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban).

Szintén előkészítés alatt van a **telekcsoport újra osztásával** megvalósítható, a lakóingatlanok és az azokat kiszolgáló, feltáró utak telkeinek kialakítását célzó telekalakítási vázrajz készítése. Szintén folyamatban van az **építési telkeket feltáró úthálózat és kiszolgáló közműhálózat műszaki tervezése** is.

A fenti munkarészek elkészítését megelőzte **a terület geodézia felmérése**, mely kapcsán felmerült több területrészben is az övezeti határok pontosításának szükségessége.

A **településszerkezeti terv módosítása során** nem történik a belterületi határ és a területfelhasználás rendszerének változását jelentő módosítás. **A területfelhasználási besorolások területnagyságai kis mértékben változnak.**

A módosítás során, **kizárólag a szabályozási vonal változása miatt történik új beépítésre szánt terület** kijelölése, belterületen és települési térségen belül. A **módosítás során új építési telek nem jön létre, a hatályos településrendezési eszközökben már kijelölt építési övezetbe sorolt beépítésre szánt területek határa módosul.**

### *Szabályozási vonalakat érintő változások*

A déli városrészben tervezett **Köu-2** jelű gyűjtőút **szabályozási szélessége egységesen 18 méterre változik.** A körforgalmú csomópont lehajtó ágánál kis mértékben módosul a gyűjtőút szabályozási vonala, hogy itt is elérje a 18 méteres szabályozási szélességet.

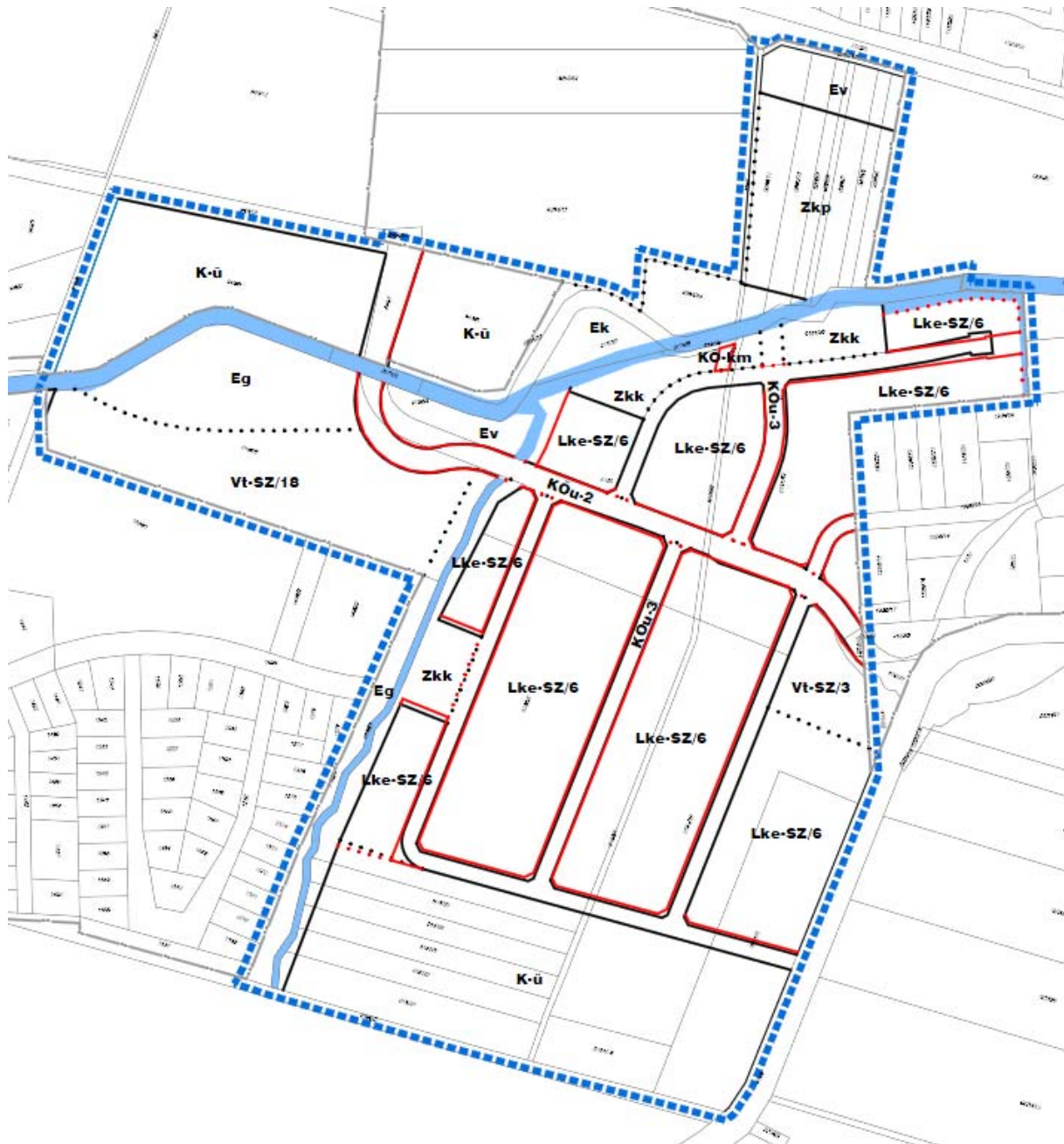
A tervezett **gyűjtőút** folytonossága érdekében a **0186/3 hrsz-ú** telek nyugati részét érintő árok érintett területe (0,02 ha) **Köu-2 besorolást kap.**

A KÖu-3 jelű közúti közlekedési övezet **szabályozási szélessége egységesen 14 méterre változik**, figyelembe véve a kiszolgáló utakra készülő műszaki dokumentáció javaslatait.

A 0191/20 hrsz-ú telken jelölt zöldterületet átszelő út **kijelölése megszűnik**. Az érintett terület (0,04 ha) beolvad a Zkk jelű **közkert** kijelölésbe.

A 0191/22 hrsz-ú telek északkeleti részén jelölt **feltáró út 16x16 m széles fordulója áthelyezésre kerül** a keleti telekhatár mentén kijelölt árokig.

A Zkk jelű zöldterület övezetbe kerül a Lenti-patak és dél felől érkező árok összefolyásánál található, jelenleg a 0186/3 hrsz-ú telek részét képező patak melletti telekrész a jelenlegi lakóterületi besorolásból (0,06 ha).



A SZABÁLYOZÁSI VONALAK ÉS ÖVEZETI HATÁROK VÁLTOZÁSA

### *Övezeti határok pontosítása, övezeti átsorolás*

A geodéziai felmérés alapján a **Lenti-patak mentén szükségessé válik a vízgazdálkodási övezet kibővítése, a partvonal és a parti sáv figyelembevételével**, mivel a patak jelenlegi medre több helyen kilép az ingatlan-nyilvántartási térképen jelölt telek területéről. A parti sáv a vizek partvonalára, valamint a közcélú vízellátási munkák mentén húzódó és meghatározott szélességű területsáv, amely az azokkal kapcsolatos szakfeladatok ellátását szolgálja. A parti sáv szélessége a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szerint az állami tulajdonú vízfolyások mentén a partvontaltól számított 6 méterig, egyéb árok esetében 3 méterig terjed. A vízfolyások a kezelési sávja több helyen a Zkk jelű zöldterületen belül halad, ezáltal a vízfolyás karbantartása ezen keresztül is megvalósítható. Azonban a **0191/22 hrsz-ú ingatlan északi részén tervezett lakótelek határolják a Lenti-patak telkét**, ezért itt a geodéziai felmérés alapján korrekció szükséges. A Lenti-patak **6 méter széles parti sávja** és a telek keleti határán húzódó, **4 méter széles vízelvezető árok** területe (0,10 ha) **vízgazdálkodási területfelhasználásba és V jelű övezetbe** kerül átsorolásra.

A **0174/6, 0186/3-5 hrsz-ú** ingatlanokat érintően **korrekcióra kerül a Lenti-patak vízgazdálkodási területének lehatárolása**, az Eg jelű gazdasági erdőterület minimálisan (0,01 ha) változik, a tényleges területfelhasználás geodéziai felmérése alapján. Egy korábbi, a Lenti-patakot érintő mederrekonstruktó folytán a szomszédos, jelenleg 0186/4, 0186/5 hrsz-ú ingatlanokon az erdőterületek igénybevétele megtörtént, és a folyamat legvégén a nevezett ingatlanok érintett részei az ingatlan-nyilvántartásban Lenti-patak szabvány alatti alrészletként kerültek átvezetésre. Ezen helyeken is módosul a vízgazdálkodási övezet határa.

A **0186/4 hrsz-ú** telek keleti végén kerül elhelyezésre a tervezett **szennyvízáttemelő**. Ennek helyigénye és védőtávolsága hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel történhet. A terület kijelölése a szakági tervek alapján történik, előzetes egyeztetések alapján védőtávolságot nem szükséges biztosítani a tervezett technológia alapján. A módosítás során az érintett zöldterületbe tartozó terület (0,02 ha) **telekigényes közmű területfelhasználásba és KÖ-km jelű övezetbe** kerül átsorolásra. A zöldterület övezet csökkenését ellensúlyozza, hogy a 0191/20 hrsz-ú telek egy részén kijelölt, szükségtelenné váló kiszolgáló út viszont zöldterületbe kerül.

### *Építési övezet előírásainak pontosítása*

A fejlesztő elképzelései szerint a területen 600-800 m<sup>2</sup>-es telkek jönnek létre, melyeken **jellemzően egy épületben egy lakás kerülne elhelyezésre**. A HÉSZ jelenlegi előírásai az Lke-SZ/6 jelű építési övezet esetében nem tartalmaz a rendeltetési egységek számára vonatkozó megkötést. Az építési övezetben lakó, üdülő, valamint a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés helyezhető el. A HÉSZ rendelkezései kiegészülnek a **rendeltetési egységek számának meghatározásával**, ezzel az építési övezeti előírások **összhangba kerülnek a TÉKA 17.§-ban**, a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó **előírásokkal**.

A HÉSZ 25.§ (1) bekezdése szerint lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után **egy személygépkocsi elhelyezését telken belül** kell biztosítani, az előírás összhangban van a ZÉKA 4. mellékletével.

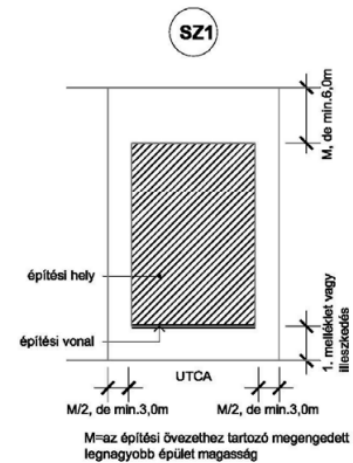
A HÉSZ 17.§ (2) bekezdése szerint kertvárosias lakó építési övezetekben **teljes közműellátás biztosítandó**. Azokon a területeken, ahol az építés feltételei terület-előkészítés, vízrendezés, előközművesítés, kiszolgáló út hiánya miatt nem biztosítottak, építési tevékenység csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre álltat követően kezdhető - végezhető.

A fejlesztő építési paraméterek módosítására vonatkozó igényét az Önkormányzat előzetesen támogatta, ennek megfelelően **az Lke-SZ/6 építési övezetben a beépítettség max. értéke 20%-ról 30 %-ra, a zöldfelület min. mértéke 60%-ról 45 %-ra módosulna**. A telekalakítási szabályok is pontosodnak, és a legnagyobb telekszélességre vonatkozó érték kikerül a követelményekből, így megmaradhatna a lehetősége annak, hogy az egymás melletti telkek – az új tulajdonosok igénye esetén – a kedvezőbb beépítési paraméterek, vagy más okok miatt később összevonhatók, akár határrendezéssel módosíthatók legyenek.

A HÉSZ-ben módosulnak az Lke-SZ/6 jelű kertvárosias lakó építési övezet paraméterei:

|                 |                         |   |           |
|-----------------|-------------------------|---|-----------|
| telekterület:   | 500-2000 m <sup>2</sup> |   |           |
| telekszélesség: | 16-30 m                 | ➔ | min. 16 m |
| beépítettség:   | max. 20%                | ➔ | max. 30%  |
| épületmagasság: | max. 4,5 m              |   |           |
| zöldfelület:    | min. 60%                | ➔ | min. 45%  |
| előkert:        | 5 m                     |   |           |

A telkek változatlanul az SZ1 jelű, szabadonálló beépítési mintalap szerint építhetők be.



HÉSZ 2. MELLÉKLET:  
SZ1 JELŰ BEÉPÍTÉSI MINTALAP

### Térségi szintű terveknek való megfelelés

A módosítás helyszíne érintett az **erdők övezetével**. Az **erdők övezetébe** tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében **legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia, kivéve az Trtv. területrendezési terv szerkezeti terveiben települési térségként lehatárolt területeket.** [Trtv. 29. §]. A Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján a tervezési területen belül a 0186/3 hrsz-ú telek nyugati része kis mértékben átfedésben van az **erdők övezetével**, azonban a szakági adatszolgáltatás szerint az erdőrészek a gyűjtőút elhelyezésére kialakított sáv két oldalán helyezkednek el. A Lenti-patak és a 0186/1 hrsz-ú árok mentén sorakozó 98/A és 98/B erdőrészek elegendő mértékben égeres származék-, illetve természetesen erdő, a 98/C erdő részlet akácos kultúrerdő, a 98/D mézgás égeres természetesen erdő, elsődleges rendeltetésük: faanyagtermelő. Az érintett erdőrészek nem részei a Natura2000 hálózatnak, védetség alatt nem állnak. A módosítás helyszíne teljes egészében **települési térséghez tartozik**, így a térségi övezeti előírásnak való megfelelés számításánál figyelmen kívül kell hagyni. Az erdők övezetével érintett sávokat, területeket a településszerkezeti terv jellemzően **gazdasági és védelmi erdő területfelhasználásba sorolja. A módosítás az erdőterületeket minimálisan érinti:** a 0174/6 és 0186/3-5 hrsz-ú földrészeket érintően korrekcióra kerül a Lenti-patak vízgazdálkodási területe, ez a területi mérleg szintjén a gazdasági erdőterület 0,01 ha-os csökkenését jelenti, a valós állapotnak megfelelően.



erdők övezete  
települési térség  
tervezési terület tömbjének lehatárolása

#### ERDŐK ÖVEZETE

(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)



erdőrészek rendeltetés szerint:  
gazdasági erdő  
egyéb részlet  
települési térség  
tervezési terület tömbjének lehatárolása

#### ERDÉSZETI ADATSZOLGÁLTATÁS

(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)



tervezési terület tömbjének lehatárolása

#### ERDŐTÉRKÉP

(<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

A tervezési terület déli része, a tervezett lakóterület délnyugati sarka a **tájképvédelmi terület övezetével** érintett. A módosítási helyszín környezetében a **tájképet** a településszegélyt és a mezőgazdasági területeket körülölelő és a vízfolyásokat kísérő **erdők keretezik**. A tervezési terület egy átalakulóban lévő mezőgazdasági terület, amelyet északon és nyugaton is vízfolyások és az azokat övező erdő- és

zöldterületek határolnak. Az új lakóterület kialakításához szükséges **infrastruktúra-fejlesztést** a a tájképi egység megőrzését nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. A kiépítendő elektromos hálózat földkábelben haladjon.

A területet a **vízminőség-védelmi terület övezete** és **ivóvízbázis védőövezete** érinti. A tervezett lakóterületen a telkek beépítésének feltétele a **teljes közművesítettség**, így a vízminőség szempontjából káros hatások nem valószínűsíthetőek.

### Zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

A fejlesztési terület szabályozásának korrekciója nincs hatással a zöldfelületi rendszerre, tájképre, természetvédelmi értékekre, és környezeti hatása sem jelentős. A magánkertek kialakításánál törekedni érdemes, a rekreációs-pihenő funkció figyelembevételével, a termőhelyi viszonyoknak megfelelő, a klímaváltozás kihívásait jobban viselő, a biodiverzitást növelő növényfajok és -kompozíciók megválasztására.

A Liponyak városrész esetében zöldfelületi rendszerelemként megmarad a Lenti patakot és Sós-kúti árkot kísérő turisztikai és közjóléti erdőterület, a város mindennapi életébe kapcsolható ligetes fejlesztéssel, a vízparti karbantartó sávban vezetett tervezett új gyalogos-kerékpáros utakkal. A Sós-kúti árok mentén javasolt sétaút kialakítási gondolata megmarad, ami a környék természeti szépségét kihasználva a Lenti-hegyre vezető sétaút kezdő szakasza is lehetne. A vízfolyás menti közterületek megfelelő kialakítással teret adhatnak a közeli lakóterület és hétvégi házas üdülőterület különböző korosztályokhoz tartozó lakóinak napi pihenésére.

A módosítással érintett részén a zöldfelületi rendszer elemei a vízfolyásokat kísérő erdős ligetek, tervezett közterületek vizes élőhelyek. A környező nedvesebb mikroklíma nyomán kialakuló dúsabb növényzet jelentős értéket képvisel. A **meglévő vízfolyások medrét és partját** lehetőség szerint **természetközeli módon kell fenntartani**. A mederburkolást el kell kerülni, amennyiben ez árvíz és belvízvédelmi szempontból lehetséges. A **szélsőséges időjárás miatt megjelenő nagy mennyiségű és intenzív lefolyású csapadékok visszatartásában, szikkasztásában és párologtatásában is szerepet kaphat a dús növényzet**, a vízfolyások menti erdősültség és kijelölt zöldfelületi területfelhasználás.

Zöldfelületi rendszer elem a gyűjtő és kiszolgáló utakat kísérő egyoldali vagy kétoldali fasor. A közterületi növényanyag kiválasztásánál figyelemmel kell lenni az éghajlat változásával járó hosszú aszályos időszakokra, a hirtelen lezúduló intenzív csapadéokra, az esztétikum mellett kipróbált, tágtűrűsű fajok alkalmazását, extenzívebb fenntartású részek kialakítását javasoljuk.

Bár nem közhasználatú zöldfelületek, de esztétikai és ökológiai szempontból jelentősek a magánkertek, azon belül az előkertek, melyek egymás után fűződve szinte összefüggő zöldsáv érzetét keltik.

A mezőgazdasági művelés alól véglegesen kivonásra kerülő, beépítésre szánt területekről az ott **meglévő humuszos termőréteget** a tényleges vastagságnak megfelelően maradéktalanul meg kell menteni. Különös figyelemmel kell lenni az eltérő humuszos termőréteg vastagságokra. Eredeti rendeltetésének megfelelő felhasználásáig deponálni kell a humuszos talajt. Meg kell óvni az elmosódástól, elsodródástól és szükség szerint mechanikai eljárással gyommentesen kell tartani.

A **fejlesztési terület** beépülése esetén a helyi légszennyező források bővülésével kell számolni: a **gépjármű célforgalom növekedésével** elsősorban a nitrogén-oxidok, a szálló por és a szén-monoxid kibocsátásának növekedése várható.

A **zöldterületi fejlesztésekkel** – más jótékony hatásai mellett –, a növénytelepítéssel a **mikroklíma javításán túl különösen a szállópor megkötése érhető el**. Hosszú távon a gépjárműállomány korszerűsödésével, a hibrid és elektromos meghajtású járművek térnyerésével a gépjárművek légszennyező hatása egyre jelentéktelenebbé válhat. A kerti avar és egyéb zöldhulladékok égetése tilos, a zöldhulladék ártalmatlanítására, hasznosítására a komposztálást kell előnyben részesíteni.

A **területet** keletről határoló 75164 j. Lentihegy bekötőút – belterületen Harangláb út – forgalma és az abból származó zajterhelés nem jelentős. Legmagasabb terheléssel a Hegyalja utca – Harangláb út – déli feltáró út csomópontjában közelmúltban megvalósult körforgalom és környezetében lehet számolni. A csomópont lakóterület felé eső részén kereskedelmi, szolgáltató, közösségi funkciók elhelyezésére alkalmas településközpont vegyes terület került kijelölésre, mely egyrészt forgalomvonzó létesítmény, másrészt ezáltal a kertvárosias lakóterületek a csomóponttól távolabb kerültek, zaj- és rezgésterhelés kevésbé jelentkezik. A környék gazdasági területeiről is érkező időszakos hanghatás.

### Közlekedési javaslatok

A **központi belterület úthálózatának** legfontosabb elemei, a kelet-nyugati irányban haladó 75. számú főút, és észak-déli irányban a 7538 jelű és annak folytatásként a 7416 jelű országos közutak. A forgalom jelentős része ezeken az utakon bonyolódik, így a belváros is komoly terhelést kénytelen elviselni, amit a belterülettől északra tervezett elkerülő út mérsékelhet majd.

A **déli** (Liponyak, déli gazdasági és dél-keleti városrész) **városrészt** a 23. sz. Rédics-Zalaegerszeg vasútvonal választja el a város központi területeitől, a Belvárostól. Vasúti átjáró két helyen található, az egyik a Táncsics Mihály utcában a másik a Petőfi úton. A beépült területek is a két jelentős útvonal mentén jöttek létre. Jelenleg a Lenti Termálfürdő és Szent György Energiapark létesítményei, a hozzá kapcsolódó szálláshelyek és üdülőterületek megközelítése is a forgalmas belvároson és a Táncsics Mihály utcán keresztül lehetséges.

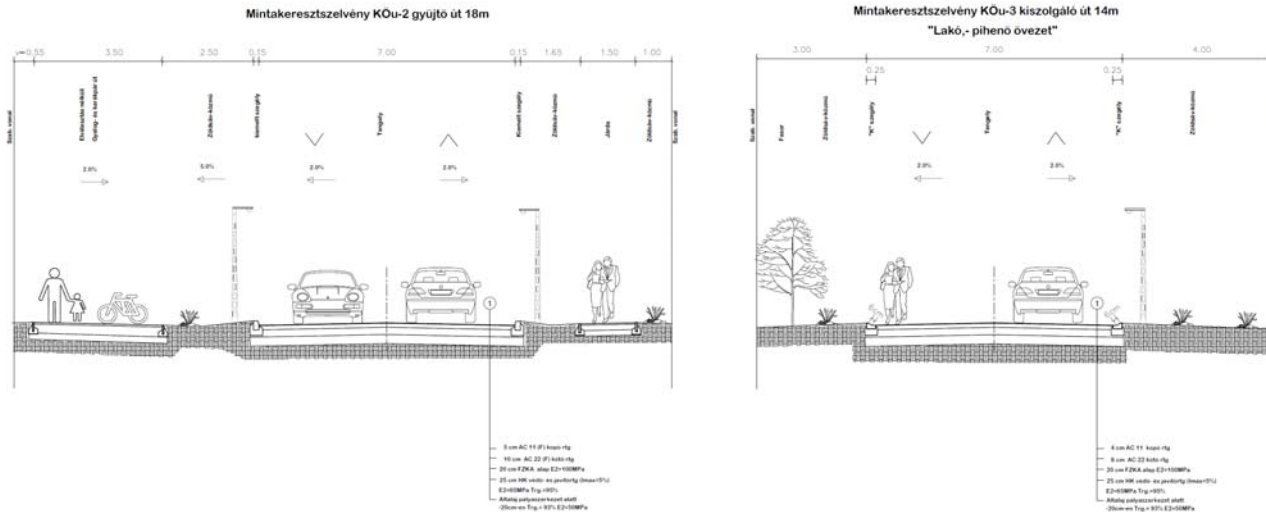
A Táncsics Mihály utcáról közelíthető meg Lenti déli gazdasági területe is. A Petőfi út mentén található a dél-keleti gazdasági terület, ahol a telephelyek behajtói és kiszolgáló útjai is erre az útvonalra fűződnek fel. A két Belvárossal kapcsolatot teremtő gyűjtőút, azaz a **Táncsics és a Petőfi út** között jelenleg nincs kiépített közúti kapcsolat, azonban **ezek összekötése, mint déli gyűjtőút** 2003 óta folyamatosan szerepel különböző nyomvonalak jelölésével a településrendezési tervekben.

Jelen módosítás során a hatályos tervben szereplő nyomvonal pontosítása történik, azaz a szabályozási vonalak pontosodnak és egységesen 18 méteres szélességben kerülnek jelölésre.

A **déli gyűjtő út a Liponyak városrészt feltárva**, a 75164 jelű Lentihegy bekötő út (belterületen Harangláb út), illetve ezen keresztül a 7538 jelű Letenye-Lenti összekötő út (belterületen Petőfi út) és a Táncsics Mihály utca között teremt majd kapcsolatot. A tervezett gyűjtő út a Harangláb útnál **körforgalmú csomópontba** csatlakozik: délről a Lentihegyi bekötőút (75164 j.), keletről a Harangláb út Petőfi útig tartó szakasza, északon a Hegyalja utca gazdasági területeket feltáró zsákutcája. A körforgalmi csomópont egyik ága a tervezett gyűjtőút első szakasza.



A déli gyűjtő út a csomóponttól északnyugati irányba indulva tárja fel Liponyak városrészt tervezett lakóterületét. A városrészt lakóutcái északkelet-délnyugati irányban csatlakoznak a gyűjtő úthoz. A területet elhagyva, a **Sóskúti-árok felett hídon** átvezetve halad tovább északnyugati irányba kb. 40 m-es szakaszon, majd észak felé kanyarodva, a **Lenti patakon újabb híddal átkelve csatlakozik a Termál utcához, ezen keresztül a Táncsics Mihály utcához.** A **KÖu-2** övezetbe sorolt gyűjtőút szabályozási szélessége 18 m, a **KÖu-3** övezetbe tartozó mellékutcáké 14 m.



#### TERVEZETT UTAK MINTAKESZTMSZELVÉNYEI

(útépítési tanulmányterv, készítette: Kormosné Bónus Gyöngyi)

A városrész úthálózata a határoló, közel párhuzamos Sósúti-árokhoz és Harangláb úthoz, a csatlakozó lakóterülethez alkalmazkodik: a déli feltáró út északnyugat-délkeleti irányban szeli át és kapcsolja az üdülőterülethez és a Harangláb úthoz a városrészt, erre merőlegesen fűződnek fel az árokkal párhuzamos lakóutcák. A városrész északkeleti részén a Liponyak-patak kanyarulatát követő utca végfordulóval ellátott **zsákutcaként kerül kialakításra**, mivel a Petőfi útba való bekötése a gazdasági terület és a patak közötti keskeny sávban nem lehetséges.

A tervezett kerékpárutak egy része a Liponyak patak mentén halad, egy részük a lakóutcákon, illetve a feltáró úton került kijelölésre. A kerékpárút hálózat összeköttetésben áll a fürdő környékén kialakítandó kerékpárutakkal, illetve a Petőfi út és a délkeleti gazdasági terület kerékpárút hálózatával.

#### Közművesítési javaslat

A fejlesztési terület építési telkei **teljes közművesítettség** mellett építhetők be, azaz az igénybevétel feltétele, hogy az energia (villamos energia, földgáz vagy távhő), az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és -tisztítás és a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik. **A terület közvetlen környezetében rendelkezésre áll a közüzemi villamosenergia-, földgáz-, ivóvízhálózat.**

A fejlesztésre kijelölt területeken a **vízálózat** a végállapotra és a teljes kiépüléshez kapcsolódó fogyasztási igényekre méretezendő. A méretezésnél az oltóvíz kivételi igényt is figyelembe kell venni, valamint a várható mentési távolságok kalkulálása alapján meg kell határozni a felszín feletti tűzcsapok helyeit. A már kiépült hálózatok fejlesztéseként az ágvezetékek összekötésével, a hálózat biztonsága növelhető. Pontos **ivó- és tűzvízigények** meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Zalavíz Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízálózeti terv jóváhagyás céljából.

Az **öntözővíz igény** tovább csökkenthető a keletkező csapadékvizek visszatartásával, tározásával és annak tisztítása utáni öntözővízként történő felhasználásával.

A biztonságos vízellátás érdekében célszerű a körvezetékes hálózat megvalósítása is, mely által a nyomásviszonyok és a hálózat üzembiztonsága kedvezőbbé tehető, mint ágvezetékek létesítése esetén. Ahol körvezetékes kialakítás nem lehetséges, ott a hálózati végpontnál végtűzcsap telepítése szükséges. A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt, hogy föld feletti kialakításúak, másrészt hogy biztosítaniuk kell a 100 m-es ellátási körzetet. Amennyiben a közterületen megépített tűzcsapok nem

tudják biztosítani a 100 m-es ellátási körzetet, úgy az oltóvíz biztosítását a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával, vagy egyéb módon szükséges megoldani. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók, stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni.

Lenti szennyvízhálózata a Zalavíz Zrt. kezelésébe tartozik, a Lenti és környéke üzemmnökséghez. A településen szennyvíztisztító telep is található, mely 2000 m<sup>3</sup>/nap szennyvízmennyiség befogadására és tisztítására alkalmas. A telep biológiai eleveniszapos technológiával üzemel, a fertőtlenítést környezetkímélő UV technológiával oldják meg.

A fejlesztési területek bekapcsolása a hálózatba a meglévő vezetékek továbbépítésével, kiegészítésével valósítható meg. A pontos szennyvízmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szennyvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Zalavíz Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

A fejlesztési terület északi részén **szennyvízátemelő műtárgy** létesítése szükséges, a védőtávolság igénye a hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel határozható meg.

A teljes vízgyűjtő területre kiterjedően kell a fejlesztések előkészítésénél a vízfolyások rendezését megtervezni. Kalkulálni, számolni kell a tervezés során **a fejlesztés eredményeként létrejövő jelentős burkolt felület többleten összegyűlő csapadékvizek méretezett elvezetésével, szükség esetén késleltetésével és befogadásával.** Az építési telkek beépítési mértékének növelése, a telken belüli zöldfelület csökkentése a burkolt felületek arányának növelését, ezzel az összegyűlő csapadékvíz mennyiségének növekedését is jelenti. A teljes fejlesztés kapcsán kell végiggondolni a csapadékvíz elvezetés rendszerét. A **nagy intenzitású csapadékesemények okozta károk csökkentése** a csapadékvíz helyben tartásának elősegítésével, helyben történő hasznosításával, illetve ezek kombinált megoldásával lehetséges.

A tervezési terület szomszédságában, a Pacsirta utcai üdülőövezetben a **közterületi csapadékvíz-elvezetést** nyílt, gyepes árok és zöldfelületek biztosítják. A nagy intenzitású csapadékesemények okozta károk csökkentése a **csapadékvíz visszatartásával** (ideiglenes tározással), **késleltetett elvezetésével, hasznosulásának** (talajba szivároztatás) **elősegítésével, helyben történő hasznosításával,** illetve ezek kombinált megoldásával lehetséges. A csapadékvizek keletkezésének helyén történő szabályozására alapvetően két módszer lehetséges. Az egyik a csapadékvíz **talajba történő elszivároztatása** (gyepes, cserjés területen, nyílt árokban, vízáteresztő burkolattal stb.), amivel a talajvíz utánpótlása biztosítható, illetve csökkenthető az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. A másik megoldás a vizek **ideiglenes tározókban való visszatartása** (záportározók, ciszternák stb.), és késleltetett elvezetése, amivel a kialakuló árhullámok csúcsai is csökkenthetők. A fejlesztési terület léptékében megoldások lehetnek: beszivárogtató cellák, zöldtetők, esőkertek, beszivárogtató kavicsdrének, fűborítású árok és rézsűk, ideiglenes elöntési területek, állandó vízborítású, vizenyős területek (wetland-ek), szilárd, de áteresztő burkolatok, tetővizek és burkolt felületi vizek visszatartása felszín alatti tározókkal. Ezek kialakítása a feltáró utcák keresztmetszetében, de a tervezett zöldterületek (közterületek) bevonásával is elképzelhető.

A tervezési területet – a szomszédos 120/20 kV-os elosztóhálózati alállomás közelsége révén – több nyomvonalon érinti az E.ON 20 kV-os szabadvezetékes elosztóhálózata, amelyet a terület hasznosítása érdekében földkábelbe át kell építeni. Az új 20 kV-os földkábeles nyomvonalra a tervezési területen megjelenő energiaigényeket biztosító új 20/0,4 kV-os kompakt transzformátorállomásokat fel kell fűzni. Az innét indított kifeszültségű elosztóhálózat a fogyasztói igényeket ki tudja szolgálni. A városrészt ellátó hálózatot a területtel közvetlenül határos ökológiai hálózat magterületének részét képező goszolai erdő védett madárfajai miatt földkábelben szükséges vezetni, mely az újonnan kiépülő városrész esetében többletköltséggel sem jár.

A gázvezeték helyigénye a kijelölt szabályozási szélességen belül biztosított. A beruházó tájékoztatás szerint a gerincvezeték kiépül a csonk biztosításával. Ezáltal lesz lehetősége a lakosságnak a csonkra történő rákötésre, azonban nem ismert jelen tervezési fázisban, hogy lesz-e erre igény.

Törekedni kell a **megújuló energiaforrások és környezettudatos energiagazdálkodás** minél szélesebb körű alkalmazására. Az új beruházásoknál lehetőleg ilyen módon kell az energiagazdálkodást kialakítani, előkészíteni, a meglévő épületek, létesítmények esetén fokozatosan kell a hagyományos energiagazdálkodási módszerekről a környezettudatos alkalmazásokra áttérni. A környezettudatos energiagazdálkodásnak több módja létezik, legfontosabb a megfelelő építő és szigetelő anyagok használata, az energiatudatos tervezés, megújuló, környezetbarát energiák használata, napelemek, geotermikus és szél energia felhasználása.

A település térségében a geotermikus energia előfordulásával is lehet számolni, a termálvízkincs igénybevétele is lehetséges. A termálvíz hasznosításának azonban energiagazdálkodási vonatkozása nem lehet jelentős, hasznosítása döntően idegenforgalmi célok kielégítésére javasolható.

Az **újjonnan kiépülő területeket** feltáró utak kialakításakor javasolt a műanyag csöves alépitményt kiépíteni, amelyek béléscsőibe a szolgáltatók behúzzhatják **hírközlési kábeleiket**.

Lenti területe mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető, ugyanakkor a fejlesztési területeken megnövekvő igény kielégítéséhez, valamint a cellaméretek csökkenése miatt további antennák, mobil bázisállomások elhelyezésével lehet számolni.

#### 4.2. TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA

| Területfelhasználási egység                   | Jele            | Hatályos TSZT terület (ha) | Tfh változás (ha)                 | Tervezett TSZT terület (ha) |
|---|-----------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Beépítésre szánt területek</b>             |                 |                            |                                   |                             |
| Nagyvárosias lakó                             | Ln              | 6,25                       |                                   | 6,25                        |
| Kisvárosias lakó                              | Lk              | 7,71                       |                                   | 7,71                        |
| <b>Kertvárosias lakó</b>                      | <b>Lke</b>      | <b>45,63</b>               | <b>-0,45</b><br>(-0,10-0,29-0,06) | <b>45,18</b>                |
| <b>Falusias lakó</b>                          | <b>Lf</b>       | <b>332,14</b>              | <b>-0,02</b>                      | <b>332,12</b>               |
| Településközpont vegyes                       | Vt              | 57,66                      |                                   | 57,66                       |
| Intézményi vegyes                             | Vi              | 1,68                       |                                   | 1,68                        |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági           | Gksz            | 32,23                      |                                   | 32,23                       |
| <b>Egyéb ipari gazdasági</b>                  | <b>Gip</b>      | <b>204,15</b>              | <b>-3,68</b>                      | <b>200,47</b>               |
| Üdülőházas üdülő                              | Üü              | 2,64                       |                                   | 2,64                        |
| Hétvégi házas üdülő                           | Üh              | 9,23                       |                                   | 9,23                        |
| Különleges Lenti-vár                          | K-v             | 0,40                       |                                   | 0,40                        |
| Különleges termálfürdő                        | K-tf            | 7,64                       |                                   | 7,64                        |
| Különleges templom                            | K-rt            | 0,36                       |                                   | 0,36                        |
| Különleges szennyvíztisztító                  | K-szt           | 1,45                       |                                   | 1,45                        |
| Különleges mezőgazdasági üzemi                | K-Mü            | 19,78                      |                                   | 19,78                       |
| Különleges üdülőszálló                        | K-Ü             | 5,59                       |                                   | 5,59                        |
| Különleges beépítésre szánt napelempark-erőmű | K-N             | 5,79                       |                                   | 5,79                        |
| <b>Különleges lovas turizmus terület</b>      | <b>K-lt</b>     | <b>0,00</b>                | <b>+3,68</b>                      | <b>3,68</b>                 |
| <b>Összesen:</b>                              |                 | <b>740,33</b>              | <b>-0,47</b>                      | <b>739,86</b>               |
| <b>Beépítésre nem szánt területek</b>         |                 |                            |                                   |                             |
| <b>Közüti közlekedési</b>                     | <b>KÖü</b>      | <b>57,65</b>               | <b>+0,27</b><br>(+0,29-0,04+0,02) | <b>57,92</b>                |
| Kötőpályás közlekedési                        | KÖk             | 58,38                      |                                   | 58,38                       |
| <b>Telekigényes közmű</b>                     | <b>KÖkm</b>     | <b>3,60</b>                | <b>+0,02</b>                      | <b>3,62</b>                 |
| <b>Zöldterület</b>                            | <b>Zkp, Zkk</b> | <b>36,53</b>               | <b>+0,08</b><br>(+0,04-0,02+0,06) | <b>36,61</b>                |
| Védelmi erdő                                  | Ev              | 600,79                     |                                   | 600,79                      |

|   |           |                |  |                |
|---|-----------|----------------|--|----------------|
| <b>Gazdasági erdő</b>   | <b>Eg</b> | <b>2641,97</b> | <b>-0,01</b>                           | <b>2641,96</b> |
| Közjóléti erdő  | Ek        | 41,62          |  | 41,62          |
| Általános mezőgazdasági terület                                 | Má        | 1989,79        |  | 1989,79        |
| Kertes mezőgazdasági terület                                    | Mk        | 300,38         |  | 300,38         |
| <b>Vízgazdálkodási</b>  | <b>V</b>  | <b>95,47</b>   | <b>+0,11</b><br>(+0,02+0,10+0,01-0,02) | <b>95,58</b>   |
| Természetközeli   | Tk        | 45,90          |  | 45,90          |
| Különleges beépítésre nem szánt nagykiterjedésű sportolási célú | Kb-Sp     | 18,09          |  | 18,09          |
| Különleges beépítésre szánt temető                              | Kb-T      | 12,13          |  | 12,13          |
| Különleges beépítésre nem szánt bánya                           | Kb-B      | 274,95         |  | 274,95         |
| Különleges beépítésre nem szánt turisztikai szolgáltató         | Kb-tsz    | 36,50          |  | 36,50          |
| Különleges beépítésre nem szánt napelem park                    | Kb-N      | 6,35           |  | 6,35           |
| Különleges beépítésre nem szánt kommunális hulladéklerakó       | Kb-Hu     | 14,11          |  | 14,11          |
| Különleges beépítésre nem szánt honvédségi                      | Kb-Hv     | 404,01         |  | 404,01         |
| Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági géptároló terület | Kb-Mg     | 0,67           |  | 0,67           |
| <b>Összesen:</b>  |           | <b>6638,89</b> | <b>+0,47</b>                           | <b>6639,36</b> |
| <b>Közigazgatási terület összesen:</b>                          |           | <b>7379,22</b> |  | <b>7379,22</b> |

#### 4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY ALAKULÁSA

Újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint, **nem csökkenhet**. A biológiai aktivitásérték számításánál a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásait kell alapul venni.

Az egyenleg fenntartását **az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggően kell igazolni az alátámasztó munkarészben**. A tervezett módosítások során **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**, így a biológiai aktivitásérték egyensúlyának igazolása nem szükséges a hivatkozott jogszabály szerint.

#### 4.4. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A felülvizsgálat keretében a teljes közigazgatási területre készült alátámasztó munkarészek tartalmazzák részletesen a tájrendezési és környezetalakítási javaslatot, valamint jelen módosítási helyszíneket érintően az egyes tervezési feladatok bemutatásánál.

Lenti a Dunántúlon, a Nyugat-magyarországi-peremvidék nagytájon, a Zalai-dombvidék középtáján belül, a Kerka-vidék (Hetés) és a Közép-Zalai-domság (Göcsej) kistájak találkozásánál helyezkedik el, a tervezési területek a **Kerka-vidék (Hetés) kistájhoz** tartoznak. A közigazgatási terület több különálló, egykor önálló faluként létező településrészből áll, melyek a **Kerka folyó** menti, többé-kevésbé árvízmentes térszíneken jöttek létre. A település északkeleti része erősen tagolt domság, itt található az **1. módosítás helyszíne** (Bárszentmihályfa). A Kerkától nyugatra terül el a Lenti-medence tökéletes síksága, melyből kavicstakarós tanúhegyek emelkednek ki. A **2. módosítás helyszíne** a medence központi részén, a **3. és a 4. módosítási helyszínek** a déli peremén helyezkednek el. A tervezési területeken szintkülönbségek alig tapasztalhatóak.

A módosítással érintett földrészleteken országosan vagy helyileg védett, illetve védelemre tervezett természeti érték nincs. A területeket az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet szerinti EU-normatívák alapján meghatározott Natura 2000 területek nem érintik. A tervezési részterületek a **Mura-Dráva-Duna Határon Átnyúló Bioszféra-rezervátum átmeneti zónájában** helyezkednek el, amely a természeti erőforrások fenntartható

használatának bemutató területe, rajta mezőgazdasági és egyéb emberi tevékenység is folyhat a helyi közösségek, a természetvédelmi szervezetek, kutatók, civil szervezetek és magánszemélyek együttműködésével. Nem védett területen helyezkedik el, jogi korlátozás a MAB státusból következően nem vonatkozik rá.

A település **védett tájelemeit, egyedi tájértékeit a módosítási helyszínek nem érintik, nem közelítik meg.** A fejlesztési területeken tervezett létesítmények **tájbaillesztése** érdekében figyelmet kell fordítani az épületek, építmények méreteire, arányaira és anyaghasználatára, hogy azok illeszkedjenek a környező táj és beépítések léptékéhez, jellegéhez. A településszegélyeken a természetes és az épített környezet illeszkedését a zöldfelületek, növénytelepítés által létrehozott átmenetek biztosíthatják.

A módosítások meglévő zöldterületet, zöldfelületi intézményeket nem érintenek. A **4. módosítás tervezett zöldterületeket** érint, ezek **összterülete a módosítás következtében nem csökken.** A módosítások által érintett élőhelyek alacsony természetességűek. Az állat- és növényvilág védelmében fontos, hogy a jelenleg növényzettel borított területek bolygatása, a szükséges fakivágások szaporodási időszakon és a vegetációs időn kívül történjenek. **Növénytelepítés** során honos, a tájra jellemző, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, a környezeti ártalmakkal szemben ellenálló és kevés ápolást igénylő fajokat célszerű alkalmazni.

#### 4.5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A teljes közigazgatási területre 2017-ben készült megalapozó vizsgálatokhoz részletes közlekedési vizsgálat készült „A településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei – Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. ütiügyi műszaki előírásban foglaltak szerint, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése ütiügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

**Jelen tervmódosítás során csak a tervezési feladat jellegéből adódó kiegészítés és aktualizálás készül el, melyet az egyes módosításoknál ismertetünk.** A módosítások kapcsán új, nagymértékű közlekedési hálózati fejlesztési igény nem merült fel.

A **4. módosítás** érinti a Déli városrészben már korábban kijelölt lakó célú fejlesztési terület úthálózatát. A módosítás során változik a feltároló úthálózatot alkotó **gyűjtőút** (KÖu-2) és **lakóutak** (KÖu-3) kiszabályozása: a gyűjtőút szabályozási szélessége egységesen 18 méterre, a lakóutak szabályozási szélessége 14 méterre módosul. A terület északkeleti sarkán változik az utca végfordulójának helye, valamint az északi részen megszüntetésre kerül a Lenti-patak irányába tervezett utca, ugyanis ennek továbbvezetése nem tervezett.

A módosítások nem érintik a településrendezési tervek felülvizsgálata során települési szinten megvizsgált, közlekedési hálózatra, forgalmi rendszerre, közösségi, gyalogos és kerékpáros közlekedésre, valamint a közterületi és telken belüli parkolásra vonatkozó korábbi fejlesztési elképzeléseket.

**Egyebekben közlekedésfejlesztési igény nem merül fel.** Minden fejlesztési telek közútról elérhető.

#### 4.6. KÖZMŰELLÁTÁS

A településen a közműhálózatok kiépültek. A rendszerekre a még ellátatlan fogyasztók számára a rákötés biztosítható. Jelen tervi módosítás **új fejlesztési területet nem jelöl ki, a hatályos tervi állapothoz képest jelentős többlet közműfejlesztési igényt nem von maga után.**

#### 4.7. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

Lenti területén a hírközlési hálózat kiépült. A hírközlési hálózatok bővítését, fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően végzik – az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet figyelembevételével. A vezetékessé hírközlési hálózatokat – a

villamosenergia-ellátás létesítményeihez hasonlóan – javasolt térszín alatt elhelyezni. A vezetékek elhelyezéséhez a tényleges és kiszabályozott közterületek rendelkezésre állnak.

A távközlési ellátottságot a térségben lényegesen növeli a vezeték nélküli technológiák használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igény szerint korlátlanul használható.

#### 4.8. A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE

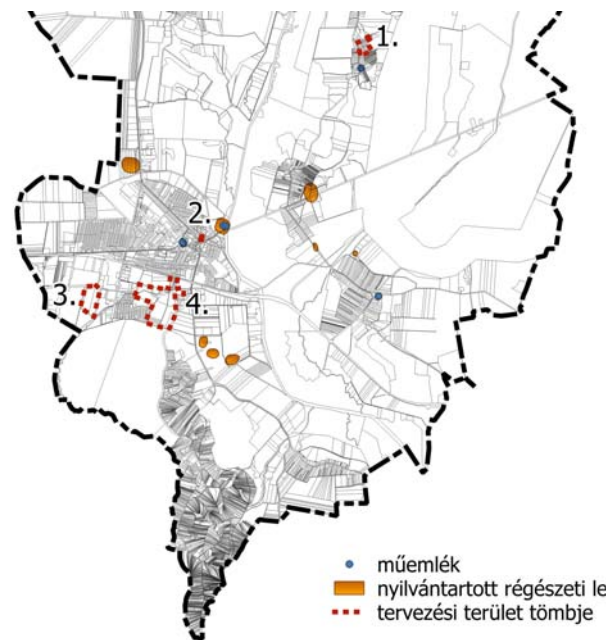
A módosítások jelentős környezeti hatást nem keletkeztetnek, **eredeti tervhez képest jelentőségük nem számottevő**. A jelenlegi beépítésre szánt területfelhasználási és építési övezeti besorolásokhoz képest több esetben jelentősen csökken az érintett területek beépíthetősége, kizárólag **a 2. módosítás esetén, egyetlen telket érintően nő a telekre vonatkozó beépíthetőség**.

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. §. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el. A környezet védelméért felelős szervek beérkezett véleménye szerint **jelen módosítások alátámasztásához nem szükséges települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése**, illetve az ehhez tartozó egyeztetési eljárás lefolytatása.

#### 4.9. ÖRÖKSÉGVÉDELLEM, ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSE ÉS ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSE

Az adatszolgáltatás és a hatályos településrendezési eszközök, valamint a településképi rendelet alapján a módosítási helyszínek **műemléket, műemléki környezetet, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, helyi védelem alatt álló örökségelemet nem érintenek**.

A hatályos településfejlesztési koncepcióhoz és a településrendezési eszközök felülvizsgálatához települési örökségvédelmi hatástanulmány készült 2016-ban. Mivel a KÖH 10 évnél nem régebbi, a 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § értelmében **a módosítás részeként nem szükséges az örökségvédelmi tanulmány készítése**.



A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍNEK ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉGE  
(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

A környezeti vizsgálat szükségességét eldöntő eljárás során a 4. terület esetében a kulturális örökség védelméért felelős szerv (BFKH – Építésügyi és örökségvédelmi Főosztály, ügyiratszám: BP/2602/00030-2/2026) régészeti szempontból indokoltan tartotta **a régészeti terepbejárás alapuló előzetes régészeti vizsgálat elvégzését**. Véleményében jelezte, hogy a terepbejárás alapuló örökségvédelmi hatástanulmány kiválthatja a környezeti vizsgálat lefolytatását. A véleményében foglaltaknak megfelelően a 4. területre vonatkozóan adatgyűjtésen, helyszíni szemlén és terepbejárás alapuló örökségvédelmi hatástanulmány készült (készítette: Simmer Livia régész).

Az örökségvédelmi hatástanulmány megállapítja, hogy a Miniszterelnökség Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztálya által vezetett közhiteles nyilvántartásban **a beruházással érintett terület és annak 200 méteres pufferzónájában régészeti lelőhely nem található**.

A beruházással érintett területen a régészeti érintettség vizsgálatához **helyszíni szemlét és terepbejárást végzett** a régész szakértő. A terepbejárással érintett terület nagyrészt a Lenti-patak déli oldalán fekvő, döntően nyílt felszínű, részben szántóként hasznosított térség volt, míg a patak menti, fás-bokros növényzettel fedett sávban a felszíni megfigyelés korlátozottan volt lehetséges. A **vizsgált területen a bejárás során nem került elő régészeti jelenség vagy régészeti korú leletanyag.**

A beruházási területen az adattári, térképészeti és terepbejárás során gyűjtött információk alapján régészeti érintettség nem ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely nem található a vizsgált területen és annak 200 méteres pufferzónájában, a helyszíni megfigyelések alapján régészeti jelenségek előfordulásával csekély mértékben lehet csak számolni. Ugyanakkor a földmunkák során esetlegesen előkerülő, jelenleg nem ismert régészeti jelenségek miatt **az örökségvédelmi szempontok érvényesítése a további engedélyezési és kivitelezési szakaszban is indokolt.**

Amennyiben a földmunkák közben régészeti korú emlék vagy lelet kerül elő, a munka felelős vezetője köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni, és értesítenie kell a Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályát, illetve a régészeti tevékenység elvégzésére jogosult intézménynek (Zalaegerszegi Múzeumok Igazgatósága, 8900 Zalaegerszeg, Batthyány u. 2.) azt haladéktalanul bejelenteni. A feltárással jogosult intézmény intézkedéséig köteles a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – gondoskodni.

A **kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.)** a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás nagyberuházásnak minősül régészeti szempontból. A nagyberuházások esetén az örökségvédelmi jogszabályok a tervezés és engedélyeztetés során ERD elkészítését írják elő (Kötv. 23/C § (1) bekezdése). Az ERD feladata a tervezett beruházás teljes területe régészeti érintettségének egyértelmű tisztázása. Az ERD készítéséhez műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, valamint terepbejárás és próbafeltárás kapcsolódik. Nagyberuházás esetén a kivitelezés során a régészeti feltárások területén kívül régészeti megfigyelést kell biztosítani.

---

## HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA, LEÍRÁS

---

### TARTALOMJEGYZÉK

---

LENTI VÁROS ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETE .../2026. (... ..) ÖKT. SZÁMÚ HATÁROZATA  
LENTI VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

#### HATÁROZATI JAVASLAT

A 271/2018. (VII. 5) ÖKT. SZÁMÚ HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

1. MELLÉKLET: LENTI VÁROS T-1A JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE EGYSÉGES SZERKEZETBEN
2. MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA
3. MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)
4. MELLÉKLET: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE
5. MELLÉKLET: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

---

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁS TERVEZETE – HATÁROZATI JAVASLAT**

---

**LENTI VÁROS ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETE .../2026. (... ..) ÖKT. SZÁMÚ HATÁROZATA****LENTI VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Lenti Város Önkormányzati Képviselő-testülete módosítja a 271/2018. (VII. 05.) ÖKT. számú határozattal elfogadott településszerkezeti tervét az alábbi melléletekben foglaltak szerint.

1. A korábbi településszerkezeti terv területfelhasználási elhatározásai a változással érintett területen hatályukat veszítik.
2. Jelen határozat mellékletét képezik:
  1. melléklet: Lenti Város T-1a jelű településszerkezeti terve egységes szerkezetben,
  2. melléklet: A településszerkezeti terv leírásának módosítása,
  3. melléklet: Változások (beavatkozások és ütemezések),
  4. melléklet: A település területi mérlege,
  5. melléklet: Területrendezési tervvel való összhang igazolása.
3. Lenti Város Önkormányzati Képviselő-testülete jelen határozatát követően a közigazgatási területen belül készülő szabályozási terveket, helyi építési szabályzat módosításokat és egyéb műszaki terveket a Településszerkezeti Terv módosításával összhangban kell elkészíteni.
4. A határozat és mellékletei az elfogadást követő napon lép hatályba.

**Határidő:** .....

**Felelős:** Horváth László polgármester

---

Dr. Csizmazia Bernadett  
jegyző

---

Horváth László  
polgármester



## 2. MELLÉKLET A .../2026. (... ...) ÖKT. SZÁMÚ HATÁROZATHOZ

## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A Lenti Város településszerkezeti tervéről szóló 271/2018. (VII. 05.) ÖKT. számú határozat 2. melléklete, a településszerkezeti terv leírása a **következők szerint módosul, a hatályos településszerkezeti terv tagolását és számozását követve:**

## 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A településszerkezeti terv módosítása **új beépítésre szánt területet nem jelöl ki**, a belterület bővítésével, a belterületi határ módosításával nem jár. A településszerkezeti terven jelölt területfelhasználások több részterületen, a T-1aM5/2025 jelű településszerkezeti tervlapon jelölteknek megfelelően módosulnak.

A módosítás szerkezeti jelentőségű műszaki infrastruktúraelemet nem érint.

## 1.3. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

A **beépítésre szánt területek** területfelhasználási egységei kiegészülnek a **különleges lovas turizmus területtel (K-lt)** az alábbiak szerint:

| Általános használat szerint | Sajátos használat szerint | Jele | Beépítési sűrűség | Közművesítettség mértéke   |
|-----------------------------|---------------------------|------|-------------------|--|
| lakó                        | nagyvárosias              | Ln   | 3,0               | teljes   |
|                             | kisvárosias               | Lk   | 1,5               | teljes   |
|                             | kertvárosias              | Lke  | 0,6               | teljes   |
|                             | falusias                  | Lf   | 0,5               | központi belterületen: teljes<br>különálló városrészekben: részleges |
| vegyes                      | településközpont          | Vt   | 2,4               | teljes   |
|                             | intézmény                 | Vi   | 3,5               | teljes   |
| gazdasági                   | kereskedelmi, szolgáltató | Gksz | 1,6               | részleges  |
|                             | egyéb ipari               | Gip  | 1,5               | részleges  |
| üdülő                       | üdülőházas                | Üü   | 1,0               | teljes   |
|                             | hétvégi házas             | Üh   | 0,2               | teljes   |
| különleges                  | Lenti-vár védett területe | K-v  | 2,0               | részleges  |
|                             | termálfürdő               | K-tf | 1,0               | teljes   |
|                             | üdülőszálló               | K-ü  | 1,0               | teljes   |
|                             | római katolikus templom   | K-rt | 0,8               | teljes   |

|  |                                |             |            |               |
|--|--------------------------------|-------------|------------|---------------|
|  | szennyvíztisztító              | K-szt       | 1,0        | hiányos       |
|  | mezőgazdasági üzemi            | K-mü        | 0,8        | hiányos       |
|  | napelempark–erőmű területe     | K-N         | -          | hiányos       |
|  | <b>lovas turizmus területe</b> | <b>K-lt</b> | <b>1,0</b> | <b>teljes</b> |

#### 1.4. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI BESOROLÁSA ÉS VÁLTOZÁSAI

A **különleges lovas turizmus terület (K-lt)** területfelhasználási egységbe sorolt telkek elsősorban lovarda és lovas turizmushoz kapcsolódó szállás jellegű, valamint az üzemeltetéshez és vagyonvédelemhez szükséges épületek, építmények elhelyezésére szolgálnak. A terület kijelölésére jelen módosítás keretében a központi belterület déli peremén kerül sor (3. módosítási helyszín: Lovarda utca 1.).

## 3. MELLÉKLET A .../2026. (... ..) ÖKT. SZÁMÚ HATÁROZATHOZ

## VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

A Lenti Város településszerkezeti tervéről szóló 271/2018. (VII. 5.) ÖKT. számú határozattal elfogadott településszerkezeti tervhez képest jelennek meg az egyes leírásokban és számításokban szereplő változások.

## 2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK

| ssz.   | érintett hrsz.:   | terület:  |
|--|---|---|
| <b>1.</b>  | <b>3332, 3333</b>   | <b>0,02 ha</b>                                    |
| Területfelhasználási változás:<br><b>falusias lakóterület (Lf) → vízgazdálkodási terület (V)</b>   |   |   |
| <b>Indoklás:</b> A Bárszentmihályfa belterületen, a 3332 és a 3333 hrsz-ú, beépített telkek határán húzódó <b>csapadékvíz-elvezető árok</b> jogi helyzetének rendezése érdekében az Önkormányzat meg szeretné vásárolni a tulajdonosoktól az érintett területet. Az árok megfelelő üzemeltetéséhez szükséges terület <b>vízgazdálkodási terület</b> besorolást kap.  |   |   |
| Területhasználatot befolyásoló tényezők: <b>tájképvédelmi terület, vízminőség-védelmi terület övezete</b>  |   |   |
| Területrendezési tervek előírásai: <b>települési térség</b>  |   |   |
| ssz.   | érintett hrsz.:   | terület:  |
| <b>3.</b>  | <b>0164/7, 910/2-3</b>  | <b>3,68 ha</b>                                    |
| Területfelhasználási változás:<br><b>egyéb ipari gazdasági terület (Gip) → különleges lovas turizmus terület (K-lt)</b>  |   |   |
| <b>Indoklás:</b> A <b>910/2 hrsz-ú</b> telek északi részén jelenleg is működő <b>lovarda</b> kapcsán a tulajdonos lovas turizmust szolgáló <b>apartmanokat, szálláshelyeket szeretne létesíteni</b> a meglévő épületállomány átalakításával. A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a <b>910/2 hrsz-ú, valamint a 0164/7 és 910/3 hrsz-ú telkek északi része a területet kelet-nyugati irányban átszelő elektromos vezeték vonaláig különleges beépítésre szánt lovas turizmus terület</b> besorolást kap. Utóbbi két telek szintén a beruházó tulajdonában van, részben itt kerül jelölésre a szabályozási terven a tervezett funkció védelmét biztosítani hivatott kötelezően kialakítandó zöldfelület. |   |   |
| Területhasználatot befolyásoló tényezők: <b>vízminőség-védelmi terület övezete</b> érinti  |   |   |
| Területrendezési tervek előírásai: <b>települési térség</b>  |   |   |
| ssz.   | érintett hrsz.:   | terület:  |
| <b>4.</b>  | <b>0174/4-6, 0183/6, 0186/1-5, 0187/1-8, 0190/1-3, 0191/3, 0191/16, 0191/18, 0191/20, 0191/22, 0264/37, 0264/45, 0265, 0266/5-11, 949/7-9</b> | <b>0,54 ha</b>                                    |
| Területfelhasználási változások:   |   |   |
| <b>kertvárosias lakóterület (Lke)</b>  | <b>→</b>  | <b>vízgazdálkodási terület (V) 0,10 ha</b>        |
| <b>kertvárosias lakóterület (Lke)</b>  | <b>→</b>  | <b>közúti közlekedési terület (KÖ-u) 0,29 ha</b>  |
| <b>közúti közlekedési terület (KÖ-u)</b>   | <b>→</b>  | <b>zöldterület – közkert (Zkk) 0,04 ha</b>        |
| <b>zöldterület – közkert (Zkk)</b>   | <b>→</b>  | <b>telekigényes közmű terület (KÖ-km) 0,02 ha</b> |
| <b>kertvárosias lakóterület (Lke)</b>  | <b>→</b>  | <b>zöldterület – közkert (Zkk) 0,06 ha</b>        |
| <b>gazdasági erdőterület (Eg)</b>  | <b>→</b>  | <b>vízgazdálkodási terület (V) 0,01 ha</b>        |
| <b>vízgazdálkodási terület (V)</b>   | <b>→</b>  | <b>közúti közlekedési terület (KÖ-u) 0,02 ha</b>  |
| <b>Indoklás:</b> Az önkormányzati tulajdonú területen már korábban kijelölt lakó célú fejlesztési terület belterületbe vonása, valamint telekcsoport-újraosztás tervezett, ehhez szükséges a területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata. A Lenti-patak érintett szakaszán az a 0191/22 hrsz-ú ingatlanhoz   |   |   |

tartozó **6 m széles parti sáv** és a telek északkeleti részén található meglévő **vízvezető árok vízgazdálkodási terület**, a 0186/4 hrsz-ú telken tervezett **szennyvízáttemelő** területe **telekigényes közműterület** besorolást kap. A lakótelkek optimális kialakítása érdekében több helyen módosul a **lakóterület és a kijelölt zöldterületek határa**, valamint a **feltáró utak kiszabályozása**. A 0174/6, 0186/3-5 hrsz-ú ingatlanokat érintően **korrekcióra kerül a Lenti-patak vízgazdálkodási területének lehatárolása**. Az előbbieknél megfelelően több helyen kis mértékben módosul a TSZT, az egyes területfelhasználási egységek határa.

A tervezési területen található **erdőtervezett erdőtömbök települési térségben helyezkednek el, a módosítás ezeket nem érinti.**

Területhasználatot befolyásoló tényezők: **erdők övezete, vízminőség-védelmi terület övezete** érinti

Területrendezési tervek előírásai: **települési térség**

## 4. MELLÉKLET A .../2026. (... ..) ÖKT. SZÁMÚ HATÁROZATHOZ

## A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

| Területfelhasználási egység                                     | Jele            | Hatályos TSZT terület (ha) | Tervezett TSZT terület (ha) |
|---|-----------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Beépítésre szánt területek</b>                               |                 |                            |                             |
| Nagyvárosias lakó   | Ln              | 6,25                       | 6,25                        |
| Kisvárosias lakó  | Lk              | 7,71                       | 7,71                        |
| <b>Kertvárosias lakó</b>  | <b>Lke</b>      | <b>45,63</b>               | <b>45,18</b>                |
| <b>Falusias lakó</b>  | <b>Lf</b>       | <b>332,14</b>              | <b>332,12</b>               |
| Településközpont vegyes   | Vt              | 57,66                      | 57,66                       |
| Intézményi vegyes   | Vi              | 1,68                       | 1,68                        |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági                             | Gksz            | 32,23                      | 32,23                       |
| <b>Egyéb ipari gazdasági</b>                                    | <b>Gip</b>      | <b>204,15</b>              | <b>200,47</b>               |
| Üdülőházas üdülő  | Üü              | 2,64                       | 2,64                        |
| Hétvégi házas üdülő   | Üh              | 9,23                       | 9,23                        |
| Különleges Lenti-vár  | K-v             | 0,40                       | 0,40                        |
| Különleges termálfürdő  | K-tf            | 7,64                       | 7,64                        |
| Különleges templom  | K-rt            | 0,36                       | 0,36                        |
| Különleges szennyvíztisztító                                    | K-szt           | 1,45                       | 1,45                        |
| Különleges mezőgazdasági üzemi                                  | K-Mü            | 19,78                      | 19,78                       |
| Különleges üdülőszálló  | K-Ü             | 5,59                       | 5,59                        |
| Különleges beépítésre szánt napelempark-erőmű                   | K-N             | 5,79                       | 5,79                        |
| <b>Különleges lovas turizmus terület</b>                        | <b>K-lt</b>     | <b>0,00</b>                | <b>3,68</b>                 |
| <b>Összesen:</b>  |                 | <b>740,33</b>              | <b>739,86</b>               |
| <b>Beépítésre nem szánt területek</b>                           |                 |                            |                             |
| <b>Közüti közlekedési</b>                                       | <b>KÖu</b>      | <b>57,65</b>               | <b>57,92</b>                |
| Kötőtpályás közlekedési   | KÖk             | 58,38                      | 58,38                       |
| <b>Telekigényes közmű</b>                                       | <b>KÖkm</b>     | <b>3,60</b>                | <b>3,62</b>                 |
| <b>Zöldterület</b>  | <b>Zkp, Zkk</b> | <b>36,53</b>               | <b>36,61</b>                |
| Védelmi erdő  | Ev              | 600,79                     | 600,79                      |
| <b>Gazdasági erdő</b>   | <b>Eg</b>       | <b>2641,97</b>             | <b>2641,96</b>              |
| Közjóléti erdő  | Ek              | 41,62                      | 41,62                       |
| Általános mezőgazdasági terület                                 | Má              | 1989,79                    | 1989,79                     |
| Kertes mezőgazdasági terület                                    | Mk              | 300,38                     | 300,38                      |
| <b>Vízgazdálkodási</b>  | <b>V</b>        | <b>95,47</b>               | <b>95,58</b>                |
| Természetközeli   | Tk              | 45,90                      | 45,90                       |
| Különleges beépítésre nem szánt nagyterjedésű sportolási célú   | Kb-Sp           | 18,09                      | 18,09                       |
| Különleges beépítésre szánt temető                              | Kb-T            | 12,13                      | 12,13                       |
| Különleges beépítésre nem szánt bányászat                       | Kb-B            | 274,95                     | 274,95                      |
| Különleges beépítésre nem szánt turisztikai szolgáltató         | Kb-tsz          | 36,50                      | 36,50                       |
| Különleges beépítésre nem szánt napelem park                    | Kb-N            | 6,35                       | 6,35                        |
| Különleges beépítésre nem szánt kommunális hulladéklerakó       | Kb-Hu           | 14,11                      | 14,11                       |
| Különleges beépítésre nem szánt honvédségi                      | Kb-Hv           | 404,01                     | 404,01                      |
| Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági géptároló terület | Kb-Mg           | 0,67                       | 0,67                        |
| <b>Összesen:</b>  |                 | <b>6638,89</b>             | <b>6639,36</b>              |
| <b>Közigazgatási terület összesen:</b>                          |                 | <b>7379,22</b>             | <b>7379,22</b>              |

## 5. MELLÉKLET A .../2026. (... ...) ÖKT. SZÁMÚ HATÁROZATHOZ

## TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az összhangot a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, valamint a 8/2019. (IX. 27.) Vármegyei önkormányzati rendelettel elfogadott Zala Megye Területrendezési Tervének (ZMTrT) előírásaival kell biztosítani. Az egyes előírásoknak való megfelelést a fenti előírások és területi lehatárolások figyelembevételével végeztük el. Az egyes térségi övezetek lehatárolásánál a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatását vettük alapul.

## 1. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATI ELEMEEK

A műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településrendezési eszközök jelen módosítása nem érinti, a területrendezési tervekkel való összhang továbbra is fennáll.

## 2. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK ÉS A TELEPÜLÉSI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK KÖZÖTTI ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A módosítás a térségi tervekben **települési térségbe** sorolt területeket érint. A módosítás **új beépítésre szánt területet nem jelöl ki**.

A Trtv. 11. § d) pontja szerint **a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető**, így a területfelhasználási átsorolások a területrendezési tervek előírásaival összhangban történnek.

## 3. ORSZÁGOS ÉS MEGYEI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A településszerkezeti tervi módosítások részterületeit a következő térségi övezetek érintik:

|  |  |
|--|--|
| <p style="text-align: center;"><b>Erdők övezete</b><br/>országos övezet</p>                      | <p>A <b>4. módosítási helyszín</b> lehatárolása <b>érintett az erdők övezetével</b>. A Lenti-patak és a 0186/1 hrsz-ú árok mentén található erdőrészek nem részei a Natura2000 hálózatnak, védettség alatt nem állnak. A módosítás helyszíne teljes egészében <b>települési térséghez tartozik</b>, így a térségi övezeti előírásnak való megfelelés számításánál figyelmen kívül kell hagyni. Az erdők övezetével érintett sávokat, területeket a településszerkezeti terv jellemzően <b>gazdasági és védelmi erdő területfelhasználásba sorolja</b>.</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>Tájképvédelmi terület övezete</b><br/>országos övezet</p>      | <p>Az övezet az <b>1. módosítási helyszín</b> egészét, valamint a <b>4. helyszín déli részét</b> érinti. A <b>vízvezető árok</b> területének vízgazdálkodási területfelhasználásba és övezetbe történő sorolása (<b>1. módosítás</b>) <b>a tájképre nem gyakorol hatást</b>. A <b>4. helyszínen</b> kialakítandó új lakóterületen szükséges <b>infrastruktúra-fejlesztést</b> a tájképvédelmi szempontok figyelembevételével kell megvalósítani.</p>   |
| <p style="text-align: center;"><b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b><br/>országos övezet</p> | <p>A tervezési részterületek érintettek a térségi tervekben lehatárolt <b>vízminőség-védelmi területtel</b>. A szakági adatszolgáltatás szerint <b>kizárólag a 2. módosítási helyszín érintett vízbázis védőövezetével</b>, valamint a településrendezési eszközökben lehatárolt <b>hidrogeológiai védőövezetekkel</b> és a <b>kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület</b> lehatárolásával.</p>   |

|  |   |
|--|---|
|  | Mind a beépített, közművel jelenleg is ellátott belterületen belül tervezett fejlesztések ( <b>1-2. módosítások</b> ), mind a belterület peremén tervezett, lovas turizmus jellegű fejlesztés ( <b>3. módosítás</b> ) és az új lakóterület kialakítása ( <b>4. módosítás</b> ) <b>teljes közművesítettség</b> mellett valósulhat meg, így a vízminőségre nem gyakorol hatást.   |
| <b>Kiemelt turisztikai övezet<br/>egyedileg meghatározott<br/>vármegyei övezet</b> | Lenti a vármegyei tervben egyedileg kijelölt <b>kiemelt turisztikai övezettel</b> érintett település, ahol speciális előírások vonatkoznak a turisztikai, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területekre: ezek a területfelhasználási egységek a települési térség további növelésére vonatkozó korlátozás esetén is kijelölhetők, amennyiben a kijelölést az egyéb vonatkozó jogszabályok lehetővé teszik. Jelen módosítások közül a <b>3. módosítás turisztikai jellegű</b> , azonban a fejlesztés <b>a jelenlegi települési térségen és beépítésre szánt területen belül történik, ezek növelése nem szükséges</b> . Az övezettel érintett települések településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell az összehangolt tervezést, valamint ennek részeként a nyomvonalak folytonosságát. |

#### 4. EGYÉB, TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

| Területfelhasználásra vonatkozó rendelkezés   | Településrendezési eszközök megfelelése   |
|---|---|
| <p><b>Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere</b> I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté [TrTv. 13.§ (1) bek.]</p> <p>Az <b>Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter</b> I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. [TrTv. 13.§ (2) bek.]</p> | <p>Az adatszolgáltatás alapján a <b>4. módosítás helyszíne II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett</b>. A terület a településrendezési eszközökben már évtizedek óta lakó célú fejlesztési területként szerepel. Jelen módosítás <b>nem jelöl ki új beépítésre szánt területet</b>.</p> <p>A Lechner Nonprofit Kft. adatszolgáltatása alapján Lenti közigazgatási területét <b>nem érinti gyümölcsstermőhelyi kataszteri terület</b>.</p> |

---

**RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**LENTI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2026. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE  
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 16/2018. (VII. 5.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

**MELLÉKLETEK:**

1. MELLÉKLET: ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TÁBLÁZATA - KIVONAT
2. MELLÉKLET: SZ-3M1/2026 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV EGYSÉGES SZERKEZETBEN –KIVONAT
3. MELLÉKLET: SZ-2M1/2026 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV EGYSÉGES SZERKEZETBEN –KIVONAT

**Lenti Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (... ..) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról szóló 16/2018. (VII. 5.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Lenti Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 16/2018. (VII. 5.) önkormányzati rendeletét önkormányzati és egyedi fejlesztési igények rendezési tervre vonatkozó feltételeinek megteremtése céljából módosítja.

[2] Lenti Város Önkormányzata Képviselő-testületének a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek és a véleményezési eljárásban részt vevő partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 16/2018 (VII.5.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés o) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:)*

„o) telken belüli védőfásítás,”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 16/2018. (VII. 5.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése a következő p) ponttal egészül ki:

*(A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:)*

„p) kötelezően kialakítandó zöldfelület.”

### 2. §

A helyi építési szabályzatról szóló 16/2018 (VII.5.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl abban az esetben is, ha a létrejövő telkek nem érik el az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott kialakítható legkisebb telekterületet vagy telekszélességet. Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdésében meghatározott kivételek esetében, a több övezetbe tartozó telken az építési paramétereket a telek adott övezetbe tartozó részére kell alkalmazni.”

### 3. §

A helyi építési szabályzatról szóló 16/2018 (VII.5.) önkormányzati rendelet 24. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az egyes építési övezetekre, az övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett felületként csak a vízzáró burkolatú felületek nélküli, legalább 2 m szélességet elérő és meghaladó gyepvel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrész vízszintes síkú vetülete vehető számításba, továbbá beszámítható még az egyéb jogszabályban meghatározott mértékig a tetőkert és a vízfelület.”

#### 4. §

A helyi építési szabályzatról szóló 16/2018 (VII.5.) önkormányzati rendelet 30. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az Lke-SZ/6 jelű építési övezetben építési telkenként az elhelyezésre kerülő önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el. Önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) lakó, üdülő,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató.”

#### 5. §

A helyi építési szabályzatról szóló 16/2018 (VII.5.) önkormányzati rendelet 34. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Vt-Z/29 jelű építési övezetben meglévő épület bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetében a többlet gépjármű elhelyezése közterületen, vagy más erre alkalmas telken is biztosítható.”

#### 6. §

A helyi építési szabályzatról szóló 16/2018 (VII.5.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

##### „35/B. Különleges lovas turizmus építési övezete (K-lt)

**43/B. §** (1) A szabályozási terven K-lt jellel jelölt építési övezetben elsősorban lovarda és lovas turizmushoz kapcsolódó, valamint az üzemeltetéshez és vagyonvédelemhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetés helyezhető el:

- a) istálló,
- b) fedeles lovarda,
- c) takarmány-, gép- és egyéb tároló,
- d) lovaglópálya,
- e) iroda és szociális épület,
- f) szállás,
- g) vendéglátó és egyéb személyi szolgáltató,
- h) szolgálati lakás.

(3) Az építési övezet területén a szabályozási terven jelölt kötelezően kialakítandó zöldfelületen többszintes növényállományt kell telepíteni, a következők szerint:

a) az elektromos légvezeték biztonsági övezetében a gye- és cserjeszint, amelynek magassága kifejtett állapotában nem haladja meg a 4 métert, valamint a nyomvonal és az oszlopok járművel való megközelítését akadályozza,

b) elektromos légvezeték biztonsági övezetével nem érintett területen háromszintes beültetésű zöldfelület, azaz a gypszint mellett 150 m<sup>2</sup>-enként legalább 1 db legalább közepes növekedésű lombos fa és 150 m<sup>2</sup>-ként legalább 40 db 1-1,5 m magasra növő cserje telepítése szükséges.

(4) Az építési övezeti tagolást az SZ-2 jelű, a központi belterületre vonatkozó szabályozási terv, az építési övezetre vonatkozó előírásokat az 1.-2. mellékletek tartalmazzák.”

## 7. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 16/2018 (VII.5.) önkormányzati rendelet 1./A. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 16/2018 (VII.5.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 16/2018 (VII.5.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

## 8. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 16/2018 (VII.5.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése.

## 9. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet a(z) .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

„1./A. melléklet a 16/2018. (VII. 5.) önkormányzati rendelethez

(ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TÁBLÁZATA - Kivonat

A melléklet szövegét a(z)....pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

1. melléklet a(z) .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

„1./A. melléklet a 16/2018. (VII.05.) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TÁBLÁZATA

|     | A                   | B                              |                                |                               |                   |                          | C<br>Telekalakítás<br>szabályai |                                  | D<br>Egyéb<br>szabályozások   |   |                                | F<br>Megjegyzés |
|-----|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---|---|--------------------------------|-----------------|
|     | A<br>Övezet<br>jele | BB<br>Beépítettség<br>max. (%) | BC<br>Megenged.<br>ép.mag. (m) | BD<br>Zöldfelület<br>min. (%) | BE<br>Előkert (m) | BF<br>Beépítési<br>minta | CA<br>Szélesség<br>min.-max.(m) | CC<br>Terület<br>min-<br>max(m2) | DA<br>Korlátozás v.<br>tilalom  | DB<br>Parkoló<br>ellátás saját<br>telken(%) | DC<br>Feltétel az<br>építéshez |                 |
| 20  | Lke-SZ/6            | 30                             | 4,5                            | 45                            | 5                 | SZ1                      | 16-                             | 600-2000                         | funkció-<br>korlátozás  | 100   | teljes közmű                   |                 |
| 75  | Vt-Z/29             | 90                             | 12,0                           | 10                            | 0                 | Z1                       | ---                             | 600-                             | állattartó épület<br>nem helyezhető<br>el,<br>önkormányzati<br>elővásárlási jog | 0   | teljes közmű                   | városközpont    |
| 106 | K-lt                | 40                             | 7,5                            | 40                            | ---               | SZ1                      |                                 | 1 ha                             |   | 100   | teljes közmű                   |                 |

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

„4. melléklet a 16/2018. (VII. 5.) önkormányzati rendelethez

(SZ-2 jelű szabályozási terv – Belterület - kivonat

A melléklet szövegét a(z)....pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

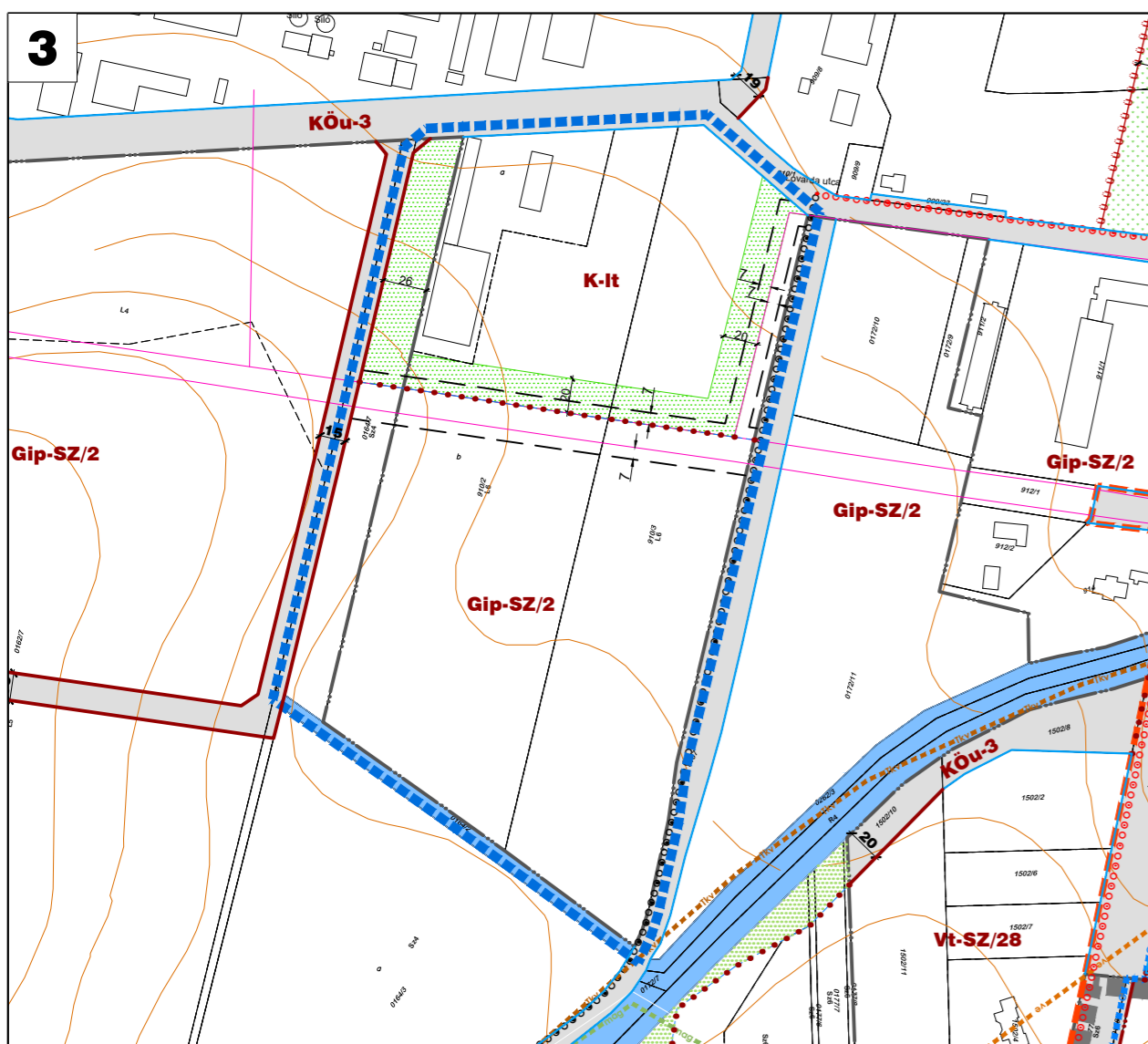
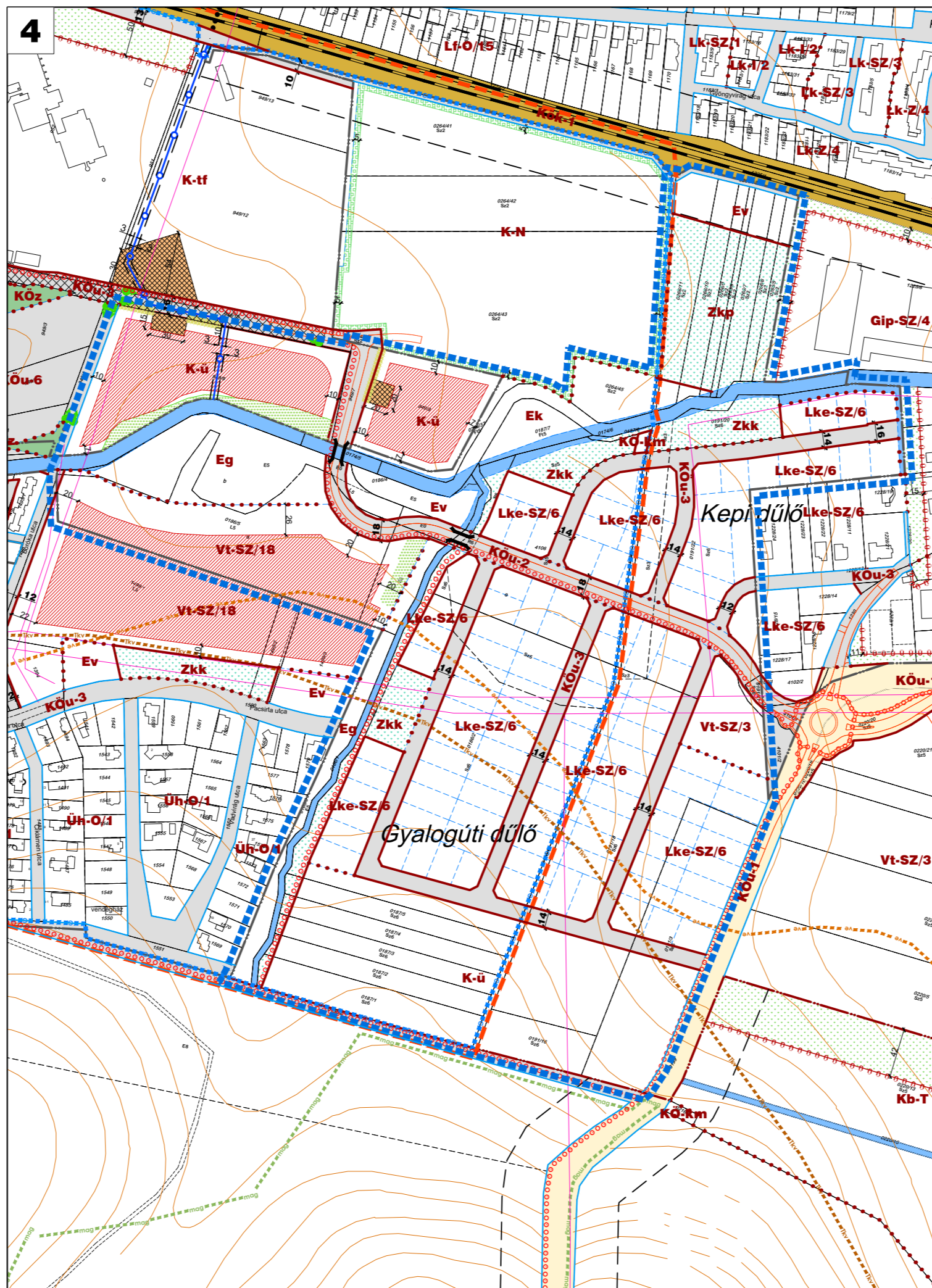
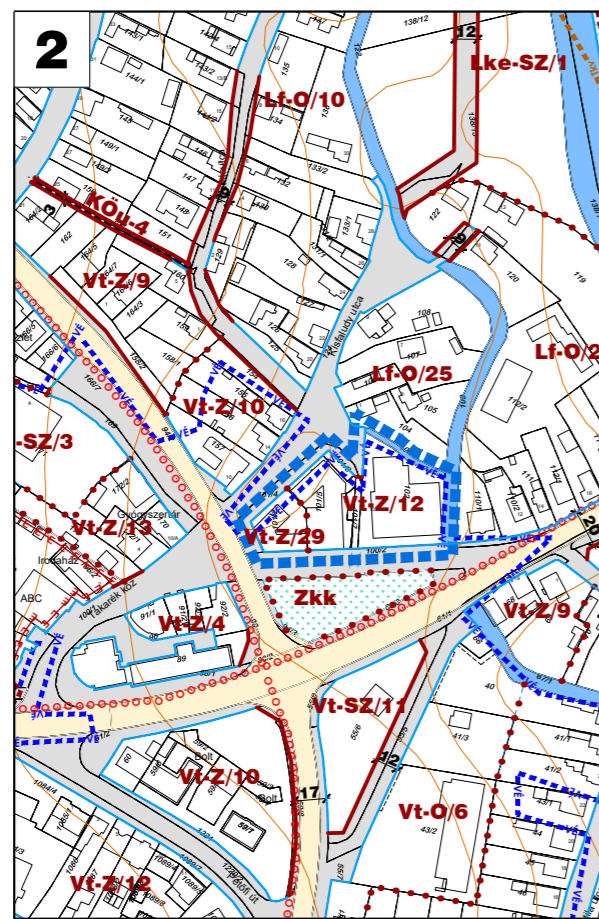
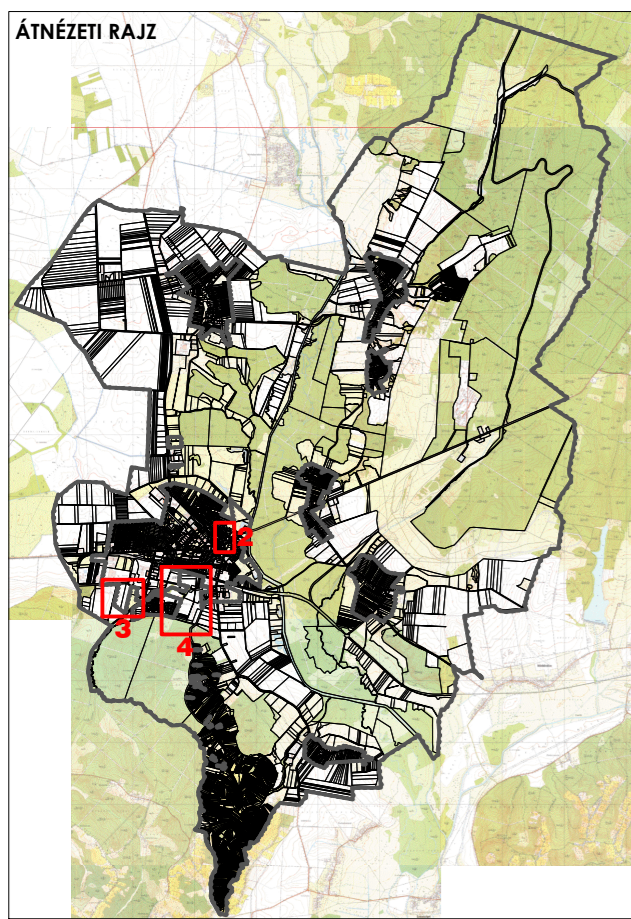
# LENTI

Belterület  
Településrendezési eszközök  
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA  
M = 1 : 4.000



## Jelmagyarázat

| TERVI ELEMÉK   |   |
|--|---|
|  | módosítással érintett tervezési terület határa                      |
| KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK                                     |   |
|  | meglévő, megtartandó közterületi telekhatár                         |
|  | tervezett szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)     |
|  | szabályozási szélesség  |
|  | építési övezet, övezet határa                                       |
|  | építési övezet, övezet jele   |
|  | építési hely  |
|  | kizárólagos zöldfelület közpark, közkert                            |
|  | telekhez rendelt beerdősült megtartandó fás állomány                |
|  | kötelezően kialakítandó zöldfelület                                 |
|  | közterület lehatárolás magasság max.: 1,30m (akár kerítés)          |
| MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELENDELT KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK |   |
| TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMÉK                                  |   |
|  | tájképvédelmi terület határa  |
| VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK                           |   |
|  | kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület határa |
|  | vízterelő kitért terület határa                                     |
|  | villamosenergia elosztó hálózat (22kV)                              |
|  | csapadékvíz csatorna  |
| JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK                                     |   |
|  | tervezett belterület határ  |
|  | javasolt telekhatár   |
|  | kerékpárút közterületen belüli nyomvonala (KÖu-4)                   |
|  | tervezett kerékpárút közterületen belüli nyomvonala (KÖu-4)         |
|  | közhasználat előtt megnyitott magánterület                          |
| TÁJÉKOZTATÓ EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK                            |   |
|  | belterület határa   |
|  | állami/önkormányzati tulajdonú közlekedési célú közterület          |
|  | közúti híd, átereszt  |
|  | víznyelés, vízfelület   |
|  | szintvonal  |
|  | gyógyhely területének külső és védő övezetének belső határa         |
|  | gyógyhely védő övezet külső határa                                  |
| ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK                                       |   |
| BÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK                                 |   |
|  | <b>Lke</b> kertvárosias lakó  |
|  | <b>Vt</b> településközpont vegyes                                   |
|  | <b>K-ü</b> különleges, üdülőszálló területe                         |
|  | <b>K-it</b> különleges, lovas turizmus területe                     |
| BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK                                     |   |
|  | <b>KÖu</b> közúti közlekedési                                       |
|  | <b>KÖ-km</b> telekigényes közmű, hírközlés                          |
|  | <b>Zkk</b> közkert  |
|  | <b>Zkp</b> közpark  |
|  | <b>Ev</b> védelmi rendeltetésű erdő                                 |
|  | <b>Eg</b> gazdasági rendeltetésű erdő                               |
|  | <b>Ek</b> közjóléti rendeltetésű erdő                               |
|  | vízgazdálkodási   |



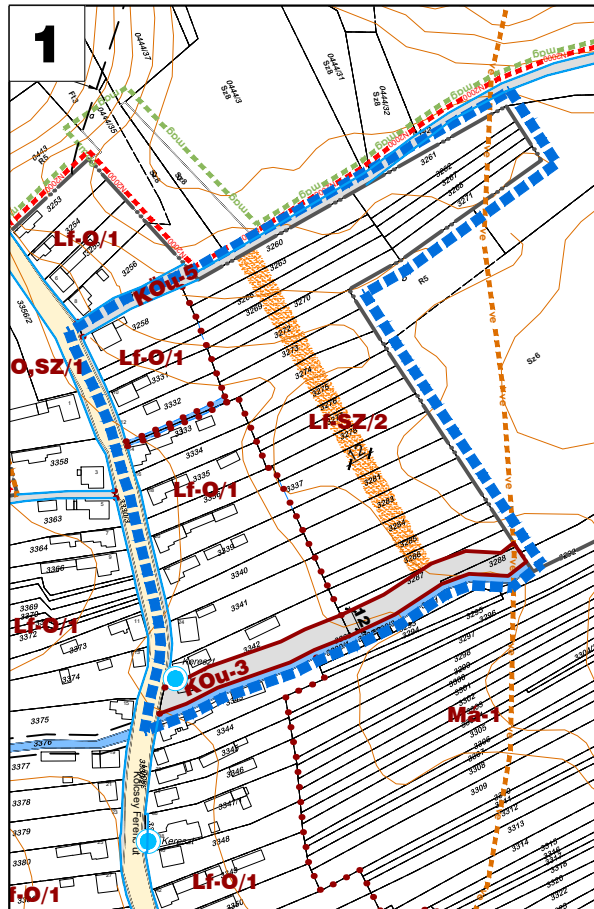
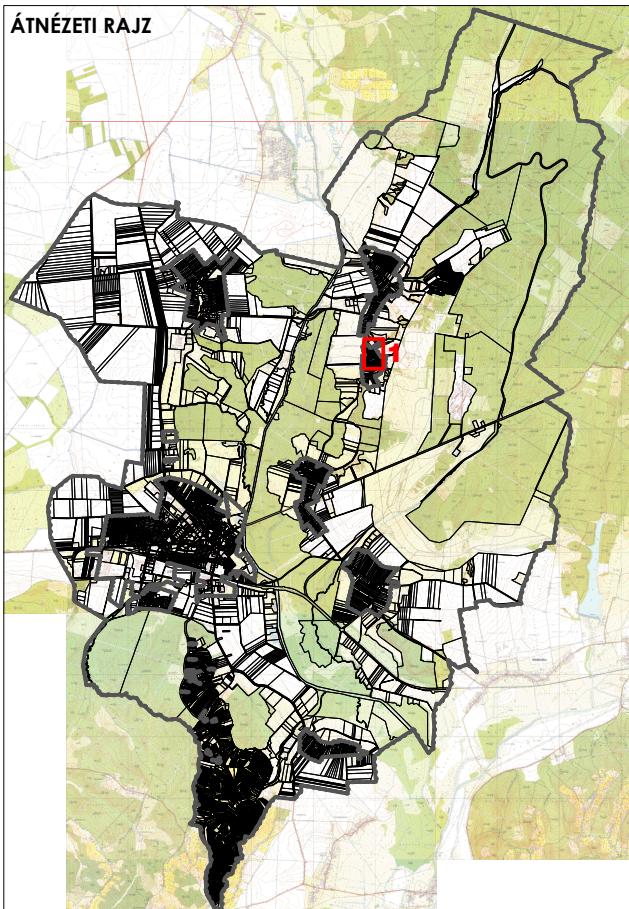
3. melléklet a(z) .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet a 16/2018. (VII. 5.) önkormányzati rendelethez

(SZ-3 jelű szabályozási terv – Városrészek, jellemzően beépítésre szánt területek - kivonat

A melléklet szövegét a(z)....pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

ÁTNÉZETI RAJZ



Jelmagyarázat

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

**Lf** falusias lakó

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK

**Köu** közúti közlekedési

vízgyűjtő

3. melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

# LENTI

## Városrészek, jellemzően beépítésre szánt területek Településrendezési eszközök SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 4.000



### Jelmagyarázat

TERVI ELEMÉK

módosítással érintett tervezési terület határa

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

meglévő, megtartandó közterületi telekhatár

tervezett szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)

szabályozási szélesség

építési övezet, övezet határa

építési övezet, övezet jele

a telek be nem építhető része

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMÉK

egyedi tájérték és megnevezése

VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

vízérózióknak kitett terület határa

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

javasolt telekhatár

TÁJÉKOZTATÓ EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

belterület határa

állami/önkormányzati tulajdonú közlekedési célú közterület

vízfolyás, vízfelület

szintvonal

Készült az állami ingatlan-nyilvántartási alapadatok felhasználásával. Magassági szintvonalak az adatszolgáltatás alapján.

|  |   |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|
|  | <p><b>Tér-T-Rend Kft.</b><br/>Cím: 1016. Budapest, Cellérfüveg u. 16.<br/>Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26.<br/>Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199<br/>Web: www.tertrend.hu<br/>E-mail: tertrend@tertrend.hu</p> | <p>Tervezők:<br/><b>Cseri Gabriella</b><br/>településrendező<br/>TT 01-4867<br/>Révész László<br/>településmérnök<br/>Németh Gyula<br/>okl. településmérnök<br/>Adorján Anna<br/>okl. településmérnök<br/>Papp Lívia Katalin<br/>tájépítésmérnök</p> | <p>Tóth Attila Gábor<br/>okl. építésmérnök, településmérnök<br/>Molnár Attila<br/>építésmérnök</p> | <p>Megbízó:<br/><b>Lenti Város Önkormányzata</b><br/>8960 Lenti, Zrínyi Miklós utca 4.</p> | <p>Rajz megnevezése:<br/><b>SZABÁLYOZÁSI TERV<br/>MÓDOSÍTÁSA</b></p> |
|  | <p>Munka megnevezése:<br/><b>Lenti<br/>Településrendezési eszközök</b></p>  | <p>Dátum:<br/><b>2026. 03.</b><br/>Méretarány:<br/><b>M=1:4.000</b></p>  | <p>Rajzszám:<br/><b>SZ-3M1/2026</b></p>  |  |  |

## MELLÉKLETEK

---

A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68.§ (1) BEKEZDÉSE SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS DOKUMENTUMAI

### TARTALOMJEGYZÉK

---

LENTI VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 5/2026. (I.28.) HATÁROZATA A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS DÖNTÉSEK MEGHOZATALÁRÓL (HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TARTALMÁRA VONATKOZÓ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS ELFOGADÁSÁRÓL)

LENTI VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 6/2026. (I.28.) HATÁROZATA A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉRŐL

A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGÉT ELDÖNTŐ ELJÁRÁS SORÁN ÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

**K i v o n a t:** Lenti Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. január 28-án tartott soros nyilvános ülése jegyzőkönyvéből

**T á r g y:** Településrendezési eszközök módosítása a Lenti 101/2 hrsz-ú ingatlan; a Lenti 3332 és a Lenti 3333 hrsz. ingatlanok közötti árok; a Lenti 910/2 hrsz-ú és a Lenti 910/3 hrsz-ú ingatlanok; továbbá a Lenti 0191/22 hrsz-ú ingatlan északi részén található vízelvezető árok és a Lenti-patak övezeti besorolás módosítása ügyében

A képviselő-testület 9 igen szavazattal a következő határozatot hozta:

**Lenti Város Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2026. (I. 28.) ÖKT. számú határozata**

Lenti Város Önkormányzata Képviselő-testülete döntést hoz arra vonatkozóan, hogy a hatályos településrendezési eszközeit módosítani kívánja a négy részterületre vonatkozóan a település belterületén, illetve a belterülethez közvetlenül csatlakozó fejlesztési területen tervezett fejlesztések kapcsán, az 1. számú mellékletben lehatárolt területeket érintően.

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, a fejlesztésekhez kapcsolódó területi igénybevétel beépített és beépítésre szánt területeket érint.

A településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárás keretében történik.

Lenti Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításához készült települési önkormányzati főépítési feljegyzést a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságára és tartalmára vonatkozóan elfogadja a 2. számú melléklet szerint.

Lenti Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy jelen határozat szerint a településrendezési eszköz módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg, és kezdje meg az eljárás lefolytatását.

**Határidő:** 2026. február 16.

**Felelős:** Horváth László polgármester

k.m.f.

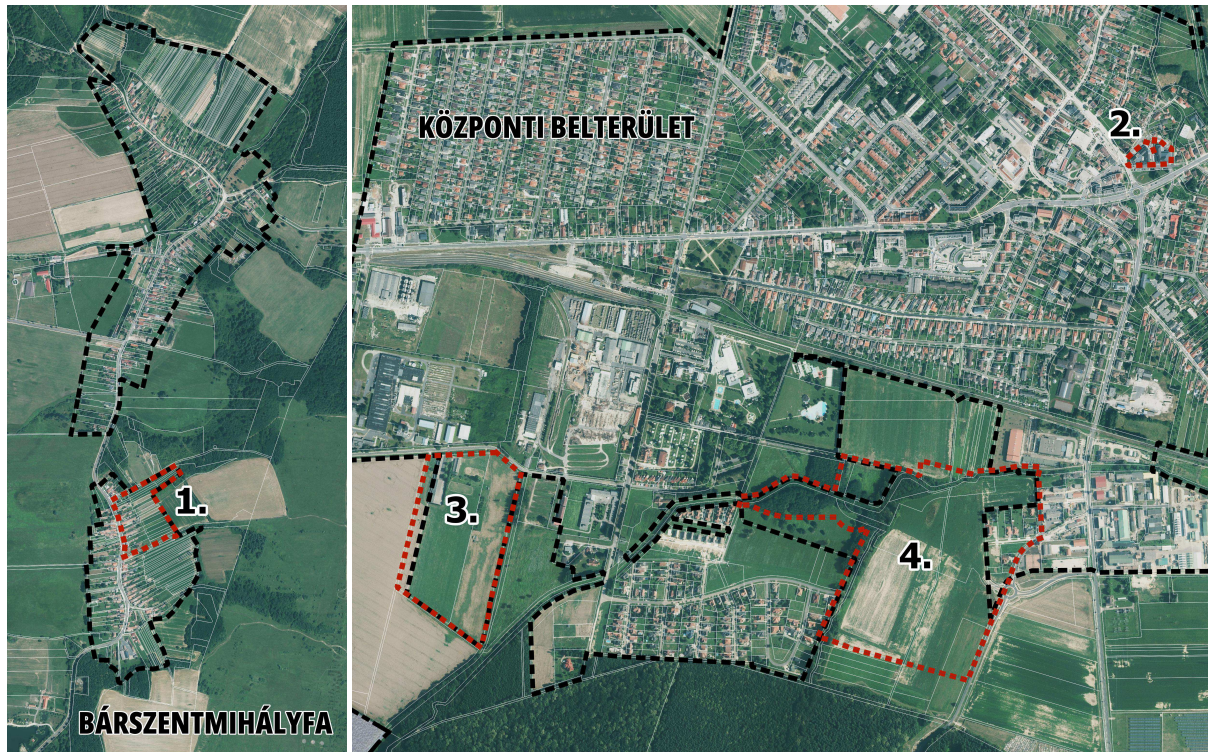
dr. Csizmazia Éva Bernadett sk.  
jegyző

Horváth László sk.  
polgármester

A kivonat hiteles!  
Lenti, 2026. január 29.

.....  
dr. Csizmazia Éva Bernadett\*  
jegyző





--- tervezési terület lehatárolása

--- tervezési terület lehatárolása    - - jelenlegi belterületi határ

**A módosítással érintett területek lehatárolása**

2026 JAN 12

LTH/4-19/2026

## FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK TARTALMARA  
VONATKOZÓAN LENTI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Helyi-Állam 2.

Lenti Város Önkormányzata módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközzeit 4 részterület vonatkozásában, a Bárszentmihályfa belterületen és központi belterületen belül, valamint a belterülethez közvetlenül csatlakozó fejlesztési területen tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés értelmében a módosításhoz szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát és annak részletezettségét a települési főépítész írásban határozza meg.

A település egészére 2018-ban készültek el a településrendezési eszközök, ezek alátámasztása céljából megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készült a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján. Ezek jelen módosítás kapcsán is felhasználhatók, mivel a módosítás jellege nem indokolja ezek teljes körű felülvizsgálatát.

A településrendezési eszközök módosítási dokumentációja az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2021. július 15-én hatályos állapotával összhangban, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet II. Fejezetében és mellékleteiben meghatározott követelmények figyelembevételével készül.

A tervezett módosítás nincs hatással a térségi és településhálózati összefüggésekre, a területfejlesztési és területrendezési tervekkel való összhangra, a táji és épített környezetre és örökségre, a környezeti követelményekre, valamint nem okoz számottevő változást társadalmi, gazdasági szinten.

A fentiek alapján a módosításhoz olyan megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarész készül, amely a módosítás jellegéhez, településen belüli jelentőségéhez igazodik. A vizsgálati és javaslati munkarészeket az alábbiak szerint kell kidolgozni, a módosítás értelmezéséhez szükséges mélységben:

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK (314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET I. MELLÉKLET):

1.6.1 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata: a hatályban lévő településrendezési eszközök vizsgálata az érintett területek vonatkozásában

1.14.1.1. Településszerkezeti összefüggések: a módosítással érintett terület elhelyezkedése, települési kapcsolatai, útkapcsolatok

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata, útkapcsolatok

Helyzetelemző munkarész nem szükséges a fejlesztések jelentősége, jellege miatt.

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT (314/2012. (XI.8.) KORM. RENDÉLET 3. MELLÉKLET):**

- 1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK**
  - 1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer: településrész szerkezeti változások, területfelhasználás változása,
  - 1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek
- 1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI**
  - 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása
  - 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása területfelhasználási változás esetén,
  - 1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása
- 2. SZAKÁGI JAVASLATOK (AHOL VÁLTOZÁS MIAIT INDOKOLT)**
  - 2.1. Tájrendezési és környezetalakítási, zöldfelületi javaslat
  - 2.2. Közlekedési javaslat
  - 2.3. Közművesítési javaslat
  - 2.4. Környezeti hatások és feltételek
  - 2.5. Örökségvédelem

**Lenti, 2026. január 12.**



.....  
Hermán Péter települési főépítész

**K i v o n a t:** Lenti Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. január 28-án tartott soros nyilvános ülése jegyzőkönyvéből

**T á r g y:** Településrendezési eszközök módosítása a Lenti 101/2 hrsz-ú ingatlan; a Lenti 3332 és a Lenti 3333 hrsz. ingatlanok közötti árok; a Lenti 910/2 hrsz-ú és a Lenti 910/3 hrsz-ú ingatlanok; továbbá a Lenti 0191/22 hrsz-ú ingatlan északi részén található vízelvezető árok és a Lenti-patak övezeti besorolás módosítása ügyében

A képviselő-testület 9 igen szavazattal a következő határozatot hozta:

**Lenti Város Önkormányzata Képviselő-testülete 6/2026. (I. 28.) ÖKT. számú határozata**

Lenti Város Önkormányzata Képviselő-testülete a környezet védelméért felelős szervek véleményének figyelembevételével úgy dönt, hogy az egyedi kérelmek és kezdeményezések alapján négy részterületen folytatott településrendezési eszközök módosítására vonatkozó egyeztetési eljárás során nem szükséges települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése, illetve környezeti vizsgálat lefolytatása.

Lenti Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhívja a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosításához szükséges további intézkedéseket tegye meg.

**Határidő:** 2026. február 16.

**Felelős:** Horváth László polgármester

k.m.f.

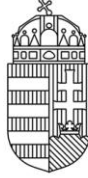
dr. Csizmazia Éva Bernadett sk.  
jegyző

Horváth László sk.  
polgármester

A kivonat hiteles!  
Lenti, 2026. január 29.

.....  
dr. Csizmazia Éva Bernadett  
jegyző





ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/HGO/00162-1/2026.

Tárgy: **„Lenti Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének eldöntése”**

**Nyilatkozat**

Ügyintéző: Bróz Fábián

Hiv. szám: LPH/10623-6/2025.

Telefon: 92/795-059

Ügyintéző: Heller-Antal Zsanett

**Horváth László polgármester részére**

**Lenti Város Önkormányzata**

Lenti, Zrínyi Miklós u. 4.

8960

Tisztelt Polgármester Úr!

**„Lenti Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés szükségességének eldöntése”** tárgyú megkeresésével kapcsolatban, mely beadvány alapján Lenti Város Önkormányzat Képviselő-testülete határozatával eldöntötte, hogy módosítja a község településrendezési eszközeit. – *A település több pontból álló változtatási sorozatot kíván végrehajtani.* – osztályom részéről az alábbi nyilatkozatot adom:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján hatóságom hulladékgazdálkodási szempontból a dokumentációban foglaltakkal egyetért, környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek. A Zala Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja, illetékességét az 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

**Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”**

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

**Mihályné dr. Györke  
Julianna Katalin**  
osztályvezető



# Országos Környezetvédelmi Tanács

---

Szám: 076/2025/OKT

Hiv. szám: LPH/10623-6/2025.

Kizárólag elektronikus úton kézbesítve!

**Horváth László úr**  
polgármester

**Lenti Város Önkormányzata**

**Lenti**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az Országos Környezetvédelmi Tanács (a továbbiakban: OKT) köszönettel megkapta a „*Környezeti vizsgálat és értékelés szükségességét eldöntő vélemény kérése az egyedi kérelmek és bejelentések alapján folytatott településrendezési terv módosítás ügyében*” tárgyú megkeresést, mellyel kapcsolatban T. Polgármester Urat az alábbiakról tájékoztatom.

**Az OKT – hatáskörének hiányában – nem kíván véleményt nyilvánítani a hivatkozott szakmai dokumentumról.**

**Az OKT, a vonatkozó jogszabályok szerint, a Kormány javaslattevő, tanácsadó, véleményező szerve,** de hatósági hatáskörrel nem rendelkezik. Jogállását és hatáskörét alapvetően a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 45. § (2) bekezdése határozza meg.

Az egyes tervek, programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 4. § (2) bekezdése értelmében a Kr. 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének a beszerzése szükséges. **A Kr. 3. számú melléklete nem nevesíti az OKT-t véleményező szervként.**

A 3. számú melléklet II.1.a) alpontja értelmében a „környezetvédelemre kiterjedően: a környezetvédelmi hatóság” került nevesítésre. E tekintetben a **Zala Vármegyei Kormányhivatal rendelkezik hatáskörrel,** figyelemmel a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátószervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében foglaltakra. Ezen túlmenően - érintettség esetén - a 3. számú melléklet II.2.a) alpontja értelmében a helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően pedig a települési önkormányzat jegyzője rendelkezik hatáskörrel.

Az OKT (jogállását és hatáskörét alapvetően a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 45. § (2) bekezdése határozza meg.) Ennek értelmében **(az OKT a Kormány javaslattevő, tanácsadó, véleményező szerve, de hatósági hatáskörrel nem rendelkezik.)**

A Kvt. 45. § (2) bekezdés b) pontja értelmében **az OKT-nak van állásfoglalási hatásköre a Kvt. 44. § (2) bekezdés b) pontja szerinti környezeti értékeléssel kapcsolatban, de csak abban az esetben „amennyiben a kidolgozó központi államigazgatási szerv”**. Ennek megfelelően kell a Kr. 8. § (3) bekezdésének és 11. §-ának rendelkezéseit az OKT véleményezési hatáskörére alkalmazni.

Kérem a megküldött dokumentummal kapcsolatos, a fent leírt indoklás szerinti álláspontunk szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2026. január 7.

Az Országos Környezetvédelmi Tanács nevében és megbízásából,

Tisztelettel:



dr. Csepregi István  
főtitkár



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Horváth László polgármester**

részére

Lenti Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/06834-2/2025.  
Ügyintéző: Fürstal Csenge  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettsége szempontjából  
Hivatkozási szám: LHP/10623-6/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Lenti város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére, a dokumentáció áttekintése alapján a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi véleményt adja:

**Lenti város közigazgatási területén – többek között – az alábbi természetes gyógytényezők találhatóak:**

Gyógyvíz

- Lenti B-33 (külső, fürdési célú), engedélyszáma: OTH-GYÓGYF 109-9/2012.
- Lenti K-12 (külső, fürdési célú) engedély száma: 189-1/2010.

Gyógyhely

- Lenti „Gyógyhely Lenti” engedélyszám: KEF-6384-4/2016.

**A BFKH felhívja a figyelmet a természetes gyógytényezőkről szóló 509/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet 9. §-ra, mely szerint: „Gyógyhelyen és annak környékén a betegek gyógykezelését hátráltató, tiltott tevékenység mindaz, ami az éghajlati viszonyokat és a tájjelleget tartósan hátrányosan befolyásolja, a növényállományt és a domborzatot megváltoztatja vagy a betegek nyugalmát zavarja, gyógyulását hátráltatja, így különösen a víz-, por-, füst- és gázzennyezéssel, a levegő kémiai vagy**

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 –  
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

*biológiai szennyezésével, bűz keletkezésével vagy zajjal járó tevékenység, amely által a kiemelten védett területre előírt, a 6. melléklet szerinti levegőtisztaság és a fokozottan védett területnek megfelelő zajszint nem tartható.”*

**A csatolt dokumentáció alapján a település településrendezési eszközeinek módosításai közül:**

- a 4. sz. módosítás a gyógyhely területén vagy annak közvetlen környezetében található.
- a településrendezési eszközök 2., 3., 4. sz. módosítása a fentiekben felsorolt Lenti B-33 OKK sz. kút felszínre vetített „B” védőidomának területén – felszíni vetületén – találhatóak, valamint a Lenti B-33 OKK sz. kút esetében 3. és 4 módosítás is a kút felszínre vetített hidrogeológiai „A” védőidom területén vagy annak közvetlen környezetében helyezkednek el.
- a Lenti K-12 OKK sz. kút esetében 3. és 4 módosítás is a kút felszínre vetített hidrogeológiai „A” védőidom, valamint a „B” védőidom területén vagy annak közvetlen környezetében helyezkednek el.

A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a Lenti B-33 és K-12 OKK sz. kutakra (a továbbiakban: Gyógyvizes Kutak) vonatkozó védettségvizsgálati dokumentáció, áttanulmányozása alapján megállapította, hogy a kutak védett vízbázisra települtek, a kötelezően kijelölendő belső védőterületeken (a Kutak körüli 10 m sugarú kör) kívül a felszínen külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőövezetek kijelölése nem volt szükséges. Ugyanakkor a gyógyvizes kutak védelme érdekében a felszíni „A” és „B” védőidomok - felszíni - törésponti EOVS koordinátái kijelölésre kerültek.

Fentiek alapján a módosítások jellege miatt a környezeti vizsgálat elvégzését BFKH nem tartja szükségesnek, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy

1. a vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek készítése során szükséges a kijelölt belső védőterületek, továbbá a felszín alatti térrészek – a védőidomok által érintett területek – esetében a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 10. §.-14.§ (1) bekezdés, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.
2. a településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán vegyék figyelembe, hogy a betegek nyugalmát biztosító környezeti feltételek ne változzanak.

BFKH jelen levele mellékleteként megküldi a rendelkezésére álló, a gyógyhelyre vonatkozó térképi mellékletet, a Gyógyvizes Kutakra vonatkozó védettségvizsgálati dokumentáció kivonatát.

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve *programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 –

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: 1 pdf dokumentum

Kapják:

1. Lenti Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár



Balaton-felvidéki  
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.  
Telefon: 87/555-260  
Fax: 87/555-261  
E-mail: bfnp@bfnp.hu  
BFNPI KRID: 545266339

## BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 3466 - 6 /2025.  
Ügyintézőnk: Bubics Tamásné  
Ügyintézőjük: Heller-Antal Zsanett

Tárgy: Lenti Város településrendezési eszközeinek  
módosítása általános eljárással – környezeti  
vizsgálat szükségességének kérdése

Melléklet: -

Hivatkozási szám: LPH/10623-6/2025.

### Lenti Város Önkormányzata

Horváth László úr  
polgármester részére

Lenti  
Zrínyi Miklós utca 4.  
8960

### Tisztelt Polgármester Úr!

Lenti Város Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja a város településrendezési eszközeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban, melyről 2025.12.18-án tájékoztatást küldött Igazgatóságunk részére.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontjában és a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében biztosított jogkörében véleményezi a településrendezési tervet. A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó megkeresésével kapcsolatban az alábbi véleményt adjuk.

#### A tervezett módosítások:

Egyedi fejlesztési igények 4 részterületen tesznek szükségessé módosítást.

Az 1. módosítás helyszíne Bárszentmihályfa városrész belterületén, a Kölcsey Ferenc út, 3257 hrsz-ú út, a belterületi határ és a 3289 hrsz-ú árok által határolt tömbben elhelyezkedő 3332 és 3333 hrsz-ú lakótelkek.

A 2. módosítás a Széchenyi István téren található, Dózsa György út, Sugár út és Kisfaludy utca által határolt saroktelket (hrsz. 101/2) érinti.

A 3. módosítás helyszíne a Lovarda utca, a belterületi határ és a 0163 hrsz-ú út között elhelyezkedő ipari gazdasági terület, ahol a módosítás a 910/2 hrsz-ú telekre vonatkozik.

A 4. módosítási helyszín a központi belterülethez csatlakozó, „Déli városrész” elnevezésű fejlesztési terület a Lenti-patak déli oldalán. A tervezési terület magában foglalja a Lenti-patak vízgazdálkodási területét (hrsz. 0174/4-6, 0186/1, 1225/3), a patak mentén kijelölt zöld- és erdőterületeket (hrsz. 0183/6,

0186/4-5, 0187/7-8, 0191/20, 0264/37, 0264/45, 0265, 0266/5-11, 949/7-8) és a lakóterületi fejlesztés telkeit (hrsz. 0186/2-3, 0190/1-3, 0191/3, 0191/18, 0191/21-22).

Igazgatóságunk véleménye:

Igazgatóságunk véleménye szerint a tervezett módosítások következtében táj- és természetvédelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése és 4. § (2) bekezdése alapján **a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.**

Jelen tájékoztatást és véleményezést Igazgatóságunk a 314/2012. (XI.8) Korm. rend alapján adta, a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 31/1997. (IX. 23.) KTM rendeletre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a 2000. évi CXII törvény, az 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), a 8/2019 (IX.27.) ÖR (ZMTrT) és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

**Ezúton jelezzük, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.**

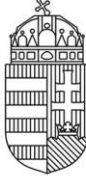
*Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.*

Csopak, 2026. január 6.

Tisztelettel:

  
Bende Zsolt  
igazgató 

1. Címzett elektronikusán HK-ra - LENTIONK KRID: 149654146
2. Dr. Lőkkös Andor osztályvezető
3. Právicz Márk természetvédelmi őr
4. Irattár



## ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Horváth László részére  
polgármester**

**Lenti Város Önkormányzata**

**Lenti  
Zrínyi Miklós u. 4.  
8960**

Iktatószám:18.001/2026.  
Ügyintéző: Sándor Gabriella  
Telefon:92/795-639  
E-mail:  
Hiv. szám: LPH/10623-6/2025.

Tárgy: nyilatkozat

### **Tisztelt Polgármester Úr!**

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

A dokumentációban 4 pontban részletezett módosítások közül csak a 4. érinti a település külterületét, azon belül termőföldet.

A 4. pont szerint termőföldként nyilvántartott lakóterület besorolású területek kerülnek átsorolásra vízgazdálkodási területfelhasználásba.

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

**Zalaegerszeg, 2026. január 5.**

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Dr. Matus Péter  
osztályvezető

helyett

Sándor Gabriella  
ügyintéző

Melléklet:

Kapják: 1. Címzett  
2. Irattár

---

### FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.

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



## LENTI VÁROS JEGYZŐJE

8960 Lenti, Zrínyi Miklós u. 4.  
Tel: 92/553-900 Fax: 92/553-957 e-mail: jegyzo@lenti.hu

---

**Ügyirat száma:** LPH/34-1/2026.  
**Ügyintéző neve:** Heller-Antal Zsanett  
**Elérhetősége:** 92/553-927

**Tárgy:** Tájékoztatás környezeti vizsgálat  
és értékelés szükségességéről  
Hivatkozási szám: LPH/10623-6/2025.

**Horváth László polgármester részére**  
**Lenti Város Önkormányzata**

KRID azonosító: 149654146

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja, 4. § (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II. pontja alapján az alábbiakról nyilatkozom:

A tájékoztatásban ismertetett településrendezési eszközök módosítása Lenti Város Önkormányzata Képviselő testületének a helyi jelentőségű védett természeti terület védettségének fenntartásáról szóló 9/2012. (III. 29.) önkormányzati rendeletében meghatározott területet nem érinti, a rendelet előírásaival nem ellentétes.

Lenti Város Jegyzője véleménye szerint a négy részterületen folytatott településrendezési terv módosítás következtében helyi környezet- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem várható, ezért környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

**Lenti, elektronikus időbélyegző szerint**

**dr. Csizmazia Éva Bernadett**  
jegyző megbízásából:

**Szabóné Gáspár Marianna**  
aljegyző  
városfejlesztési osztályvezető



**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**  
**Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály**  
**Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály**

Iktatószám: NNGYK/94708-2/2025  
Ügyintéző: Czékus Miklós  
Telefon: 06(1)476-1298

**Tárgy:** Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: LPH/10623-6/2025.  
Ügyintézőjük: Heller-Antal Zsanett  
Melléklet: -

**Horváth László**  
polgármester részére

**Lenti Város Polgármesteri Hivatala**  
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Lenti Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

*Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban*

Tisztelettel:

**Dr. Surján Orsolya**  
országos tisztifőorvos  
nevében és megbízásából

**Dr. Marosvölgyi Nikoletta**  
osztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/11437-2/2025.** Hivatkozási szám: LPH/10623-6/2025.  
Tárgy: Környezeti vizsgálat és értékelés  
szükségességét eldöntő vélemény kérése  
az egyedi kérelmek és bejelentések  
alapján folytatott településrendezési  
terv módosítás ügyében  
Ügyintéző: Péteri Réka  
Telefon: +36 72 795 394  
E-mail: reka.peteri@sztfh.hu

**Horváth László**  
polgármester  
részére

### Lenti Város Önkormányzata

*A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

### Tisztelt Polgármester Úr!

A LPH/10623-6/2025. iktatószámú megkeresésére a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) tájékoztatja, hogy Lenti Város településrendezési eszközeinek 2025. évi módosításával kapcsolatban a környezeti értékelés szükségességének eldöntése tárgyában az Egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § 2. pontja és a 3. számú melléklet II. pontja alapján a Bányafelügyeletnek nincs hatásköre.

Pécs, időbélyegző szerint

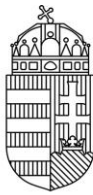
Tisztelettel:

Dr. Nagy László  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Péteri Réka  
bányafelügyeleti ügyintéző  
(kiadmányozó)

#### Kapják:

1. Lenti Város Önkormányzata - hivatali kapun
2. Irattár



## VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Horváth László**  
polgármester részére

**Lenti Város Önkormányzata**

**Lenti**  
Zrínyi M. u. 4.  
8960

**Iktatószám:** VA/TIV/00169-2/2026.

**Tárgy:** Lenti város településrendezési tervének módosítása - várható környezeti hatás

**Nyilatkozat**

**Hivatkozási szám:** LPH/10623-6/2025

**Melléklet:** –

**Ügyintéző:** Majoros Eszter

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Lenti város településrendezési tervének módosításával kapcsolatos, az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján történt, LPH/10623-6/2025. számú, 2025. december 18-án érkezett megkeresésére a Vas Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) az alábbi szakmai véleményt adja.

### **Módosítás tárgya:**

1. A 3332 és 3333 hrsz-ú, falusias lakóterületbe sorolt földrészletek csapadékelvezető árokkaal érintett területének átsorolása vízgazdálkodási területbe a jogi helyzet rendezése érdekében, valamint a visszamaradó telkek övezeti előírásainak esetleges felülvizsgálata
2. A 101/2 hrsz-ú, településközponti vegyes építési övezetbe tartozó földrészletre vonatkozóan a beépítettség mértékének 90%-ra történő növelése az ingatlanon lévő épület bővítése érdekében
3. A 910/2 hrsz-ú, beépítésre szánt, ipari gazdasági építési övezetbe tartozó földrészlet északi, kb. 1,95 ha-os területrészenek átsorolása különleges beépítésre szánt területbe apartmanok, szálláshelyek létesítése érdekében a meglévő épületek átalakításával
4. A Lenti-pataktól délre lévő (Déli városrész), korábban kijelölt lakóterület belterületbe vonása, valamint újraosztása. (0174/4-6, 0183/6, 0186/1, 0186/2-5, 0187/7-8, 0190/1-3, 0191/3, 0191/18, 0191/20-22, 0264/37, 0264/45, 0265, 0266/5-11, 949/7-8, 1225/3 hrsz-ú ingatlanok) A Lenti-patak érintett szakaszán az a 0191/22 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó 6 m széles parti sáv és a telkek északkeleti részén található meglévő vízelvezető árok vízgazdálkodási területbe történő átsorolása. A szabályozási tervi módosítások az utak szabályozási szélességének, nyomvonalának pontosítására, közműlétesítmények elhelyezésének biztosítására, az Lke/SZ-6 jelű építési övezetre vonatkozó telekalakítási előírások módosítására irányulnak.

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

A vélemény indokolása:

---

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

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

Az SKVr. 1. § (2) bekezdése határozza meg a környezeti vizsgálatra kötelezett terveket, a (3) bekezdése pedig azokat a terveket, melyek esetében a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Az SKVr. 3. § alapján a terv kidolgozója állapítja meg, hogy a terv melyik körbe tartozik, de a döntéséhez a 4. § (2) bekezdésének megfelelően kikéri környezet védelméért felelős szervek véleményét arról, a hatáskörükbe tartozó szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A szerv véleménye kialakításában a 2. számú mellékletben foglaltak közül a hatáskörébe tartozó szempontokat veszi figyelembe.

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

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

Az 1-3. számú módosítással érintett területek vízfolyás nagyvízi medrét, valamint vízbázis védőterületét, védőidomát nem érintik.

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

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

Szombathely, *elektronikus időbélyegző szerint*

**Vámos Zoltán**

főispán

nevében és megbízásából:

**Dr. Borbély Gábor**

osztályvezető

Melléklet: -

Terjedelem: 2 oldal

Kapják:

1. sz. pld.: Lenti Város Önkormányzata (8960 Lenti, Zrínyi M. u. 4.)  
2. sz. pld.: Irattár

HK



## ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Horváth László polgármester  
részére**

**Lenti Város Önkormányzata**

Iktatószám: ZA/010/786-2/2025.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

E-mail: [takacs.anna@zala.gov.hu](mailto:takacs.anna@zala.gov.hu)

Hiv. szám: LPH/10623-6/2025

Tárgy: Lenti településrendezési eszközeinek módosítása, előzetes környezeti egyeztetés

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Lenti településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan 2025. december 18-án érkezett fenti számú megkeresésre hivatkozva az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 4. § (2) bekezdés szerint – az épített környezet védelmére kiterjedően – az alábbi nyilatkozatot teszem:

Az előzetes tájékoztató alapján Lenti város településrendezési eszközeinek módosítása az alábbi pontokra irányul:

1. Bárszentmihályfa településrészen Lf jelű falusias lakóterületet érintő, meglévő árok kiszabályozása vízgazdálkodási területként.
2. Központi belterületen Széchenyi István tér 9. szám alatti településközponti vegyes építési övezetbe tartozó telek szabályozásának módosítása a beépítettség 90%-ra történő növelésével.
3. Központi belterülethez tartozó Lovarda utca 1. szám alatti terület rendeltetésének módosítása ipari gazdasági területről különleges beépítésre szánt területre, lovas turisztikai funkcióhoz kapcsolódó fejlesztés érdekében.
4. Déli külterületi városrészen tervezett lakóterület szabályozásának módosítása, vízgazdálkodási terület kiszabályozásával.

Az előzetes tájékoztatóban foglalt módosítási pontok közül az 1-3. pont belterületi, beépített területeket érint. A 4. módosítási pont beépítetlen, lakó rendeltetésű fejlesztési területet érint. A 2. módosítási pont a beépítési intenzitás növekedését eredményezi lokálisan. A módosítási pontok védett építészeti értéket nem érintenek. A fentiek alapján az épített környezet védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás nem feltételezhető a módosítások következtében, **környezeti értékelés készítését nem tartom szükségesnek.**

**Egyéb tájékoztatás:**

- A 2. módosítási ponttal kapcsolatban figyelmébe ajánlom, hogy a 2021. július 15-én hatályos országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 7. § (2) bekezdése alapján az építési övezeteket meglévő

**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050

E-mail: [allamifoeepitesz@zala.gov.hu](mailto:allamifoeepitesz@zala.gov.hu), KRID: 368778704, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható. Az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján az OTÉK II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Fentiek alapján a 2. módosítási pont esetében az alátámasztó dokumentációban kérem részletesen kifejteni a különleges településrendezési okokat, amelyek az OTÉK-nál megengedőbb határérték megállapítását indokolják.

- Tájékoztatom, hogy a Kvr. 4-5. §-ában foglaltak alapján a várható környezeti hatások jelentőségével és a **környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban az önkormányzatnak döntést kell hoznia**. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 59. § (2) bekezdése alapján a településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének, a készítés vagy módosítás tényét, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelést, amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és az Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg. A fenti **döntéseket és a főépítési feljegyzést** kérem a véleményezési tervdokumentációhoz mellékelni.
- Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek véleményei alapján **környezeti értékelés nem készül**, akkor a véleményezési szakasz megkezdése előtt az E-TÉR felületen **kérem kikapcsolni a környezeti egyeztetést** a tervezési folyamatban.

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

**Zalaegerszeg, „elektronikus időbélyegző szerint”**

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

**Fülöp Tibor József**  
állami főépítész

helyett:

**Takács Anna**  
főépítészeti szakügyintéző



## ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Horváth László részére**  
**Polgármester**

**Lenti Város Önkormányzata**

Elektronikus úton továbbítandó!

Iktatószám: ZA/NEF/1100-2/2025.

Ügyintéző: Kassai Rózsa

Telefon: 92/549-181

E-mail: [nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu](mailto:nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu)

Hiv. szám: LPH/10623-6/2025.

Tárgy: Lenti Város településrendezési eszközeinek módosítása – környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Lenti Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében érkezett megkeresésével kapcsolatosan az alábbi szakvéleményt adom:

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

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

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

**Zalaegerszeg**, elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Dr. Károlyi Sylvia  
vármegyei tisztifőorvos  
főosztályvezető

Erről értesül:

1. Lenti Város Önkormányzata elektronikus úton - LENTIONK, KRID szám: 149654146
2. Irattár

### NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

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

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



## ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Horváth László**  
**Lenti Város**  
**Polgármestere**

Lenti  
Zrínyi Miklós u. 4.  
8960

Iktatószám: ZAF/010/02398-2/2025/T44  
Ügyintéző: Főző Balázs  
Telefon: 06307735509  
E-mail: fozo.balazs@zala.gov.hu  
Hiv. szám: LPH/10623-6/2025.

Tárgy: Talajvédelmi szakhatósági vélemény településrendezési eszközök módosítása kapcsán.

### **Tisztelt Horváth László polgármester Úr!**

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 81.), mint az adott ügyben közreműködő hatáskörrel és illetékességgel rendelkező első fokú talajvédelmi hatóság, **Lenti Város Önkormányzata** (8960 Lenti, Zrínyi Miklós u. 4.) részére

### **TALAJVÉDELMI SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY-t**

adok ki, **Tisztelt Cím** a 2025. december 17-én kelt kérelmére Lenti Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek a kérelemben ismertetettek szerinti tervezett módosításaival kapcsolatban az alábbiak szerint:

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

### **Indokolás**

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

---

#### **AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY**

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

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

**Zalaegerszeg**, („Időbélyegző szerint.”)

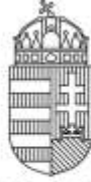
Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

**Szabó Béla**  
osztályvezető

Melléklet: -

Kapják: 1. sz. pl.: Címzett (Hivatal rövid neve: LENTIONK, KRID kódja: 149654146)  
2. sz. pl.: Irattár



## ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Horváth László részére  
polgármester**

**Lenti Város Önkormányzata**

Iktatószám: ZAG/030/04313-2/2025

Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea

Telefon: (93) 313-159

Hiv. szám: LPH/10623-6/2025

Melléklet: -

Tárgy: környezeti hatás vizsgálata

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztálya Lenti város polgármesterének fenti hivatkozási számú megkeresésére, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Korm.** rendeletre hivatkozva az alábbi nyilatkozatot adom:

A településrendezési terv módosítása során az erdészeti hatóság hatáskörébe tartozó szakterületen **jelentős környezeti hatás nem várható**. A módosítások során a közvetett hatások nem járnak számottevő káros hatással az erdőkre, azok talajára, vízháztartására, mikroklímájára. Környezeti vizsgálat lefolytatása erdészeti szempontból **nem szükséges**.

Hatáskörömet és illetékességemet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. § (1) bekezdése, a 78. § (2) bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet bekezdése, 9. számú melléklet 15. pontja, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 10. § d) pontja, 11. § (1) bekezdése, 12. §-a és a 2. melléklet 4. pontja állapítja meg.

**Zalaegerszeg**, időbélyegző szerint

**Tisztelettel:**

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

**Lázár Attila**  
főosztályvezető

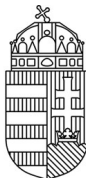
Kapják:

1, Lenti Város Önkormányzata KRID: 149654146

2, Irattár

**AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY  
ERDÉSZETI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi utca 36., Pf.: 209., Telefon: ( 36-92) 549-670  
E-mail: erdeszet@zala.gov.hu, KRID: 754889990, Honlap: <http://kormanyhivatalok.hu>



## ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Horváth László részére  
polgármester**

**Lenti Város Önkormányzata  
8960 Lenti  
Zrínyi M. u 4.**

Iktatószám: 30420-1290-1/2025.ált  
Ügyintéző: Ódor Szilvia  
Telefon: 06-92/795-341  
E-mail: [tuzvedelem@zala.gov.hu](mailto:tuzvedelem@zala.gov.hu)  
Hiv. szám: LPH/10623-6/2025.

Tárgy: Lenti Város településrendezési eszközei módosításának véleményezése – várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tájékoztatom, hogy Lenti Város településrendezési eszközei alábbi pontokban tervezett módosításával kapcsolatos tájékoztatót az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 11. melléklete 11a sora alapján megvizsgáltam:

- *A Bárszentmihályfa belterületen, a 3332 és a 3333 hrsz-ú, falusias lakóterület besorolású, beépített telkek területét érintő csapadékelvezető árok jogi helyzetének rendezése.*
- *Beépíthetőség 90%-ra történő növelése a Széchenyi István tér 9. 101/2 hrsz-ú telek vonatkozásban, OTÉK alóli felmentéssel.*
- *Szálláshely létesítését lehetővé tevő területfelhasználási és övezeti átsorolás a Lovarda utca 1. 910/2 hrsz-ú telek északi része vonatkozásában.*
- *Déli városrész – külterület, Lenti-pataktól délre lakó fejlesztési területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata*

Lenti településen, illetve annak környezetében a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény IV. fejezete hatálya alá tartozó, veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem található, ezért súlyos ipari baleseteket előidéző, befolyásoló környezeti hatással nem kell számolni.

Fentiekre tekintettel a változások eredményeként az iparbiztonsági hatóság hatáskörébe tartozó szakterületi témakört (súlyos ipari balesetek megelőzése) érintően jelentős környezeti hatás nem

**TŰZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10, Postai cím: 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi u. 10, Telefon: 06-92/795-339  
E-mail: [tuzvedelem@zala.gov.hu](mailto:tuzvedelem@zala.gov.hu), KRID: 676039784, Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

várható, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat készítését nem tartom szükségesnek.

Zalaegerszeg, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Tüske Ferenc  
főosztályvezető

Kapja: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – HK)



## ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/KTO/00065-1/2026.  
Ügyintéző: Németh Péter  
Jogi előadó: dr. Égető Nikoletta  
Telefon: (92) 795-060  
(92) 795-065

Tárgy: Lenti Város településrendezési eszközeinek módosítása – környezeti értékelés vizsgálatának eldöntése  
**Nyilatkozat**  
Hiv.szám: LPH/10623-6/2025.  
Ügyintéző: Heller-Antal Zsanett

**Horváth László polgármester részére**  
**Lenti Város Önkormányzata**

*„Elektronikus úton továbbítandó”*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Lenti Város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében a megküldött beadvánnyal kapcsolatban osztályom az alábbi nyilatkozatot adja:

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

A hatályos településrendezési eszköz négy helyszínen tervezik módosítani.

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

A fentiek alapján osztályom a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Az eljárás további szakaszaiban osztályom részt kíván venni.

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

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

**Zalaegerszeg, „időbélyegző szerint”**

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

**Németh József**  
főosztályvezető

---

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

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

E-mail: [zoldhatosag@zala.gov.hu](mailto:zoldhatosag@zala.gov.hu), KRID: 542391755, Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



ZALA VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG  
IGAZGATÓ

Tárgy: Lenti város településrendezési  
tervének módosítása 4 helyszínen  
Hiv. szám: LPH/10623-6/2025.  
Ügyintézőjük: Heller-Antal Zsanett  
Ügyintéző: Dr. Tóth András PhD tü. alezredes  
Telefon: 92/549-563

**Horváth László**  
**polgármester**

Székhelyén

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tájékoztatom, hogy Lenti Város településrendezési tervének dokumentációját *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdésében foglaltak és az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet* alapján megvizsgáltam.

Lenti város településrendezési tervének 4 helyszínt érintő módosítása ügyében javasлом figyelembe venni:

1. A 4 helyszín fejlesztése során, beleértve az 1. sz. Bárszentmihályfa csapadékelvezető árok jogi helyzetének rendezését követően a helyszínekhez kapcsolódó új csapadékvíz-elvezető rendszerek kialakítása vagy a meglévők módosítása során – a víz lehetséges helyben tartása mellett – azoknak a méretét, kapacitását, az elvezető és áteresztő képességének figyelembevételével szükséges megtervezni.

Lenti város településrendezési tervének módosításához más észrevételt, javaslatot nem kívánok tenni.

*Kelt Zalaegerszegen, az elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

**Takács Ottó Alajos t. dandártábornok**  
**igazgató**

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)  
Ké

---

Cím: 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 54.  
Telefon: +36 (92) 549-562 Fax: +36 (92) 549-565  
E-mail: zala.titkarsag@katved.gov.hu Hivatali Kapu azonosító: 200433975



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

**Ügyiratszám:** BP/2602/00030-2/2026  
**Ügyintéző:** Molnár Ádám  
**Telefon:** +36 (1) 795-8818  
**E-mail:** [molnar.adam@bfkh.gov.hu](mailto:molnar.adam@bfkh.gov.hu)

**Tárgy:** Lenti Város településrendezési eszközeinek módosítása 4 részterületre.  
Örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

**Hivatkozási szám:** LPH/10623-6/2025  
**Ügyintézőjük:** Heller-Antal Zsanett

**Örökségvédelmi érintettség:**  
Régészeti lelőhely: —  
Műemléki érték: —  
Műemléki jelentőségű terület: —  
Világörökségi terület: —

**Horváth László**  
polgármester

**Lenti Város Önkormányzata**  
8960 Lenti  
Zrínyi Miklós u. 4.

*Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

**I.**

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

**a 4. sz. részterületre vonatkozóan szükséges**

**a terepbejáráson alapuló környezeti vizsgálat lefolytatása, amennyiben az érintett részterületet korábban nem vizsgálták régészeti szempontból az örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmány készítésével összefüggésben.**

**Megállapítottam** a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy **a 4. sz. részterületen** (0174/4–6, 0183/6, 0186/1–5, 0187/7–8, 0190/1–3, 0191/3, 0191/18, 0191/20–22, 0264/37, 0264/45, 0265, 0266/5–11, 949/7–8 és 1225/3 hrsz.-ú ingatlanok) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület nem érintett.

**Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály**

**Cím:** 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. **Postacím:** 1475 Budapest, Pf.: 103. – **Telefon:** +36 (1) 79-59050  
**E-mail:** [oroksegvedelem@bfkh.gov.hu](mailto:oroksegvedelem@bfkh.gov.hu) — **Honlap:** <http://www.kormanyhivatalok.hu/>  
**Hivatali kapu azonosító:** KHIV BUK EOF OVO — **KRID:** 422374158

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a tárgyi módosításával jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt álló területen kertvárosias lakóterületet szabályoz ki — azaz jelentős hatású környezeti beavatkozás várható a jövőben —, ezért régészeti szempontból indokoltnak tartjuk a terepbejáráson alapuló, előzetes régészeti vizsgálat elvégzését, amennyiben erre korábban nem került volna sor.

Az előzőekre tekintettel az SKVr. 7. § (4) bekezdésében foglaltak szerint a környezeti értékelés konkrét tartalmával és részletezettségével (továbbiakban: tematika) kapcsolatban régészeti szempontból nyilatkozom, hogy

1) az SKVr. 4. számú mellékletének 3.6.1.1. pontjában előírtaknak alapján a **környezeti értékelés tervezett tematikájának ki kell terjednie a kulturális (régészeti) örökségre.**

2) Esetünkben a telepbejáráson alapuló **örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmány** készítése — mint a 419/2021. Kormányrendelet 2. melléklet 2.4. bb) alpontja szerint a **kulturális örökségre** kiterjedő örökségvédelmi szakági munkarész — **kiválthatja a környezeti értékelést.**

A **kulturális örökség védelméről** szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 85/A. § (1) bekezdése szerint **Örökségvédelmi hatástanulmányt** kell készíteni a település településtervének kidolgozása során. Az örökségvédelmi hatástanulmány **legfeljebb 10 évig érvényes. Ha a településterv készítésekor nem készült vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány vagy van, de az 10 évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni.** (2) **Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településterveket és településrendezési terveket.** (3) **Az örökségvédelmi hatóság örökségvédelmi hatástanulmány készítését írhatja elő jogszabályban meghatározott esetekben a beruházáshoz kapcsolódó teljes tervezési területre.**

A **kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról** szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendelet (továbbiakban: Övr.) 84. § (1) bekezdése szerint a **települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséről a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszköz és a településképi rendelet készíttetője köteles gondoskodni.** Az örökségvédelmi hatástanulmány részleteit az Övr. 83. és 84. §§-ai szabályozzák részletesen.

Tájékoztatjuk, hogy az **örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmány** régészeti szakterülettel foglalkozó munkarészének elkészítése az Övr. 84. § (2) bekezdése a) pontja alapján **szakértői jogosultsághoz** kötött tevékenységnek minősül.

3) A régészeti lelőhelyek, műemlékek és műemléki területek, illetve világörökségi területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 10. mellékletének 10–11, 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

**Ezúton nyilatkozom, hogy a további eljárásokban részt kívánok venni és az elkészült környezeti értékelést vagy az örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmányt — ügyszámunkra hivatkozással — kérem véleményezésre megküldeni.**

II.

Az SKVr. 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a 419/2021. Kormányrendeletben foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

**az 1, 2. és 3. sz. módosítások esetén nem szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása.**

**Megállapítottam** a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy **az 1, 2. és 3. sz. módosítások részterületén** (3332–3333, 10/2, illetve 910/2 hrsz.-ú ingatlanok) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület, illetve világörökségi és világörökségi várományos terület nem érintett.

**A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Zala Vármegyei Kormányhivatal** (Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17.) **a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására a *Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről* szóló 11/2024.(X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5–307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

**Tisztelettel,**

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró  
**dr. Sára Botond** főispán megbízásából:

**Dr. Zelenyánszki Éva**  
ügyintéző

**Erről értesül:**

1. Címzett — HK
2. Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17. — HK



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

**Ügyiratszám:** BP/2602/00030-6/2026  
**Ügyintéző:** Molnár Ádám  
**Telefon:** +36 (1) 795-8818  
**E-mail:** [molnar.adam@bfkh.gov.hu](mailto:molnar.adam@bfkh.gov.hu)

**Tárgy:** Lenti Város településrendezési eszközeinek módosítása 4 részterületre.  
Örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

**Hivatkozási szám:** LPH/4-24/2026  
**Ügyintézőjük:** Heller-Antal Zsanett

**Örökségvédelmi érintettség:**  
Régészeti lelőhely: —  
Műemléki érték: —  
Műemléki jelentőségű terület: —  
Világörökségi terület: —

**Horváth László**  
polgármester

**Lenti Város Önkormányzata**  
8960 Lenti  
Zrínyi Miklós u. 4.

*Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

I.

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

**fenntartom a korábbi BP/2602/00030-2/2026 iktatószámom  
2026. január 27-én kiadmányozott levelünkben foglaltak, miszerint**

**a 4. sz. részterületre vonatkozóan szükséges**

**a terepbejáráson alapuló környezeti vizsgálat lefolytatása, mivel az érintett részterületet korábban nem vizsgálták régészeti szempontból az Örökségvédelmi hatástanulmány** (készítette: Takács Károly régész, régész szakértő, 2016. november) **készítésével összefüggésben.**

**Megállapítottam** a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy **a 4. sz. részterületen** (0174/4–6, 0183/6, 0186/1–5, 0187/7–8, 0190/1–3, 0191/3, 0191/18, 0191/20–22, 0264/37, 0264/45, 0265,

**Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály**

**Cím:** 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. **Postacím:** 1475 Budapest, Pf.: 103. – **Telefon:** +36 (1) 79-59050

**E-mail:** [oroksegvedelem@bfkh.gov.hu](mailto:oroksegvedelem@bfkh.gov.hu) — **Honlap:** <http://www.kormanyhivatalok.hu/>

**Hivatali kapu azonosító:** KHIV BUK EOF OVO — **KRID:** 422374158

0266/5–11, 949/7–8 és 1225/3 hrsz.-ú ingatlanok) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület nem érintett.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a tárgyi módosításával jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt is álló területen kertvárosias lakóterületet szabályoz ki — azaz jelentős hatású környezeti beavatkozás várható a jövőben —, ezért régészeti szempontból indokoltnak tartjuk a terepbejáráson alapuló, előzetes régészeti vizsgálat elvégzését. Felhívjuk az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a hatályos településrendezési eszközök szerves alátámasztásához készült *Örökségvédelmi hatástanulmányban* a következő megállapítások olvashatók: „a város (és a hozzá tartozó településrészek) teljes beépített területén várható régészeti leletek, elsősorban középkori telepmaradványok előkerülése”, továbbá „a város teljes beépített területe régészeti érdekű területnek minősül. Ugyanebbe a kategóriába tartozik a már ismert régészeti lelőhelyek közvetlen környéke is” (26. o..)

Az előzőekre tekintettel az SKVr. 7. § (4) bekezdésében foglaltak szerint a környezeti értékelés konkrét tartalmával és részletezettségével (továbbiakban: tematika) kapcsolatban régészeti szempontból nyilatkozom, hogy

- 1) az SKVr. 4. számú mellékletének 3.6.1.1. pontjában előírtaknak alapján a *környezeti értékelés tervezett tematikájának ki kell terjednie a kulturális (régészeti) örökségre.*
- 2) Esetünkben a telepbejáráson alapuló *örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmány* készítése — mint a 419/2021. Kormányrendelet 2. melléklet 2.4. bb) alpontja szerint a *kulturális örökségre* kiterjedő *örökségvédelmi szakági munkarész* — *kiválthatja a környezeti értékelést.*

A *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 85/A. § (1) bekezdése szerint *Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településtervének kidolgozása során. Az örökségvédelmi hatástanulmány legfeljebb 10 évig érvényes. Ha a településterv készítésekor nem készült vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány vagy van, de az 10 évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni.* (2) *Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településterveket és településrendezési terveket.* (3) *Az örökségvédelmi hatóság örökségvédelmi hatástanulmány készítését írhatja elő jogszabályban meghatározott esetekben a beruházáshoz kapcsolódó teljes tervezési területre.*

A *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendelet (továbbiakban: Övr.) 84. § (1) bekezdése szerint a *települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséről a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszköz és a településképi rendelet készítettője köteles gondoskodni.* Az örökségvédelmi hatástanulmány részleteit az Övr. 83. és 84. §§-ai szabályozzák részletesen.

Tájékoztatjuk, hogy az *örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmány* régészeti szakterülettel foglalkozó munkarészének elkészítése az Övr. 84. § (2) bekezdése a) pontja alapján **szakértői jogosultsághoz** kötött tevékenységnek minősül.

- 3) A régészeti lelőhelyek, műemlékek és műemléki területek, illetve világörökségi területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 10. mellékletének 10–11, 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

**Ezúton nyilatkozom, hogy a további eljárásokban részt kívánok venni és az elkészült *környezeti értékelést vagy az örökségvédelmi (régészeti) hatástanulmányt* — ügyszámunkra hivatkozással — kérem véleményezésre megküldeni.**

**II.**

Az SKVr. 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a 419/2021. Kormányrendeletben foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

**az 1, 2. és 3. sz. módosítások esetén nem szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása.**

**Megállapítottam** a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy **az 1, 2. és 3. sz. módosítások részterületén** (3332–3333, 10/2, illetve 910/2 hrsz.-ú ingatlanok) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület, illetve világörökségi és világörökségi várományos terület nem érintett.

**A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Zala Vármegyei Kormányhivatal** (Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17.) **a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására a *Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről* szóló 11/2024.(X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5–307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

**Tisztelettel,**

a **BFKH** feladat- és hatáskörében eljáró  
**dr. Sára Botond** főispán megbízásából:

**Dr. Zelenyánszki Éva**  
ügyintéző

**Erről értesül:**

1. Címzett — HK
2. Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17. — HK