



GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

8315 Gyenesdiás, Kossuth L. u. 97.,

✉ 8315 Gyenesdiás, Pf. 4, e-mail: gyenesshivatal@t-online.hu

☎ 83/312-737, fax: 83/314-550

GY-154- /2023.

ELŐTERJESZTÉS

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. ???-én tartandó rendkívüli ülésére a **településrendezési tervek módosításának elfogadása** tárgyában.

Tisztelt Képviselő-testület!

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 2022. évben megindította településrendezési terveinek módosítási eljárását.

A módosítási eljárásban az előzetes véleményezési eljárás, majd a közbenső véleményezési eljárás is lefolytatásra került, mely alapján a településtervező elkészítette a záró véleményezési dokumentációt. (1 melléklet).

A képviselő-testület a 2023. október 11-én megtartott testületi ülésén a 119/2023. (X.11.) számú képviselő-testületi határozattal indítványozta a végső véleményezési szakasz lefolytatásának megindítását.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 67. § (2) bekezdése alapján a záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított

a) 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településterv vagy a módosítása elfogadásához,

b) 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával, vagy

c) 10 napon belül – a hiányok pontos megnevezésével – hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

2023. november 20-án a településrendezési eszközök módosításának egyeztető tárgyalása megtörtént, amely a résztvevők egyezségével zárult. (jegyzőkönyv 2. melléklet), ezt követően Zala Vármegyei Kormányhivatal Főépítésze a záró szakvéleményét megadta (3. melléklet), melyben kifogást nem emelt, javasolta a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását.

A Korm. rendelet 67. § (9) bekezdésében meghatározottak szerint az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Gyenesdiás településrendezési eszközeinek módosítása az alábbi:

1. Strandi zöldterület övezeti jelének pontosítása
2. 728/11-13 hrsz-ú. „úszótelkek” szabályozásának felülvizsgálata

3. Telekalakítási és beépítési javaslat kidolgozása a vízparti Vt fejlesztési területekre vonatkozóan, Balaton-parti kerékpárút jelölése.
4. Margaréta utca keleti végében ábrázolt gyalogos forgalom megszüntetése
5. Hunyadi köz keleti oldalán elhelyezkedő telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata
6. Galagonya utcánál a kilátási pont miatt tervezett közterület szélesítés megszüntetése.
7. A főépítmény fogalmának pontosítása a HÉSZ-ben.
8. A HÉSZ pontosítása, egyértelműsítése a telekszélesség és az utcafronti szélesség fogalomhasználatát illetően
9. Béke utca és Toldi köz tervezett szélesítésének törlése a szabályozási tervről, és a Szent István utca szabályozásának felülvizsgálata
10. A 1272/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása (Lke-1-re)
11. Kossuth utca – Csokonai Vitéz Mihály utca közötti Vt-6 övezetben a Csokonai utca felőli előkert méretének módosítása
12. Kossuth Lajos u. 16-22. ingatlanok átsorolása üdülőtérülettől lakóterületbe.
13. Meleghegyi köz és a 1491/4 hrsz út összekötésének megszüntetése
14. Madách utca menti Vt-3 és Vt-2 területeken a szabályozásának módosítása.
15. Tulipán kemping feletti azonos hasznosítású területek Üü-2 övezetbe történő átsorolása
16. Közcélú közművek és berendezéseik elhelyezhetőségének szabályozása.
17. A Pince utca északi oldali telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata
18. Településrendezési tervek jogszabályi harmonizációja
19. Galagonya utca övezetében a lakóházak arányának pontosítása
20. Lke építési övezetek esetében a tetőtér beépítés és lakásszám felülvizsgálata
21. A Búzavirág utca és Szőlőhegyi utca csatlakozásánál gyalogút hosszának csökkentése
22. Az Ady utca – Fenyves utca közötti K-Ny-i irányú összekötő útszakasz módosítása
23. Telekalakítási szabályok pontosítása
24. A 714/16 hrsz- ú és a 714/17. hrsz- ú ingatlanok átsorolása a Vt- 6 övezetbe, szabályozásuk pontosítása
25. A szabályozási környezet pontosítás a 1414/2 hrsz ingatlant érintően, a kialakult telekhatárok figyelembe vételével

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény. 13. § (6) bekezdése alapján a polgármester – a jogalkotásról szóló törvény szerinti elektronikus jogszabálygyűjteményben való közzététellel egyidejűleg – a helyi építési szabályzatot, illetve módosítása esetén a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt helyi építési szabályzatot feltölti az E-TÉR-be az Étv. 8. § (4) bekezdés d) pontjában meghatározott módon.

A Kr. 72. § (1) b) pontja alapján – figyelemmel a Kr. 78. § (2) bekezdésére – a településrendezési eszközöket (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) legkésőbb a hatálybalépésük napján pdf/A formátumban kell feltölteni az E-TÉR felületre, amellyel egyúttal az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére történő beküldési kötelezettséget is teljesítik.

A Kr. 73. §-a alapján, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez. Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat Kr. 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az alábbi határozati javaslatot, illetve az előterjesztéshez mellékelt rendelettervezet elfogadni szíveskedjenek:

Határozati javaslat:

Gyenesdiás nagyközség településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 124/2018. (XII.18.) számú határozat módosításáról:

- 1.) A képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy jelen határozat 1. mellékletében bemutatottak szerint módosítja a 124/2018. (XII.18.) számú képviselő-testületi határozattal megállapított településszerkezeti terv leírásának 2. melléklet 1.8 fejezetét.
- 2.) A képviselő-testület jelen határozat 2. mellékletében bemutatottak szerint módosítja 124/2018. (XII.18.) számú képviselő-testületi határozattal megállapított településszerkezeti terv leírásának 3. mellékletét.
- 3.) A képviselő-testület jelen határozat 3. mellékletében bemutatottak szerint módosítja 124/2018. (XII.18.) számú képviselő-testületi határozattal megállapított településszerkezeti terv leírásának 6. mellékletét.
- 4.) A képviselő-testület jelen határozat 4. mellékletében bemutatottak szerint módosítja 124/2018. (XII.18.) számú képviselő-testületi határozattal megállapított településszerkezeti terv leírásának 7. mellékletét.
- 5.) A képviselő-testület jelen határozat 5. mellékletében bemutatottak szerint módosítja 124/2018. (XII.18.) számú képviselő-testületi határozattal megállapított településszerkezeti tervet.
- 6.) A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a módosítással kapcsolatban tegye meg a Korm. rendelet ide vonatkozó rendelkezések szerint szükséges intézkedéseket.
- 7.) Jelen határozat hatályba lépésének időpontja: 2023. december 10.

Határidő: haladéktalanul

Felelős: Gál Lajos polgármester
Czibor Zoltánné jegyző
Horváth Zoltán főépítész

Gyenesdiás, 2023. november 30.

Gál Lajos

polgármester

Hatásvizsgálat

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 15/2018. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tájékoztatás előzetes hatásvizsgálat eredményéről
(a jogalkotásról szóló 2010.évi CXXX tv. 17 §-a alapján)

- 1. Várható társadalmi hatások:** A településrendezési eszközeinek módosítása 25 módosító indítványt tartalmaz. A módosítások célja főként a közterületek szabályozási környezetének felülvizsgálata, pontosítása, a fejlesztési szándékok elősegítése, az ingatlanulajdonosok észrevételei alapján történő változtatások.
- 2. Várható gazdasági, költségvetési hatások:** A rendeletmódosításnak gazdasági, költségvetési hatása nincs.
- 3. Várható környezeti hatások:** A rendeletben előkészítése során a környezetvédelmi hatóság, mint a véleményezési eljárásban részt vevő hatóság véleményezte a rendezési terv módosítását, a hatóság véleménye figyelembe vételre és beépítésre került a rendeletbe
- 4. Várható egészségi következmények:** A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtásának egészségügyi következménye nincs.
- 5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtása további adminisztratív terhet nem ró az önkormányzatra.
- 6. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A hatályos településrendezési eszközök időnkénti felülvizsgálata szükséges, különös tekintettel a lakossági igényekre. önkormányzati fejlesztési célokra.
- 7. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A rendelet végrehajtásával kapcsolatban szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek rendelkezésre állnak, pénzügyi feltételei nincsenek.

GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

2022. ÉVI I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS UTÁN PONTOSÍTOTT

ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2023. NOVEMBER

**GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2022. ÉVI I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN**

TERVEZŐK:

DR. KOVÁCS PÉTER

TELEPÜLÉSTERVEZÉS TT-02-0656

2023. NOVEMBER

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK.....	4.
2. AZ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS	4.
3. A MÓDOSÍTÁSOK ELEMEL, HELYSZÍNEI	12.
4. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	16.
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG	17.
6. SZAKÁGI JAVASLATOK	36.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE	47.
2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE	56.

III. MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: MÓDOSÍTÁST ELINDÍTÓ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK	65.
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZAKASZÁBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK	68.
3. SZÁMÚ MELLÉKLET: TELPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ NYILATKOZATA	69.
4. SZÁMÚ MELLÉKLET: KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK LEZÁRÓ HATÁROZATA	70.
5. SZÁMÚ MELLÉKLET: VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT SZAKHATÓSÁGI ÉS LAKOSSÁGI ÉSZREVÉTELEK	71.
6. SZÁMÚ MELLÉKLET: VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEZÁRÓ HATÁROZATA	72.
7. SZÁMÚ MELLÉKLET: EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JEGYZŐKÖNYVE	73.

GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2022. ÉVI I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK

Gyenesdiás Nagyközség településrendezési eszközeinek 2022. évi I. számú módosítása 26 módosító indítványt tartalmaz. A módosítások célja a közterületek szabályozási környezetének felülvizsgálata, pontosítása, a HÉSZ előírásainak pontosítása, övezeti besorolás módosítás, valamint a területrendezési terveknek való megfelelés igazolása.

A módosítási eljárás megindításának első lépéseként Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 109/2022. (X.25.) számú határozatával döntött Gyenesdiás Nagyközség településrendezési tervének módosításáról (lásd: 1. számú melléklet).

A módosítási igények tartalma alapján, Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 66. § szerint általános eljárásként kívánja lefolytatni. Az eljárás menetét a 62-67. § szabályozza.

Hatályos településrendezési eszközök az 124/2018. (XII.18.) határozattal elfogadott Településszerkezeti terv, valamint Gyenesdiás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2018. (XII.19.) rendelete.

Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó Partnerségi egyeztetés szabályait a 4/2017 (III.22) önkormányzati rendeletében fogalmazta meg, melyet jelen eljárásban is alkalmazni kíván.

Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával.

2. AZ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

2.1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGE

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata a környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről megkereste az érintett államigazgatási szerveket, melyek állásfoglalását az alábbiak szerint foglaljuk össze (2. számú melléklet):

A módosításokkal kapcsolatban **észrevételt nem tett, kifogást nem fogalmazott meg:**

- **Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály** (ikt. sz.: ZAG/030/01914-3/2023, ü.i.: Kreinerné Pribilla Tímea): A megkeresést átteszi a

hatáskörrel és illetékességgel bíró Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztályára

- **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály** (üi. szám: VE/32/01813-2/2023, ü.i.: Benkő Csilla): településrendezési eszközök tervezett módosításával érintett földrészleteken az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő nem található. A megküldött dokumentáció alapján megállapításra került, hogy a tervezett módosítás, és az általa lehetővé váló beruházások a környék erdőit és azok élővilágát, továbbá az Evt. hatálya alá eső egyéb erdészeti létesítményeket és objektumokat nem, vagy csak minimálisan terhelik környezetileg negatív következményekkel, így nem tartja szükségesnek környezeti hatásvizsgálat lefolytatását.
- **Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály** (ikt.szám: ZA/NEF/0485-2/2023.), ü.i.: Kassai Rózsa): Megállapította, hogy Gyenesdiás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának, Szabályozási Tervének, valamint Településszerkezeti 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. (1. 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.
- **Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 1.** (ikt.sz.: 18.044/2023., ü.i.: Sándor Gabriella): hatáskörrel nem rendelkezik.
- **Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató** (ikt.sz.: 37000/403-1/2023. ált, üi.: Ódor Szilvia tű.százados): A változások eredményeként a Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság hatáskörébe tartozó szakterületi témakört (súlyos ipari balesetek megelőzése) érintően jelentős környezeti hatás nem várható, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.1 1.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.
- **Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály** (üi.sz.: ZA/KTO/00895-3/2023., ü.i.: Németh Péter): A módosítással érintett területek nem minősül védett természeti területnek és nem szerepelnek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendeletben felsorolt NATURA 2000-es besorolású területek között sem, viszont az 1., 2., 3., 4., 5., 6., 11., 13., 14., 17., 19., 22., 23. és 26. pontjai a Nemzeti Ökológiai Hálózat puffer területének a részét képezik. A fentiek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet alapján környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.
- **Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály** (üi.szám: ZA/201/345-2/2023, ü.i.: Farkas Zsuzsanna): Megállapításra került, hogy tárgyi ügyben hatáskörrel és illetékességgel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklet II. 2. h.) pontja alapján Budapest Főváros Kormányhivatala rendelkezik, ezért a megkeresést mellékleteivel együtt áttette Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályához.
- **Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály** (ikt.szám: ZAF/010/00422-3/2023/T44, ü.i.: Pereszlai Zsolt): Talajvédelmi szempontból környezeti értékelés készítése, környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

A módosításokkal kapcsolatban **észrevételt tett:**

- **Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság** (): Az 5. módosítási pontban a dokumentáció az alábbiakról tájékoztat: 11A Gyenesdiás 1427 /7, 1419 és az azzal szomszédos Gyenesdiás 1418/3 hrsz-ú ingatlanok területét érintő építési korlátozás táj- és természetvédelmi szempontból feloldható. A módosítással kapcsolatban az érintett államigazgatási szervek (állami főépítész és nemzeti park igazgatóság) megkeresésre került. Ezen ingatlanokon az övezeti besorolásnak megfelelő, táj- és településképhez illeszkedő épületek elhelyezése ellen a környezetvédelmi hatóság nem emel kifogást. Állami főépítész kéri a korlátozás törlésének tömörszerű szabályozását." A fentiek alátámasztására kérjük, legyenek szívesek Igazgatóságunk részére az előzményeket (állami főépítész, BfNPI, környezetvédelmi hatóság tárgyi ügyben keletkezett ügyiratait) a véleményezési dokumentáció elkészítése előtt megküldeni. Az Igazgatóság véleménye szerint a tervezett módosítások következtében jelentős környezeti hatás táj- és természetvédelmi szempontból nem várható, ezért Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. {I.11.} Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését Igazgatóságunk nem tartja szükségesnek.
- **Budapest Főváros Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály** (ikt.szám: BP/2602/0281-4/2023, ü.i.: dr. Tóth János Attila): nyilatkozik, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.
A módosítás az építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet, műemléket nem érint. Tájékoztat, hogy mivel a tervezett módosítás ún. nagyberuházáshoz kapcsolódnak a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni. Ezúton tájékoztat, hogy a további hatósági eljárások során 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 kémi.
- **Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda** (ikt.szám: ZA/010/154-2/2023., üi.: Takács Anna): A tájékoztatóban foglalt 26 módosítási pont közvetetten érint helyi és országos védelem alatt álló építészeti értékeket is, azonban a tervezett módosítások jellege alapján az épített környezet védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás nem várható, a tervdokumentációhoz környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.

Egyéb észrevételek:

A 2. módosítási ponttal kapcsolatban tájékoztat, hogy az Matrt. 71. § (5) bekezdése alapján (5) a településrendezési terv módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén a településrendezési tervben előírt megengedett legnagyobb beépítettség az építési övezet változása esetén sem növelhető. A Matrt. fenti e lőírása alól nem adható egyedi eltérési engedély, ezért az úszótelkek tekintetében tervezett 100%-os beépítettség megállapítására építési övezeti szinten nincs lehetőség.

A 6. módosítási pont esetében a Galagonya utcát javasolja a teljes szakaszon azonos, legalább a hatályos tervben feltüntetett 10,5 m szabályozási szélességgel kiszabályozni.

A 13. módosítási pont esetében a zsákutca kialakítása közlekedési hálózati szempontból kedvezőtlenebb megoldást eredményezne, mint a hatályos terv. Javasolja a hatályos terv szerinti állapot fenntartását.

Önkormányzat az 58/2023. (IV.25.) számú határozatával lezárta a környezeti értékelés szükségességéről szóló előzetes eljárást, mely során megállapította, hogy környezeti vizsgálati dokumentáció kidolgozása nem szükséges (5. számú melléklet).

2.2. KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

A véleményezési szakaszban beérkezett véleményeket az alábbi táblázat összesíti (leveleket lásd: 3. számú melléklet):

SZAKHATÓSÁGI SZERVEK ÉSZREVÉTELEI:

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	1323-7/ 2023	Bubics Tamásné
A tervezett módosítások nem ütköznek táj- és természetvédelmi jogszabályba, nem sértenek táj- és természetvédelmi érdekeket. Az Igazgatóság a tervezett módosítások ellen nem emel kifogást.		
Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály		
A településfejlesztési tervben foglalt elképzelések és célkitűzések a vízi közlekedéssel kapcsolatos érdekeket, a vízi közlekedés biztonságát, továbbá a polgári célú hajózási létesítmények működését hátrányosan nem befolyásolják a Balatonon, ezért avval szemben a hajózási hatóság kifogást nem emel, véleményt, észrevételt nem kíván tenni, a véleményezési eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.		
Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	37000/1252-1/2023.ált.	Ódor Szilvia tű.százados
A településrendezési eszközök elfogadását nem kifogásolja, észrevétellel, módosítási javaslattal nem kíván élni.		
Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság		
Módosító indítványok nem érintenek vízparti területsávot, valamint Igazgatóságunk kezelésében lévő területet		
Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság	K/18181-2/2023	Mészáros László
A dokumentáció hírközlési érdeket nem sért, a Hatóság kifogást nem emel.		
Országos Vízügyi Főigazgatóság	25778-0830/2022	Asztalos-Deme Petra
Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban : OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek. Kéri a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.		

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	ZA/010/74-4/2023.	Takács Anna
1. A 2. módosítási pontban az új Vt-10 építési övezet beépítési magasságát 8 méterben állapítják meg, míg a hatályos terv szerinti Vt-7 építési övezeti besorolás szerint a beépítési magasság 7,5 m. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matrt.) 71. § (5) bekezdése szerint a településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – az e törvény hatálybalépésekor hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – a településrendezési tervben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke az építési övezet változása esetén sem növelhető. A fentiek alapján a beépítési magasságot kérem a hatályos értéknek megfelelően megváltoztatni. 2. Tájékoztatom, hogy a Kr. 2023. július 2-től hatályos 78/D.§ (4) b) pontja alapján már nem minősül új beépítésre szánt területnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága. A Kr. 78/E. §-a alapján a fenti előírást a hatálybalépésekor folyamatban lévő módosítási eljárásnál is alkalmazni kell, ezért kérem hogy a közúti közlekedési terület megszüntetésével érintett egyedi módosítási pontokat, és az új beépítésre szánt terület kijelöléssel kapcsolatos 20. pontot a fentiek alapján szíveskedjenek pontosítani. Tájékoztatom, hogy a Kr. 18. § (1) bekezdése alapján az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítás esetén kell a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását igazolni. 3. Az 5. módosítással a HÉSZ 8. § (5) bekezdése kiegészülne. A bekezdés tervezett szövegében szereplő „ahol a telek közterületi kapcsolatának szélessége 7,0 méternél kisebb” feltétel nem egyértelműen alkalmazható olyan telkek esetében, melynek több, 7 méternél kisebb és 7 méternél nagyobb közterületi kapcsolata is van. 4. A 7. módosítási pont vonatkozásában szükséges a „főépület”, „főépítmény” fogalmak tisztázása, a HÉSZ által hivatkozni kívánt kifejezés definiálása. 5. A 8. módosítási pont szerint tervezett a HÉSZ által használat „utcafronti telekszélesség” kifejezés „telekszélesség” kifejezésre módosítása, azonban ez a rendelettervezetből hiányzik. Az érintett övezetek szövegezésének egyedileg történő módosítása szükséges. 6. A 10. módosítási pont esetén a tömbbelső megközelíthetőségét szolgáló út törlése tervezett. Az OTÉK 33. § (1) bekezdése alapján épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el, melynek megközelíthetősége gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított. Az OTÉK 6. § (1) a) pontja alapján a települések beépítésre szánt területeit építési övezetekben kell sorolni. Az OTÉK 2. melléklet 30. pontja alapján az építési telek beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik, a fogalom-meghatározás c) pontja alapján építési teleknek csak olyan telek minősül, mely a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető. Az Étv. építményekkel szemben támasztott általános követelményekről szóló 31. § (1) bekezdése is rendelkezik az építmény közszolgálati járművel történő megközelíthetőségéről, valamint a tömbbelső telekalakítása kapcsán figyelemmel kell lenni az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 23/E. § (1) bekezdése is, mely szintén előírja a kialakítandó telkek közterületről vagy magánútról való megközelíthetőségének biztosítását. Kéri bemutatni, hogy a megszüntetésre kerülő út által feltárt belső telkek közötti megközelítése miként oldható meg. 7. A 12. módosítási pont esetén kérem felülvizsgálni a 349/1 hrsz.-ú telek északi, közútra kicsatlakozó nyúlványának övezeti besorolását, annak magánútként kertvárosias lakóterületbe vagy közúti közlekedési területbe sorolását. 8. A 13. módosítás kapcsán a zsákutca kialakítását a rendezett telekstruktúra és tömbszerkezet kialakítása érdekében nem javasolja.		

9. A 16. módosítás kapcsán a HÉSZ 8. § tervezett (6) bekezdését kéri pontosítani, az övezet/építési övezet, telek/építési telek fogalmak figyelembe vételével. Amennyiben a bekezdés csak az építési telkekről szól, a mondat elején építési övezet fogalom a helytálló.
10. Az 51. oldalon látható tervlapon egyaránt megtalálhatók a korábban hatályos 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban: régi Btv.) és a Matrt. szerinti térségi övezetek is. Kérem felülvizsgálni a tervlap tartalmát. Amennyiben a térképen kívánják ábrázolni a különböző időállapot szerinti térségi övezeteket, akkor kérem megkülönböztetni a régi és a hatályos térségi övezeti kategóriákat. A jóváhagyandó munkarészben javaslok csak a hatályos területrendezési tervek szerinti védelmi és korlátozó elemeket szerepeltetni.

11. A 18. módosítás az országos és kiemelt térségi területrendezési terveknek való megfeleltetésre irányul, azonban a tervdokumentáció 5. fejezete hiányos: A térségi területfelhasználási kategóriákra (pl. sajátos területfelhasználású térség) és térségi övezetekre (pl. erdők övezete) vonatkozó százalékos előírások teljesülését számszerűen szükséges igazolni. A Matrt 51. § (1) bekezdése alapján a település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb, amelyet szintén számszerű kimutatással szükséges igazolni. Kérem a fentiek alapján az 5. fejezet kiegészítését.

A 18. módosítás leírásában szereplő állítást - „oldalkert minimális méretére vonatkozó értékre 4,0 méter került meghatározásra a jelenlegi OTÉK szerinti 6,0 m helyett” – javítani szükséges, ugyanis az OTÉK 35. § (3) c) pontja a helyi építési szabályzatban által megállapított vagy elismert kialakult állapot hiányában 4 méterben határozza meg az oldalkert mértékét, nem 6 méterben.

12. A HÉSZ 17. § új (7) bekezdésében kérem javítani az előírásokat: „minhárom rendeltetési egységes lehet lakás”

13. A 24. módosítási pont szerinti telekalakításra vonatkozó új előírások felülvizsgálata szükséges. Jelen megfogalmazásban ellentmondásos a 8. § (6) bekezdés szövege, miszerint a bekezdésben foglaltakat akkor lehet alkalmazni, ha a kialakuló telkek a minimális telekméret 95 %-át elérik, azonban a bekezdésben foglaltak alapján a telekméret a kialakítandó telekméret 90%-ára is csökkenthető. Ugyancsak javaslok felülvizsgálni a bekezdés alkalmazhatóságának feltételül meghatározott telkek darabszámára vonatkozó előírást is. Ha egy telek két részre osztásakor egyidejűleg a szabályozási vonal mentén útleválasztás is történik, akkor összességében egy telek legalább három részre osztása áll fenn, így viszont a „két részre osztása” feltétel nem értelmezhető. Ugyanez elv mentén szükséges a telekszélességre vonatkozó előírás megfogalmazásának felülvizsgálata is.

A jelenleg hatályos, minimális telekmérettől való eltérési lehetőségnél megengedőbb szabályozás megalkotását nem javaslok. A hatályos szabályozás szerint az övezet által előírt minimális telekmérettől való eltérés mértéke a HÉSZ 8. § (3) és (4) bekezdésben foglaltak együttes fennállása esetén is csak 5 % lehet.

14. A 6.6. fejezetben részletezett biológiai aktivitás változásának számítása („2022. évi I. számú módosítás: -0,5435”; ill. „2019-2022. módosítási utáni változás: +4,5124”), valamint a határozattervezet 4. mellékletében szereplő, módosított területhasználat alapján jegyzett táblázatban számított érték („a felülvizsgálat során, a biológiai aktivitásérték 6, értékkel nőtt”) nincs szinkronban egymással. Kérem a számítás javítását.

15. A rendelettervezet 8. § (1) bekezdése a HÉSZ 18. § (1) bekezdés b) pontját módosítaná. Az adott szakasz az Lke-1 jelű övezet minimális telekméretét, minimális telekszélességét tartalmazza, melynek helyébe a rendelettervezet szerint hibásan az Lke-2 jelű övezet normatív előírásai, a (2) bekezdés a) - e) pontja lépnének. Kérem a rendelettervezet javítását.

16. A rendelettervezet 8. § (2) bekezdése a HÉSZ 18. § (2) bekezdését módosítaná, de az „alábbi rendelkezés lép:” utáni rész hiányzik.

17. A hatályos tervlapok helyébe lépő, módosított tervlapokat kérem egységes szerkezetben dokumentálni

Önkormányzat/Tervezői válasz: 1. A 2. módosítási pontban az új Vt-10vprrt jelű övezet legnagyobb épületmagasságát 7,5 méterre javítottuk.

2. A közúti közlekedési terület megszüntetésével érintett egyedi módosítási pontokat, és az új beépítésre szánt terület kijelöléssel kapcsolatos 20. pontot töröltük, mivel valamennyi új beépítésre szánt terület kijelölése közlekedési terület megszüntetése miatt került számításra, és igazolásra.
3. Az 5. módosítással a HÉSZ 8. § (5) kiegészítésre került.
4. A HÉSZ valamennyi előírásában a főépítmény fogalmat használja, melyre az OTÉK előírásai aklamazandók. Változás, fogalom kiegészítés ez alapján nem szükséges.
5. A 8. módosítási pont a HÉSZ valamennyi utcafronti szélesség/telekszélesség fogalmát rendezi, melyet mind a módosítási lapon, mind a rendelet tervezetben javítottunk.
6. A 10. módosítási pont esetén a kialakult állapot szerint az érintett tömbbelsőben 3 olyan telek van, amely megközelítés tekintetében nem teljesíti az építési telek elvárásait. A 3 telekből 2 telek jogszerűen beépített. (1269/2, 1271/3 hrsz), melyek megközelítése a 1271/1 hrsz-en keresztül szolgalmi úttal történik. A hatályos szabályozási terv nem kötelező elemekkel javaslatot tesz a z ingatlanok magánúttal való feltárására. Ehhez szomszédos ingatlanok egy részének igénybevétele is szükséges, valamint a javaslat a 1272/1 hrsz ingatlan területét kér övezetbe sorolja, mely a használatot, fejlesztést korlátozza. Jelen tulajdonosi szándékok szerint a hatályos szabályozási terv által javasolt magánút nem tud kialakulni, az érintett telek tulajdonosa a telkét a jelenlegi határokkal szeretné használni. A módosítás során, az irányadó elemek törlésével egyetlen telek megközelítése sem csorbul, a tervezett módosítással a jogszerűen kialakult állapot marad fenn.
7. A 12. módosítási pont esetén a 349/1 hrsz.-ú telek északi, közútra kicsatlakozó nyúlványa magánútként került szabályozásra.
8. A 13. módosítás kapcsán a rövid zsákutca kialakult. Jelenleg 3-4 telek feltárását biztosítja, távlatban legfeljebb további egy-két telekét. Az ingatlan-nyilvántartásban kialakult közlekedési terület a telkek feltárásához elegendő, további területek igénybevétele nem indokolt.
9. A 16. módosítás kapcsán a HÉSZ 8. § előírásai pontosításra kerültek.
10. Az 51. oldalon látható tervlapon törlésre kerültek 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban: régi Btv.) szerinti térségi övezetek is.
11. A tervdokumentáció 5. fejezete kiegészítésre került a térségi területfelhasználási kategóriákra és térségi övezetekre vonatkozó százalékos előírások teljesülésével.
- A 18. módosítás leírásában szereplő „oldalkert minimális méretére vonatkozó érték 4,0 méter került meghatározásra a jelenlegi OTÉK szerinti 6,0 m helyett” állítás javításra került.
12. A HÉSZ 17. § új (7) bekezdésében javítottuk az elírást.
13. A 24. módosítási pont szerinti telekalakításra vonatkozó új előírások pontosításra kerültek.
14. A 6.6. fejezetben részletezett biológiai aktivitás változásának számítása törlésre került, mivel az új beépítésre szánt területek mind közterület módosításból erednek.
15. A rendelettervezet 8. § (1) bekezdése javításra került.
16. A rendelettervezet 8. § (2) bekezdése javításra került.
17. A rendelet tervezet szabályozási tervrészletei egységes szerkezetben kerültek összeállításra.

ÖNKORMÁNYZATI ÉSZREVÉTELEK:

Gál Lajos		
A Balaton parti sávot érintően Gyenesdiás Nagyközség Algyenes-Aldiás településrészeket és strandokat összekötő Balaton parti sávot feltáró kerékpáros hálózat engedélyezési tervei alapján összhangot kell biztosítani a szabályozási tervvel.		
Önkormányzat/Tervezői válasz: Az engedélyezési tervek alapján a kerékpárút nyomvonala és területigénye feltüntetésre kerültek a rendezési terveken.		

LAKOSSÁGI ÉSZREVÉTELEK:

Riedl Tamás		
11. indítvány: A Csokonai közben a Kossuth utca felől lévő meglévő épületek előkertjei 0,60; 2,60; 2,10 méterek. Az előkert méretére javaslok a 3,00 méter helyett az 1,00 métert (ha nem lehetséges, akkor 2,00 métert) engedélyezni. 26. indítvány: Az irányadó telekhatárok csak részben szerepelnek a terven. Kérem a kérelmemben csatoltak megfelelően szíveskedjenek ábrázolni.		
Önkormányzat/Tervezői válasz: A 22. számú indítványnál az irányadó telekhatárok ábrázolása a záró véleményezési szakaszban az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján, az Állami Főépítési Iroda kérésére törlésre kerültek. A Csokonai közben az előkert méretre vonatkozó érték nem változik, az előírt érték az általános előírásoktól kisebb, a terület egyedi adottságai alapján lett meghatározva. Mérete összhangban van az utcai elvárásokkal.		
Boros István		
A szöveges részen kívüli módosítások: 1. A mostani nem kötelező magánút, a kötelező fásítás, illetve a telekhatárt megszüntető javasolt jelek (három db csillag: 739/4 - 738/1 - 737/1 - 732/3 hrsz.-ek között) törlése. Semmilyen feltáró utat nem jelölünk a területen, esetleg egy szöveges utalás az úttal kapcsolatban: "Az övezetben a HÉSZ előírásainak megfelelő telekalakításkor az övezet területének feltárása a déli oldalon lévő kerékpárúton keresztül úttal történhet, amelyet úgy kell kialakítani, hogy minden telek autó forgalomra alkalmas úton megközelíthető legyen." 2. A Vt-2-vpr, Vt-4-vpr övezeti határát két telekkel tolnánk el, a 753/1 és a 765/3 hrsz. közé. A szöveges részen belüli módosítások: 1. 20. § (2) a) pontja: Betenném, hogy az övezetben egy telken több főépület is elhelyezhető. 2. 20. § (2) a) pontja: Az OTÉK 16. § (2) bekezdés d, e pontját szeretném betenni az a, b, f pontok mellé. 3. 20. § (2) a) pontja: A "Az övezetben kialakítható szálláshely szolgáltató épületekben, legalább 25 szoba és minimum 50 férőhelyes szállodák és panziók létesíthetők." mondatot kivenném, és helyébe azt fogalmaznám meg, hogy akár egy egységes szálláshely is létesíthető, minimum 6 egység, 15 férőhely telkenként. 4. 20. § (2) b) pontja: A minimálisan kialakítható telekméret: 2500 m². A minimális utcafronti telekszélesség: 28 m. A minimálisan beépíthető telekméret: 2500 m². 5. Az előkert nagysága legalább: 5 m 6. Az oldalkert nagysága legalább: 4,5 m, kiegészítve: az oldalkert nagysága legalább 3 méter, amennyiben a beépítés az oldalkert irányában megfelel az OTÉK 36. §*** a), b)* pontjának (a homlokzat nyílás nélküli vagy nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza) 9. A hátsókert nagysága legalább: 6 m		
Önkormányzat/Tervezői válasz: Az érintett övezetek előírásait a 3. számú módosító indítvány, valamint a rendelet tervezet szöveges részei tartalmazzák a kérések figyelembevételével. A tervezett megoldások Önkormányzat hosszútávú fejlesztési elképzeléseibe illeszkednek, melynek egyik legfontosabb célja, hogy a terület hosszútávon kapcsolódjon be a település minőségi idegenforgalmi kínálatába, lehetőség szerint minél inkább szolgálva a helyben lakók igényeit is. A kérelemből módosításra, pontosításra kerülő		

elemek továbbra is megtartják e rögzített célt. Elképzelhető, hogy a terület hasznosítására vonatkozó tulajdonosi elképzelések a későbbiekben pontosodnak. Amennyiben rendelkezésre áll, kidolgozásra kerül a terület hasznosítását bemutató javaslatok elképzelhető, hogy a szabályozás tovább pontosodik. Ekkor javasolt rendezni a fagyizó és a kerékpárút övezetét is.

Vadas László

765/3 és 765/5 hrsz-ú telkek esetében a telek határok mellett húzódó vasútvonaltól számított véderdőt kéri törölni a telkekről. A jelenlegi rendezési terven feltüntetett belső utak kerüljenek törlésre az építési telkekről.

Az építési telkeket nem régiben alakították ki úgy, hogy azok megfeleljenek a jelenlegi szabályozásban feltüntetett 5000 m² minimum építési teleknagyságnak. Kérjük, hogy az 5000 m²-es minimum építési teleknagyságot ne növeljék tovább.

Az építési telkekhez az OTÉK előírásainak megfelelően a rendezési terv módosításakor kérjük betervezni. A gépjárművel is megközelíthető becsatlakozó utat minimum a két telek határához egyet. (Az OTÉK előírásra hivatkozva.)

Önkormányzat/Tervezői válasz: A vasút melletti véderdő megtartásra kerül, a terület részletes, kidolgozott hasznosítására vonatkozó terv egyelőre nem áll rendelkezésre, a változtatást nem támasztja alá. A tömbbelsőit feltáró irányadó elemként ábrázolt magánút törlésre került. Az építési telkekre vonatkozó előírások pontosodnak, a 3. számú módosítás tartalmazza.

A véleményezési szakasz 2023. október 11-én lezárásra került a 119/2023. (X.12.) számú önkormányzati határozattal (3. számú melléklet).

Az Állami Főépítési Iroda a záró véleményezési szakaszban fennmaradt kérdések egyeztetése érdekében 2023. november 20-án egyeztető tárgyalást hívott össze, melynek során a 7. számú mellékletben foglalt pontok szerint a záró véleményezési dokumentáció pontosítását kérte.

A jegyzőkönyvben is leírtak alapján a záró véleményezési anyag az alábbiak szerint került módosításra:

1. a 1272/3 hrsz.-ú építési telek közúti kapcsolata a 1272/2 és 1272/1 hrsz ingatlanokkal tervezett telekalakítása során rendezetté válik, megoldódik.
A 1271/3 és 1269/2 hrsz ingatlanok közúti kapcsolata a jelenleg is megközelítésre használt nyomvonalon javasolt magánút kialakításával javasolt rendezni. A településrendezési tervek az erre vonatkozó javaslatot rögzítik.
2. az egykori Balaton törvény térségi övezetei (térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete, kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete) törlésre kerültek a szerkezeti és szabályozási tervlapokon is, valamint a HÉSZ egykori Btv. előírásaira vonatkozó hivatkozások törlésre kerültek. A küldterület szabályozási terven az északi erdőterületek övezeti jelei is tartalmaztak a korábbi térségi övezetekre vonatkozó jelöléseket, ezek is törlésre kerülnek a tervből, így az övezeti jelek összhang kerülnek a HÉSZ-el is.
3. A sajátos területfelhasználású térségtől való eltérés százalékos értéke bemutatásra került az alátámasztó munkarészben, a megfelelés biztosított.
4. A 18. sz módosító indítvány bemutatásánál az oldalkertre vonatkozó leírásnál az OTÉK-ra való hivatkozás pontosításra került.

5. Az Algyenes – Aldiás településrészek közötti kerékpárút jelölése tervezett kerékpárút helyett meglévő kerékpárútként került módosításra, valamint a kerékpárúthoz tartozó burkolatszéle jelölés törlésre került a szabályozási tervről. Továbbá egy helyen változik a tervezett gyalogút jelölés.
6. A 1414/2 hrsz.-ú teleknél jelölt irányadó telekhatár törlésre került

A tárgyaláson elhangzottak szerint a dokumentáció javításra került, mely változásokat az alátámasztó dokumentációban piros színnel jelöltünk.

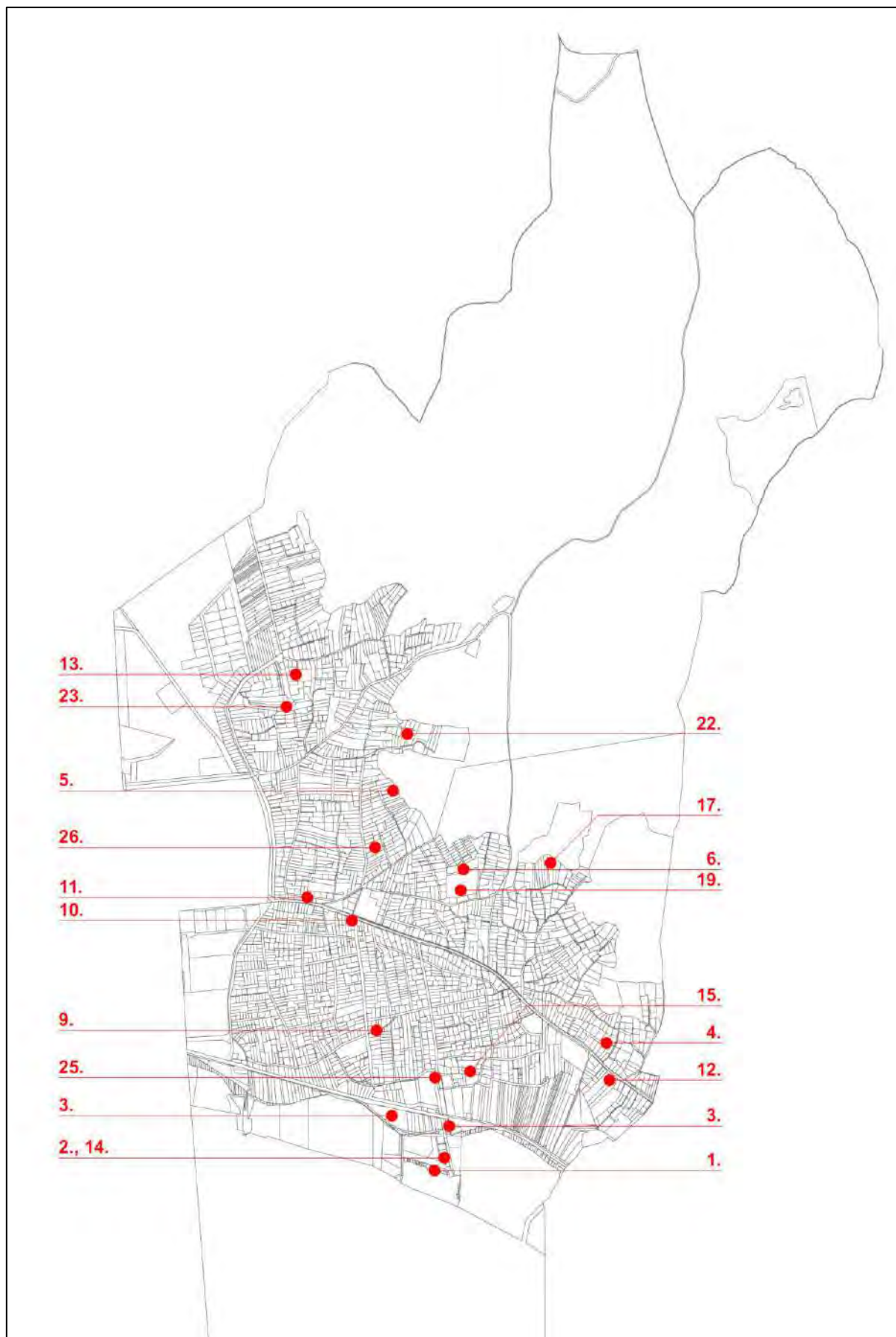
3. A MÓDOSÍTÁSOK ELEMEI, HELYSZÍNEI

Gyenesdiás Nagyközség Településrendezési eszközeinek 2022. évi I. számú módosítása az előzetes tájékoztatási szakaszban 25 módosító indítvány tartalmaz.

Indítványok tartalma	
1.	Strandi zöldterület övezeti jelének pontosítása
2.	728/11-13 hrsz-ú. 'úszótelkek ' 100%-os beépíthetőségének biztosítása
3.	Telekalakítási és beépítési javaslat kidolgozása a vízparti Vt fejlesztési területekre vonatkozóan
4.	Margaréta utca keleti végében ábrázolt gyalogos forgalom megszüntetése
5.	Hunyadi közben keleti oldalán elhelyezkedő telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata
6.	Galagonya utcánál a kilátási pont miatt tervezett közterület szélesítés megszüntetése.
7.	A főépítmény fogalmának pontosítása a HÉSZ-ben.
8.	A HÉSZ pontosítása, egyértelműsítése a telekszélesség és az utcafronti szélesség fogalomhasználatát illetően
9.	Béke utca és Toldi köz tervezett szélesítésének törlése a szabályozási tervről, és a szent István utca szabályozásának felülvizsgálata
10.	A 1272/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása (Lke-1-re)
11.	Kossuth utca – Csokonai Vitéz Mihály utca közötti Vt-6 övezetben a Csokonai utca felőli előkert méretének módosítása a kialakult (vagy 3,0) méretre.
12.	Kossuth Lajos u. 16-22. ingatlanok átsorolása üdülőterületből lakóterületbe.
13.	Meleghegyi köz és a 1491/4 hrsz út összekötésének megszüntetése
14.	Madách utca menti Vt-3 és Vt-2 területeken a beépíthetőség korlátozása, a távlati közterületi fejlesztések érdekében, egyúttal a közvetlenül a vasút alatti Vt- 2 vppt terület kerüljön átsorolásba a Vt-3 zónába.
15.	Tulipán kemping feletti azonos hasznosítású területek kerüljenek Üü-2 övezetbe
16.	Ev övezetben (vagy általánosságban minden övezetben) rögzíteni, hogy közcélú közművek és berendezéseik elhelyezhetők, ezeknek önálló ingatlan kialakítható legyen a minimum előírásoknak való megfelelés nélkül is.
17.	A Pince utca északioldali telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata, a területre vonatkozó előírások pontosítása, különös tekintettel a meglévő épületekre.
18.	Településrendezési tervek jogszabályi harmonizációja (országos és megyei területrendezési terveknek való megfelelés ellenőrzése) magába foglalva a hiányzó Vt-1 zónajelölés elhelyezését a Jókai köz 2 – 97/5 hrsz- ú ingatlanon
19.	Galagonya utca övezetében a lakóházak arányának pontosítása
20.	Új beépítésre szánt terület kijelölése során a 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében új zöldfelület kijelölése szükséges.

21.	Lke zónák esetében a meglévő, természetben kialakult épületeknél a tetőtérbeépítés megvalósítható max. 1 újabb lakás kialakításával, amennyiben egy lakásra min 200 m ² zöldfelület biztosított.
22.	A Búzavirág utca és Szőlőhegyi utca csatlakozásánál gyalogút hosszának csökkentése, hogy mind a 1457111 hrsz-ú, mind a 1457/15 hrsz-ú ingatlan gépjárművel megközelíthető legyen.
23.	Az Ady utca – Fenyves utca közötti K-Ny-i irányú összekötő útszakasz a 1053 hrsz-ú ingatlan érintettségében törlésre kerül
24.	Telekalakítás esetén a minimum mérték alóli kedvezmény telekszélességre is értelmezhető legyen, továbbá a meglévő kedvezmények összevonhatósága lehetséges legyen.
25.	A 714/16 hrsz- ú és a 714/17. hrsz- ú ingatlanok átsorolása a Vt- 6 övezetbe, amellyel az ingatlanok tényleges használatának megfelelő rendeltetés megvalósítható, egyúttal az előkert minimális mértékére a „K”, mint kialakult állapot engedélyezése, továbbá az övezethatár pontosítása
26.	A szabályozási környezet pontosítás a 1414/2 hrsz ingatlant érintően, a kialakult telekhatárok figyelembe vételével.

A módosítással érintett terület területek a település belterületén találhatók, az alábbiak szerint:



A módosító indítványok településen belüli elhelyezkedése

4. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

Jelen eljárásban 26 módosító indítványt tartalmaz, melyek közül a 18. számú indítvány a teljes közigazgatási területet érinti. Jelen eljárásban kezdeményezett módosítások alapvetően a hatályos településrendezési eszközök pontosítását célozzák egyes fejlesztések megvalósítása érdekében. A tervezett módosítások többsége a közlekedési területek nyomvonalának, határának módosítását jelenti, ezen túl két új övezet kialakítása történik, segítve a tervezett fejlesztések megvalósulását.

A tervezett módosítások alapvetően nem érintik a településszerkezetet, a fő infrastrukturális elemeket. A településszerkezeti tervet is érintő változások inkább kisebb pontosítások. Ez alapján a tervezett módosítások léptéke a településfejlesztési koncepció szintjét nem éri el, a tervezett változások, az ez alapján módosuló településszerkezet szabályozás a Településfejlesztési Koncepció elhatározásaival továbbra is összhangban van.

Szerkezeti tervet érint: 4, 6, 9, 10, 12, 13, 15, 18, 20, 23. és 25. indítványok

Közlekedési területet érint: 3, 4, 6, 9, 13., 22. és 23. indítvány.

[Zöldterületet a módosítások nem érintenek.](#)

Örökségvédelmi szempontból figyelmet érdemel: 6, 10. indítvány.

Új övezet létesül a 2. indítványban.

A módosítások során módosul a szerkezeti terv tervlapja és leírása, a helyi építési szabályzat szöveges rendelkezései (két új övezet beiktatása) és a szabályozási tervlap.

A tervi munkarészeket érintő módosításokat megbízó önkormányzat által elvárt módon mutatjuk be, és dokumentáljuk.

A tervezett módosításokat bemutató táblázat felépítése a következő:

1. oldal:

Bal oldala az információs sáv, az indítványra vonatkozó fontosabb adatokat tartalmazza, valamint az indítvány tartalmának, helyszínének rövid körülírását, és a módosítás leírását. Jobb oldala tartalmazza az átnézeti térképet, valamint a földhivatali alaptérkép kivonatát, mindkettőn megjelenik a módosítással érintett terület lehatárolása.

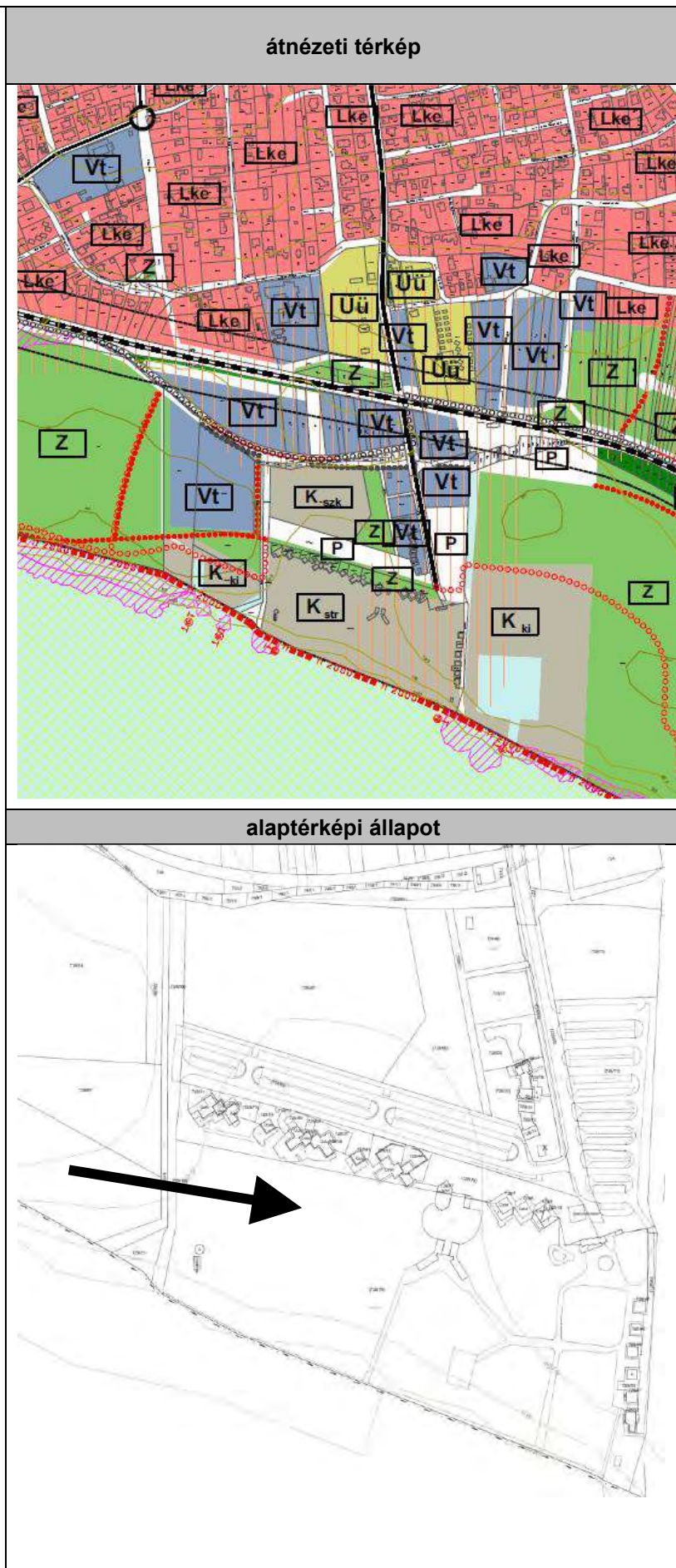
2. oldal:

Szerkezeti tervet is érintő módosításoknál a hatályos szerkezeti tervet, valamint a szerkezeti terv tervezett módosítását mutatja be. Amely indítvány szerkezeti tervet nem érint, ott ez az oldal értelemszerűen nem része a módosítást bemutató táblázatnak.

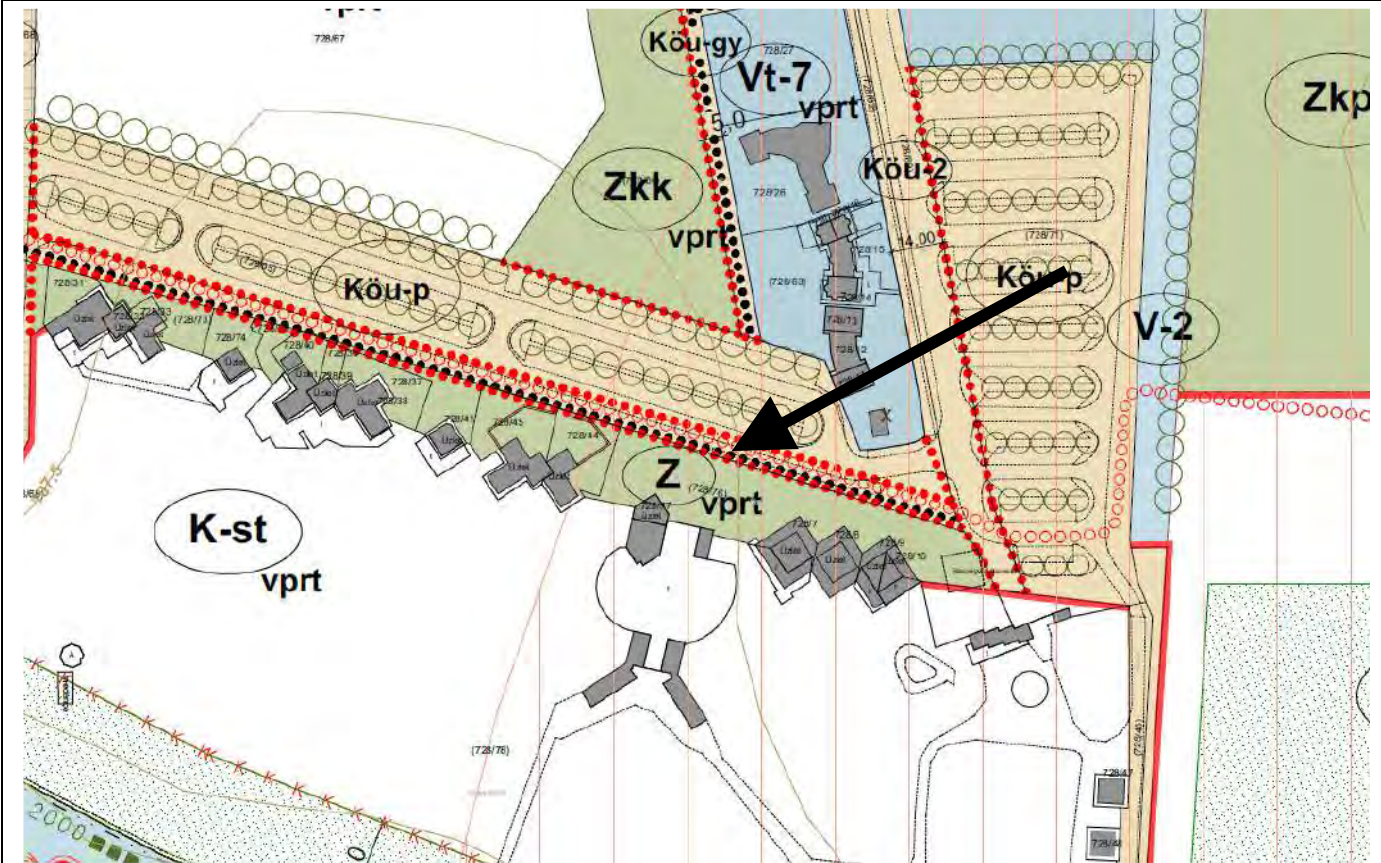
3. oldal:

A szabályozási terveket bemutató oldal. Tartalmazza a hatályos terv kivonatát, és a tervezett módosítást. Ezen oldalon szereplő kivágatok az ábrázolások érthetősége végett a módosítással érintett konkrét helyszínre fókuszálnak, így a csak nagyobb kiterjedésű kontúrral lehatárolható, módosítással érintett terület határa a kivágat mezőjéből kifuthat.

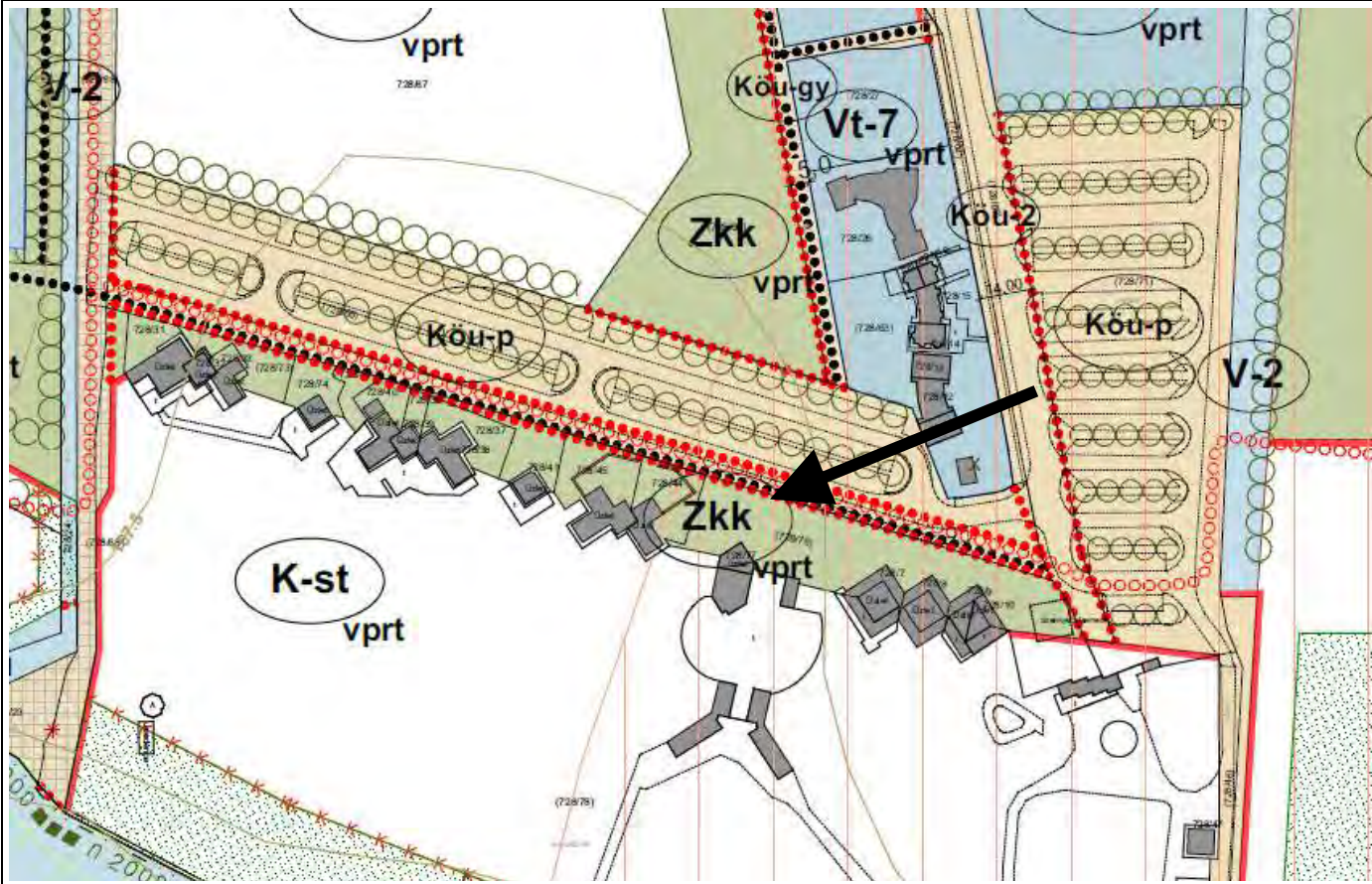
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
1.	SZ-2/2.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Strandi zöldterület övezeti jelének pontosítása	
A módosítás leírása	
Gyenesdiás strandterületének határán lévő zöldterület a hatályos szabályozási terven Z vprjt jelű övezetbe sorolt, miközben a magasabb rendű jogszabályok szerint a zöldterületeket megkülönböztetjük a közkeri és közparki funkciójuk szerint. A gyenesdiási hatályos szabályozási terven a zöldterületek már eszerint kerültek övezetbe sorolásra, azonban ezen a helyszínen elírás következtében az övezeti jelben nem került rögzítésre, hogy a terület közpark, vagy közkeri. A módosítás során az OTÉK 27.§ szerinti övezeti besorolás pontosítása a hatályos jogszabályi előírásoknak való megfelelés érdekében Zkk, azaz közkeri zöldterületbe kerül átsorolásba a zöldterület méretéből és funkciójából adódóan.	
Szerkezeti tervet érint	nem



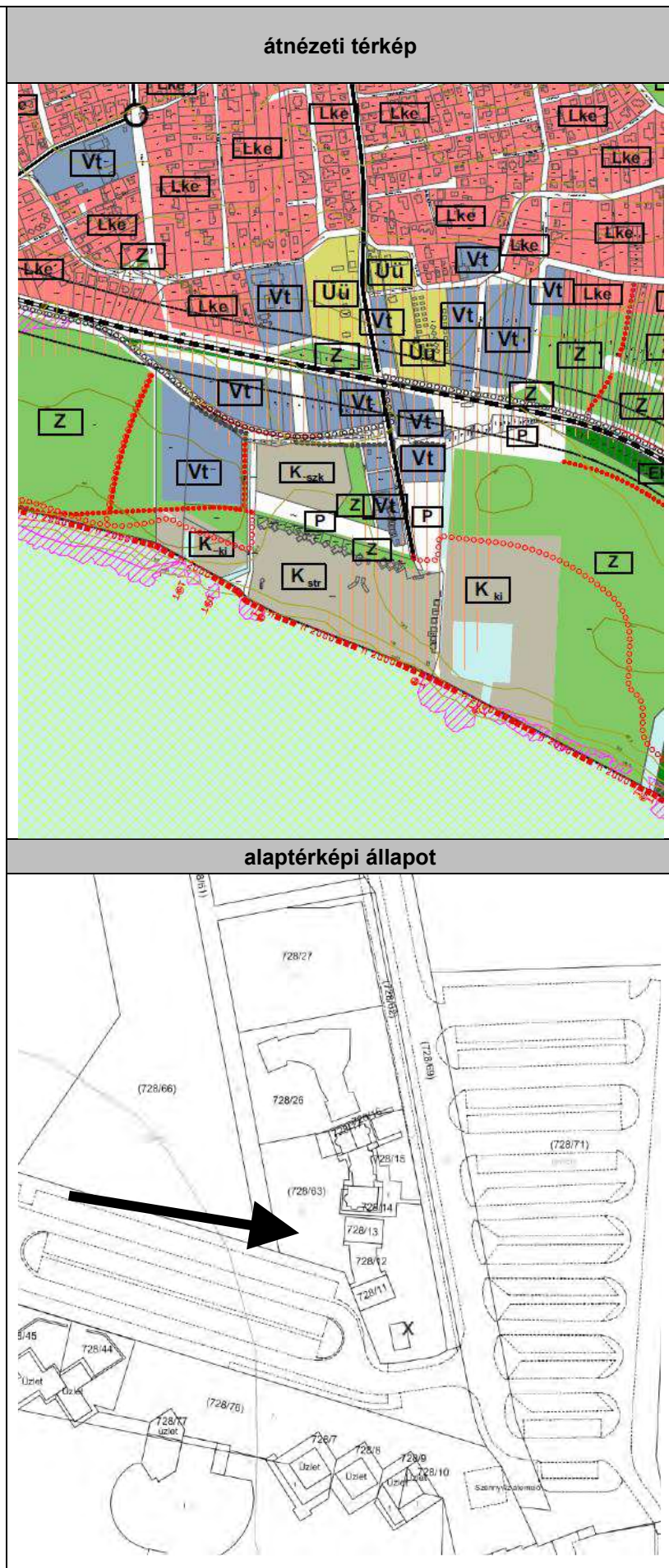
Hatályos szabályozási terv



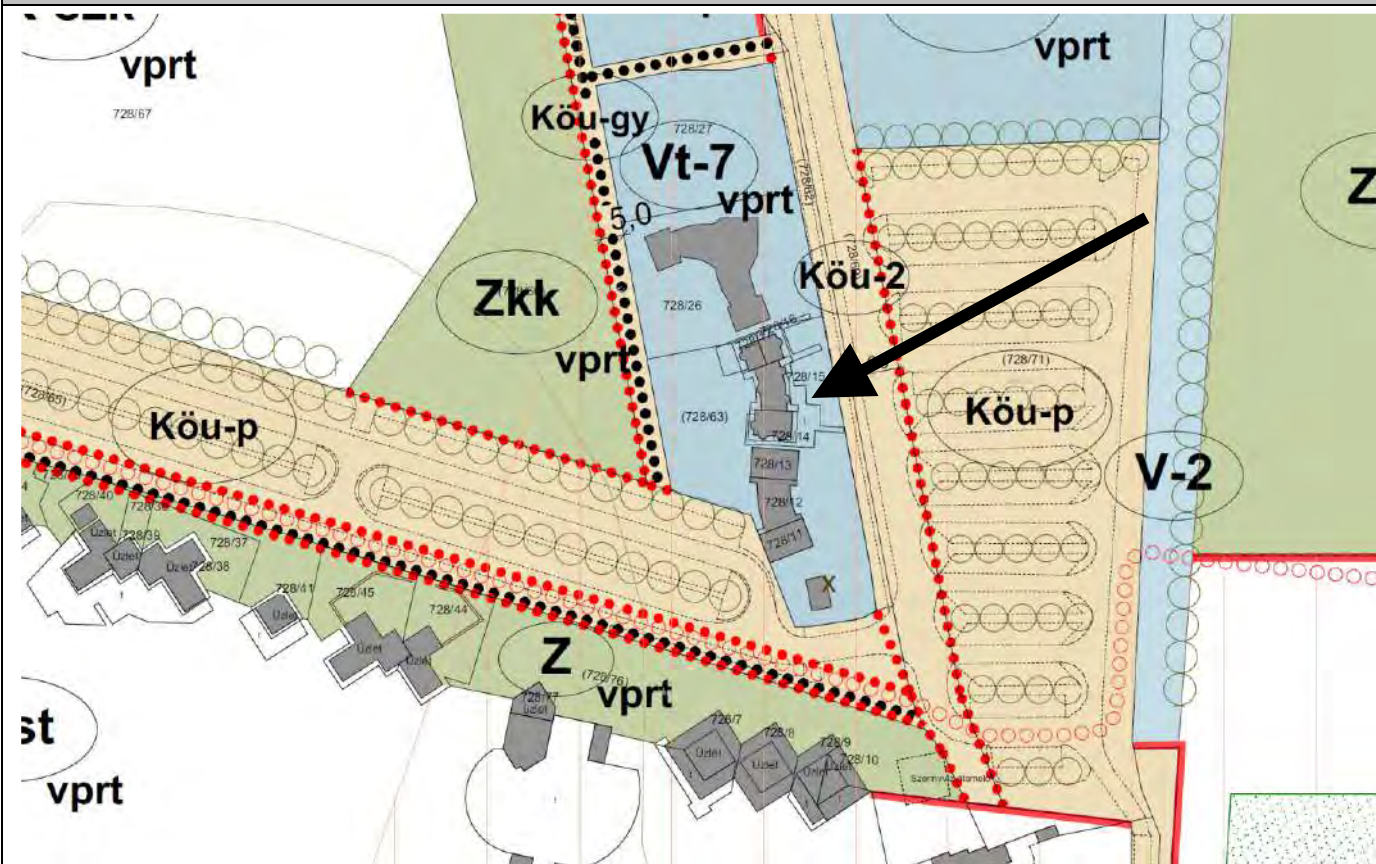
Tervezett szabályozási terv



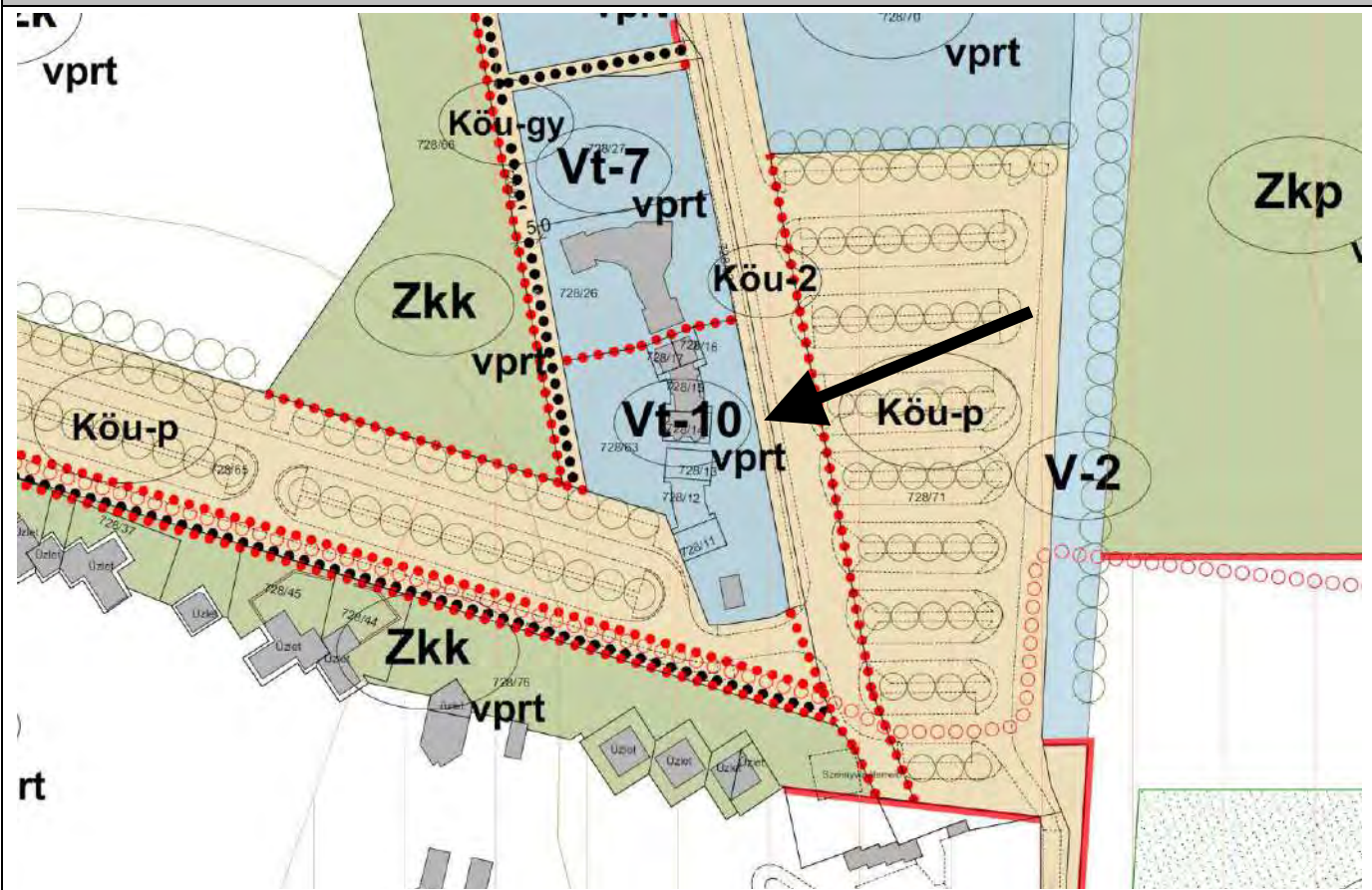
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
2.	SZ-2/2.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
728/11-13 hrsz-ú. 'űszótelkek ' 100%-os beépíthetőségének biztosítása	
A módosítás leírása	
A jelenlegi „űszótelkes” kialakításban létrejött telkeken 100%-os beépíthettség biztosítása nem megoldható a a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet 8.§ (2) a) pontja miatt. A jelenlegi előírások felülvizsgálata szükséges azonban a kialakult állapot fenntartása, és a még beépítetlen telkek hasznosítása érdekében. A módosítás során, az érintett néhány egyedi adottságú telekre új településközponti vegyes övezet kerül létrehozásra, melynek övezeti jele: Vt-10 vprt. Az új övezetben a beépíthetőség 50%-ban került megállapításra, az alábbi övezeti előírásokkal: „(10) Vt-10 vprt építési övezet előírásai (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv.) a) Telkenként legfeljebb egy lakás létesíthető. b) Minimálisan kialakítható telekméret 100 m², minimális telekszélesség 5,0 m. c) Az övezet beépítési módja zárt sorú lehet. d) A telek legnagyobb beépíthetősége 50% e) Az övezetben az előkert nagysága legalább kialakult állapot szerint. f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m.”	
Szerkezeti tervet érint	nem



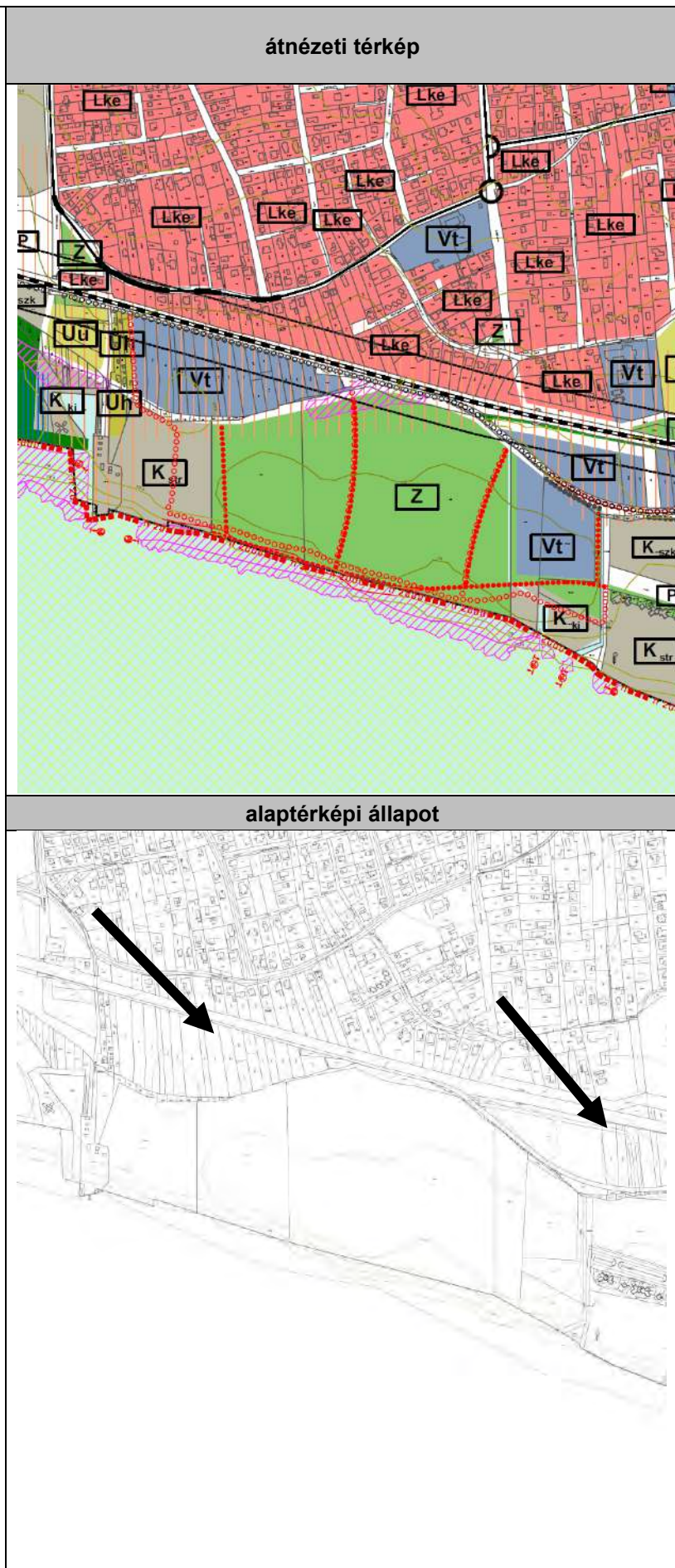
Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
3.	SZ-2/1.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Telekalakítási és beépítési javaslat kidolgozása a vízparti Vt fejlesztési területekre vonatkozóan	
A módosítás leírása	
A területekre beépítési javaslat nem készül, a vasúttól délre eső Vt-4 vprtv övezet meglevő elaprózódott telkein továbbra sem cél a beépíthetőség növelése, települési léptékben nézve "nagy projektek" megvalósításának helyszínét biztosíthatja. A módosítás során a HÉSZ előírásai a Vt-2, Vt-2 vprtv, a Vt-3, Vt-3 vprtv, a Vt-4 és Vt-4 vprtv övezetekre vonatkozóan kiegészítésre kerülnek az övezeti előírások. Változik a Vt-2 vprtv övezetekre vonatkozóan a kialakítható szálláshelyek, minimális előkert mérete, elő-, oldal-, és hátsókerter méretek, magánutak minimális méretére vonatkozó értékek. Elkülönülnek a Vt-3 és Vt-3 vprtv, valamint a Vt-4 és Vt-4 vprtv előírásai. A módosítással érintett területhez kapcsolódóan a véleményezési szakaszban észrevétel érkezett, mely során pontosodott a kibővített terület szabályozása. Gyenesdiás Nagyközség Algyenes-Aldiás településrészeket és strandokat összekötő Balaton parti sávot feltáró kerékpáros hálózat engedélyezési tervei alapján a szabályozási terven felülvizsgálatra kerültek az érintett terület kerékpárhálózati elemei. A nyomvonal feltüntetésre került, mely során a közparkot, strandterületet érintően övezethatár módosításra nem volt szükség. A 797 hrsz-ú telket érintően a közterület határa kismértékben pontosodott, mely során a Vp-4 vprtv övezet határa 1-2 métert érintően keleti irányba tolódott. A módosítással érintett területen belül a hatályos terven jelölt tervezett kerékpárút nyomvonala nem volt összhangban a tervekkel, így az törlésre került, a szomszédos fasorral együtt. Ezen felül a HÉSZ 19.§ kiegészül egy új (3) bekezdéssel: Az övezetekben csak olyan magánút létesíthető, ahol a telkek ellátását szolgáló kiegészítő többletparkolók elhelyezése biztosított.	
Szerkezeti tervet érint	igen



HÉSZ változásai:

20.§ (2) Vt-2vprrt építési övezet előírásai (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv.)

a) Elsősorban települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben egy telken több főépület létesíthető, az elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés a, b, d, e, f pontja szerinti építmények. A Vt-2 vprrt övezetben nem helyezhetők el a balatoni vízpart- rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet 8.§ (1) bekezdés szerinti építmények.

Az övezetben kialakítható szálláshely szolgáltató épületekben, telkenként legalább 6 szállásegység 25-szoba és minimum 15 50 férőhely szállodák és panziók létesítendő. Lakófunkció az övezet épületeiben nem létesíthető. , a főfunkció mellett, az épület(ek) összesített, földszinti nettó szintterületének legfeljebb 20 %-ának megfelelő mértékben létesíthetők, a tulajdonos, a személyzet, a bérlo, stb. számára.

b) minimálisan kialakítható telekméret 2500 4500 m², minimális utcafronti telekszélesség 28,0 30,0 m.

c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.

d) A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.

e) Beépítési paraméterek:

ea) az előkert nagysága legalább 5,0 6,0 m.

eb) oldalkert nagysága legalább 4,5 5,0 m

ec) hátsókert nagysága legalább 6,0 12,0 m.

f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 8,5 9,5 m.

g) Az övezetben kialakítandó magánutak minimális szélessége 12,0 m, melynek kétirányú forgalomra és merőleges gépjármű parkolásra alkalmasnak kell lennie – 1 átkötés a biciklúttól

h) a minimálisan beépíthető telekméret 2500 m²

(3) A Vt-3 és Vt-3 vprrt építési övezet előírásai (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv.)

a) Elsősorban települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben egy telken több főépület létesíthető, az elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés a, b, d, f pontja szerinti építmények.

b) A Vt-3 övezetben

ba) minimálisan kialakítható telekméret 1500 m², minimális utcafronti telekszélesség 18,0 m.

bb) a beépítési mód oldalhatáron álló.

bc) a telek legnagyobb beépítettsége 35%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 45% lehet.

bd) az előkert nagysága legalább 12,0 m.

be) az oldalkert nagysága legalább oldalhatáron álló beépítés esetén 6,0.

bf) a hátsókert nagysága legalább 12,0 m.

bg) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

c) A Vt-3 vprrt övezetben nem helyezhetők el a balatoni vízpart- rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet 8.§ (1) bekezdés szerinti építmények. Az övezetben

ca) nem alakítható ki szálláshely szolgáltató funkció.

cb) a beépítési mód szabadon álló.

cc) a telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.

cd) minden előkert nagysága legalább 7,0 m, mely kerékpárút esetén annak határvonalától mértén számítandó

ce) az oldalkert nagysága legalább 3,5 m

cf) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,0 m.

cg) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,0 m, ahol a létesítendő új épület egyetlen homlokzati pontjának magassága sem haladhatja meg a 9,5 m- t.

ch) a minimálisan beépíthető telekméret 1500 m²

(4) A Vt-4 és Vt-4 vprrt építési övezet előírásai (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv.)

a) Elsősorban települési szintű szálláshely szolgáltató, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben egy telken több főépület létesíthető, elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés a,b, d, e, f pontja szerinti építmények. Az övezetben kialakítható szálláshely szolgáltató épületekben, telkenként legalább 25 szállásegység és minimum 50 férőhely létesítendő. Lakófunkció az övezet épületeiben, a főfunkció mellett, az épület(ek) összesített, földszinti nettó szintterületének legfeljebb 20 %-ának megfelelő mértékben létesíthetők, a tulajdonos, a személyzet, a bérlo, stb. számára.

b) minimálisan kialakítható telekméret 6000 5000 m², minimális utcafronti telekszélesség 40,0 18,0 m.

c) Az övezet beépítési módja szabadonálló lehet.

d) A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 35% lehet.

e) Beépítési paraméterek:

ea) előkert nagysága legalább 12,0 m.

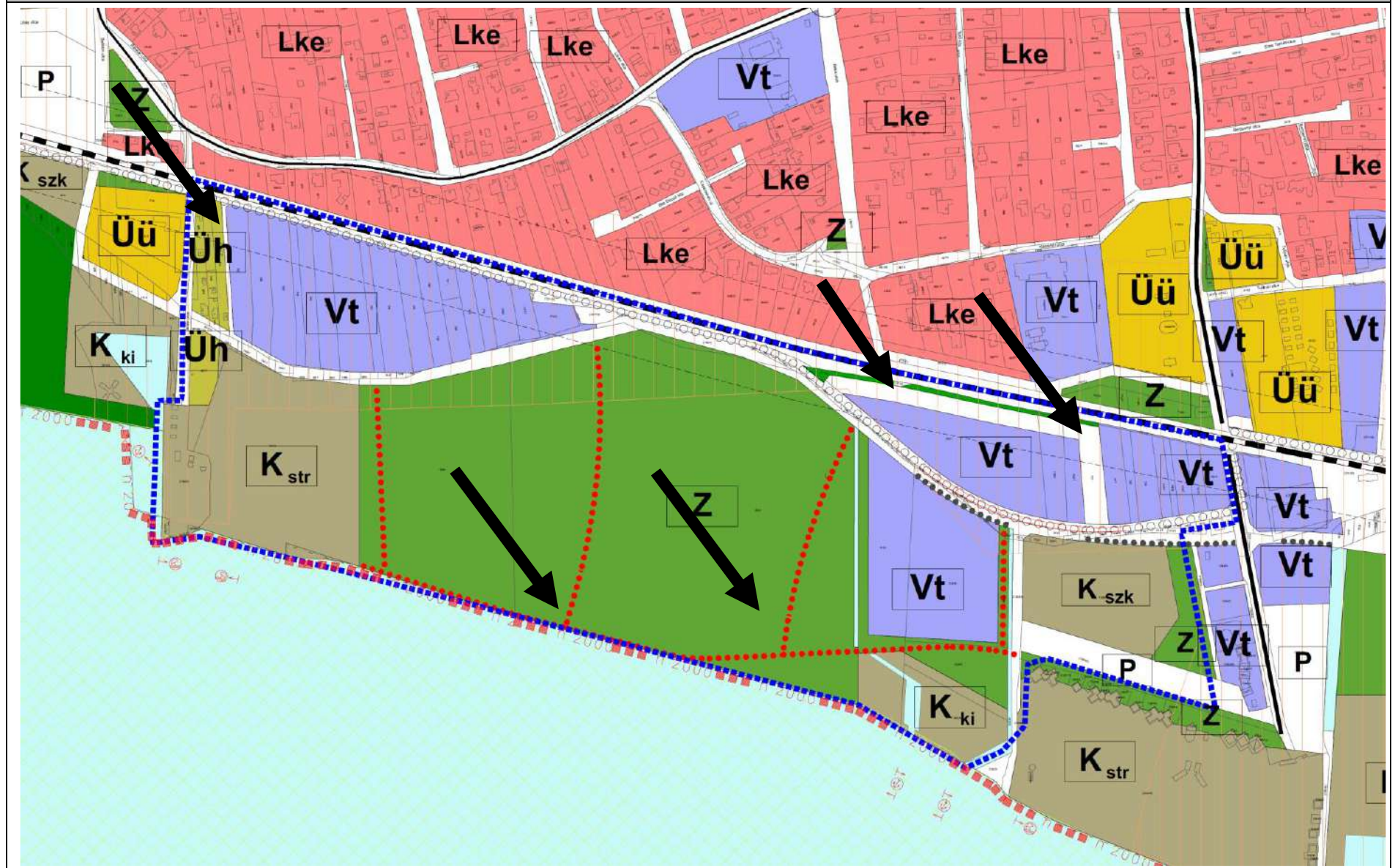
eb) oldalkert nagysága legalább 6,5 6,0 m

ec) hátsókert nagysága legalább 12,0 m.

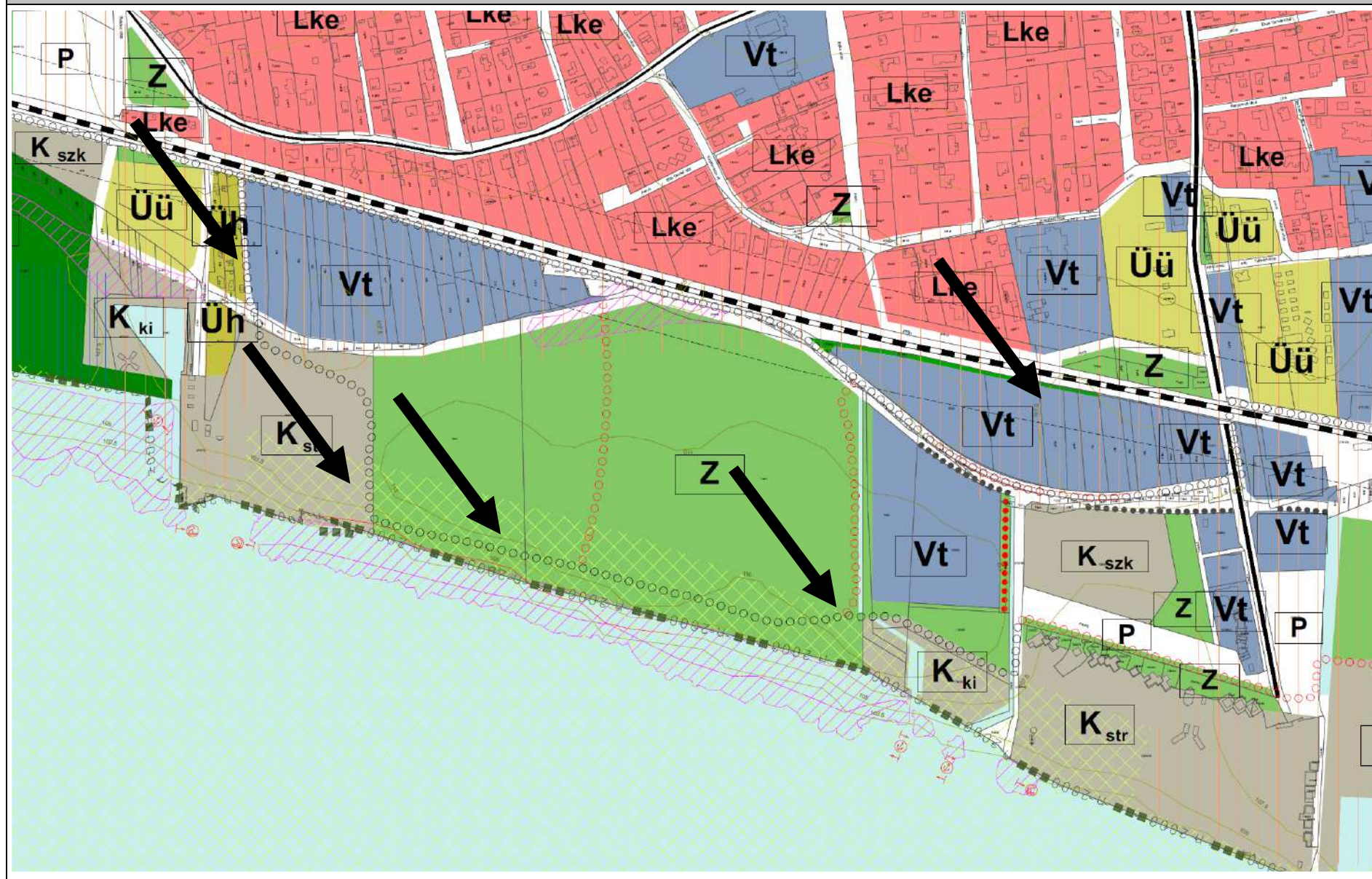
f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 m, ahol a létesítendő új épület egyetlen homlokzati pontjának magassága homlokzatának magassága sem haladhatja meg a 14,5 m- t.

h) a minimálisan beépíthető telekméret 6-5000 m²

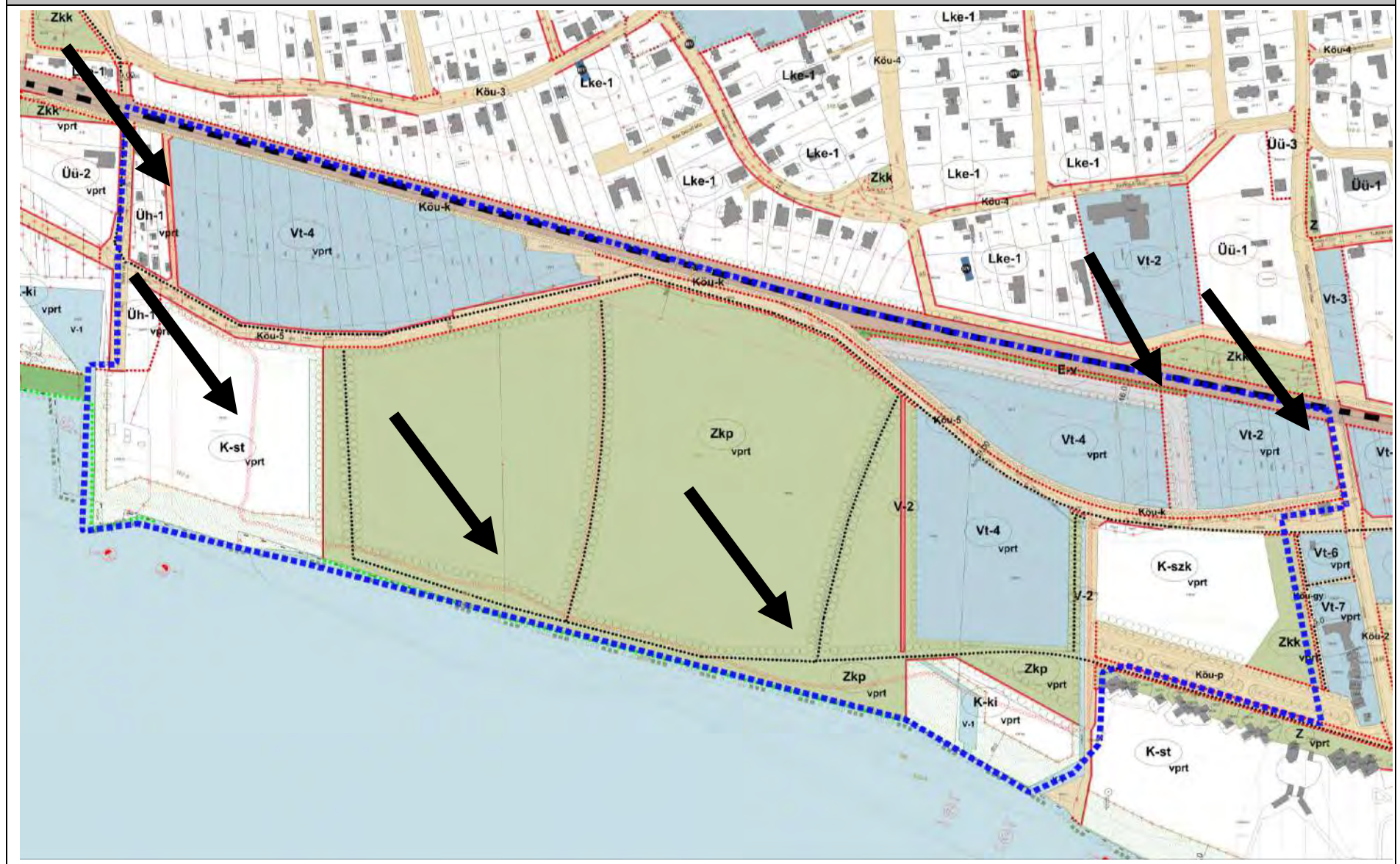
Hatályos szerkezeti terv



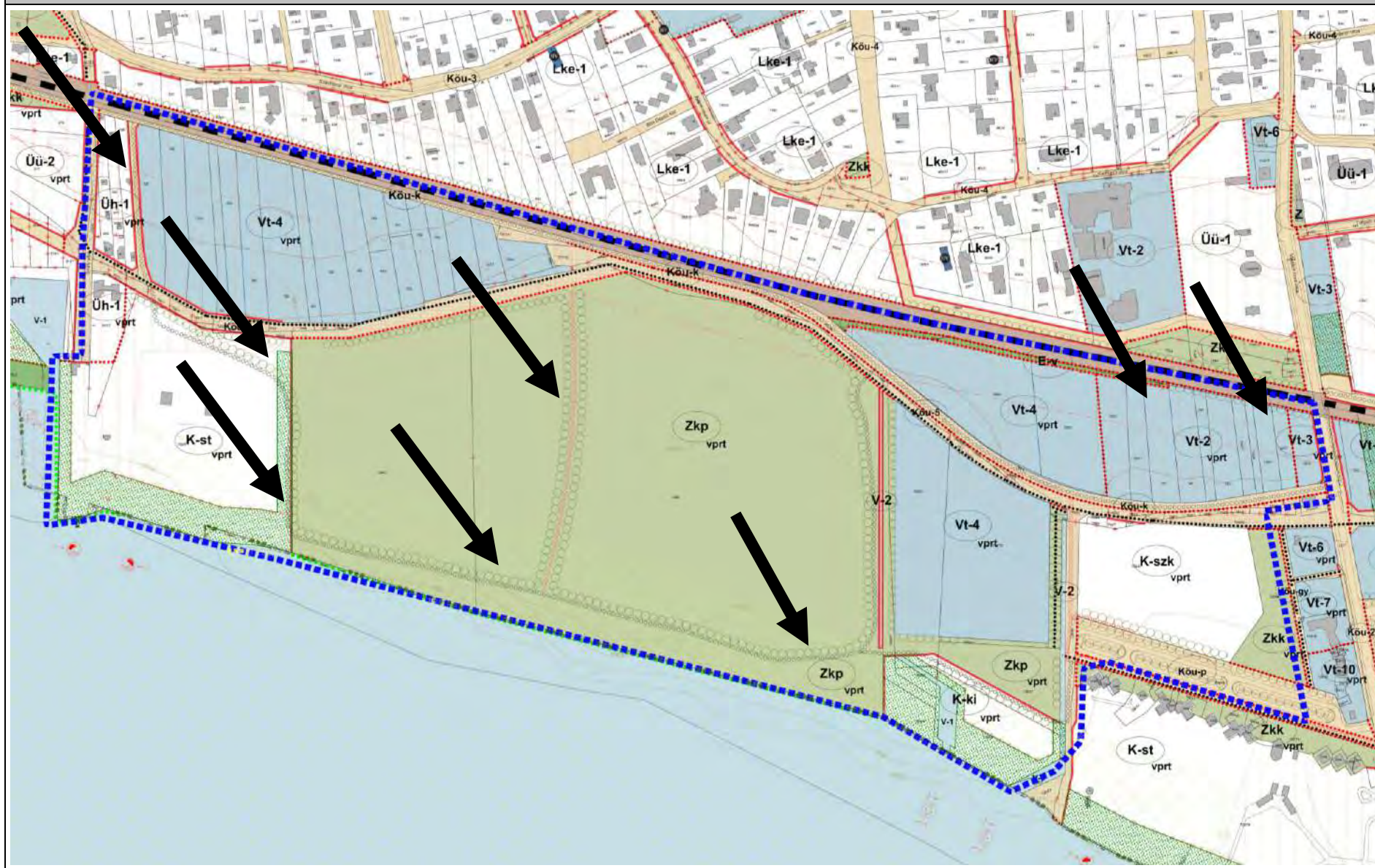
Tervezett szerkezeti terv



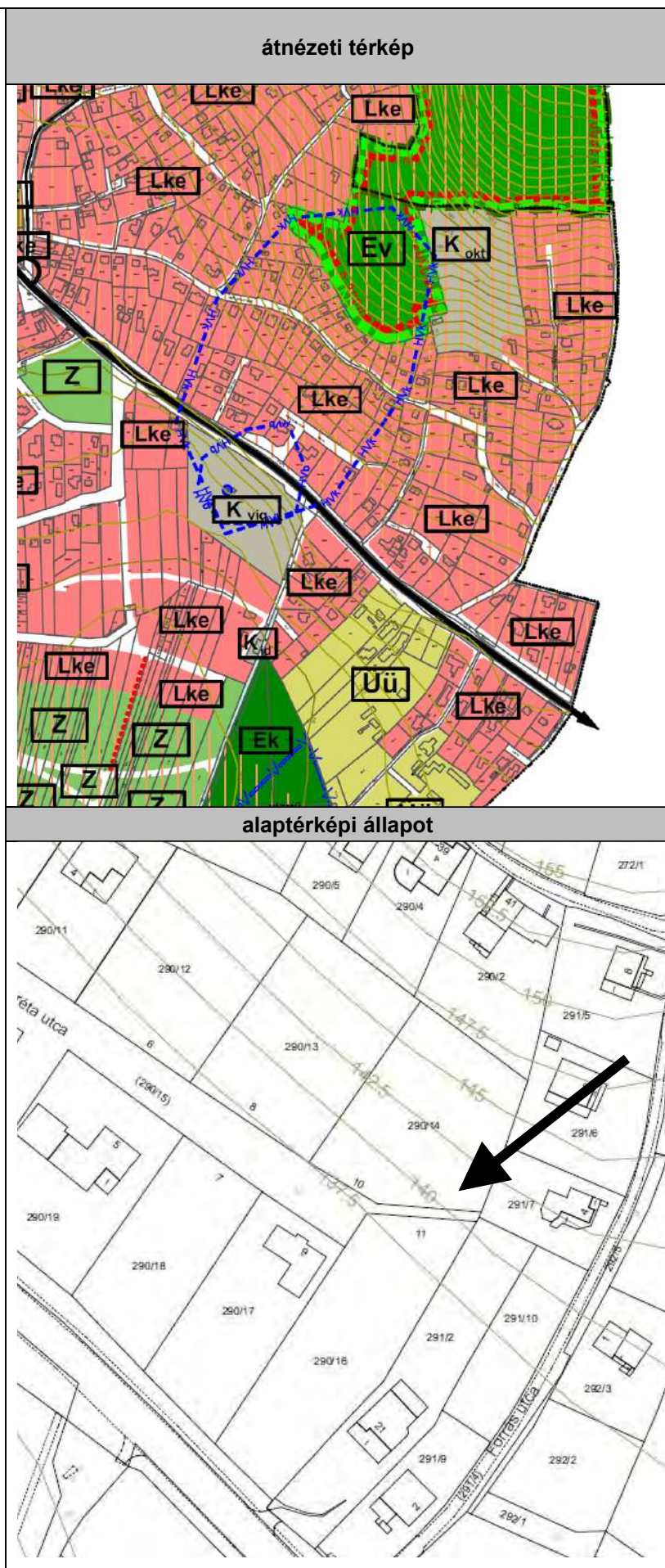
Hatályos szabályozási terv



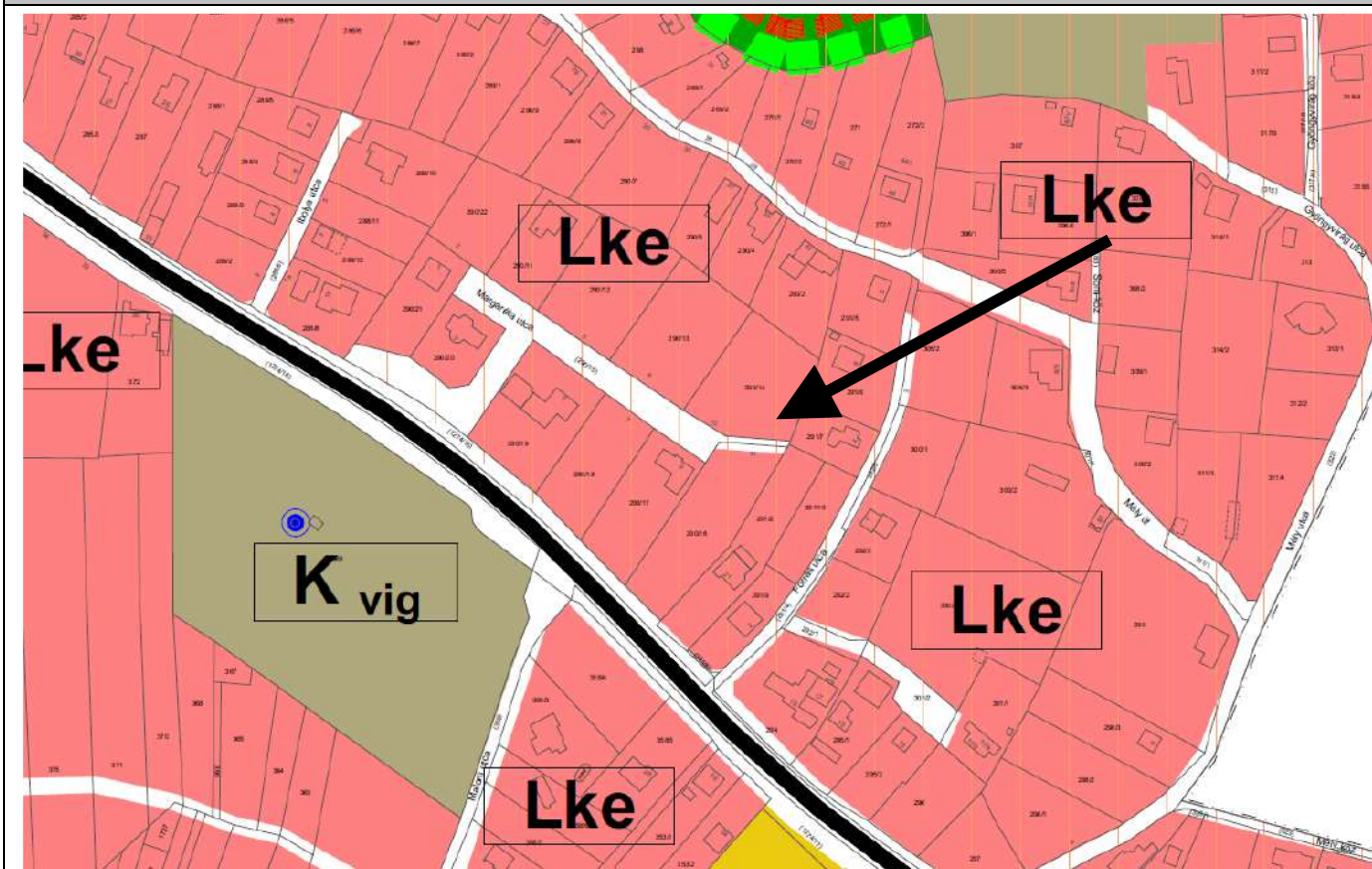
Tervezett szabályozási terv



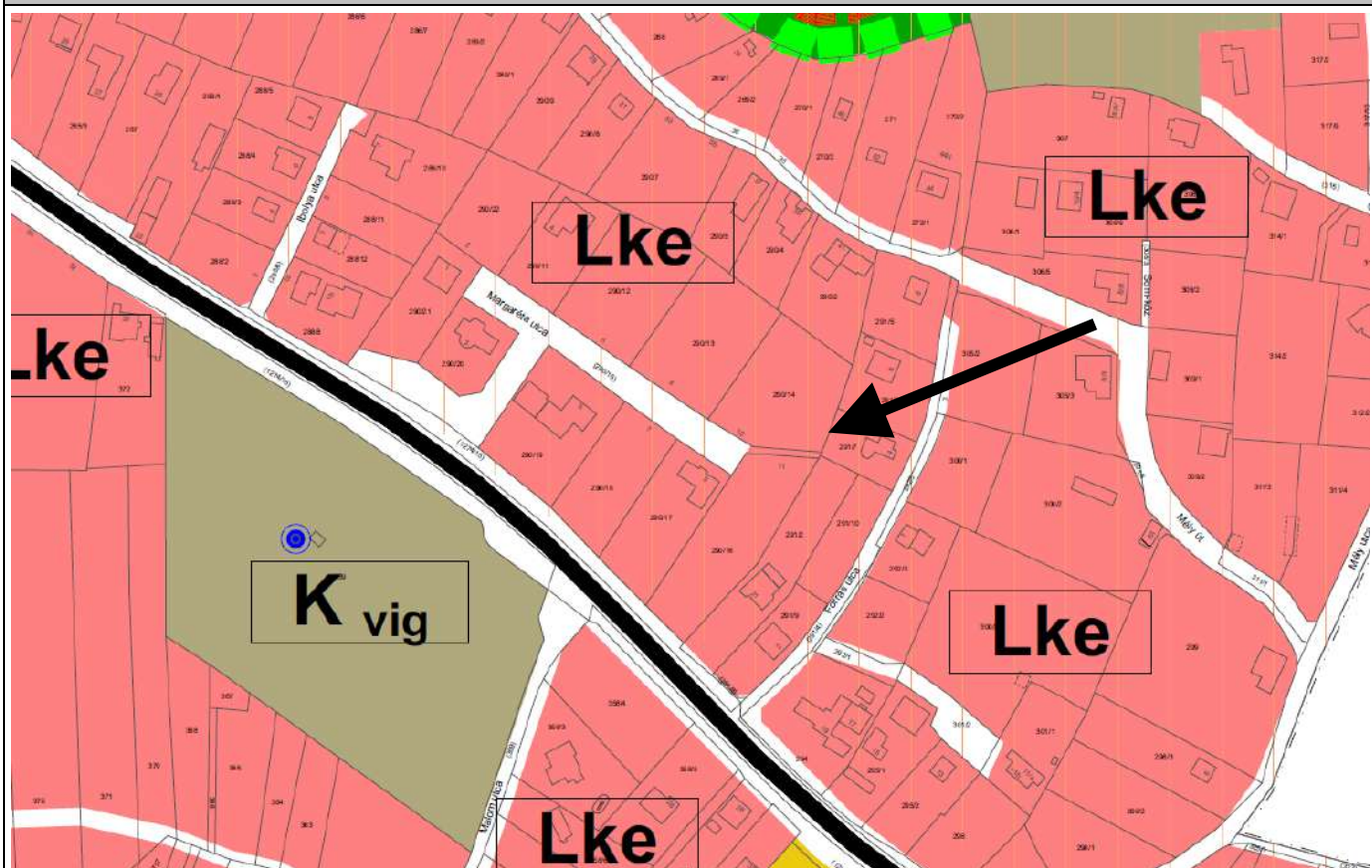
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
4.	SZ-2/2.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Margaréta utca keleti végében ábrázolt gyalogos forgalom megszüntetése.	
A módosítás leírása	
Az utca végén található 2,5 méter széles közút új telkek feltárását nem szolgálja, forgalmat nem bonyolít le, fenntartása indokolatlan, megszüntetése javasolt. A módosítás során az érintett telekrész közlekedési területből lakóterületbe kerül, a szomszédos ingatlanok telkéhez csatolható.	
Szerkezeti tervet érint	Igen



Hatályos szerkezeti terv



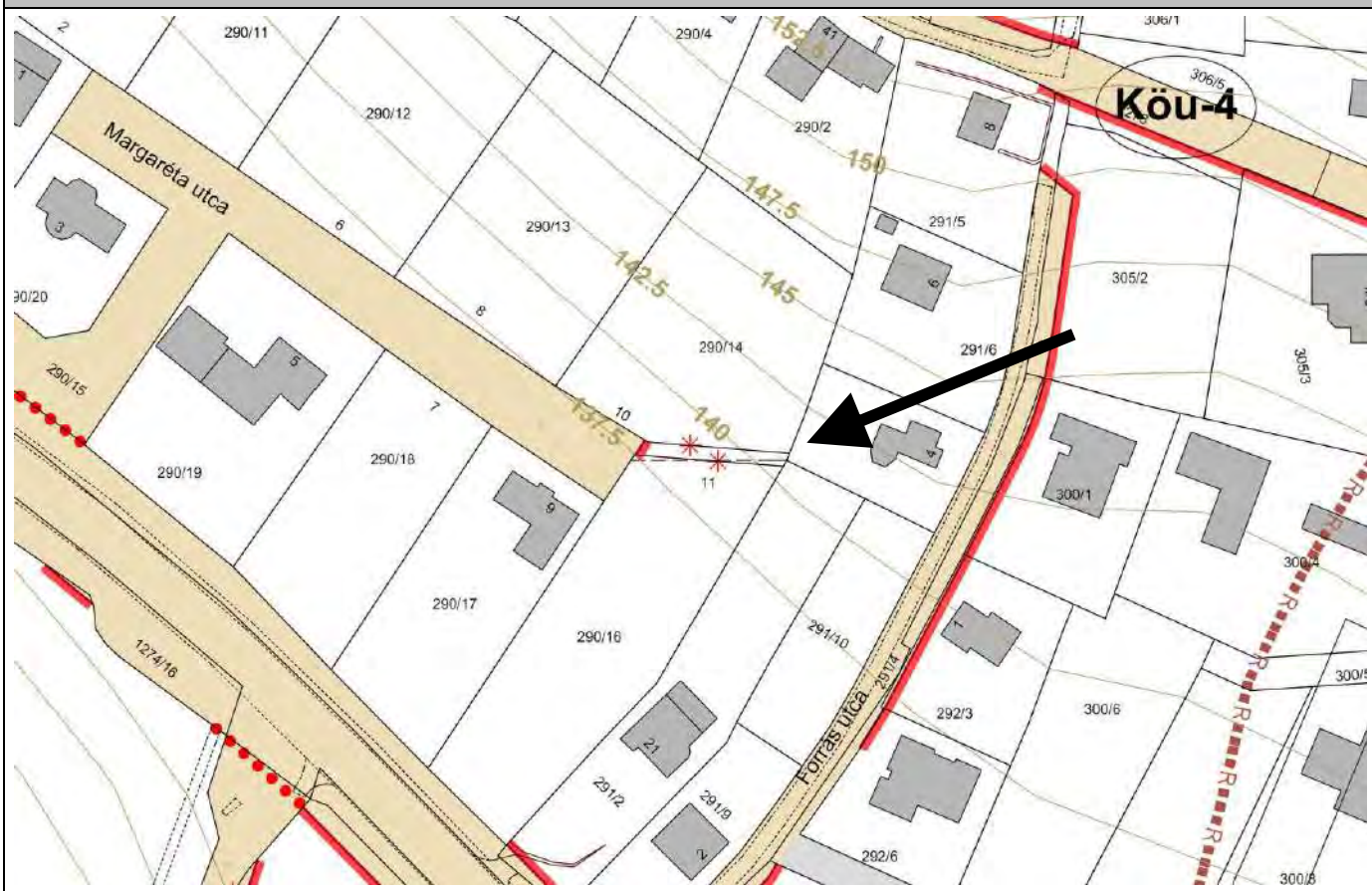
Tervezett szerkezeti terv



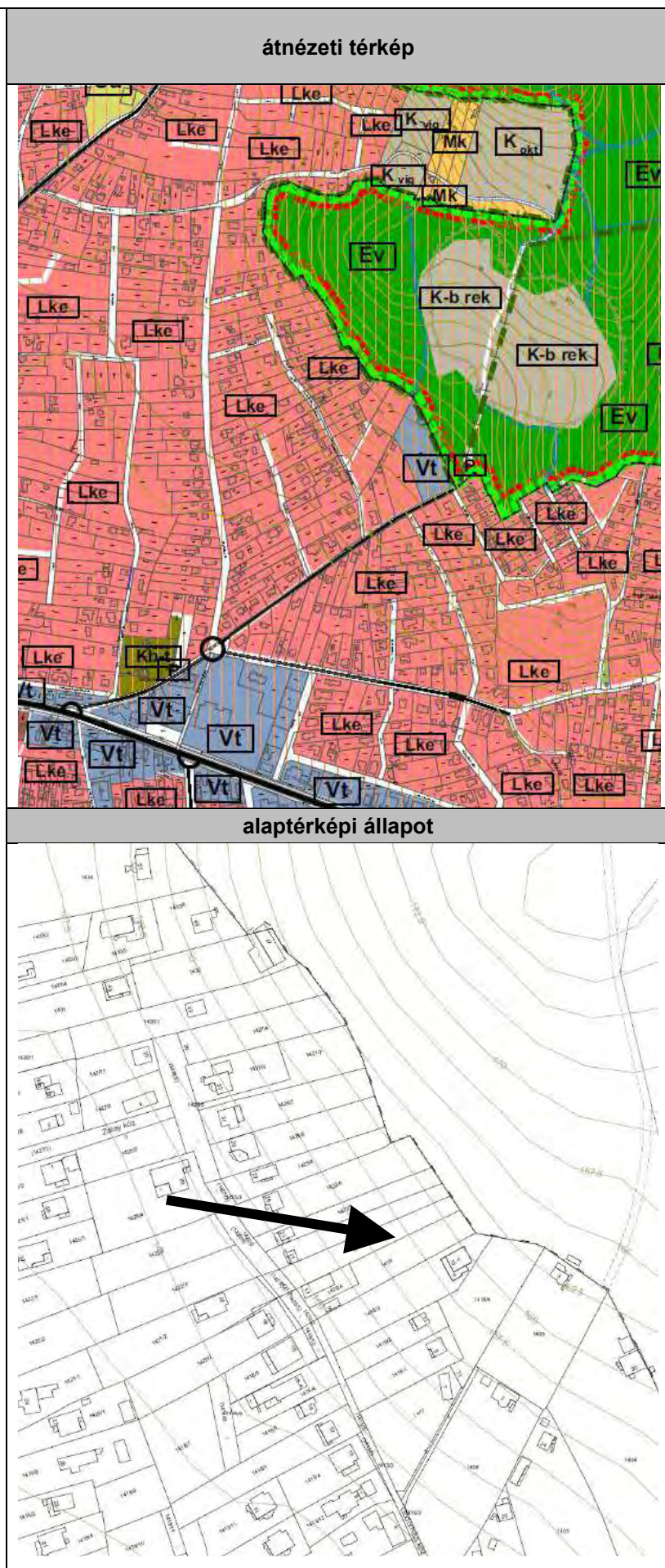
Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
5.	SZ-2/1.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Hunyadi közben keleti oldalán elhelyezkedő telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata	
A módosítás leírása	
Gyenesdiás 1419 és az azzal szomszédos Gyenesdiás 1418/3 hrsz-ú ingatlanok területét érintő építési korlátozás táj- és természetvédelmi szempontból feloldható. A módosítással kapcsolatban az érintett államigazgatási szervek (állami főépítész és nemzeti park igazgatóság) megkeresésre került. Ezen ingatlanokon az övezeti besorolásnak megfelelő, táj- és településképhez illeszkedő épületek elhelyezése ellen a környezetvédelmi hatóság nem emel kifogást. Állami főépítész kéri a korlátozás törlésének tömörszerű szabályozását. A módosítás célja a beépítés korlátozásának feloldása a már beépült, és nyeles telkek esetében, hogy a kialakult használatát biztosíthassuk. A módosítás során a kötelezően kialakítandó zöldfelületen felüli meglévő épületekre, és kialakult nyeles telkekre vonatkozóan a HÉSZ előírásai az alábbiak szerint egészül ki: 8.§ <i>(7) A telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó részén, új épület nem helyezhető el, a területet a meglévő épületen kívül 80%-ban zöldfelületként kell kialakítani, és fenntartani. Ahol ezen területen belül a szabályozási terven feltüntetett meglévő épület áll, az épületek megtarthatók, felújíthatók, és legfeljebb bruttó 20 m² alapterülettel bővíthetők. Azon, a szabályozási terven ábrázoltak szerint már kialakított telkek esetében, ahol a telek tényleges megközelítésére szolgáló közterületi kapcsolatának szélessége 7,0 méternél kisebb, és más, megközelítésre alkalmas közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó részén egy, a telek egészére értelmezett övezeti előírások szerinti épület elhelyezhető, az épületben egy rendeltetési egység alakítható ki.</i>	
Szerkezeti tervet érint	nem



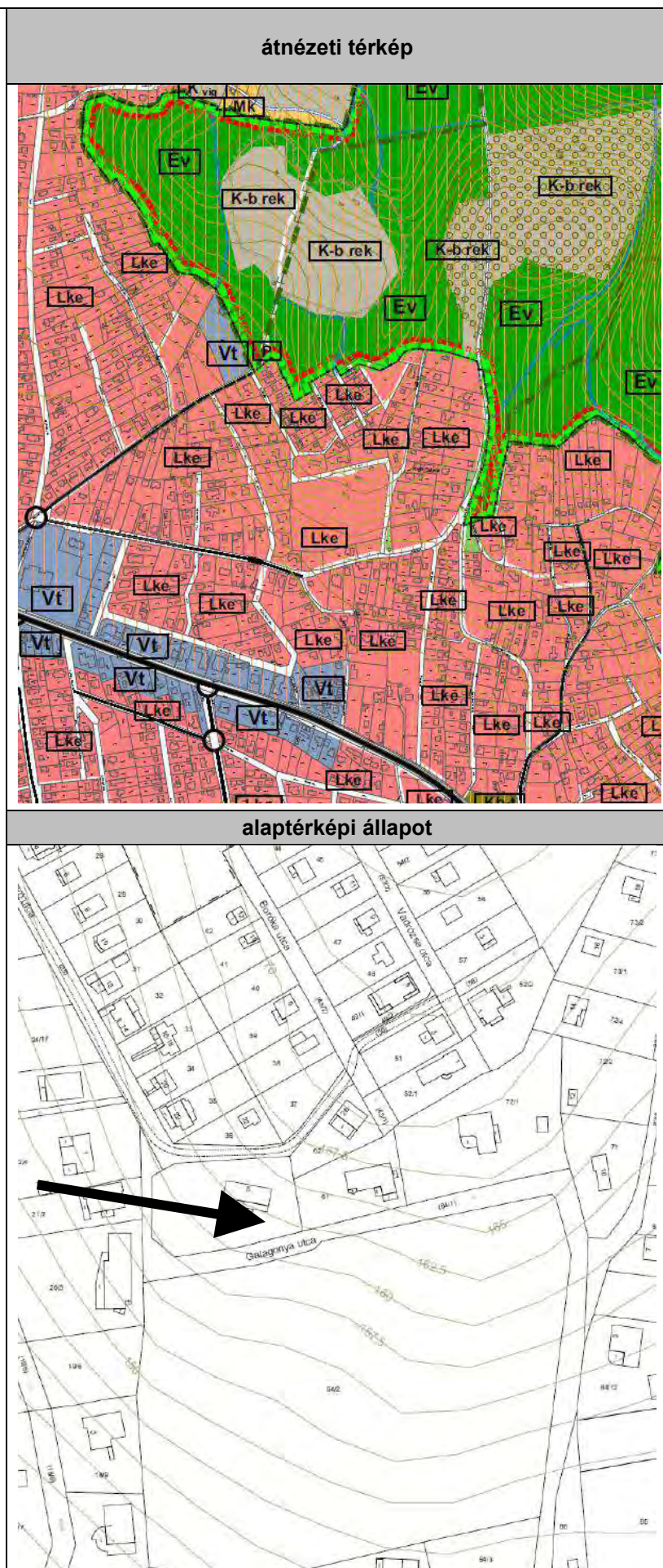
Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



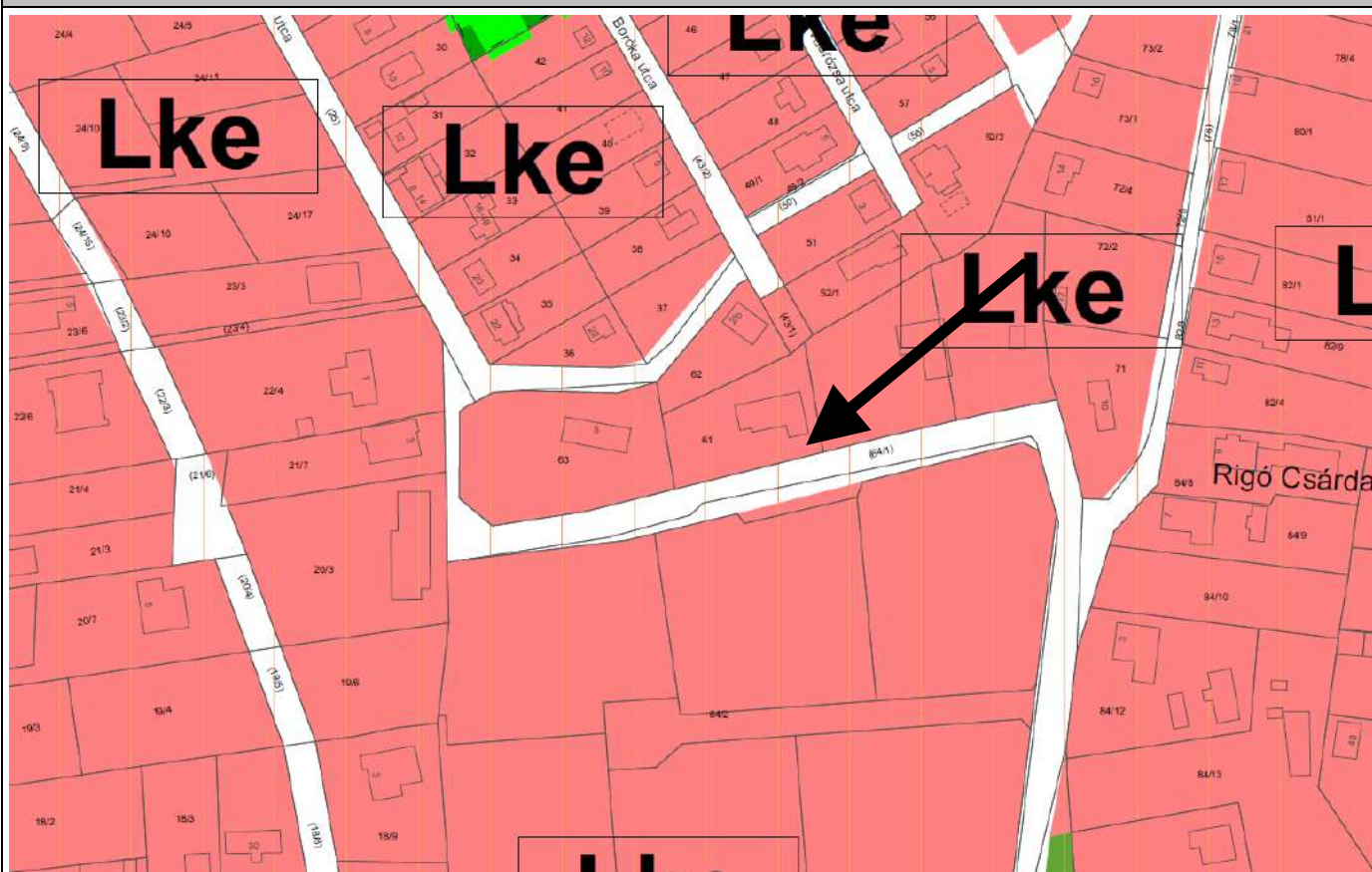
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
6.	SZ-2/1.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Galagonya utcánál a kilátási pont miatt tervezett közterület szélesítés megszüntetése	
A módosítás leírása	
A kilátási pont a településrendezési tervek felülvizsgálatakor törlésre került, a tervezett közterületi határ kilátóponthoz igazított vonala nem került korrigálásra. Az út szélesítése a kilátóhely megjelölés törlése miatt indokolatlanná vált. A módosítás során a szabályozási vonal módosul, az út kiszélesítése megszűnik, a tervezett közlekedési terület a szomszédos Lke-3 kertvárosias lakóövezetbe kerül átsorolásra.	
Szerkezeti tervet érint	Igen



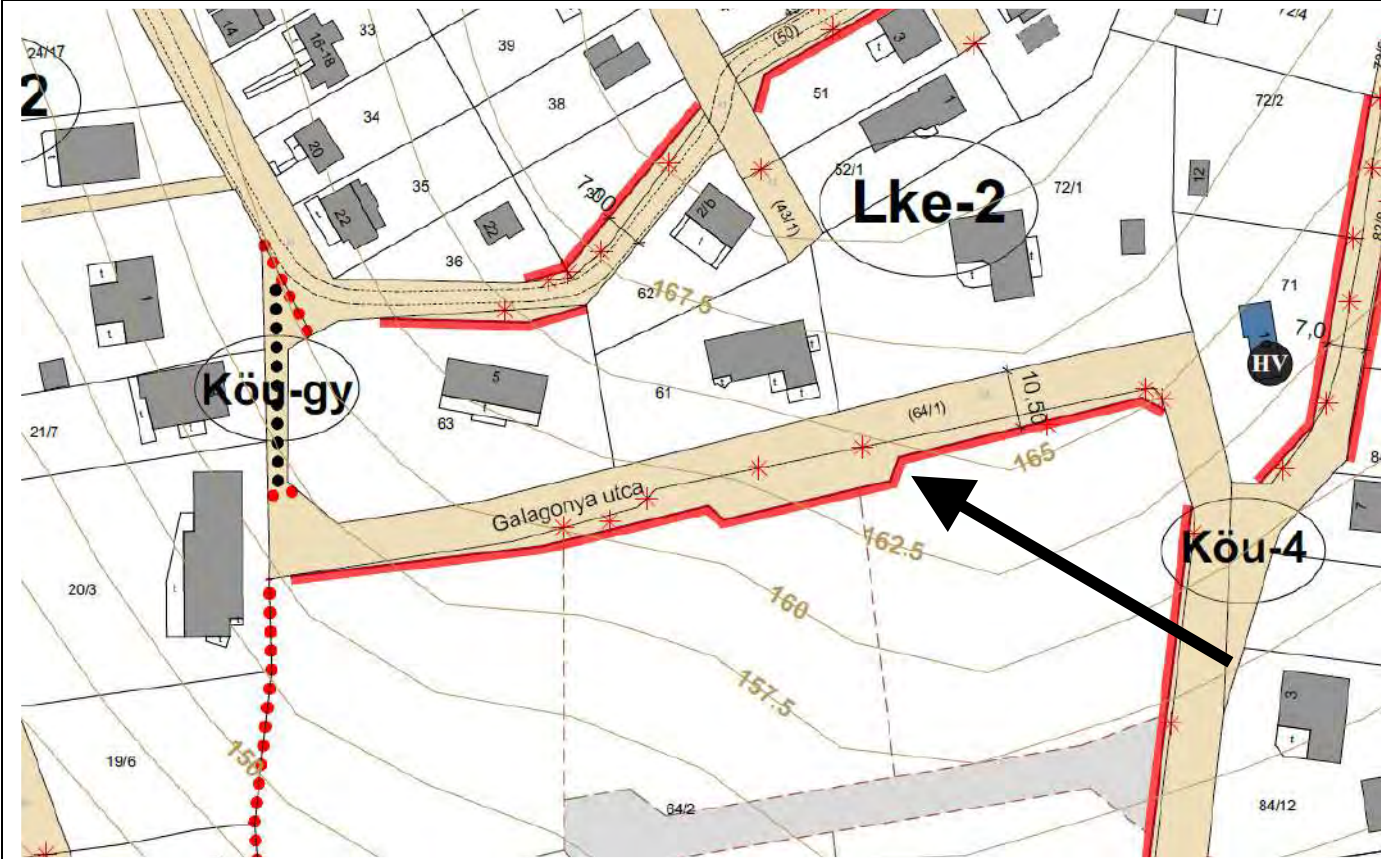
Hatályos szerkezeti terv



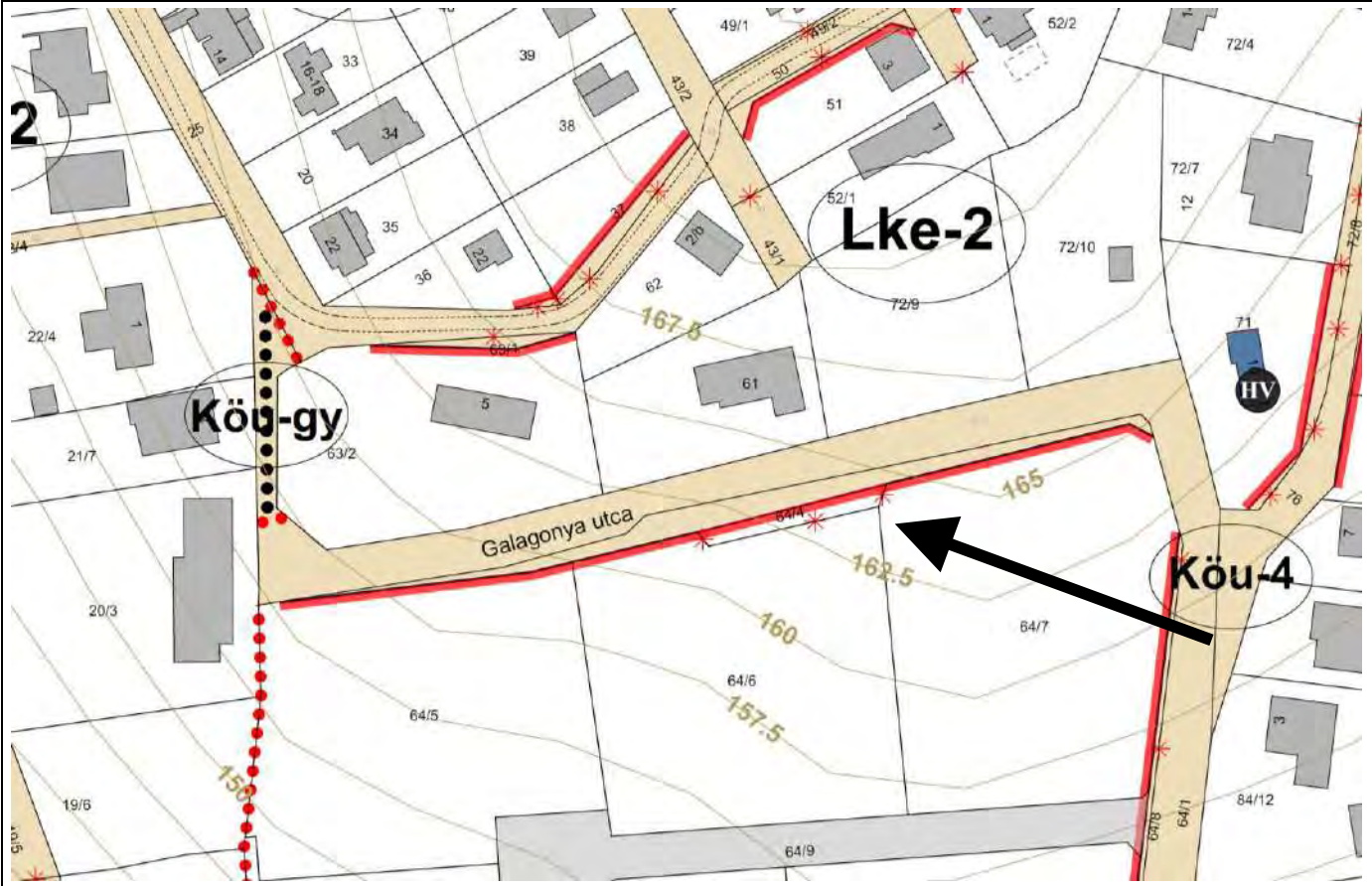
Tervezett szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



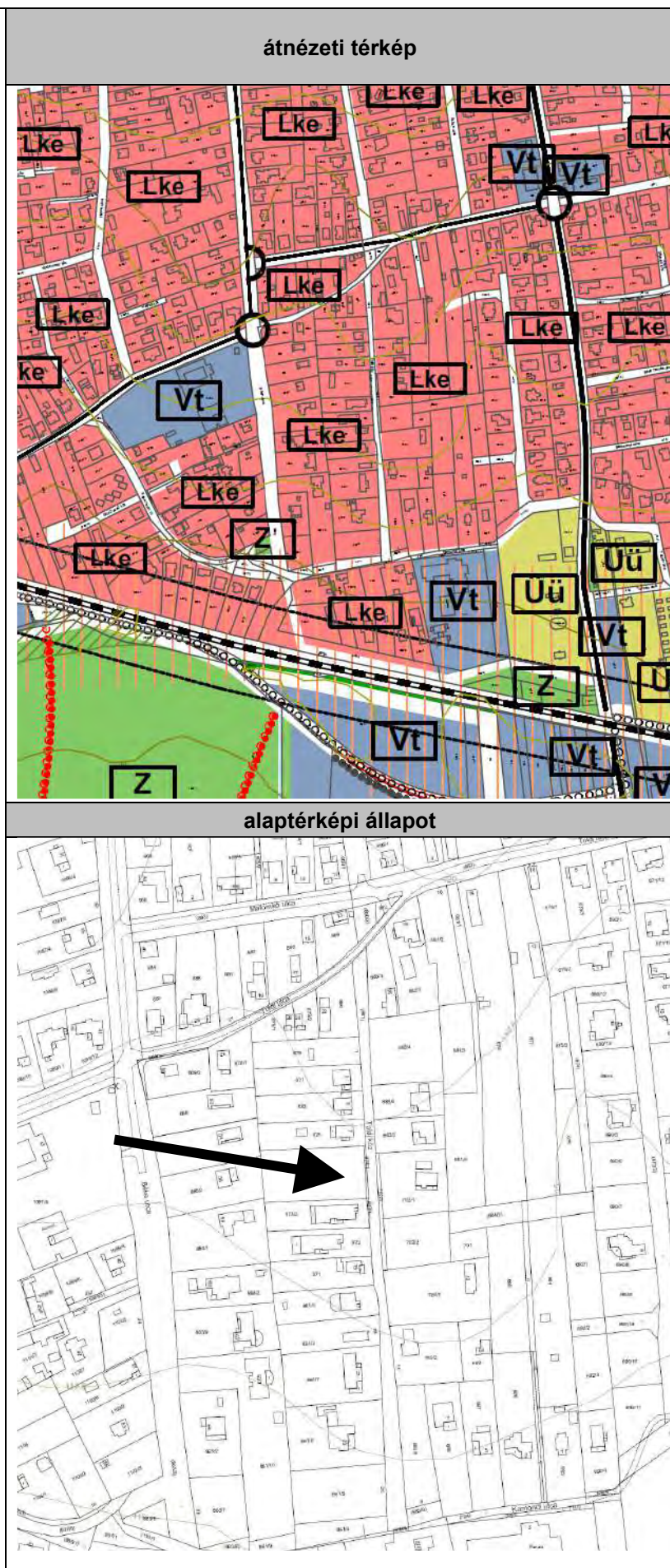
Tervezett szabályozási terv



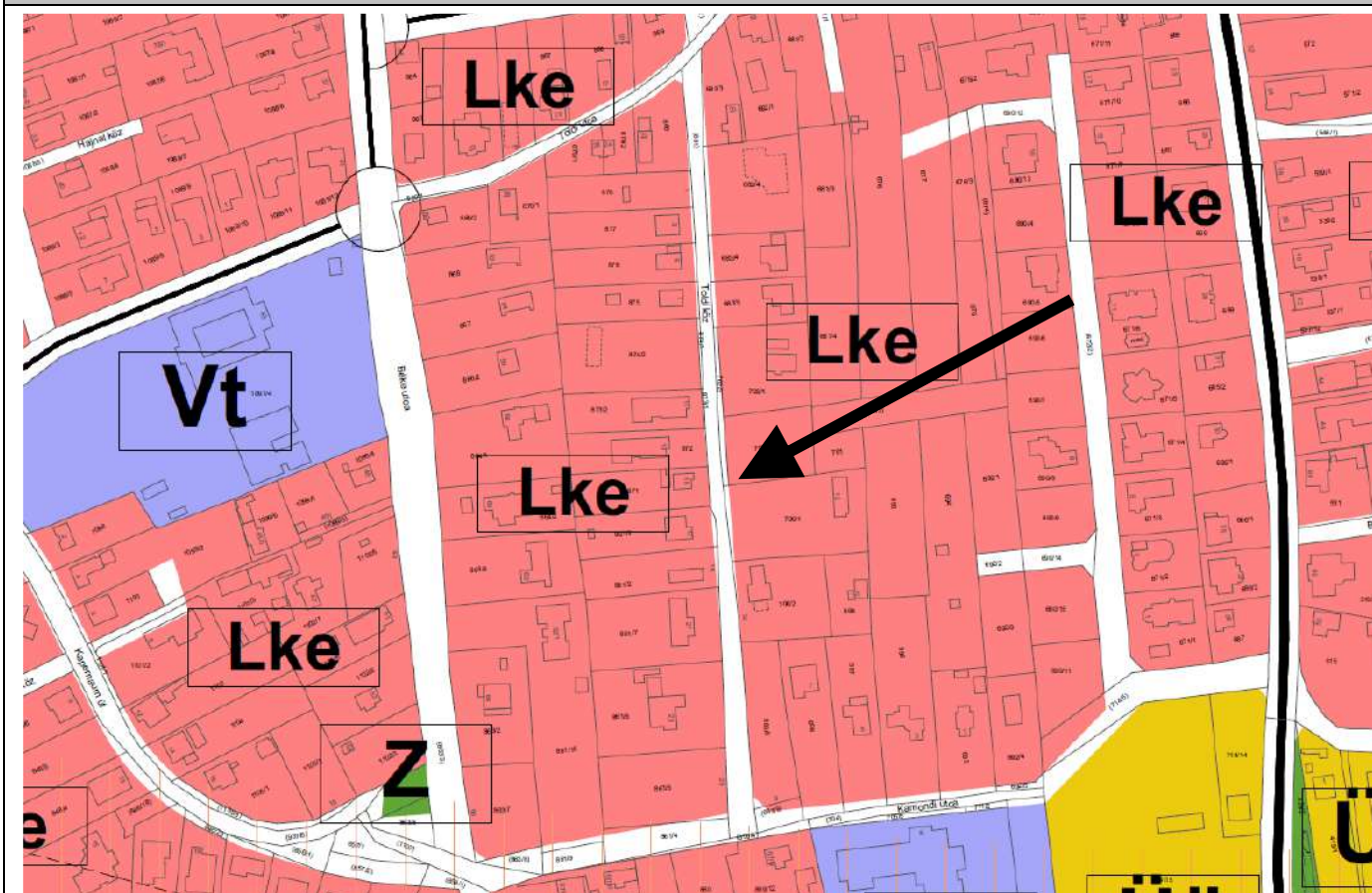
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény	HÉSZ hatályos előírásai
7.	-	17.§ (1) A kertvárosias lakóterületen az OTÉK vonatkozó szakasza szerinti rendeltetésű épületek helyezhetők el, amennyiben az általános, vagy övezeti előírások ettől eltérően nem rendelkeznek. (2) Kertvárosias lakóterületen, amennyiben az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, melyből egy lehet lakás.Az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresét meghaladó telkek esetében a telken elhelyezhető két lakás. (3) Kertvárosias lakóterületen az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresét meghaladó telkek esetében legfeljebb két főépítmény létesíthető, egyéb esetekben egy.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne		HÉSZ tervezett előírásai
A főépítmény fogalmának pontosítása a HÉSZ-ben.		
A módosítás leírása		
A HÉSZ jelenlegi előírásai nem teszik lehetővé a főépítményen felül garázs elhelyezését, mivel a garázst főépítményként értelmezi az építéshatóság. Ezért a HÉSZ kiegészítése szükséges az alábbiak szerint: 17.§ (2) Kertvárosias lakóterületen, amennyiben az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, melyből egy lehet lakás.Az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresét meghaladó telkek esetében a telken elhelyezhető két lakás. (3) Kertvárosias lakóterületen az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresét meghaladó telkek esetében legfeljebb két főépítmény létesíthető, egyéb esetekben egy. A főépítmény(ek) elhelyezésén felül a főépítmény(ek) számával megegyező önálló gépjárműtároló is létesíthető.		
Szerkezeti tervet érint	nem	17.§ (1) A kertvárosias lakóterületen az OTÉK vonatkozó szakasza szerinti rendeltetésű épületek helyezhetők el, amennyiben az általános, vagy övezeti előírások ettől eltérően nem rendelkeznek. (2) Kertvárosias lakóterületen, amennyiben az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, melyből egy lehet lakás.Az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresét meghaladó telkek esetében a telken elhelyezhető két lakás. (3) Kertvárosias lakóterületen az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresét meghaladó telkek esetében legfeljebb két főépítmény létesíthető, egyéb esetekben egy. A főépítmény(ek) elhelyezésén felül a főépítmény(ek) számával megegyező önálló gépjárműtároló is létesíthető.

Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény	HÉSZ tervezett előírásai A Rendelet 18.§ (2) b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: b) minimálisan kialakítható utcafronti-telekméret 1000 m2, minimális telekszélesség 18,0 m A Rendelet 18.§ (3) bekezdés c)-pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: c) minimálisan kialakítható utcafronti-telekméret 3000 m2, minimális telekszélesség 25,0 m. A Rendelet 20.§ (1) b) pontja helyében az alábbi rendelkezés lép: b) minimálisan kialakítható telekméret 1200 m2, minimális utcafronti telekszélesség 20,0 m. A Rendelet 20.§ (2) b) pontja helyében az alábbi rendelkezés lép: b) minimálisan kialakítható telekméret 1500 m2, minimális utcafronti telekszélesség 30,0 m. A Rendelet 20.§ (3) b) pontja helyében az alábbi rendelkezés lép: b) minimálisan kialakítható telekméret 1500 m2, minimális utcafronti telekszélesség 18,0 m. A Rendelet 20.§ (4) b) pontja helyében az alábbi rendelkezés lép: b) minimálisan kialakítható telekméret 5000 m2, minimális utcafronti-telekszélesség 18,0 m A Rendelet 20.§ (5) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: b) minimálisan kialakítható utcafronti-telekméret 1500 m2, minimális telekszélesség 40,0 m. A Rendelet 20.§ (8) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: b) minimálisan kialakítható utcafronti-telekméret 1200 m2, minimális telekszélesség 20,0 m. A Rendelet 20.§ (9) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: b) Minimálisan kialakítható utcafronti telekméret 1200 m2, minimális telekszélesség 20,0 m. A Rendelet 21.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: b) minimálisan kialakítható telekméret 3000 m2, minimális telekszélesség 50,0 m. A Rendelet 21.§ (2) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: b) minimálisan kialakítható utcafronti telekméret 1500 m2, minimális telekszélesség 22,0 m. A Rendelet 22.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: b) minimálisan kialakítható utcafronti-telekméret 2500 m2, minimális telekszélesség 22,0 m. A Rendelet 22.§ (2) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: b) minimálisan kialakítható utcafronti-telekméret 5000 m2, minimális telekszélesség 50,0 m. A Rendelet 22.§ (3) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: b) minimálisan kialakítható utcafronti telekméret 500 m2, minimális telekszélesség 18,0 m. A Rendelet 23.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: b) minimálisan kialakítható utcafronti telekméret 500 m2, minimális telekszélesség 16,0 m. A Rendelet 24.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: b) minimálisan kialakítható utcafronti telekméret 25000 m2, minimális telekszélesség 100 m. A Rendelet 24.§ (2) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: b) minimálisan kialakítható utcafronti telekméret a kialakult állapot szerint tartandó, tovább nem növelhető. Minimális telekszélesség tartandó.
8.	-	
Indítvány rövid tartalma, helyszíne		
A HÉSZ pontosítása, egyértelműsítése a telekszélesség és az utcafronti szélesség fogalomhasználatát illetően.		
A módosítás leírása		
Ezen módosítás hiányában duplikálódik az ugyanazon szabályozásra vonatkozó előírás, a fogalmak egységesítése szükséges. A HÉSZ valamennyi övezetének telek paramétereit tartalmazó előírásában az „utcafronti telekszélesség” „telekszélesség”-re változik.		
Szerkezeti tervet érint	nem	

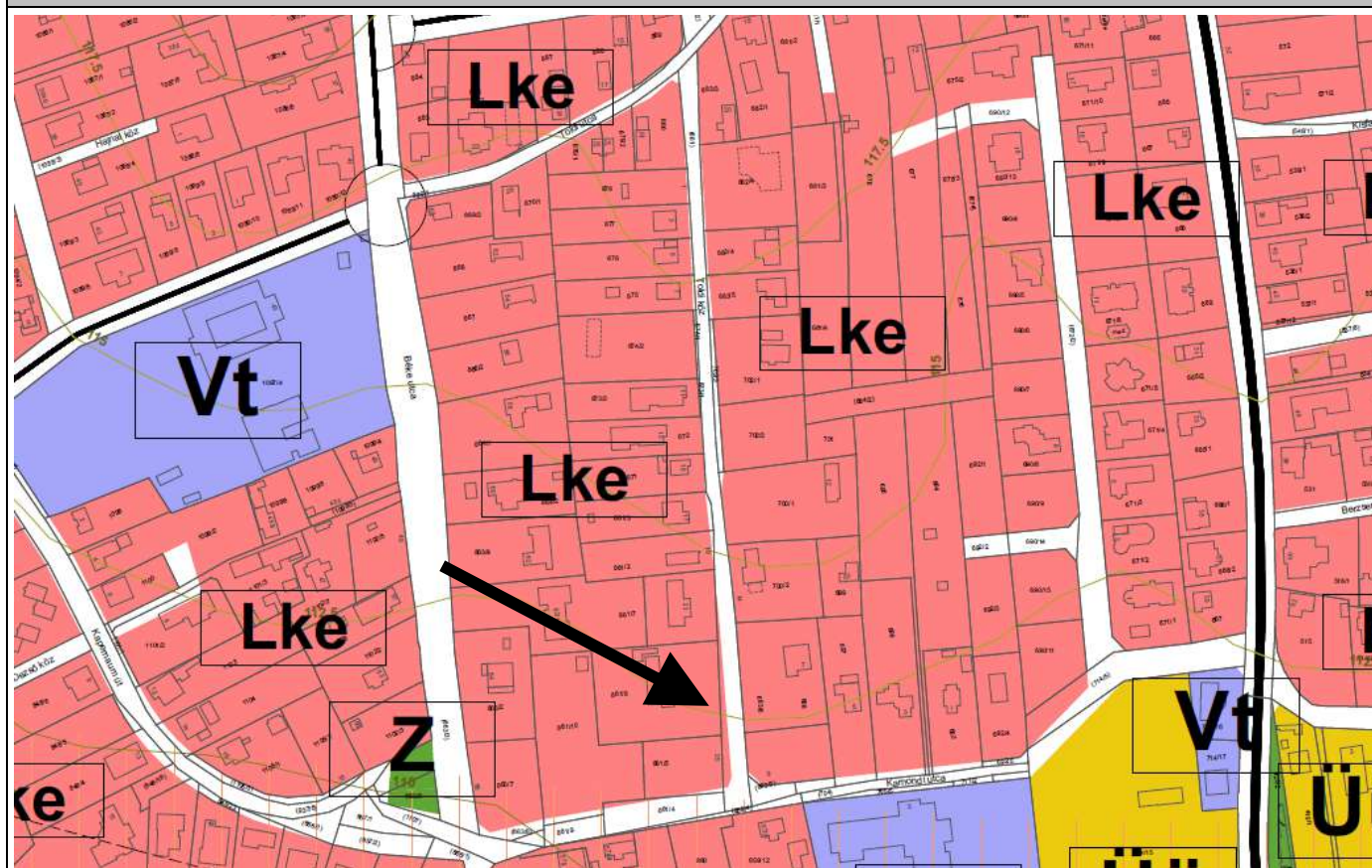
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
9.	SZ-2/1.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Béke utca és Toldi köz tervezett szélesítésének törlése a szabályozási tervről, és a Szent István utca szabályozásának felülvizsgálata	
A módosítás leírása	
A lakóutca déli részén a kialakult szélesség szükségtelen, a közműellátás, a forgalmi rend, a kerítések kialakultak. Az utca 7,0 méteres szabályozási szélességének megtartásával a déli kb. 85 méteres szakaszon csökkent nyugati irányból az utca szélessége.	
Szerkezeti tervet érint	Igen



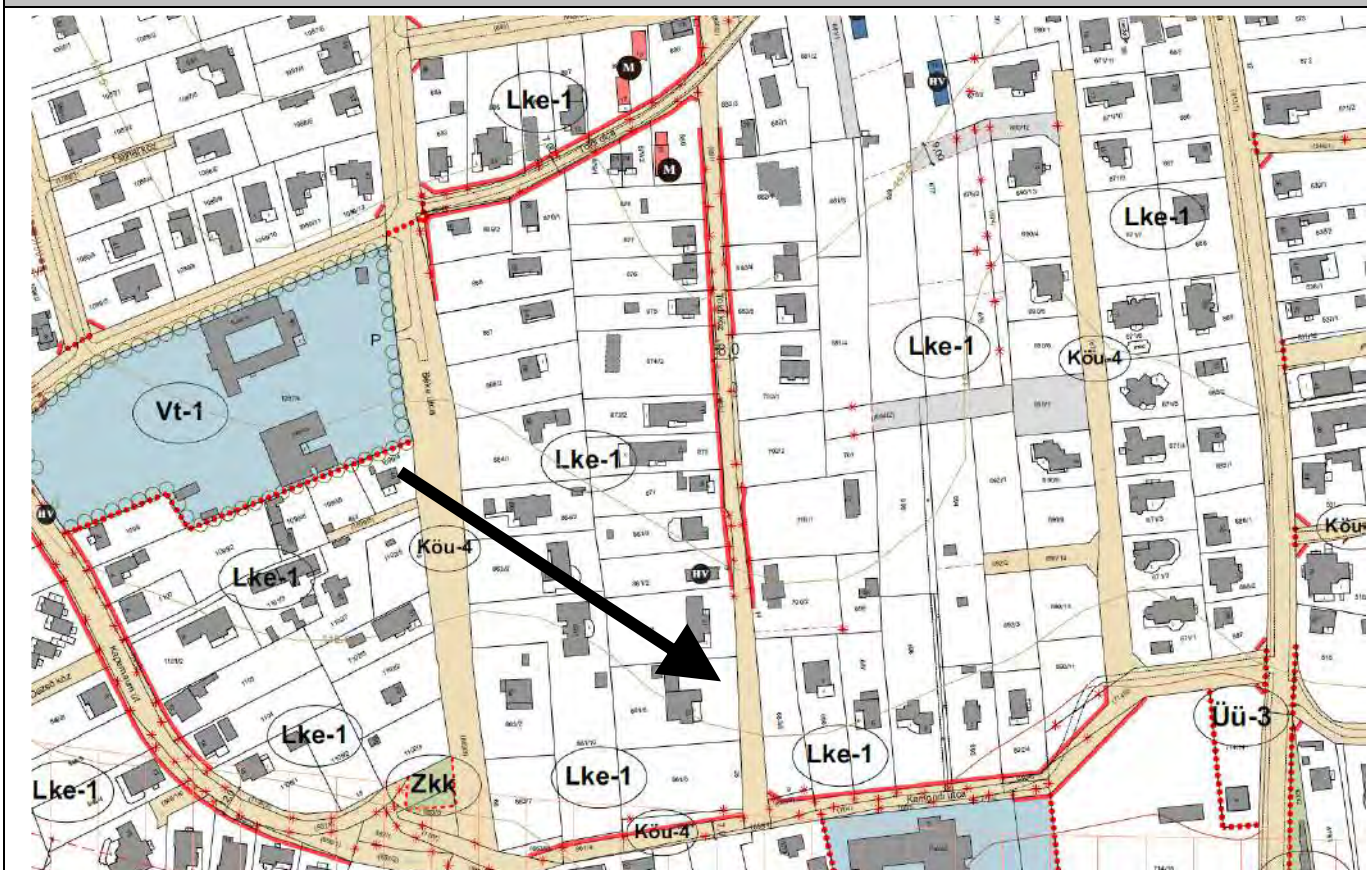
Hatályos szerkezeti terv



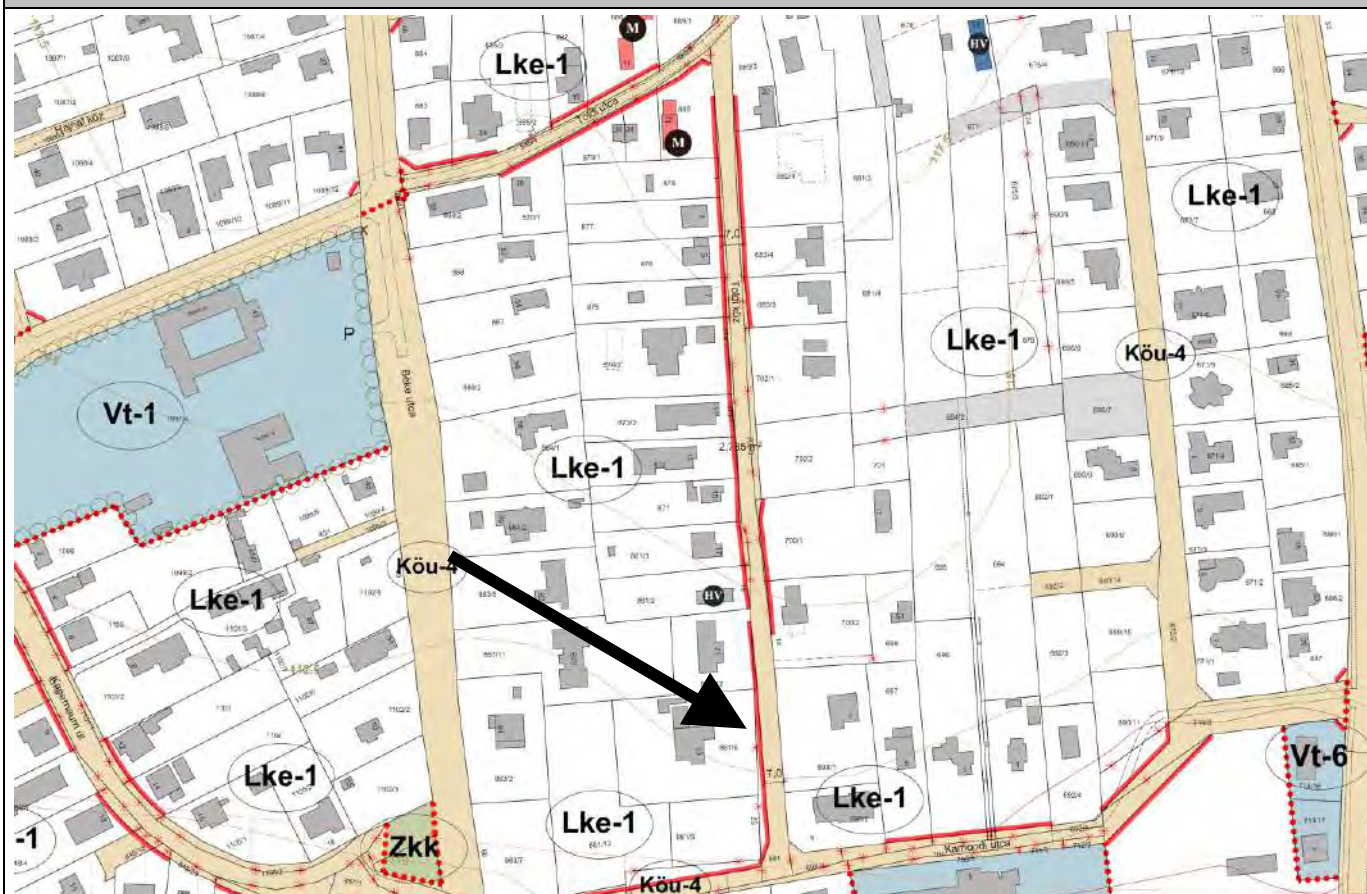
Tervezett szerkezeti terv



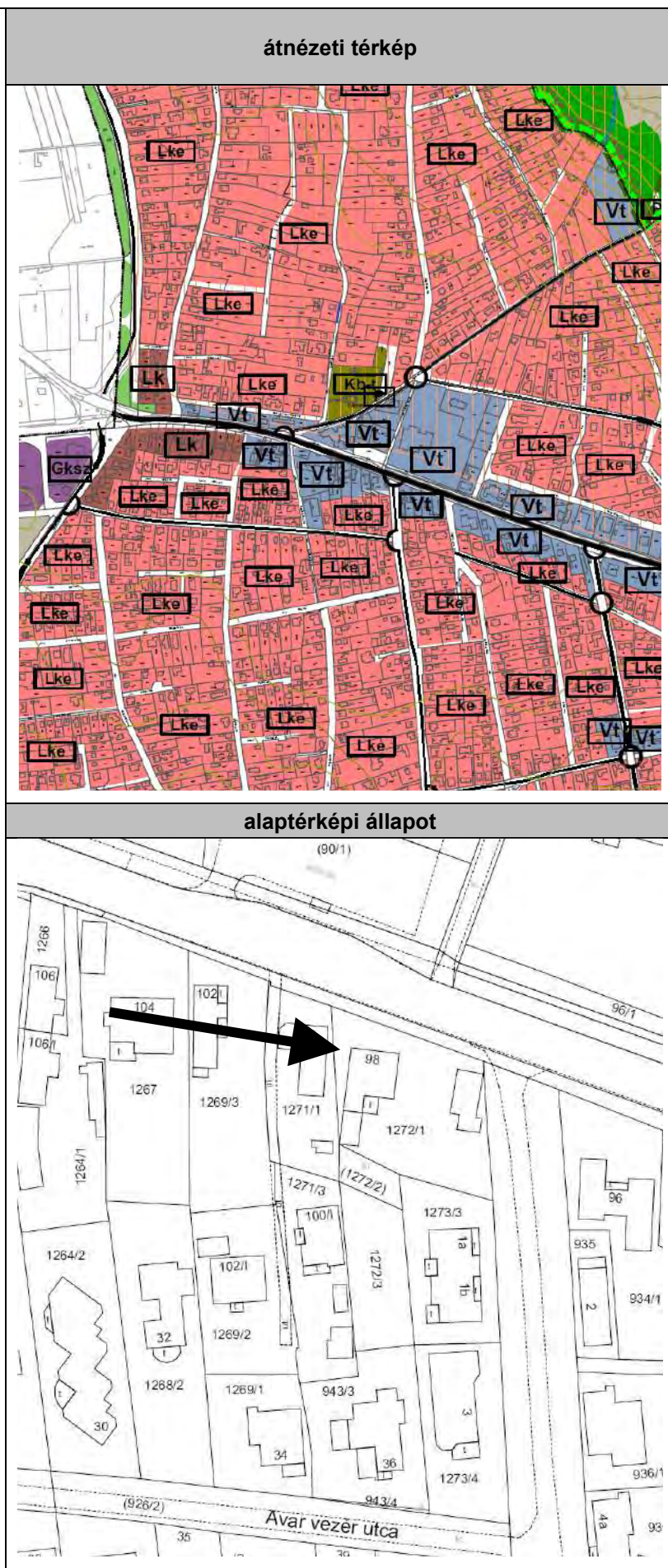
Hatályos szabályozási terv



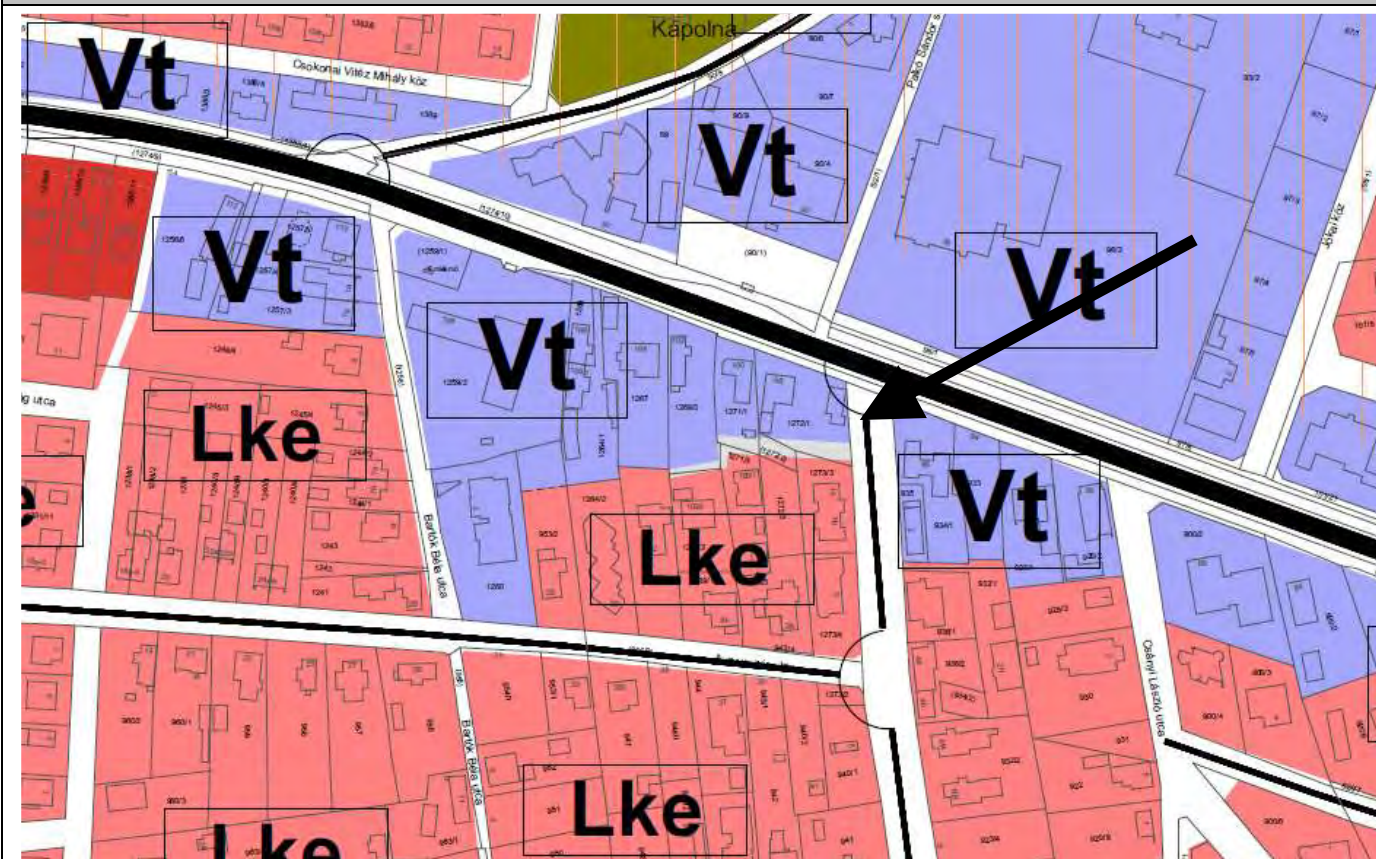
Tervezett szabályozási terv



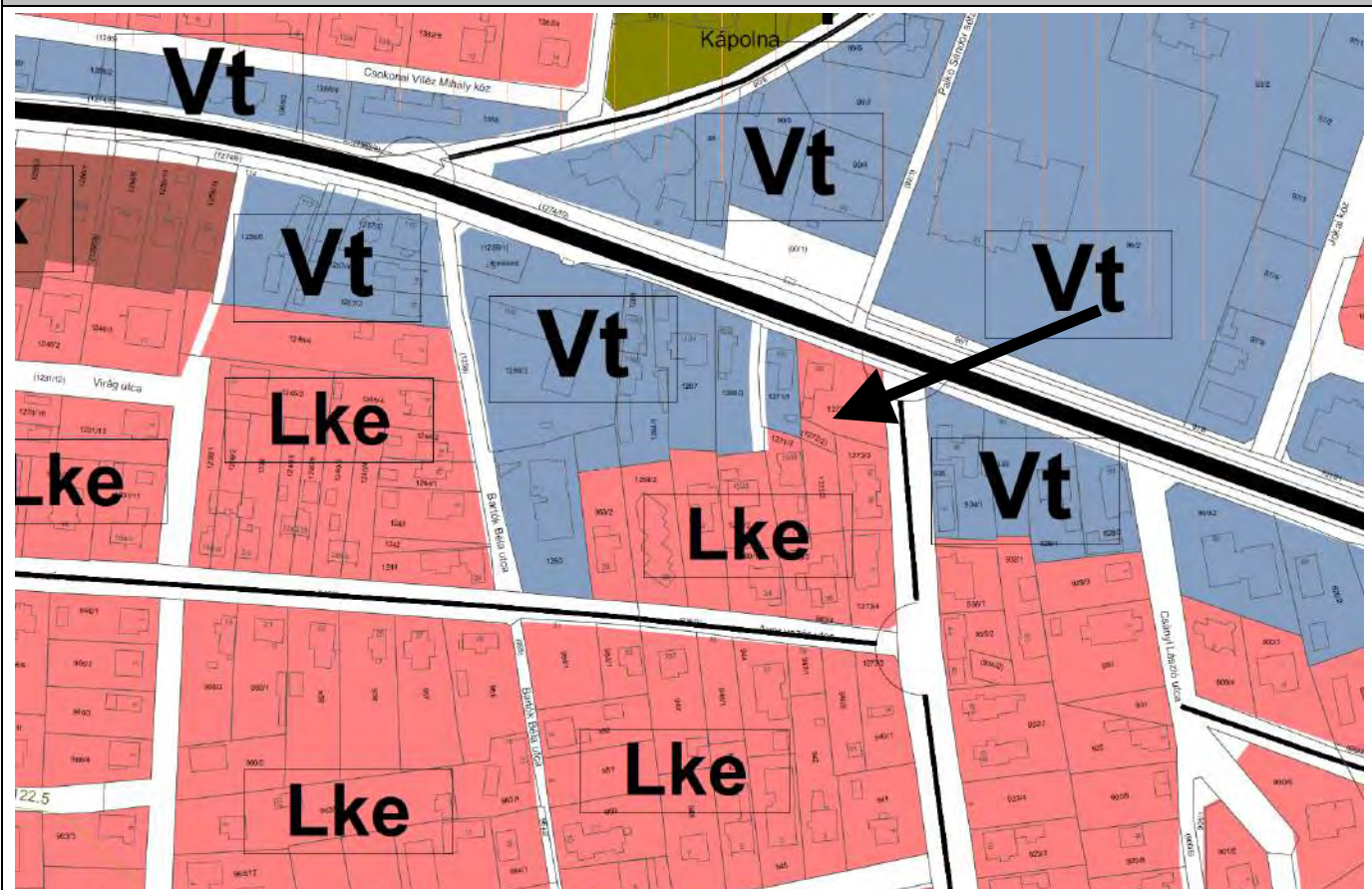
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
10.	SZ-2/1.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
A 1272/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása (Lke-1-re)	
A módosítás leírása	
Az érintett ingatlan és környezetének rendezésére a hatályos szabályozási terv javaslatot tesz. A javaslat a telket két övezetbe sorolja. Tulajdonos szándéka a 1272/1 és 1272/2 ingatlanok újraosztásával két telek kialakítása. Ennek feltétele a két telek egy övezetbe sorolása. A kialakult állapot nem teszi lehetővé a telkek rendezését és telekosztását. A módosítás során a magánút törlésre kerül, az övezeti határok pedig a meglévő telehatárokhoz kerülnek igazításra, miközben a 1272/1 hrsz-ú telek Vt-1 övezetből Lke-1 övezetbe kerül átsorolásra. Az 1271/3 és 1269/2 hrsz-ú telkek megközelítését egy új 6,0 méteres magánút biztosítja, mely az 1271/1 és 1269/3 telkek igénybevételével került kijelölésre a meglévő Málna köz területén.	
Szerkezeti tervet érint	igen



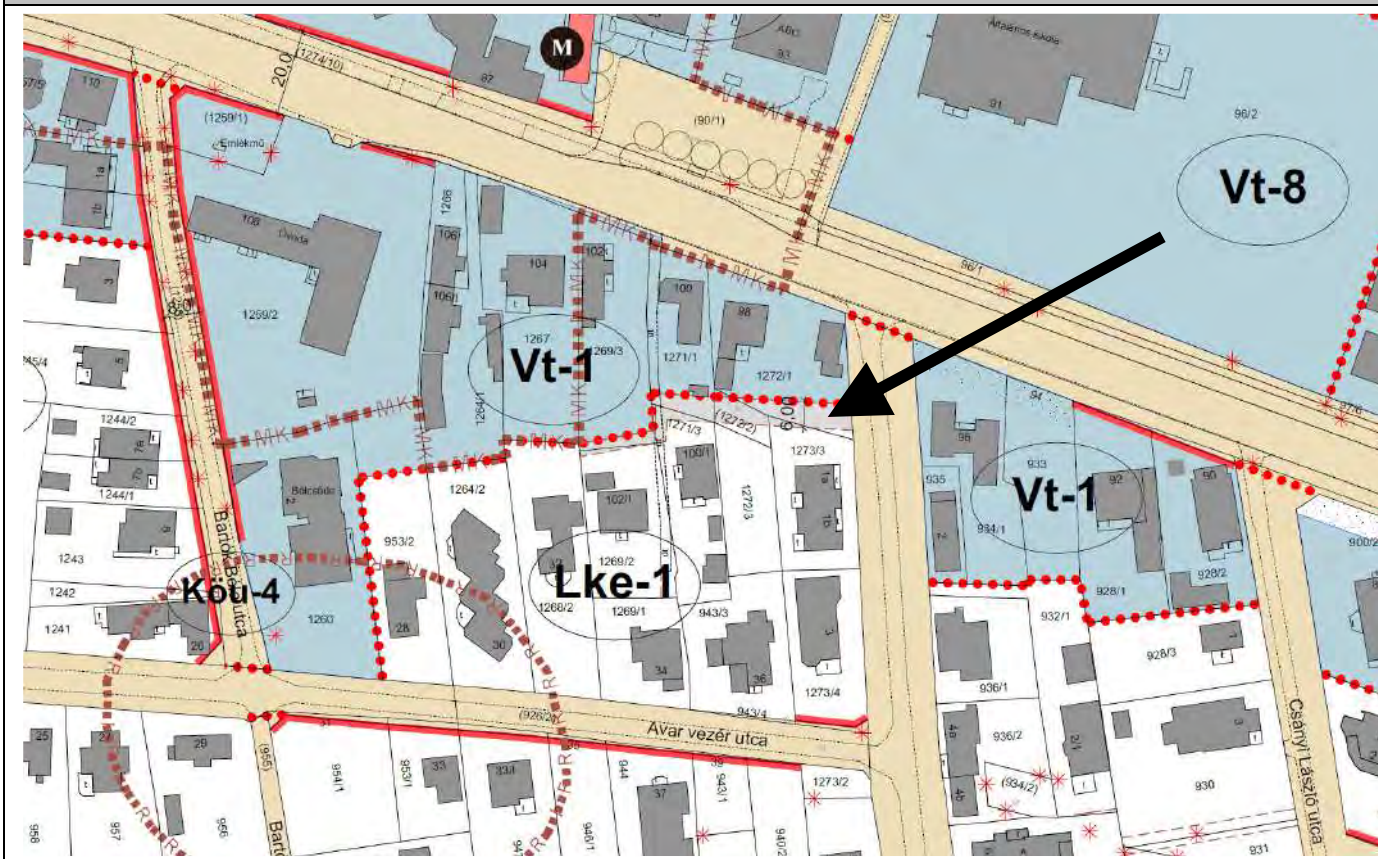
Hatályos szerkezeti terv



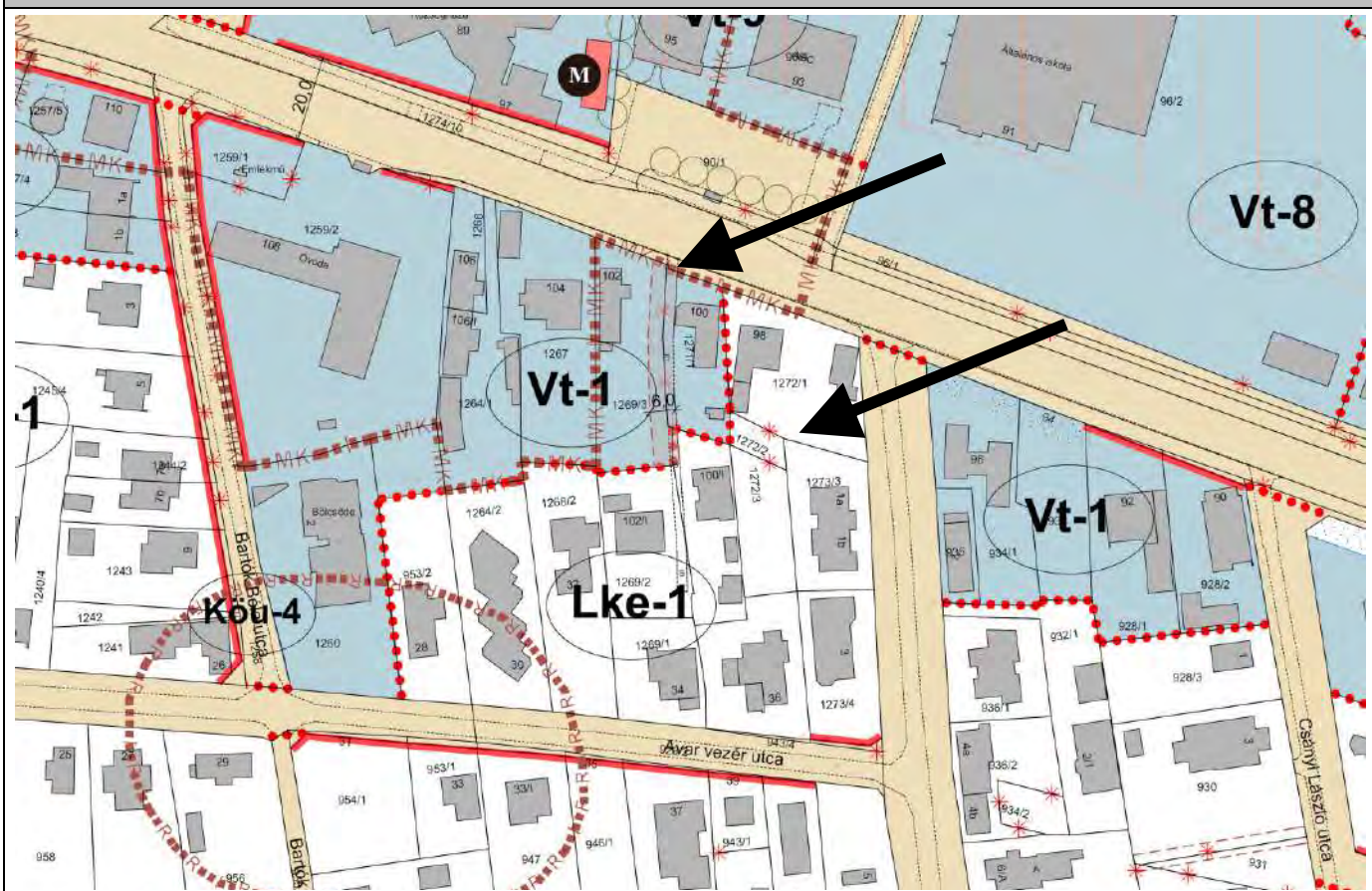
Tervezett szerkezeti terv



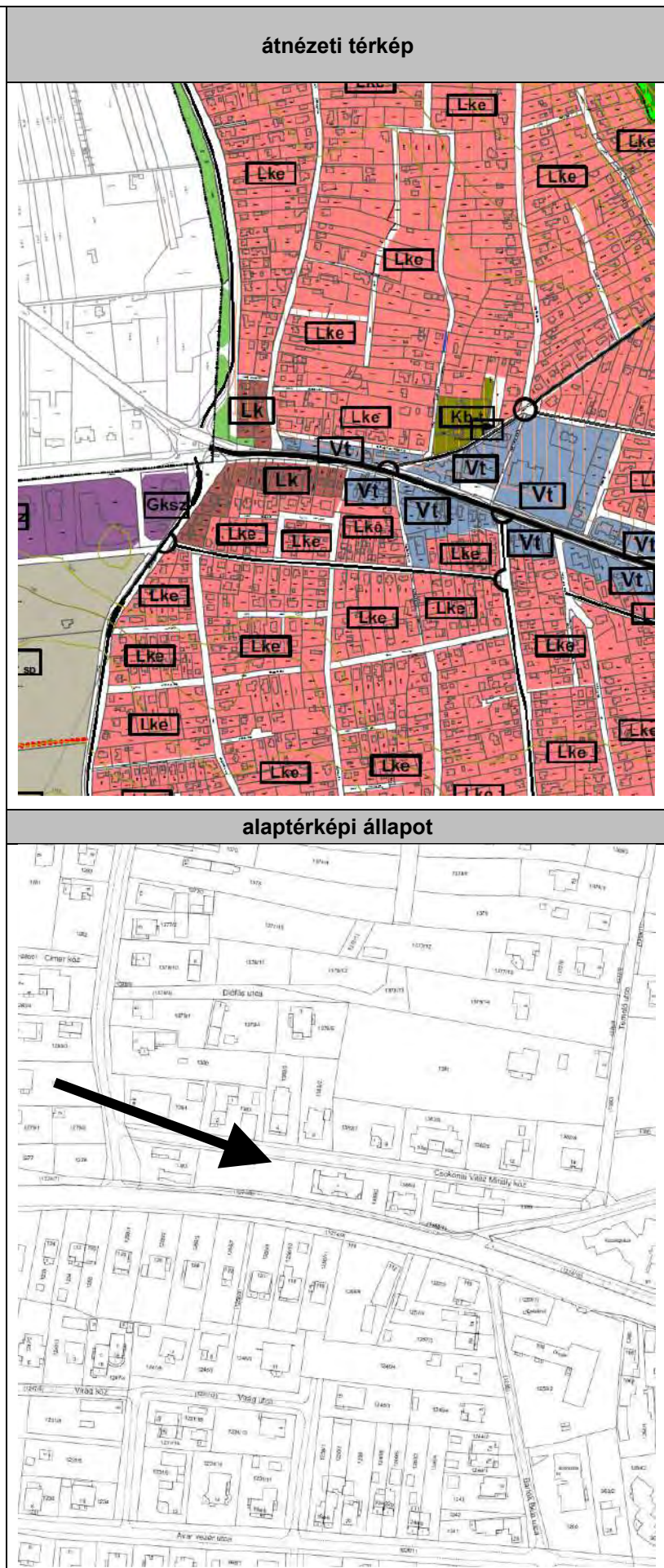
Hatályos szabályozási terv



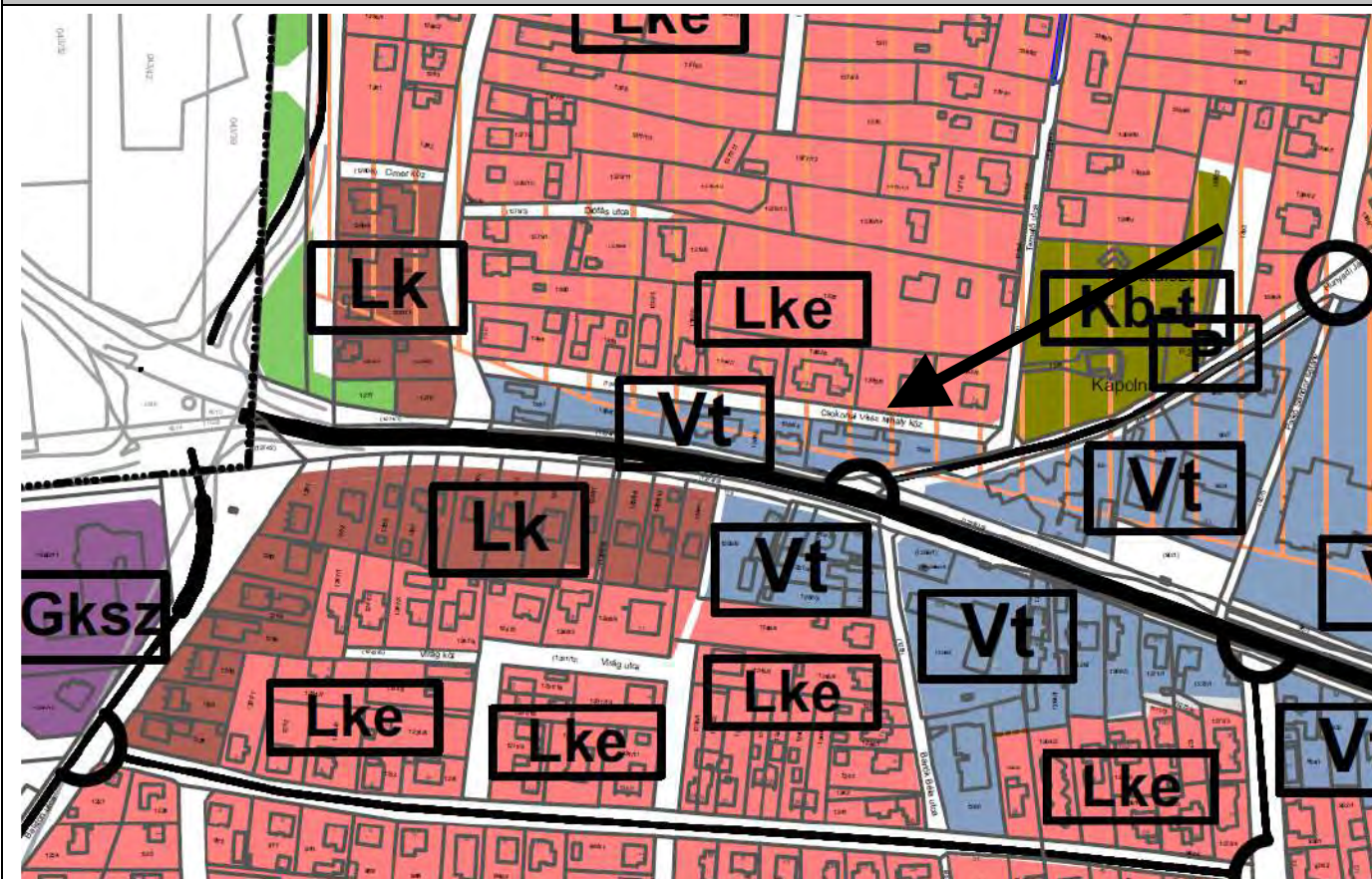
Tervezett szabályozási terv



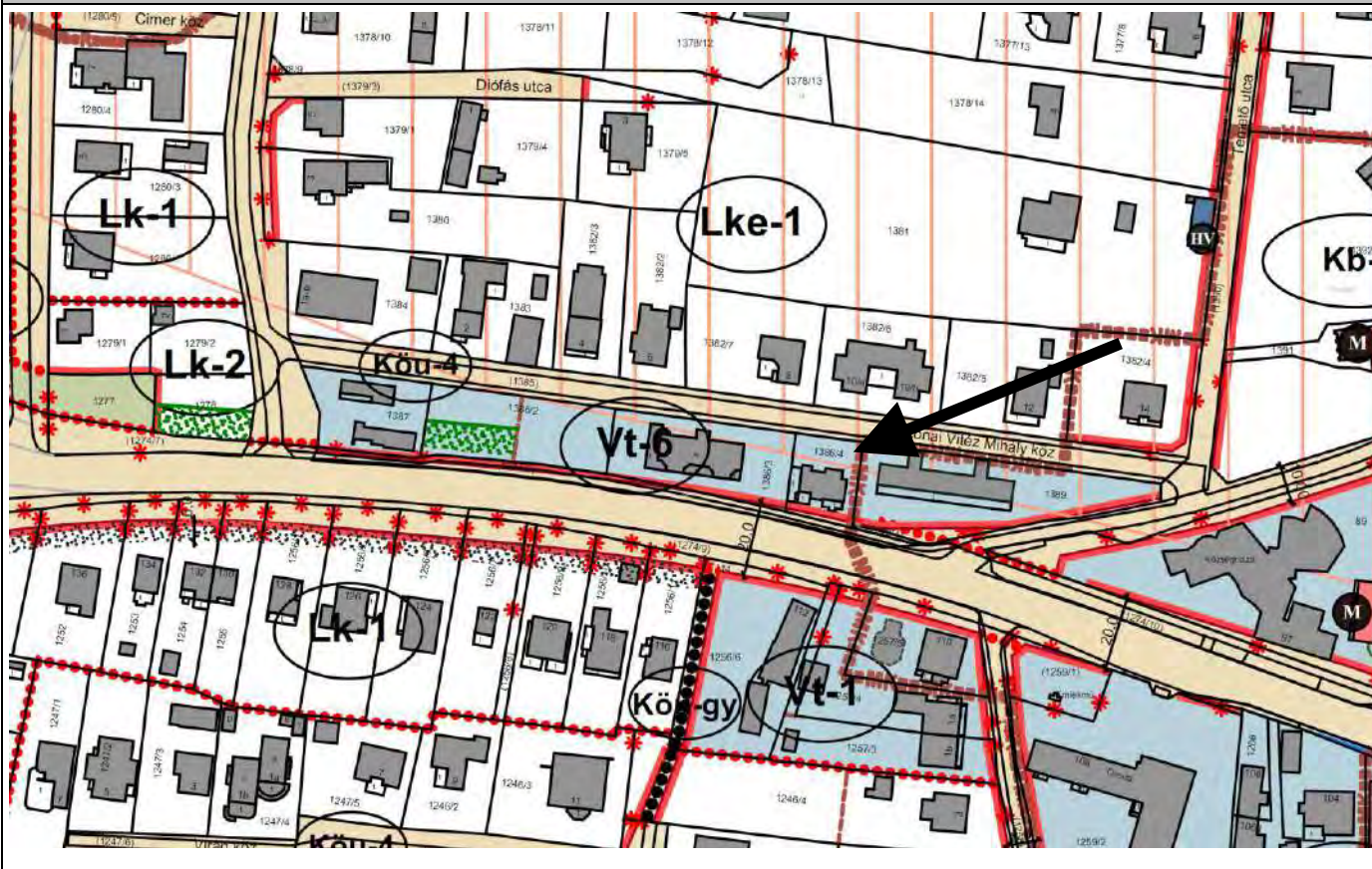
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
11.	SZ-2/1.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Kossuth utca – Csokonai Vitéz Mihály utca közötti Vt-6 övezetben a Csokonai utca felőli előkert méretének módosítása a kialakult (vagy 3,0) méretre.	
A módosítás leírása	
A két oldalról utcával határolt telekre vonatkozó HÉSZ szerinti 6,0 méteres előkert előírás a telek beépíthetőségét ellehetetleníti. A szomszédos beépítések kialakult előkertje 3,0m körüli. Az érintett tömb előkert előírásának módosításával az előírás igazodik a hatályos állapothoz. A Vt-6 övezet előírásai az alábbiak szerint egészül ki: 19.§ (6) (6) Vt-6 építési övezet előírásai a) Elsősorban települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés: a, b, d, f pontja szerinti építmények. Önálló lakóépület nem létesíthető, egyéb rendeltetésű épületben legfeljebb 2 lakás létesíthető. b) minimálisan kialakítható telekméret 400 m² c) Az övezet beépítési módja szabadon álló. d) A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet. e) Az övezetben az előkert nagysága legalább 6,0 m. A Csokonai Vitéz Mihály köz felől az előkert minimális mérete 3,0m, a Kossuth u. felőle az előkert minimális mérete 5,0 m. f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m.	
Szerkezeti tervet érint	Igen



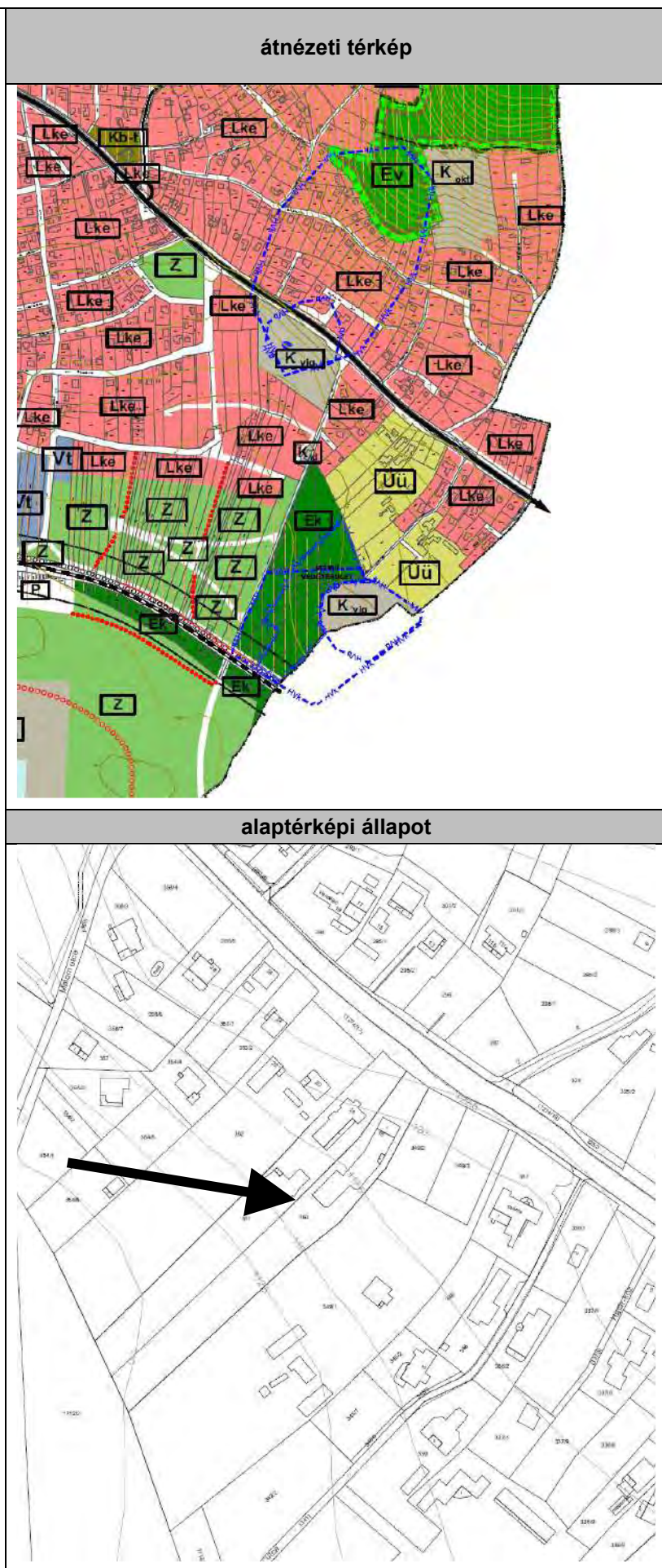
Hatályos szerkezeti terv



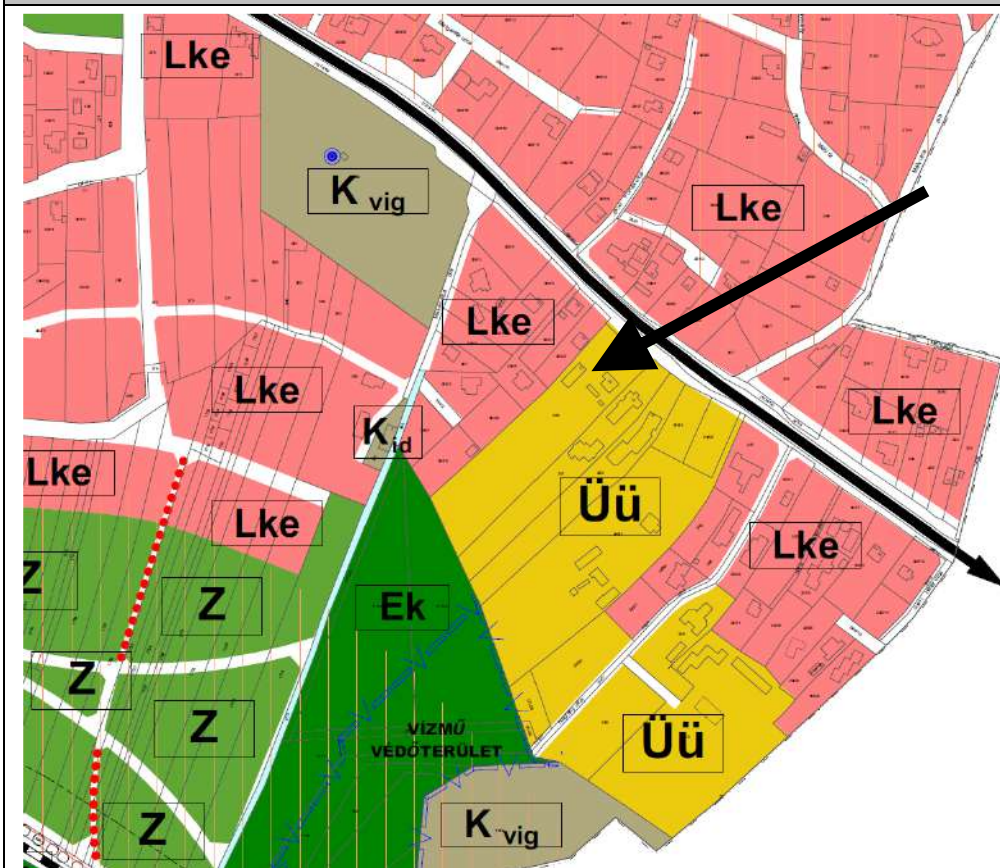
Hatályos szabályozási terv



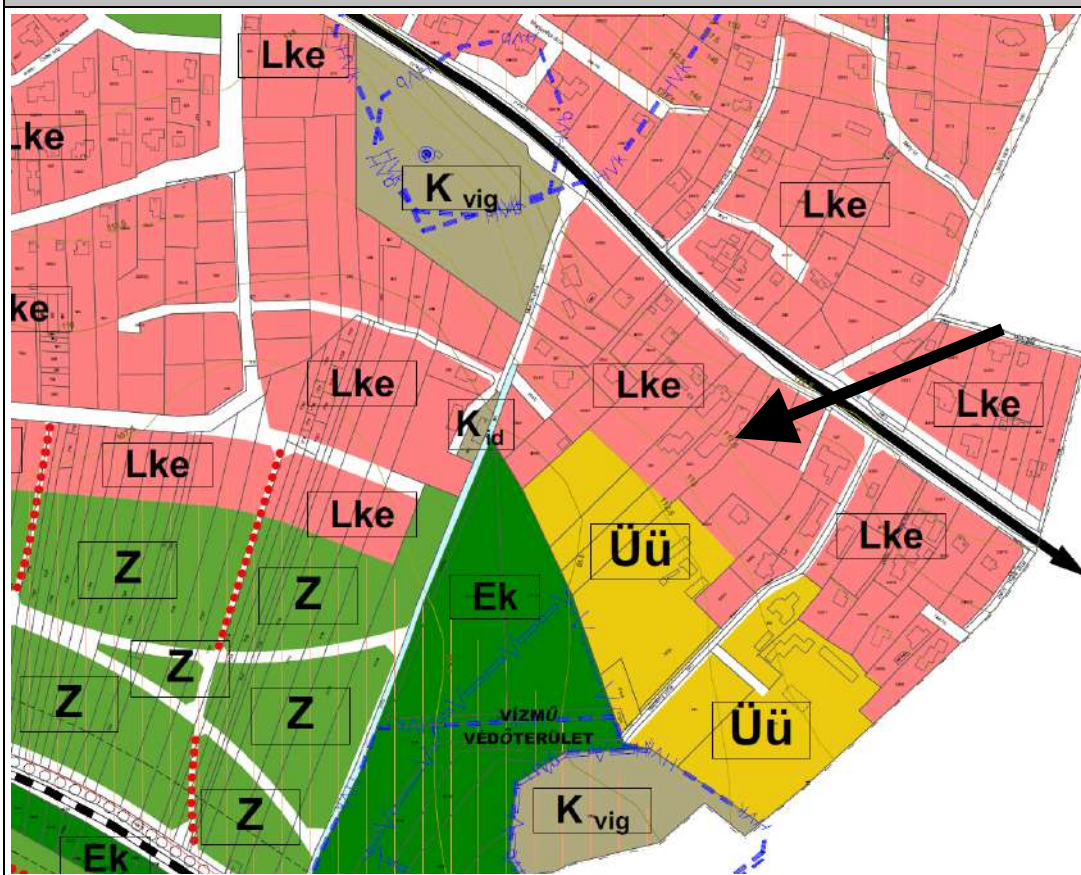
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
12.	SZ-2/1.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Kossuth Lajos u. 16-22., valamint a 349/2-3 ingatlanok átsorolása üdülőterületből lakóterületbe.	
A módosítás leírása	
Az érintett ingatlanok lakófunkciót töltenek be, így a területfelhasználásuk átsorolása indokolt. A HÉSZ előírásai is pontosodnak, mely szerint az övezethatárt figyelembe kell venni az építés során. A módosítás során a 349/2-3, a 347/2 hrsz-ú, valamint 342/8 hrsz-ú északi a szomszédos Üü-1 jelű övezetbe kerülnek átsorolásba, míg a 342/8 hrsz-ú telek közúti megközelítését biztosító teleknyél magánútként került szabályozásra. A Napfény utca 342/9 hrsz-ú kialakított telke a szomszédos Köu-4 jelű közterületbe került átsorolásba. A HÉSZ 11.§ kiegészül az alábbiak szerint: <i>(11) A tervben jelölt övezethatárral érintett - telek esetén az építési hely meghatározása során az övezethatárt telekhatárként figyelembe kell venni.</i>	
Szerkezeti tervet érint	Igen



Hatályos szerkezeti terv



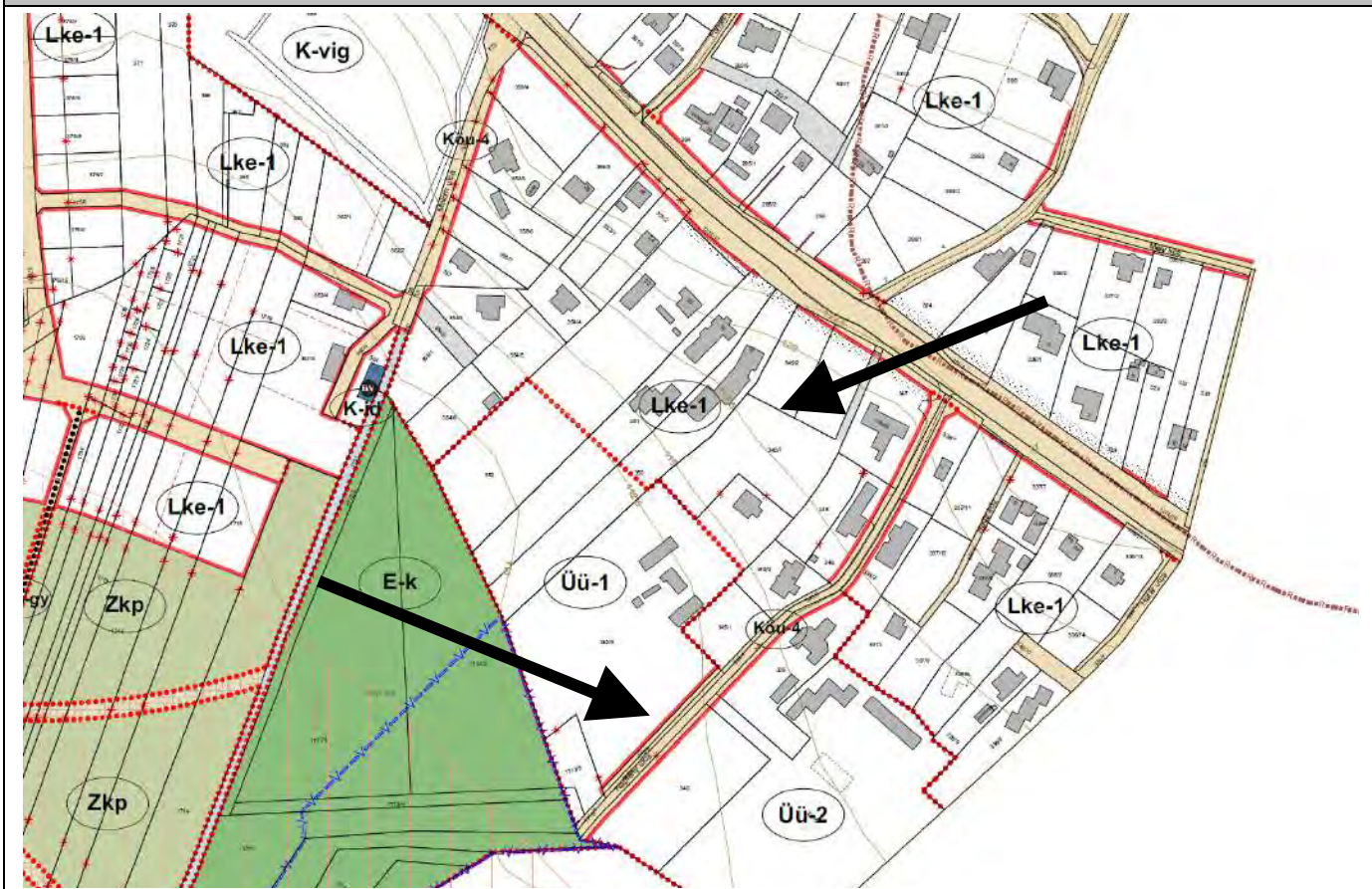
Tervezett szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



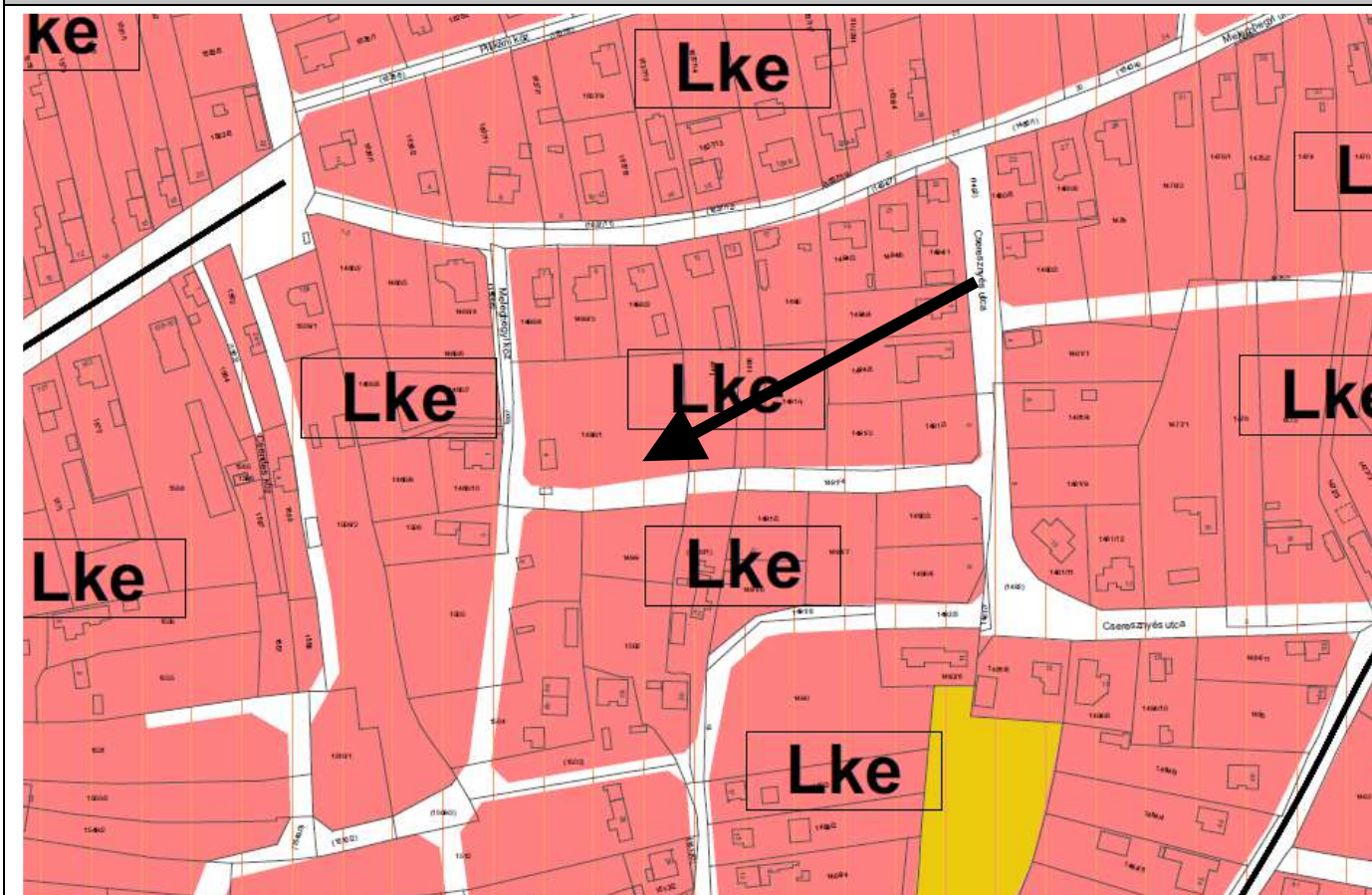
Tervezett szabályozási terv



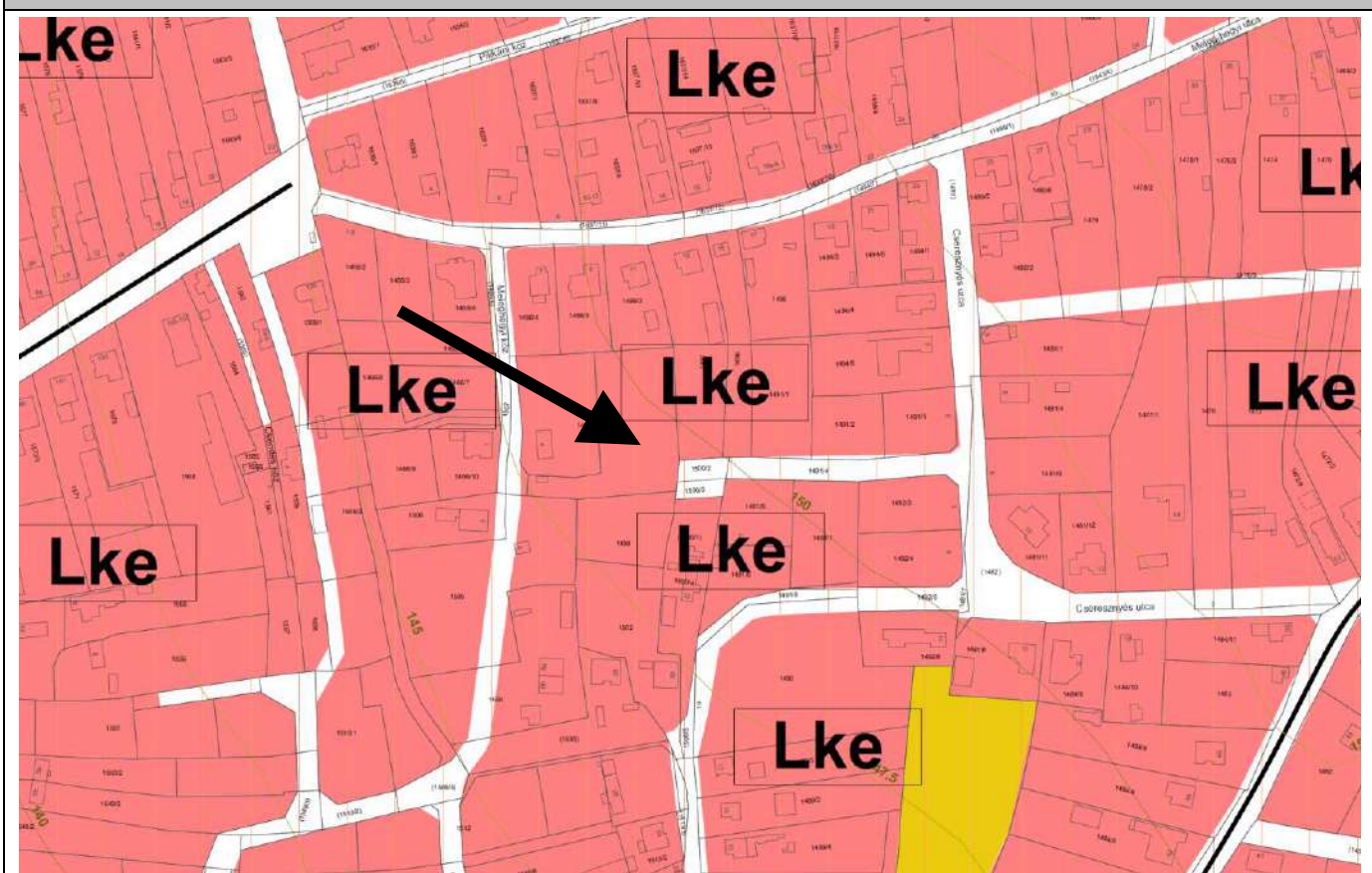
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
13.	SZ-2/1.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Meleghegyi köz és a 1491/4 hrsz út összekötésének megszűntetése	
A módosítás leírása	
A 1497 hrsz-ú telek megosztása nem tervezett, így a feltételezett telkek feltárását is segítő tervezett összekötés okafogyottá vált. A zsákutca kialakítása támogatott. A módosítás során a tervezett közút érintett szakasza közút Lke-1 övezetbe kerül átsorolásra.	
Szerkezeti tervet érint	Igen



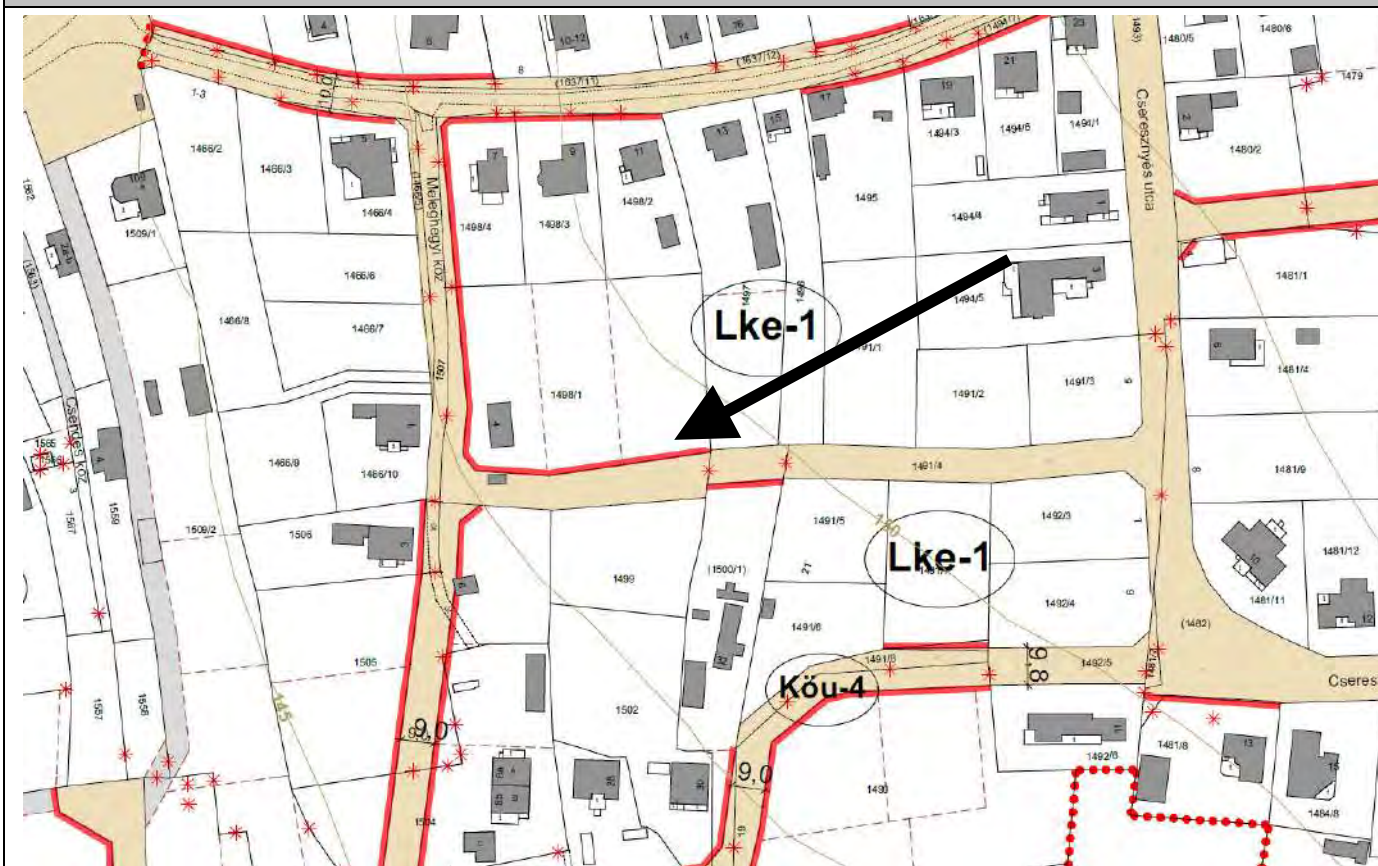
Hatályos szerkezeti terv



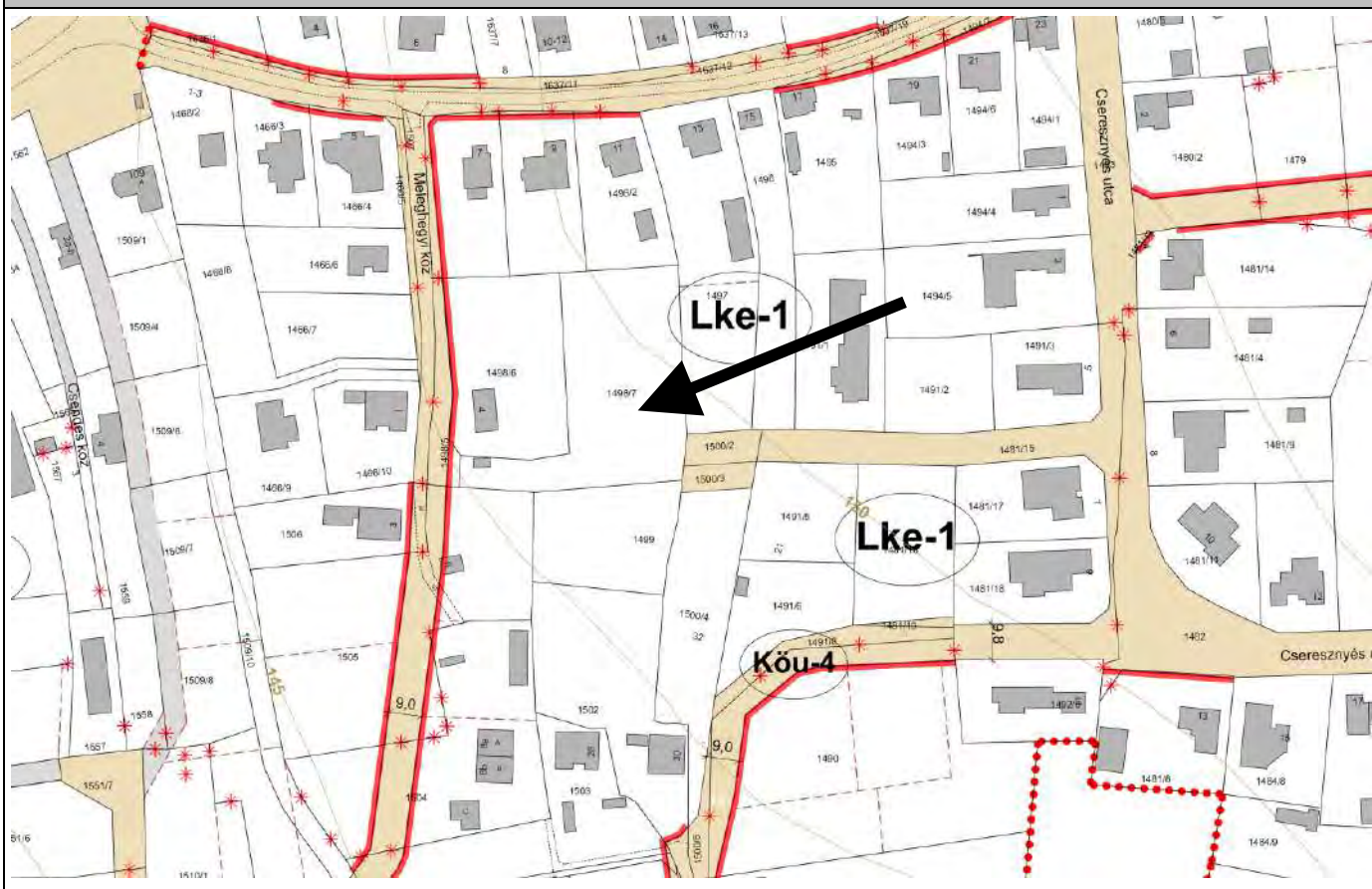
Tervezett szerkezeti terv



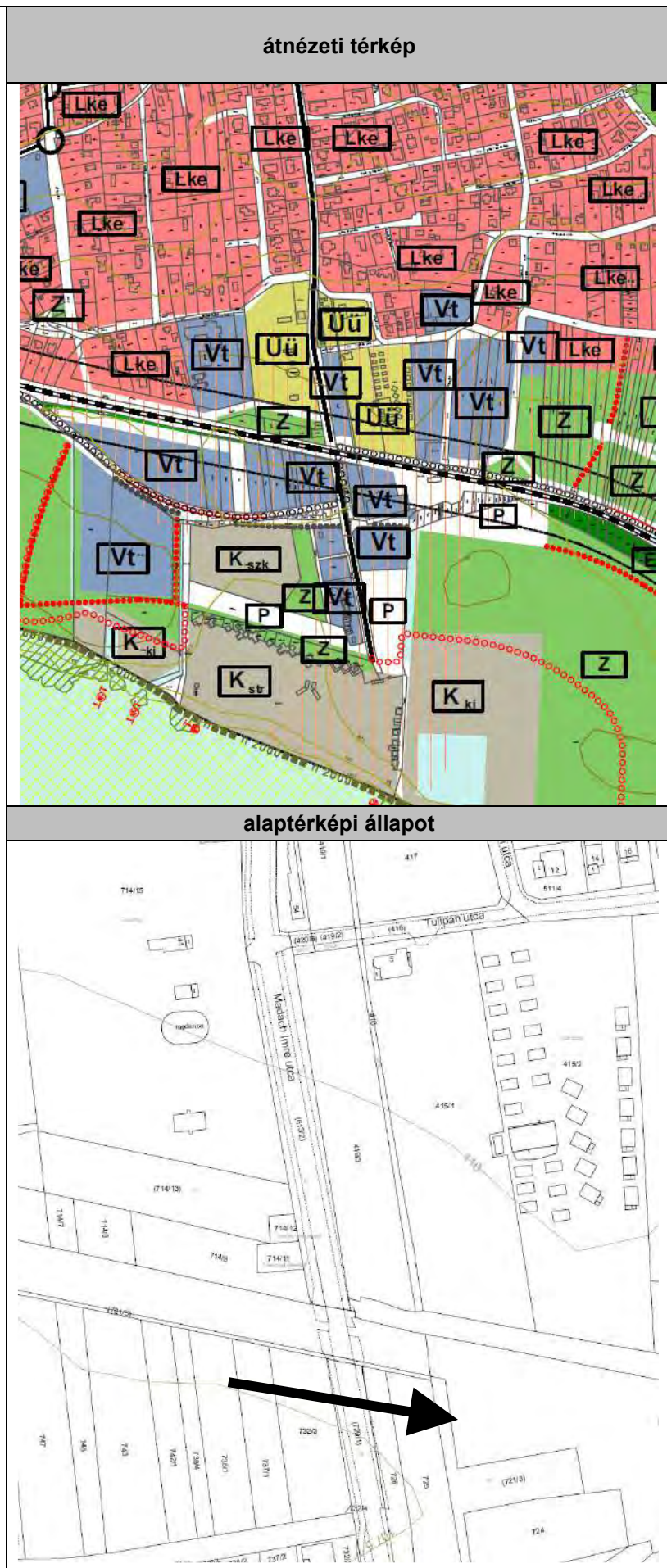
Hatályos szabályozási terv



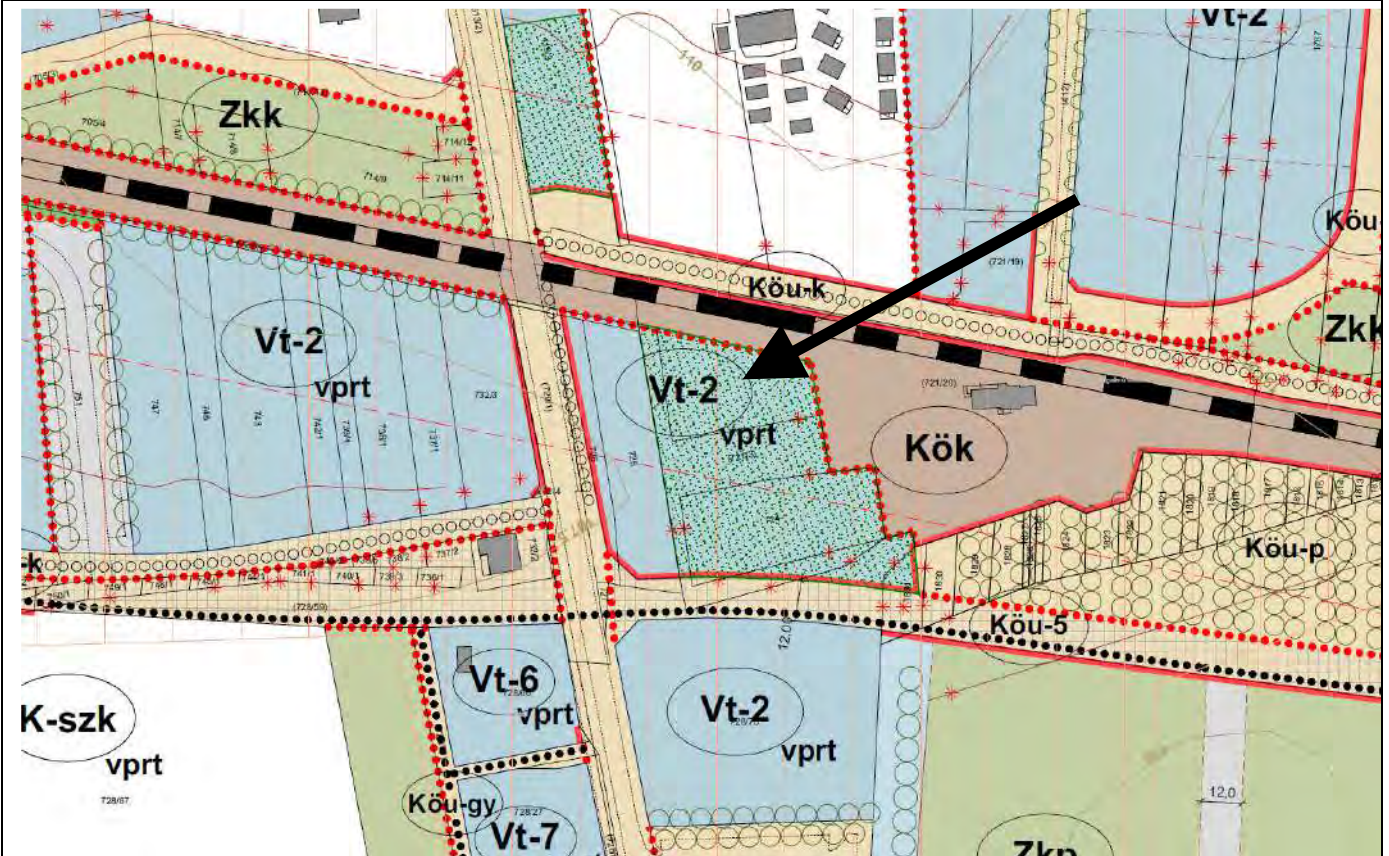
Tervezett szabályozási terv



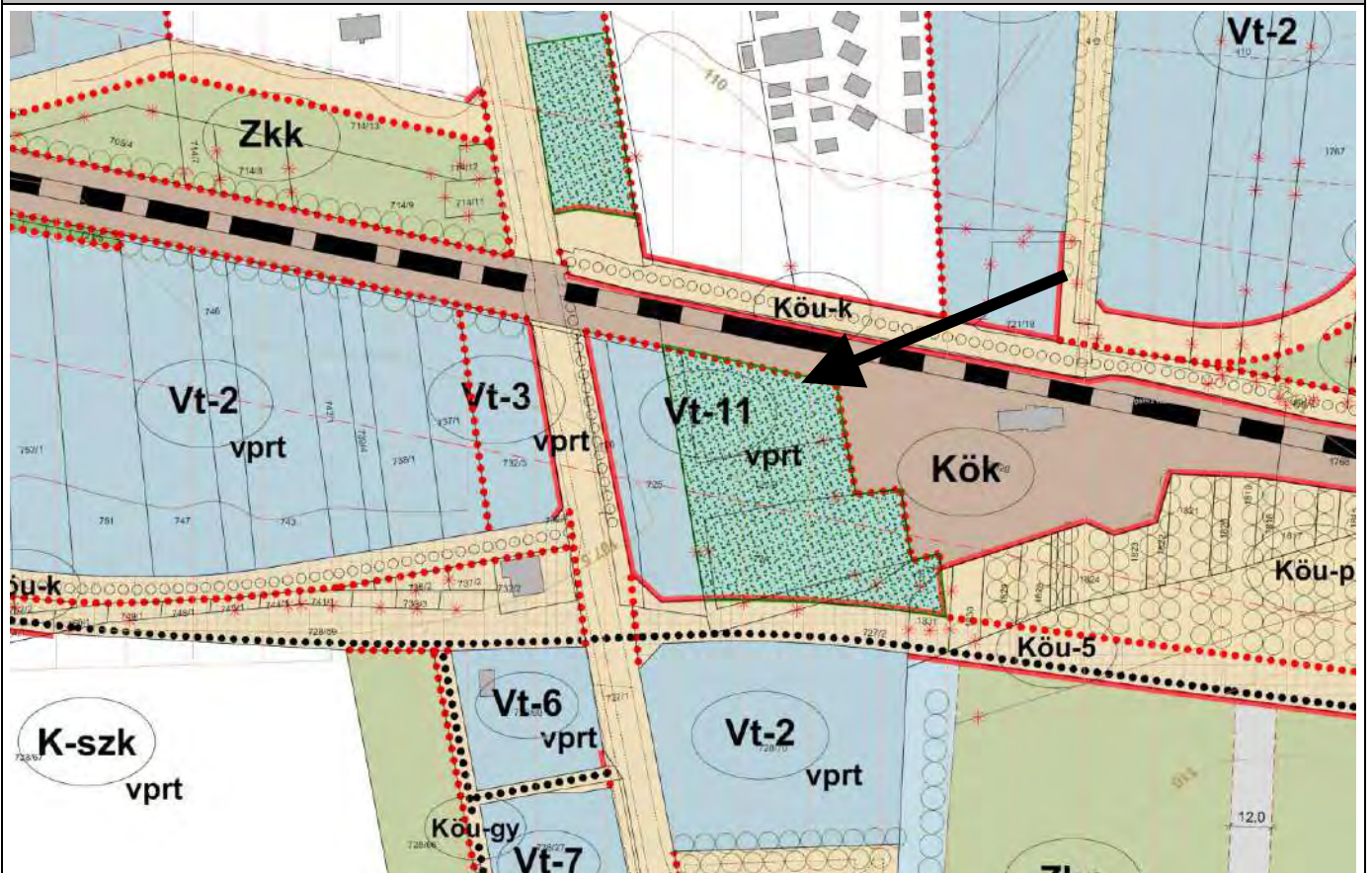
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
14.	SZ-2/1.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Madách utca menti Vt-3 és Vt-2 területeken a beépíthetőség korlátozása, a távlati közterületi fejlesztések érdekében, egyúttal a közvetlenül a vasút alatti Vt- 2 vprtr övezet besorolása kerüljön felülvizsgálatra	
A módosítás leírása	
A 419/3, 725, 721/3, 724 és 726 hrsz-ú ingatlanok egy részét kötelezően megőrzendő zöldfelülettel szükséges szabályozni a távlati fejlesztések biztosítása érdekében. A módosítás során a 725, 721/3 hrsz-ú ingatlanok egy új övezetbe kerülnek átsorolásra, melynek előírásai az alábbiak szerint kerültek meghatározásra: <u>Vt-11 vprtr építési övezet előírásai</u> (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv.) a) Elsősorban települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben egy telken több főépület létesíthető, az elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés a, b, d, f pontja szerinti építmények. A Vt-3 vprtr övezetben nem helyezhetők el a balatoni vízpart- rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet 8.§ (1) bekezdés szerinti építmények. Az övezetben nem alakítható ki szálláshely szolgáltató funkció. b) minimálisan kialakítható telekméret 1500 m², minimális telekszélesség 25,0 m. c) Az övezet beépítési módja szabadon álló. d) A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet. e) Beépítési paraméterek: ea) minden előkert nagysága legalább 7,0 m. eb) oldalkert nagysága legalább 3,5 m f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 7,0 m. g) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 7,0 m, ahol a létesítendő új épület egyetlen homlokzati pontjának magassága sem haladhatja meg a 7,5 m- t. h) a minimálisan beépíthető telekméret 1500 m²	
Szerkezeti tervet érint	nem



Hatályos szabályozási terv



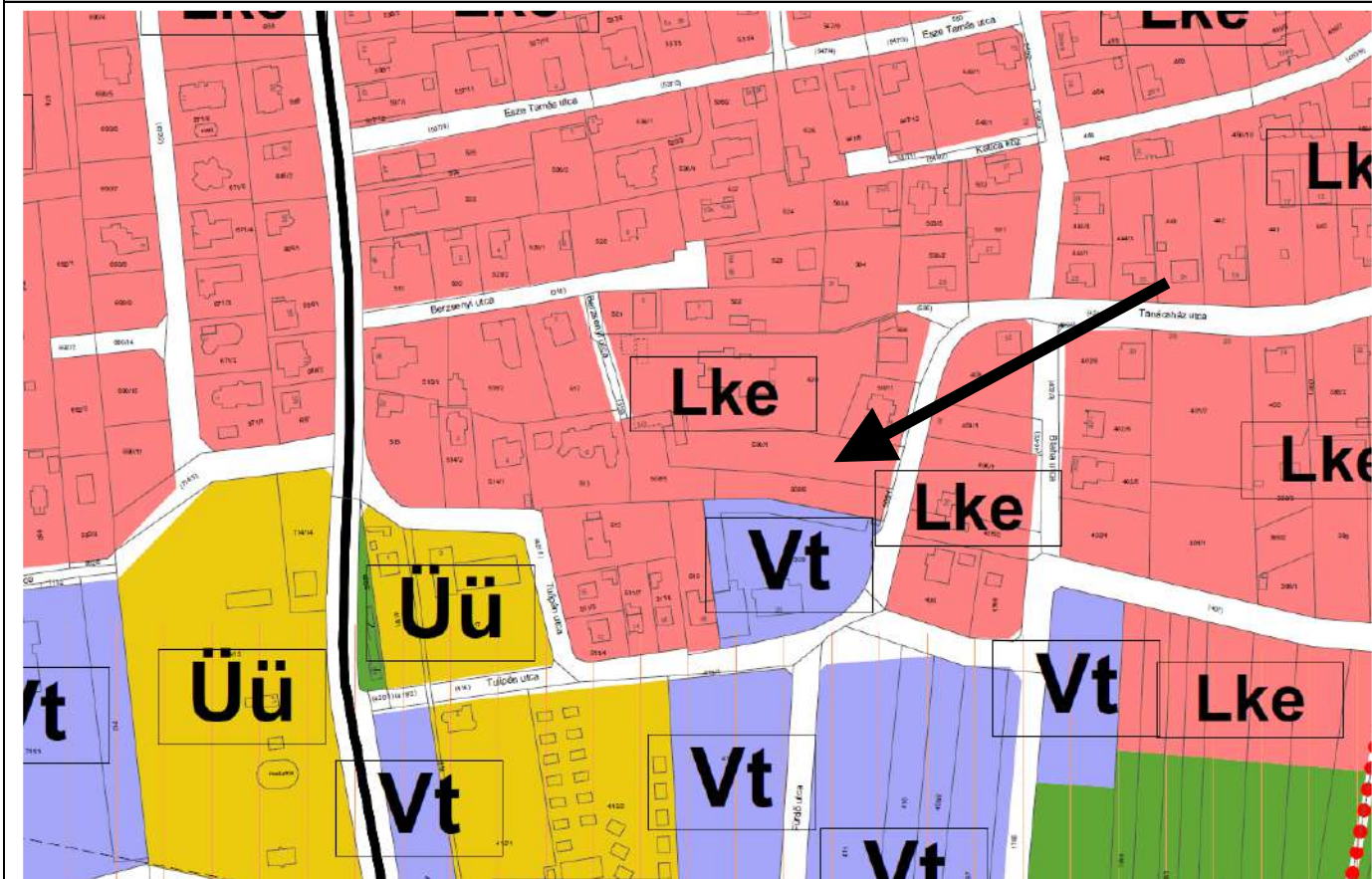
Tervezett szabályozási terv



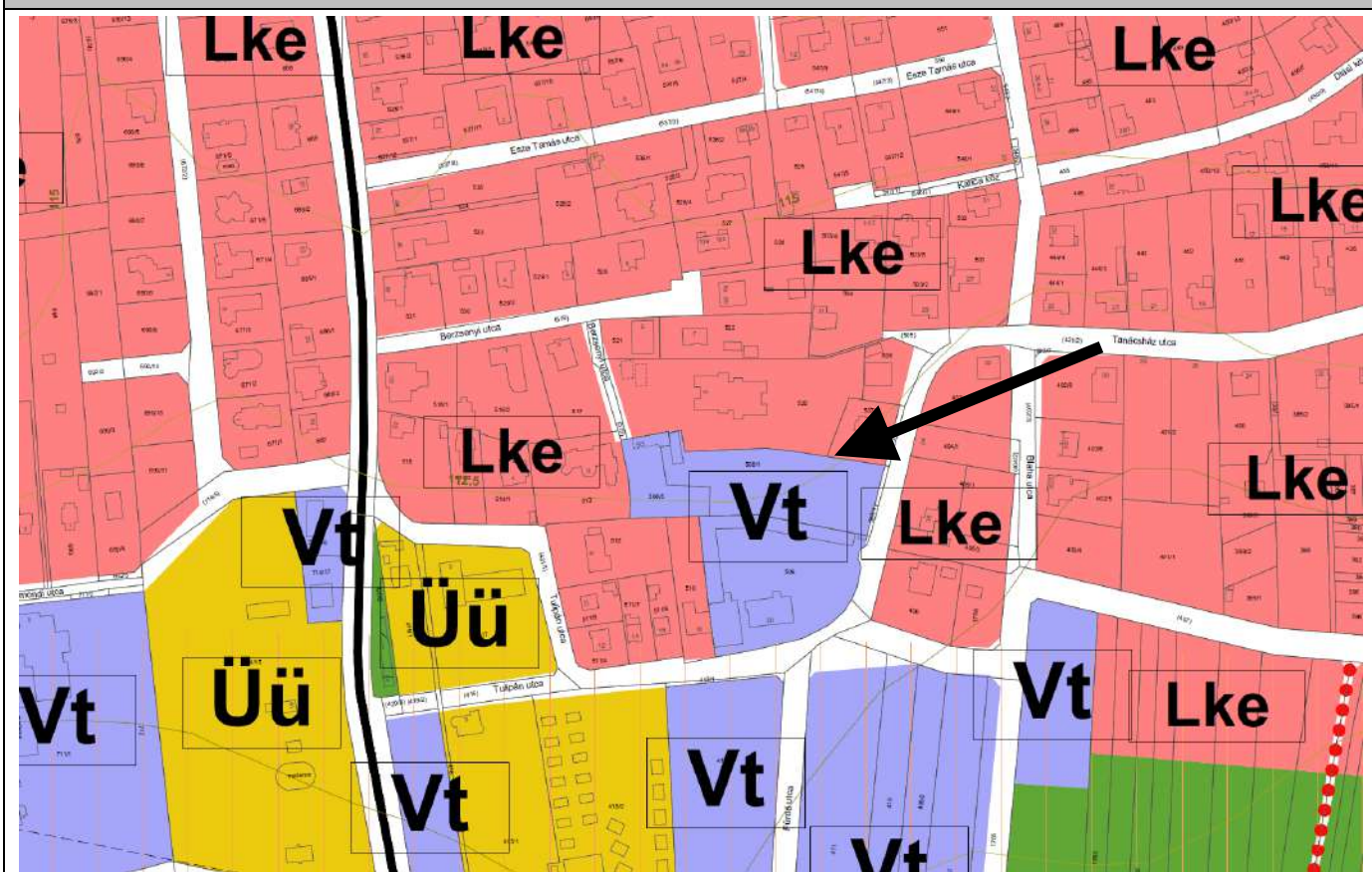
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
15.	SZ-2/1.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Tulipán kemping feletti azonos hasznosítású területek kerüljenek Üü-2 övezetbe	
A módosítás leírása	
A kemping és az afeletti terület Vt-1 övezetbe kerül átsorolásba, mely során az övezethatár a kialakult telekhatárok mentén kerül meghatározásra.	
Szerkezeti tervet érint	Igen



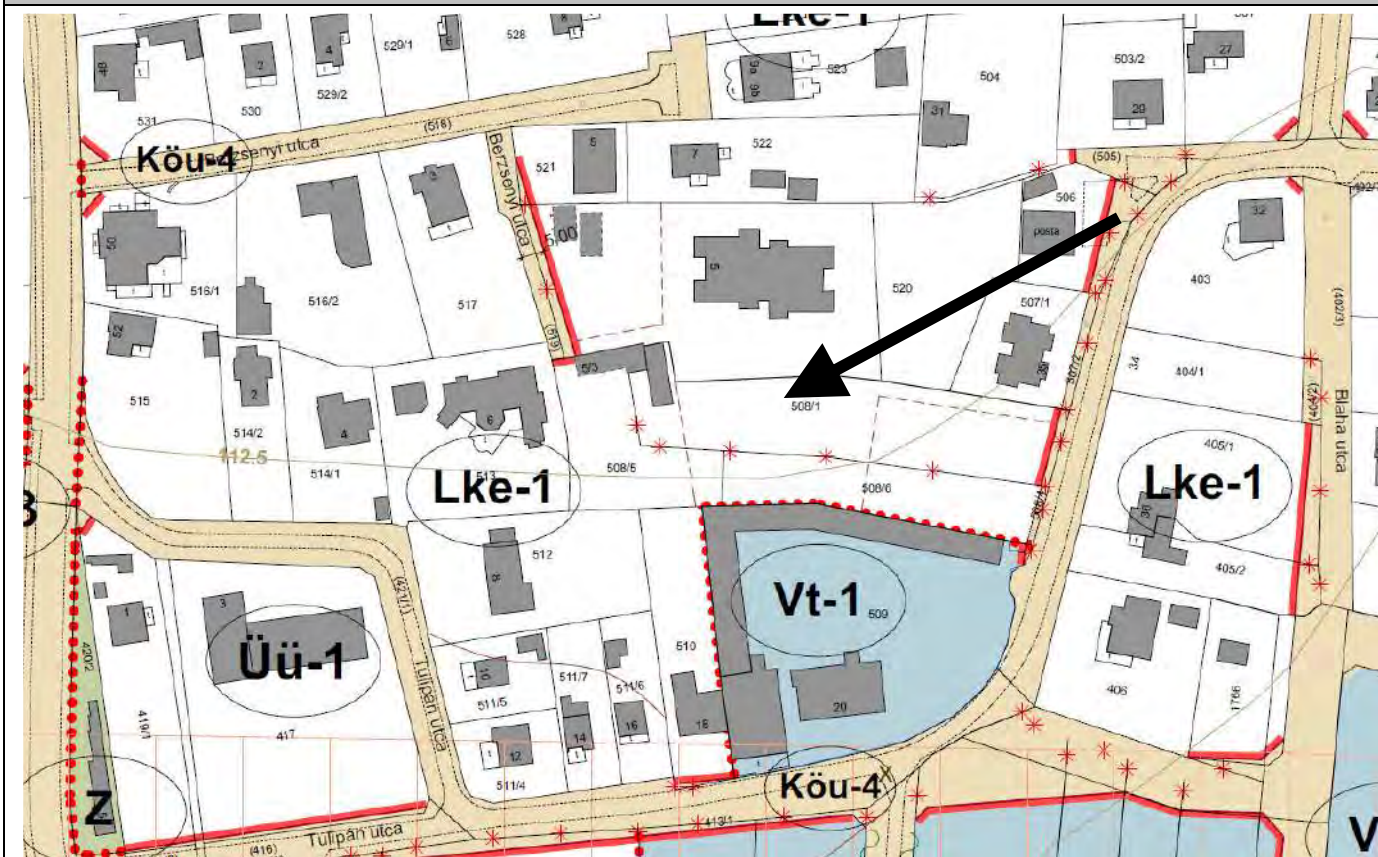
Hatályos szerkezeti terv



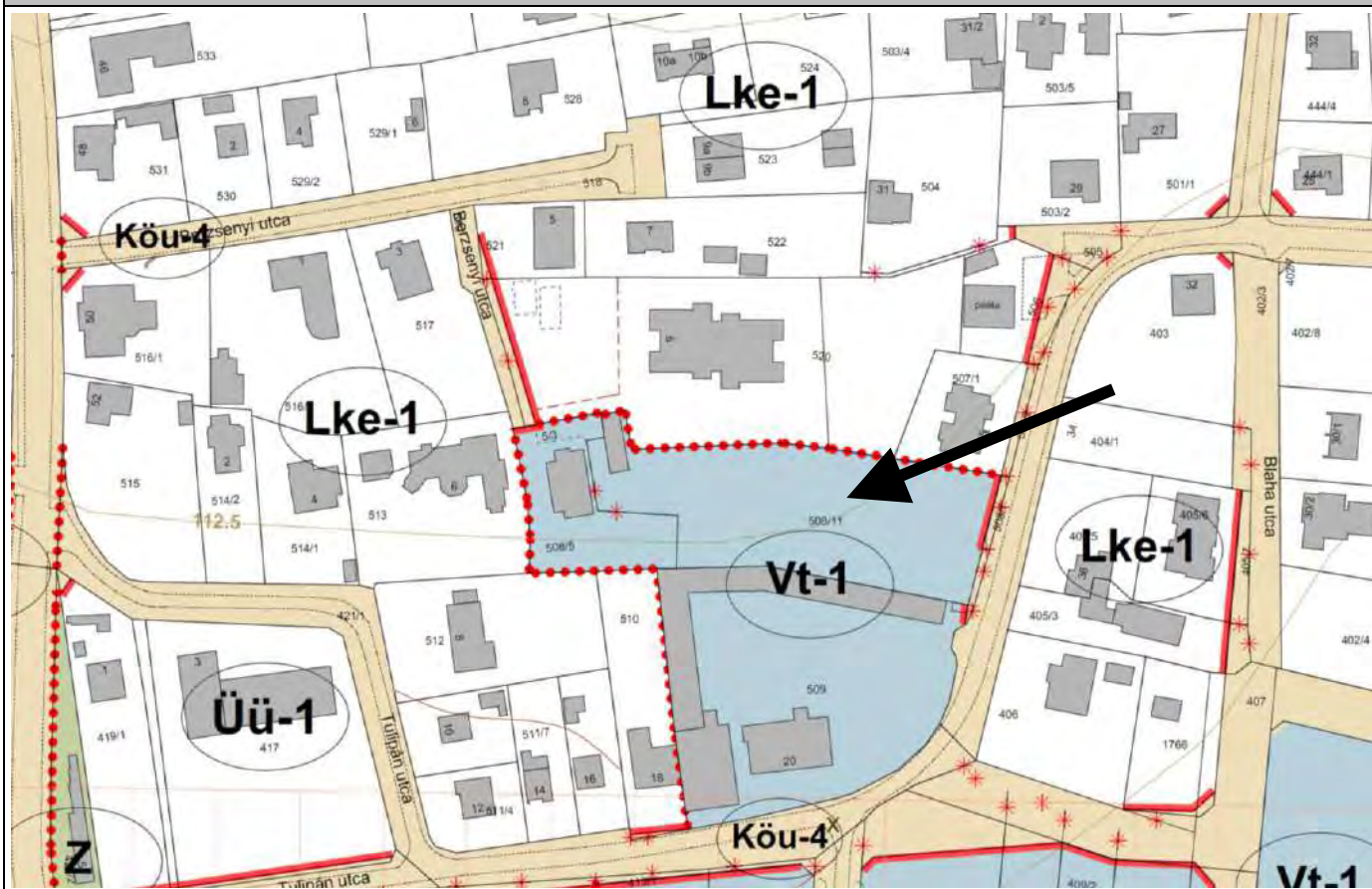
Tervezett szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv

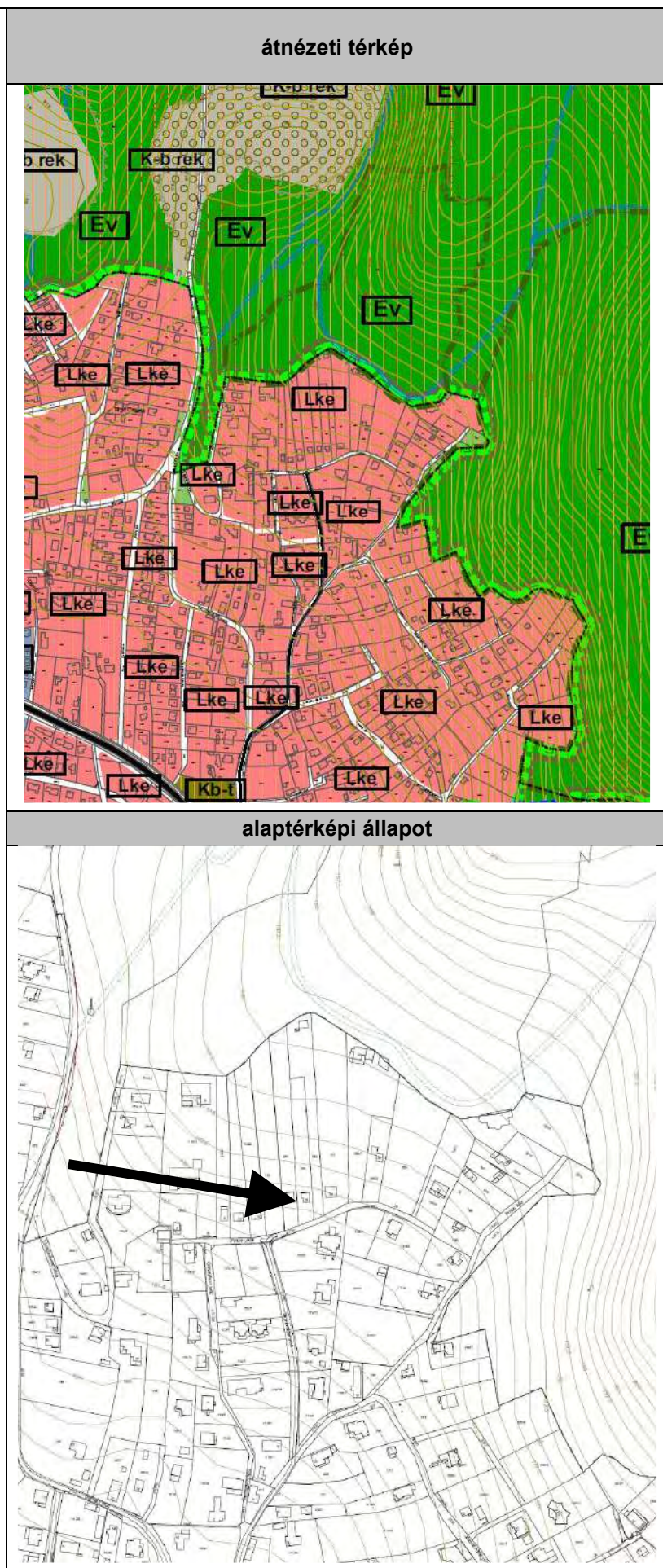


Tervezett szabályozási terv

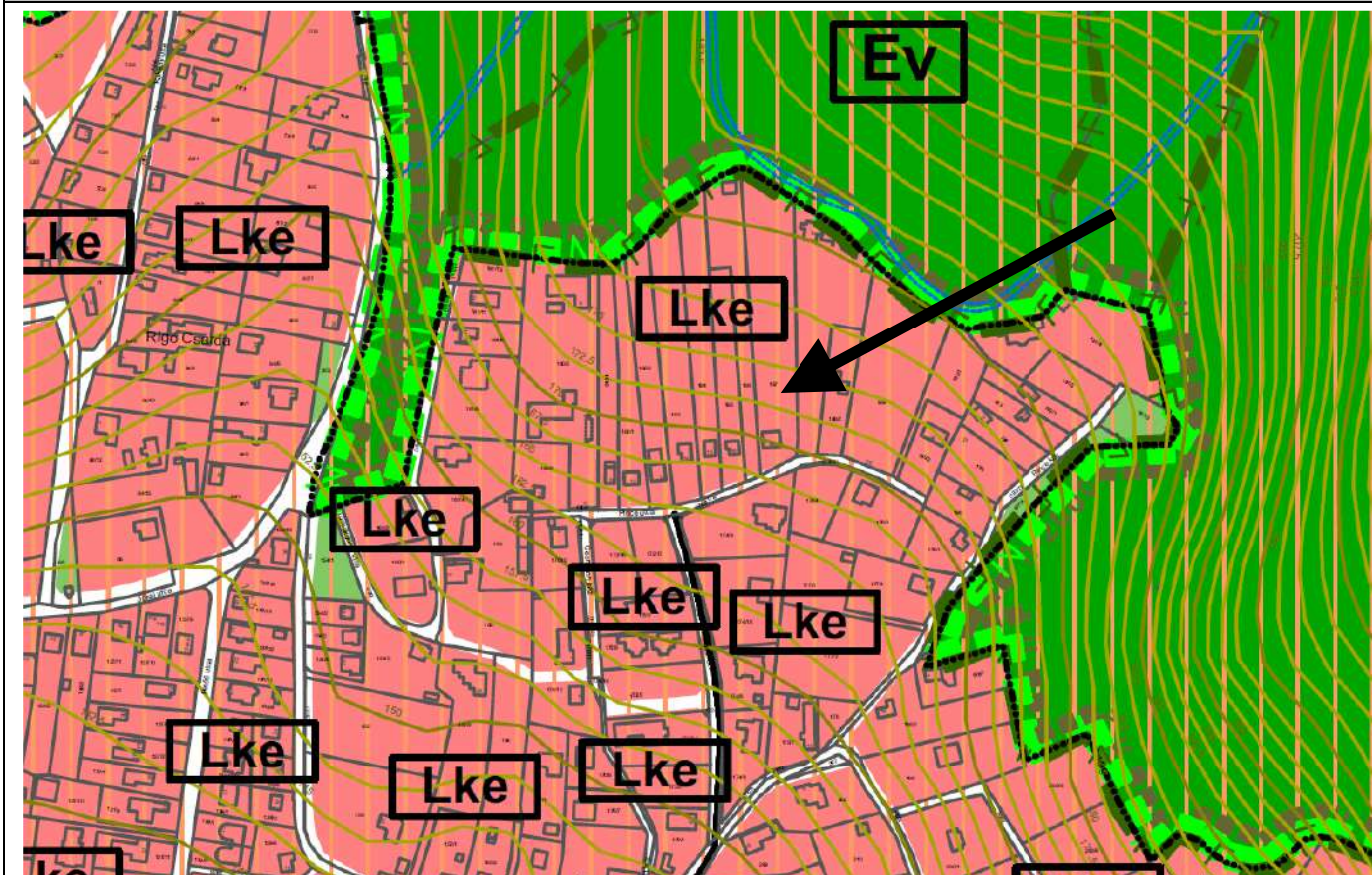


Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény	HÉSZ tervezett előírásai
16.	-	8. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (7) Közművezetékek, közmű műtárgyak, és közmű építmények minden övezetben és építési övezetben elhelyezhetők.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne		
Ev övezetben (vagy általánosságban minden övezetben) rögzíteni, hogy közcélú közművek és berendezéseik elhelyezhetők, ezeknek önálló ingatlan kialakítható legyen a minimum előírásoknak való megfelelés nélkül is.		
A módosítás leírása		
A HÉSZ Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírásai kiegészülnek a közművek elhelyezésének és telekalakításának szabályaival.		
Szerkezeti tervet érint		nem

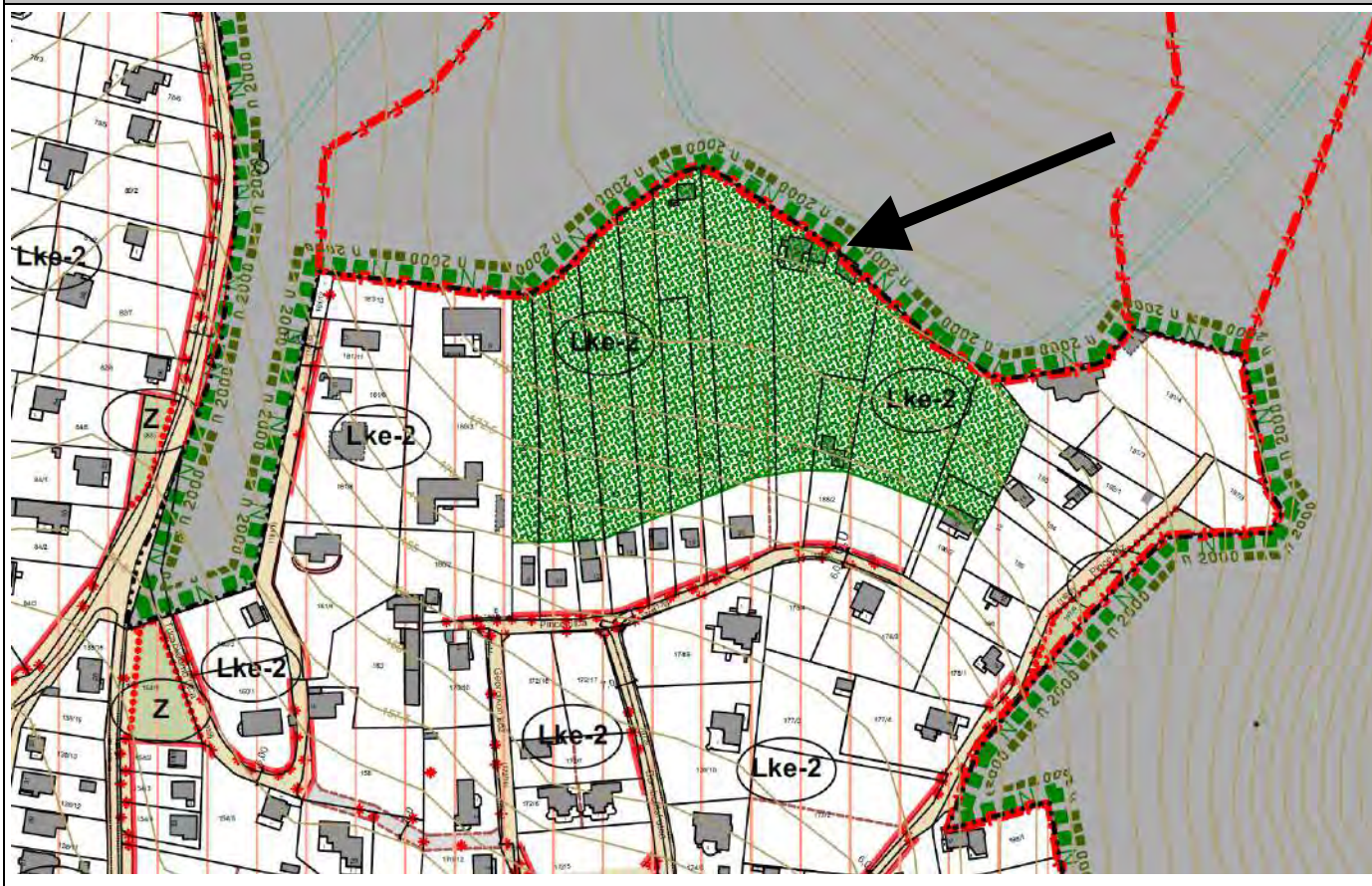
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
17.	SZ-2/1.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
A Pince utca északi oldali telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata, a területre vonatkozó előírások pontosítása, különös tekintettel a meglévő épületekre.	
A módosítás leírása	
A módosítás során a felülethez kapcsolódó előírások pontosítása történik az az 5. számú ügynél bemutatottak szerint.	
Szerkezeti tervet érint	nem



Hatályos szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



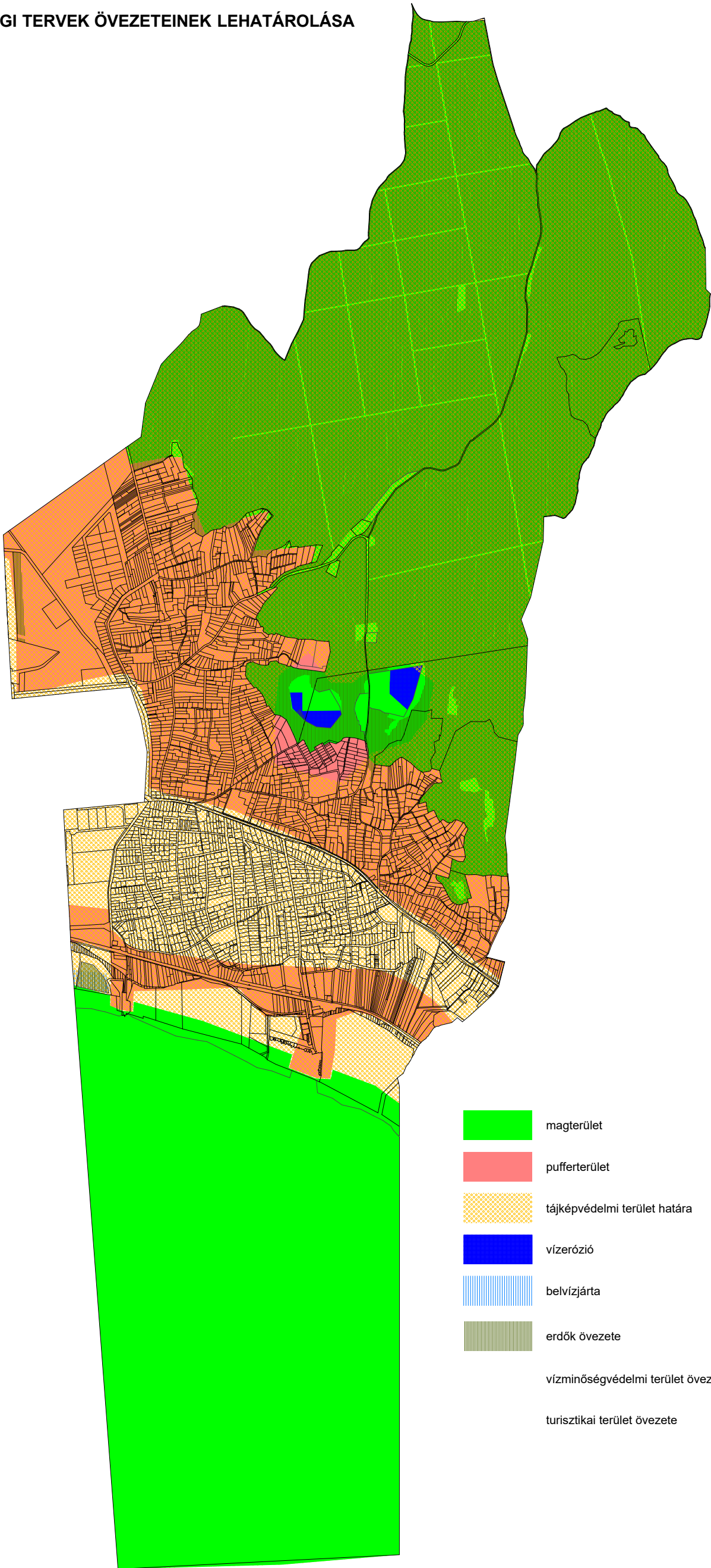
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény	átnézeti térkép
18.	SZ-2/1.	
Indítvány rövid tartalma, helyszíne		
Településrendezési tervek jogszabályi harmonizációja (országos és kiemelt területrendezési terveknek való megfelelés ellenőrzése), HÉSZ egyes pontjainak pontosítása		
A módosítás leírása		
A hatályos településrendezési tervek elfogadása (2018.) óta a magasabb rendű jogszabályok változtak (MaTrT, MvM, Zala Megyei Területrendezési Terv), így a települést érintő előírások felülvizsgálata szükséges a jogharmonizáció érdekében. Az érintett térségi övezetek az alábbiak: Országos övezetek: <i>Ökológiai hálózat magterületének övezete</i> <i>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete</i> <i>Tájképvédelmi terület övezete</i> <i>Vízminőség-védelmi terület övezete</i> <i>Vízerózióknak kitett terület övezete</i> <i>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</i> <i>Tómeder övezete</i> <i>Erdők övezete</i> A Zala Megyei Területrendezési Terv által meghatározott egyedi megyei övezetek gyenesdiási érintettsége egy övezet esetében vizsgálendő – kiemelt turisztikai övezet, a többbit az MaTrT és MvM kezeli. Az érintett övezeteket a szerkezeti terv leírásának 1.8. Korlátozó elemek, védőterületek és védősávok fejezete részben már tartalmazza, melyek kiegészítésre kerülnek a <i>Tájképvédelmi terület övezete</i> <i>Vízerózióknak kitett terület övezete</i> <i>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</i> <i>Tómeder övezete</i> <i>Erdők övezete lehatárolásaival.</i> Az érintett övezeteknek való megfelelést az alátámasztó dokumentáció 5. fejezete tartalmazza.		
Szerkezeti tervet érint	Igen	

Gyenesdiást érintő országos és kiemelt térségi övezetek:

Országos és kiemelt térségi övezet	Előírás	Gyenesdiás érintettség	HÉSZ erre vonatkozó rendelkezései
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	érinti	5.§ (1)
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem érinti	-
3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	MATrT	érinti	5.§ (1)
4. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT	nem érinti	-
5. Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	érinti	5.§ (1)-(3)
6. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	nem érinti	
7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rend.	nem érinti	
8. Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rend.	érinti	5.§ (1)
9. Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	nem érinti	
10. Vízérózióknak kitett terület övezete	MvM rend.	érinti	5.§ (1)
11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	érinti	-
12. Tómeder övezete	MATrT	érinti	-
13. Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	nem érinti	
14. Kertes mezőgazdasági terület övezete	MaTrT	nem érinti	
15. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MaTrT	nem érinti	
16. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	nem érinti	
17. Erdők övezete	MaTrT	érinti	-
18. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	nem érinti	-
19. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	MaTrT	nem érinti	
20. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MaTrT	nem érinti	
22. Nagyvízi meder övezete	MvM rend.	nem érinti	
23. VVT-tározók övezete	MvM rend	nem érinti	

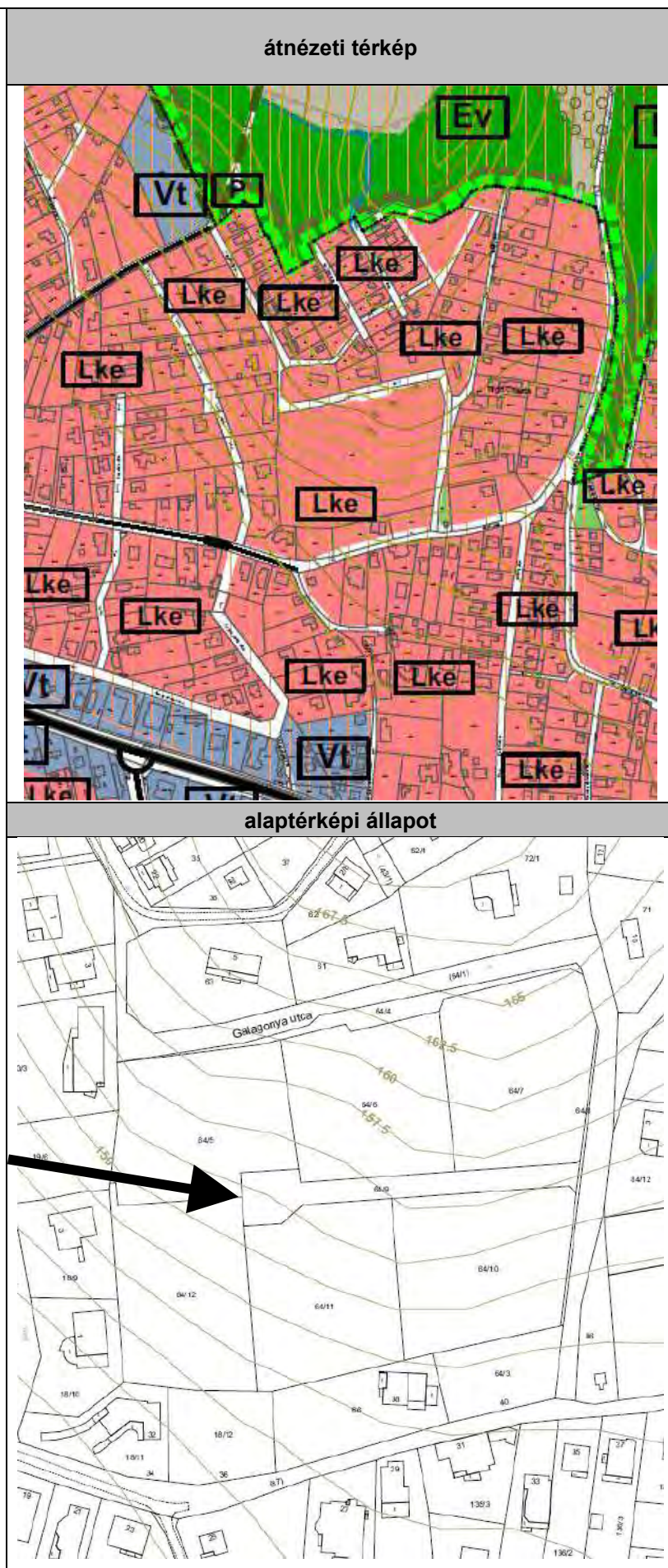
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény	HÉSZ tervezett rendelkezései
18.	-	
Indítvány rövid tartalma, helyszíne		
Településrendezési tervek jogszabályi harmonizációja (országos és kiemelt területrendezési terveknek való megfelelés ellenőrzése), HÉSZ egyes pontjainak pontosítása		
A módosítás leírása		
A HÉSZ szöveges rendelkezéseinek pontosítására van szükség az alábbi esetekben: 7.§. (4) bekezdésben hatályosan megfogalmazott előírás túlzottan korlátozó jellegű. 9.§. (1) A vessző utáni részt nem példakénti felsorolásként értelmezték, hanem kizárólagos kivételnek. 11.§. (3) b) bb) Oldalkert minimális méretére vonatkozó értékre 4,0 méter került meghatározásra a jelenlegi OTÉK szerinti 6,0 méteres előírással megegyezően. 11.§. (7) Terepalakításra vonatkozó szabályokat a megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb. biztosítása érdekében lehet megváltoztatni. (OTÉK előírás elegendő) 18.§. (2) e) Lke-2 építési övezetben az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m-re változik, az Lke-3 zóna előírásával megegyezően		7.§. (4) A belterületen, a teljes közművesítettség, külterületen, beépítésre nem szánt területen részleges közművesítettség az építés a használatbavétel, vagy rendeltetésszerű használat megkezdésének feltétele. 9.§. (1) Az övezetben és építési övezetben kialakítható telek legkisebb mérete és egyéb előírása az építési telek méretére vonatkozik, az övezetben létesülő magánútra, közműelhelyezési telekre nem vonatkozik. 11.§. (3) b) bb) oldalhatáron álló beépítési mód esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke minimum 4,0 m. 11.§. (7) Terepalakításra vonatkozó szabályok az alábbiak: a) Az egyes övezetekben, építési övezetekben a természetes terepadottságokat építési helyen kívül kizárólag előkertben, a telek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében lehet megváltoztatni. 18.§. (2) e) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 5,5 m. (megegyezően az Lke-3 zóna előírásával)
Szerkezeti tervet érint		Igen

TÉRSÉGI TERVEK ÖVEZETEINEK LEHATÁROLÁSA

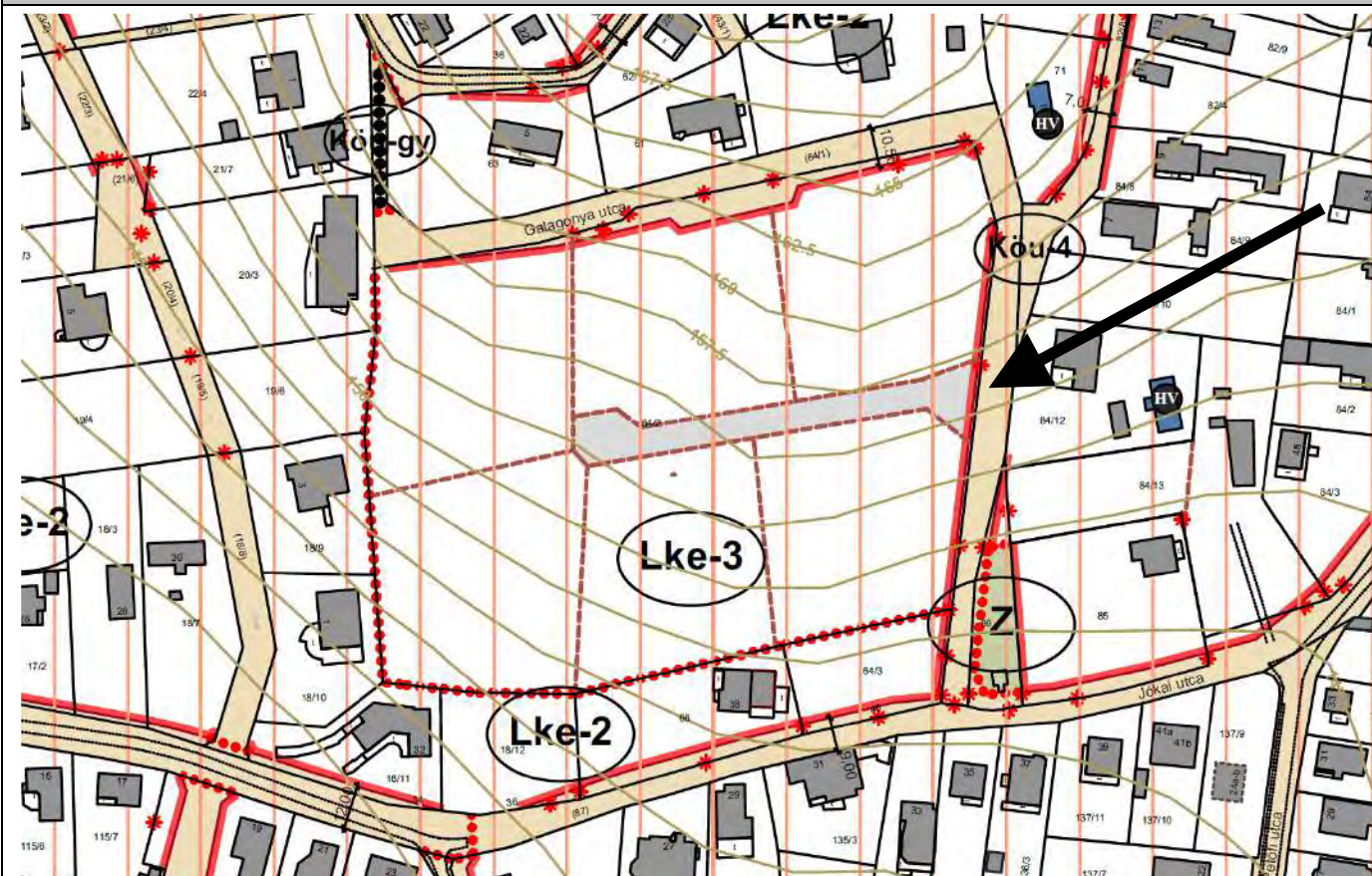


- magterület
- pufferterület
- tájképvédelmi terület határa
- vízerózió
- belvízjárta
- erdők övezete
- vízminőségvédelmi terület övezete
- turisztikai terület övezete

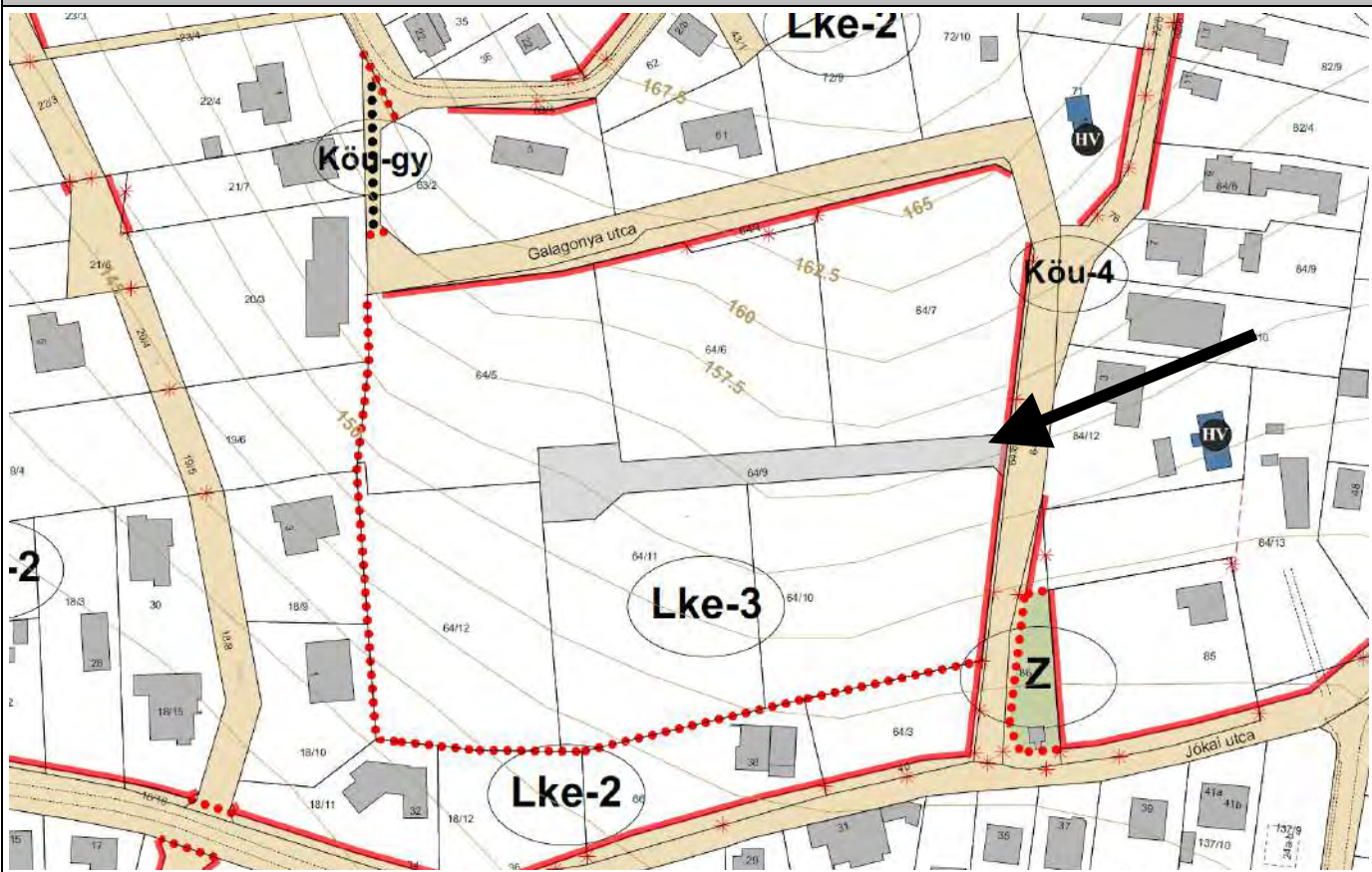
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
19.	SZ-2/1.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Galagonya utca övezetében a lakóházak arányának pontosítása	
A módosítás leírása	
A módosítás során a kialakult telekhatárok szerint kerül a tervezési alaptérkép frissítésre, valamint az övezet előírásai kerülnek pontosításra, melyben várhatóan a lakófunkciók a beépítettség felére csökkennek. 17.§ (2) Kertvárosias lakóterületen, amennyiben az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, melyből egy lehet lakás. Az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresét meghaladó telkek esetében a telken elhelyezhető két lakás. 18.§ (3) Lke-3 építési övezet előírásai a) Összefüggő nagy kertes, lakóterület, ahol épületenként legfeljebb 6 vendégszobaszámú szálláshely létesíthető. b) Szálláshely szolgáltató és egészségügyhöz kapcsolódó létesítmények esetén, a 17. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott számú épületeken felül, korlátozás nélkül további épületek is elhelyezhetők. c) minimálisan kialakítható telekméret 3000 m², minimális utcafronti telekszélesség 25,0 m. d) A telek legnagyobb beépítettsége 30%, és legfeljebb a telek 15%-a lehet lakófunkció, a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%. f) Beépítési paraméterek: fa) Az előkert nagysága legalább 5,0 m, a Galagonya utca felől legalább 8,0m fb) Oldalkert nagysága legalább 6,0 m. g) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m. A megengedett maximális homlokzatmagasság 7,5.	
Szerkezeti tervet érint	nem



Hatályos szabályozási terv

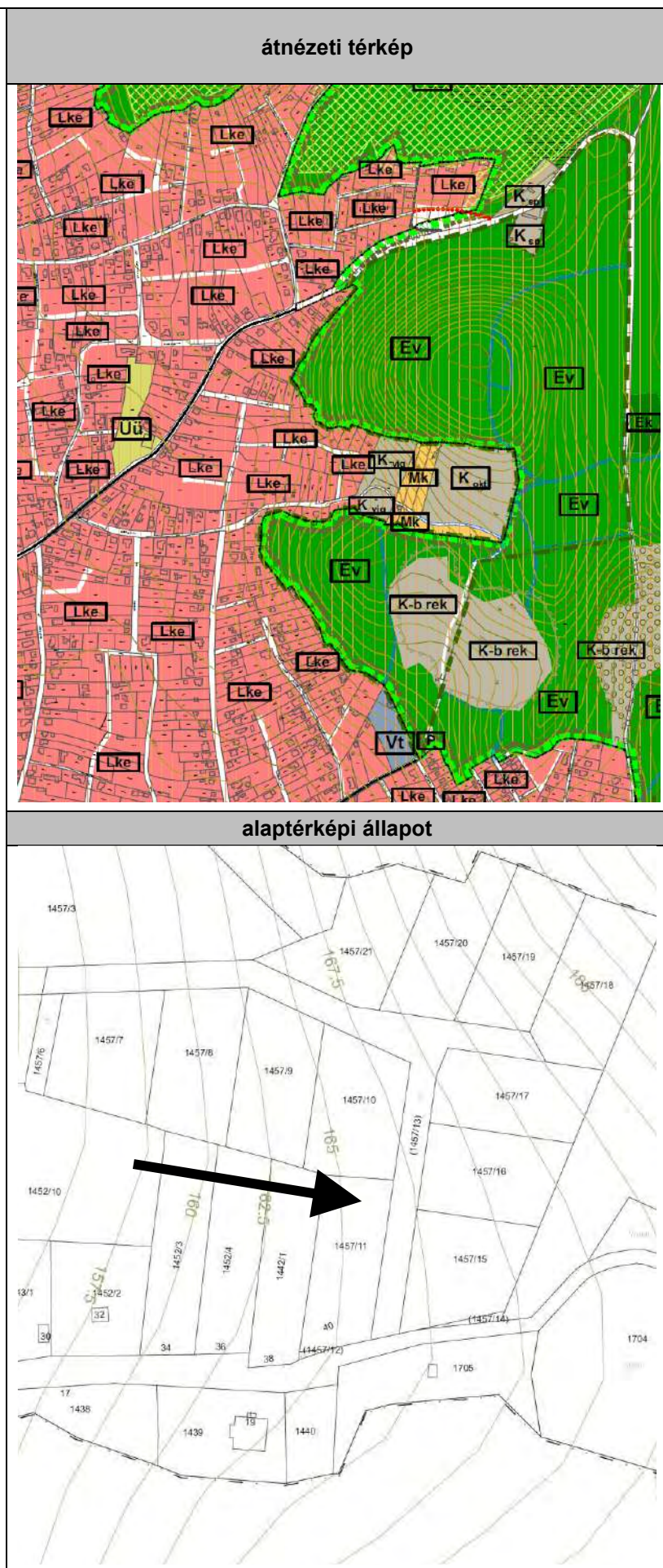


Tervezett szabályozási terv

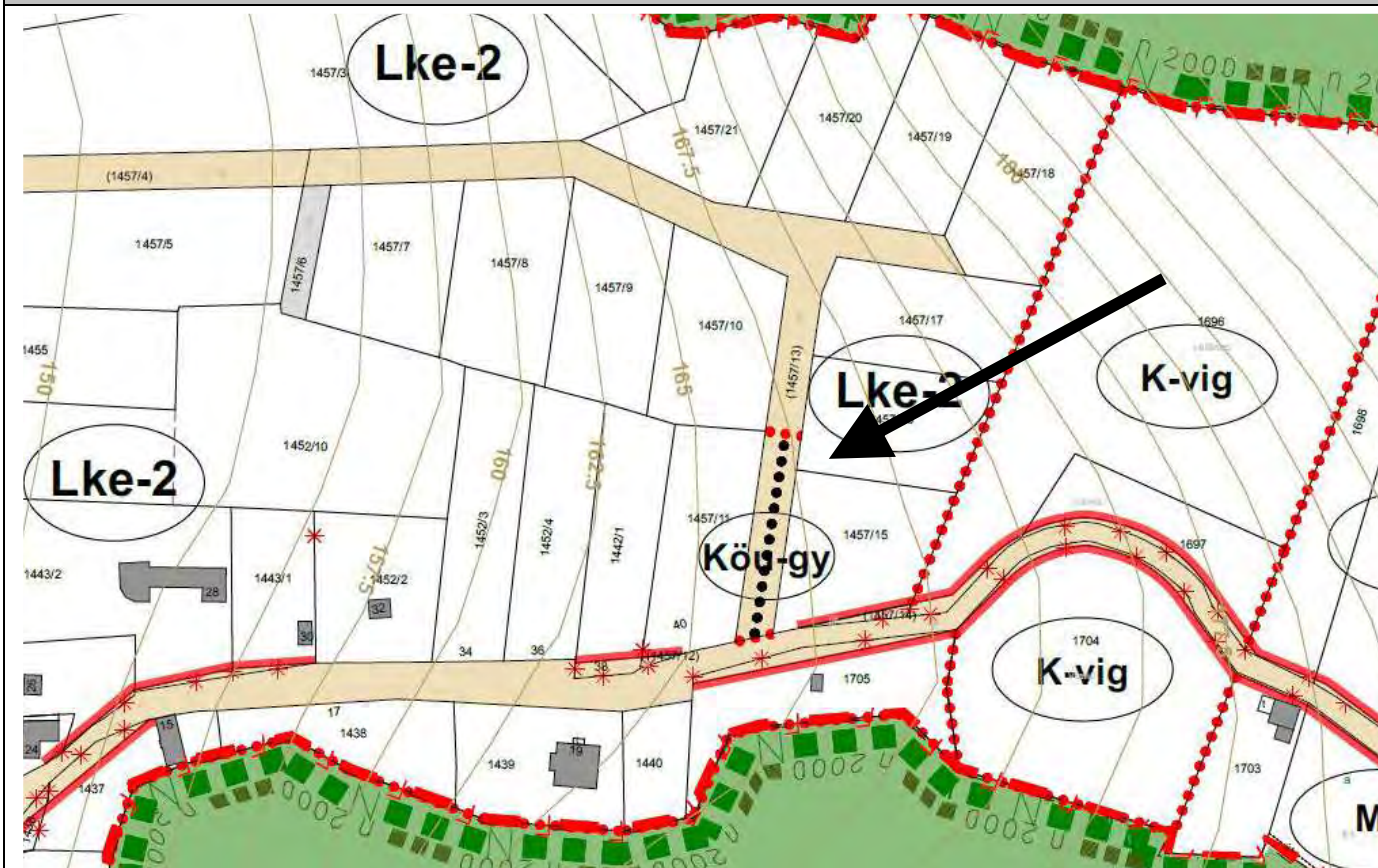


Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény	HÉSZ hatályos előírásai
21.	-	17.§ (1) A kertvárosias lakóterületen az OTÉK vonatkozó szakasza szerinti rendeltetésű épületek helyezhetők el, amennyiben az általános, vagy övezeti előírások ettől eltérően nem rendelkeznek. (2) Kertvárosias lakóterületen, amennyiben az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, melyből egy lehet lakás. Az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresét meghaladó telkek esetében a telken elhelyezhető két lakás. (3) Kertvárosias lakóterületen az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresét meghaladó telkek esetében legfeljebb két főépítmény létesíthető, egyéb esetekben egy. (4) Kertvárosias lakóterületen csak olyan kereskedelmi szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, melynek épületen kívüli raktározási helyigénye a telek beépített területének 50%-ának mértékét nem haladja meg. (5) A zöldfelület legkisebb mértéke, amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek, 50%. (6) Az övezetben a telken kialakult oldalhatáron álló beépítés akkor tartható, ha a szomszédos telkeken a telepítési távolságok és oldalkertek megtartása mellett legalább 8,0m szélességű építési hely marad. Új beépítés csak szabadon álló lehet. Azon kialakult esetekben, ahol a telek utca menti mindkét szomszédja oldalhatáron álló beépítésű, és a telepítési távolságok és az oldalkert megtartása mellett, a telken 8,0 méternél keskenyebb építési hely marad, választható az oldalhatáron álló beépítési mód.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne		
Lke zónák esetében a meglévő, természetben kialakult épületeknél a tetőtérbeépítés megvalósítható max. 1 újabb lakás kialakításával, amennyiben egy lakásra min 200 m2 zöldfelület biztosított.		
A módosítás leírása		
A HÉSZ 17.§ egy új (7) bekezdéssel egészül ki a lakásszám bővíthetőség céljából.		
HÉSZ tervezett előírásai		
		17.§ (7) Meglévő épületek esetében tetőtérben további egy lakás kialakítható, amennyiben egy lakásra min. 200 m² zöldfelület biztosított. Jelen rendelet hatályba lépésekor meglévő három rendeltetési egységgel rendelkező épületek minhárom rendeltetési egységes lehet lakás.
Szerkezeti tervet érint	nem	

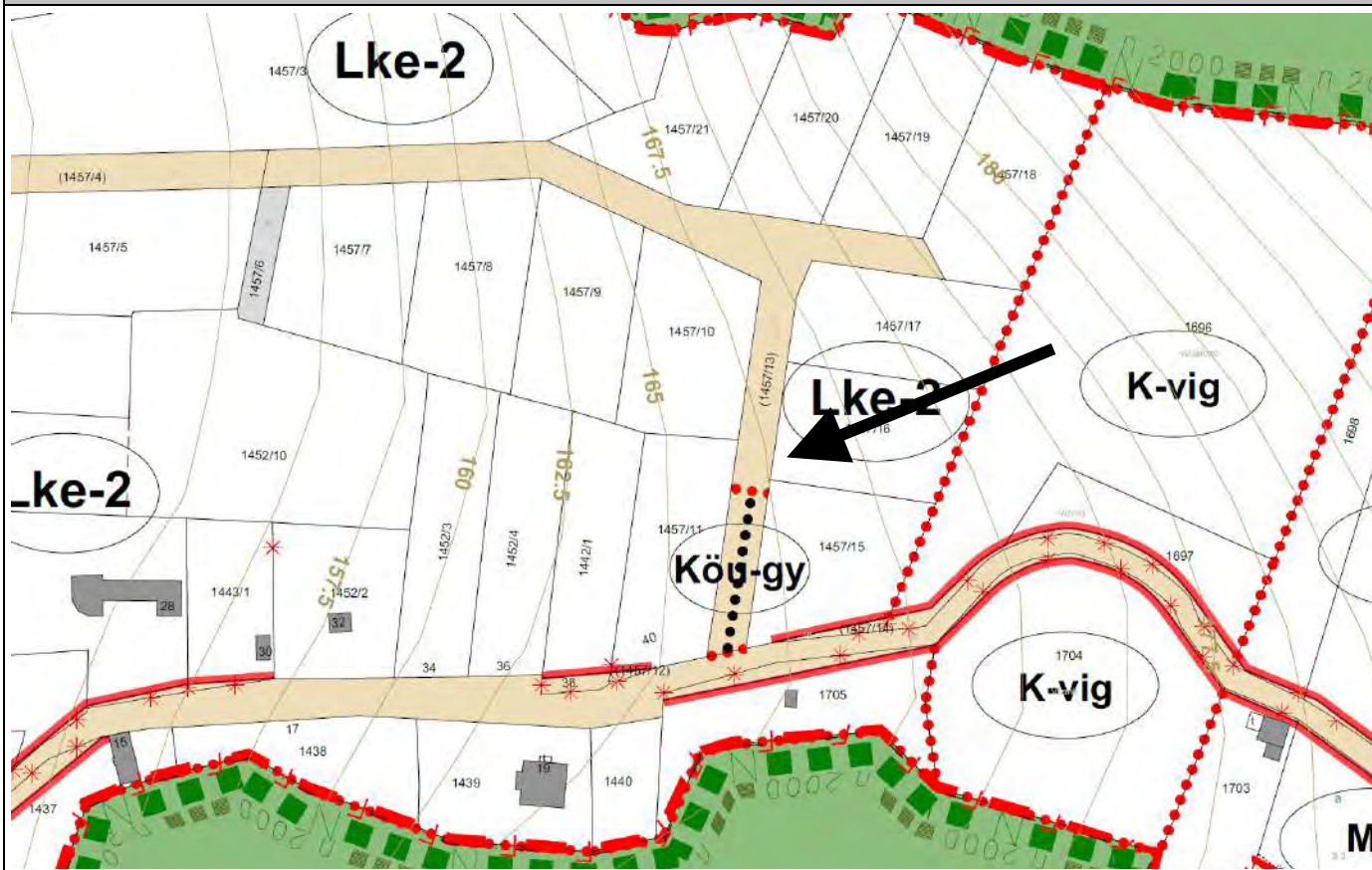
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
22.	SZ-2/1.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
A Búzavirág utca és Szőlőhegyi utca csatlakozásánál gyalogút hosszának csökkentése, hogy mind a 14571/11 hrsz-ú, mind a 1457/15 hrsz-ú ingatlan gépjárművel megközelíthető legyen.	
A módosítás leírása	
A Szőlőhegyi út védelmi erdőterülettel határos telkei között csak északról közelíthetők meg a valóságban. Mivel a szabályozási terven az észak-déli irányú út a 1487/11 hrsz-ú telektől délre eső szakasza gyalogútként van jelölve, így a telkek gépjárművel való megközelítése csak akkor valósulhat meg, ha a gyalogútként történő jelölésének egy szakasza törlésre kerül. A módosítás során a gyalogút hossza északi oldalon lecsökken, így a 1457/15 és 11-es telek is gépjárművel megközelíthetővé válik.	
Szerkezeti tervet érint	nem



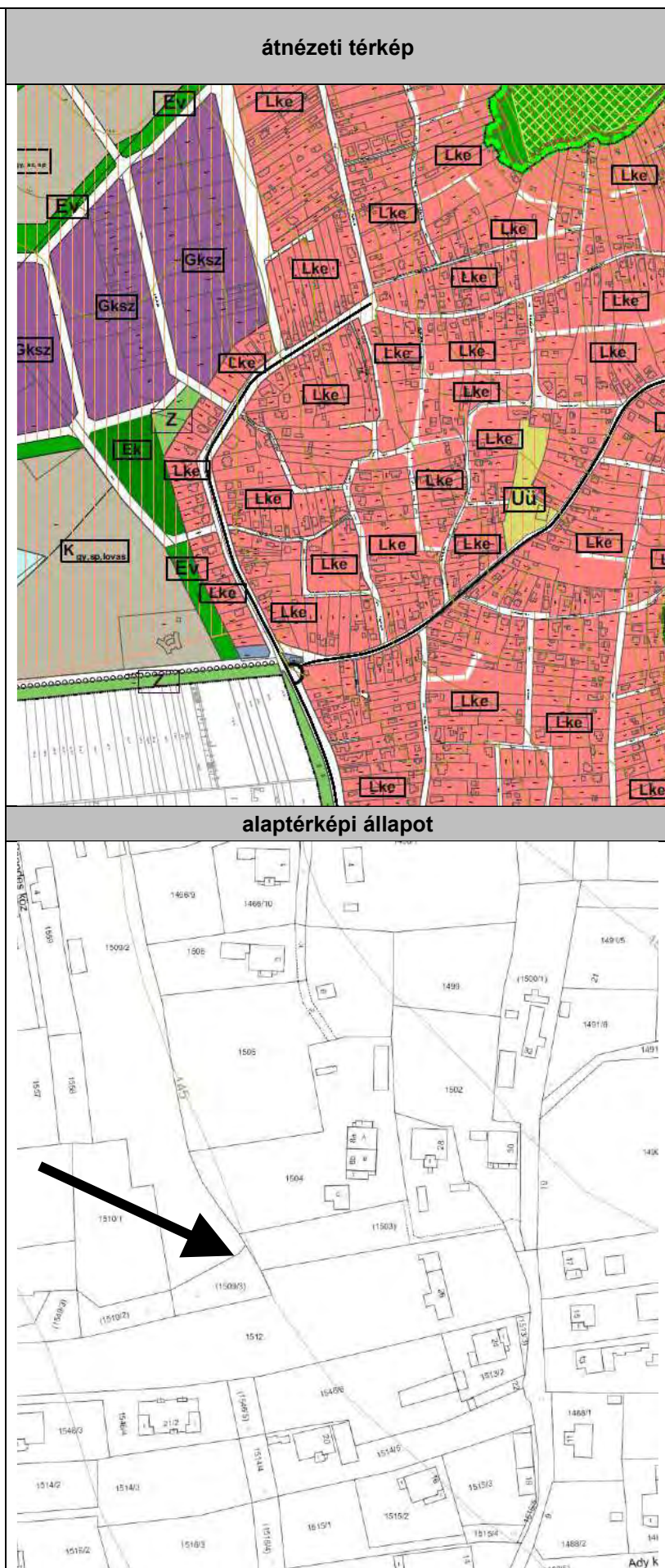
Hatályos szabályozási terv



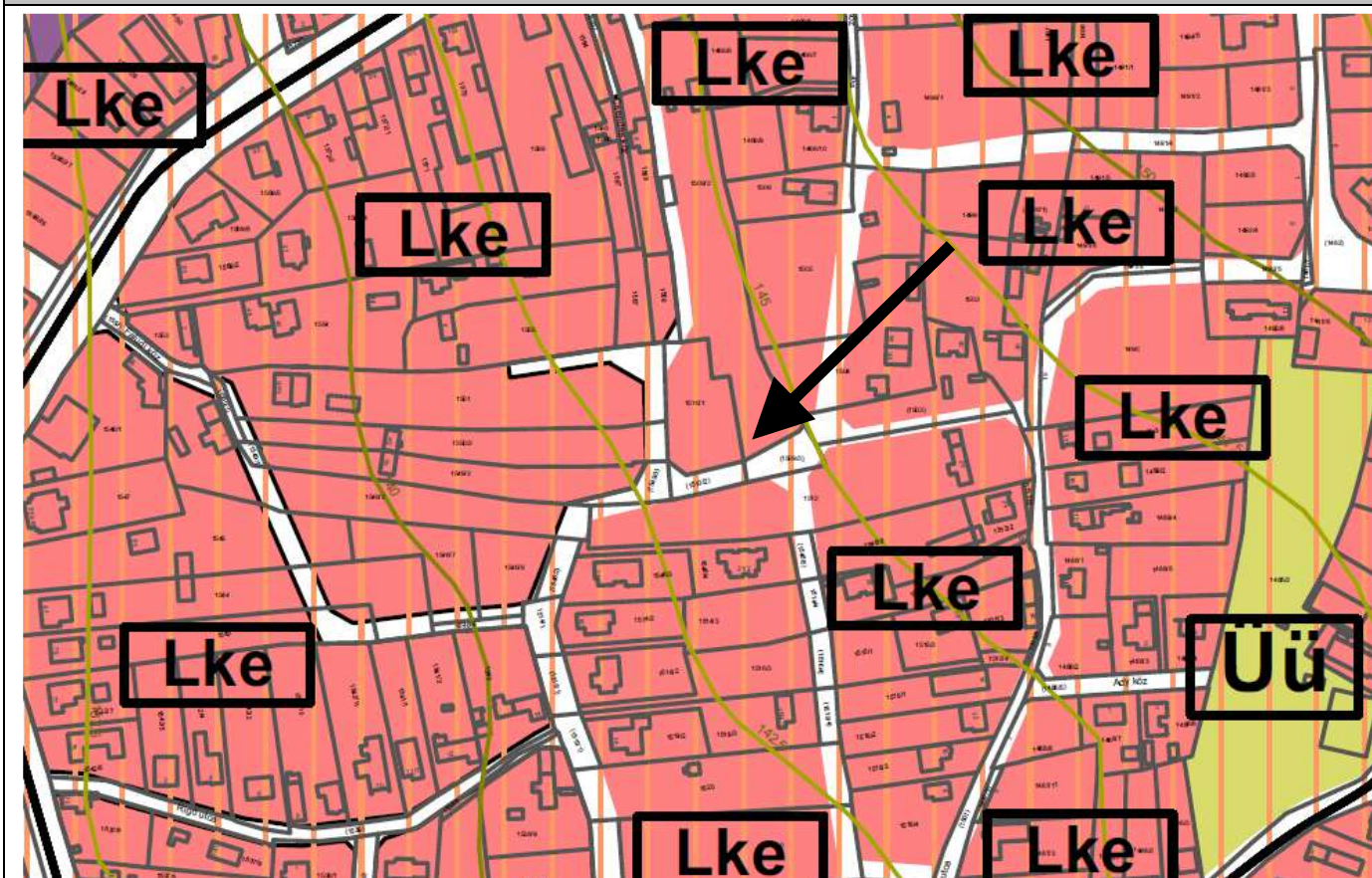
Tervezett szabályozási terv



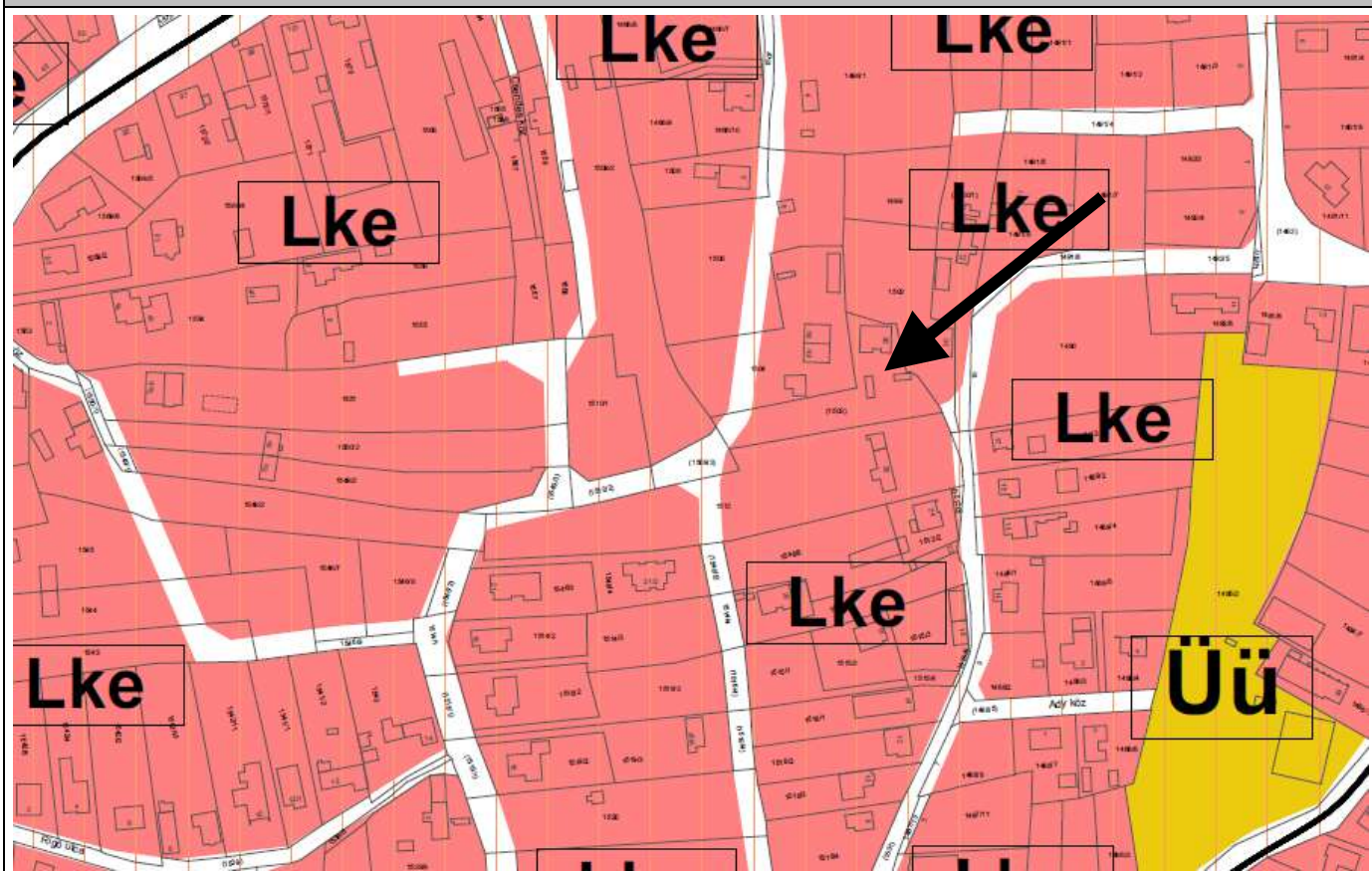
Módosító indítvány sorszama	Érintett szelvény
23.	SZ-2/1.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Az Ady utca – Fenyves utca közötti K-Ny-i irányú összekötő útszakasz a 1503 hrsz-ú ingatlan érintettségében törlésre kerül	
A módosítás leírása	
A 1503 hrsz-ú telken javasolt telekosztás, és közúti megközelítés tulajdonos számára nem tervezett, így a feltáróút kialakítása okafogyottá vált. A módosítás során a 1503 telkét érintő 6,0 méteres útszakasz törlésre kerül.	
Szerkezeti tervet érint	igen



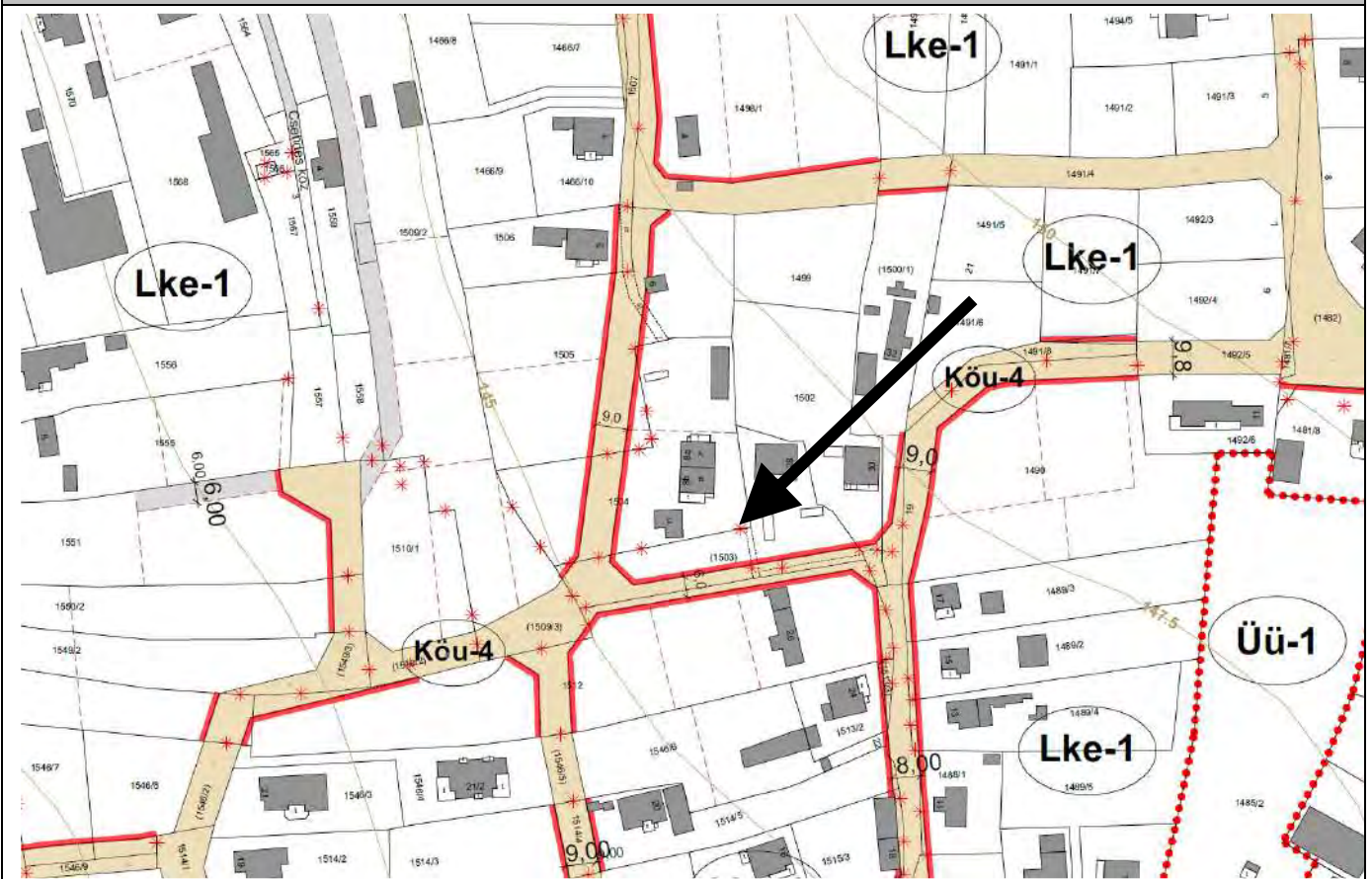
Hatályos szerkezeti terv



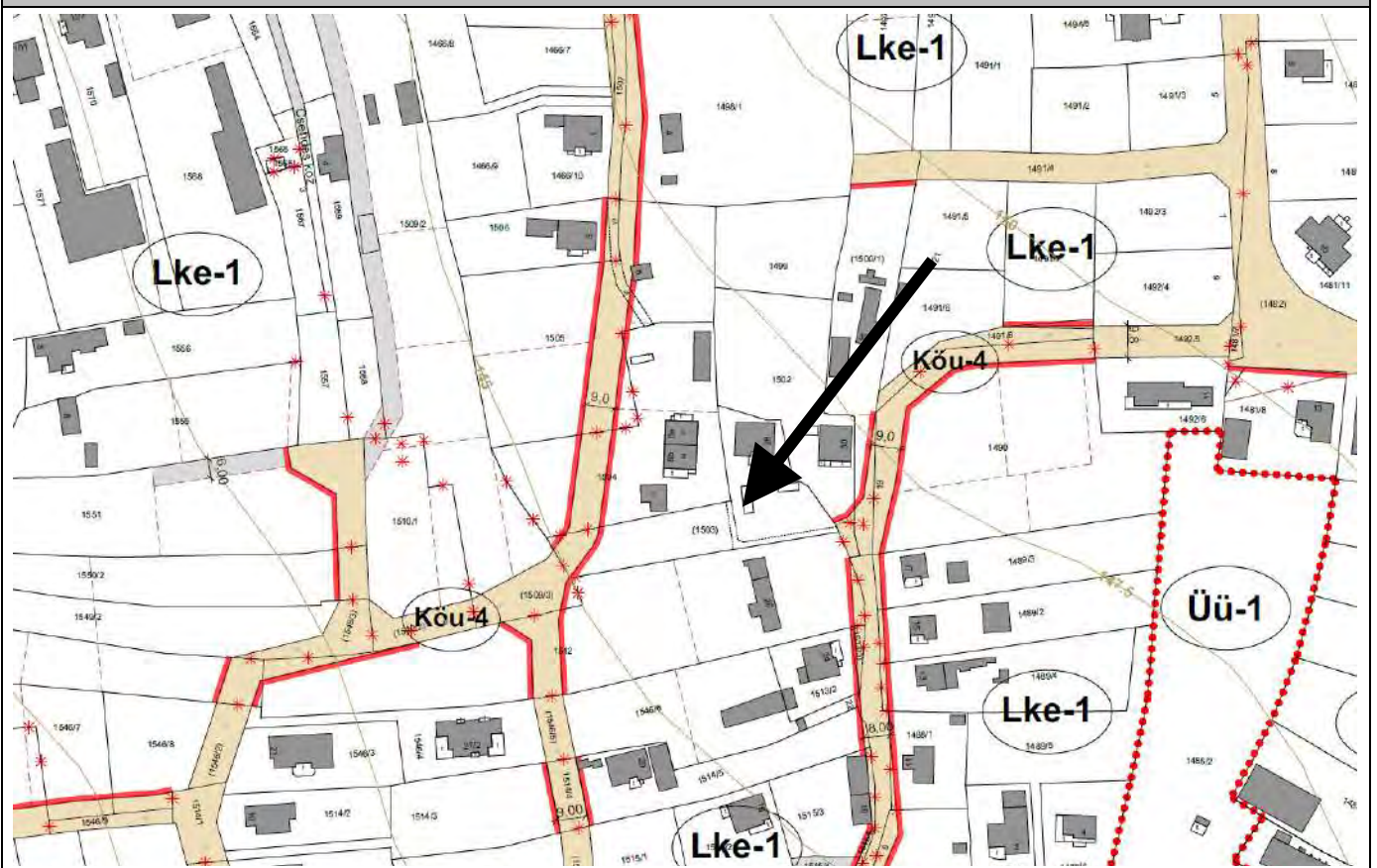
Tervezett szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv

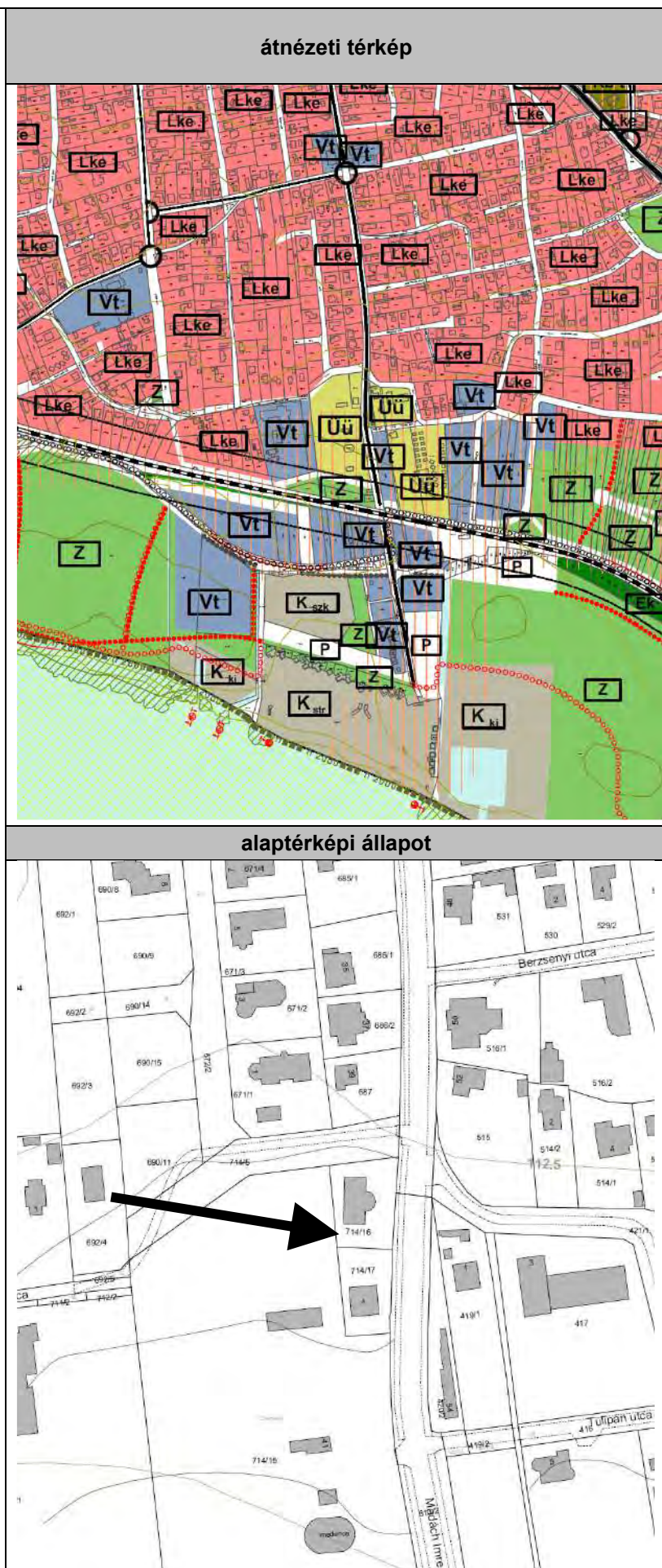


Tervezett szabályozási terv

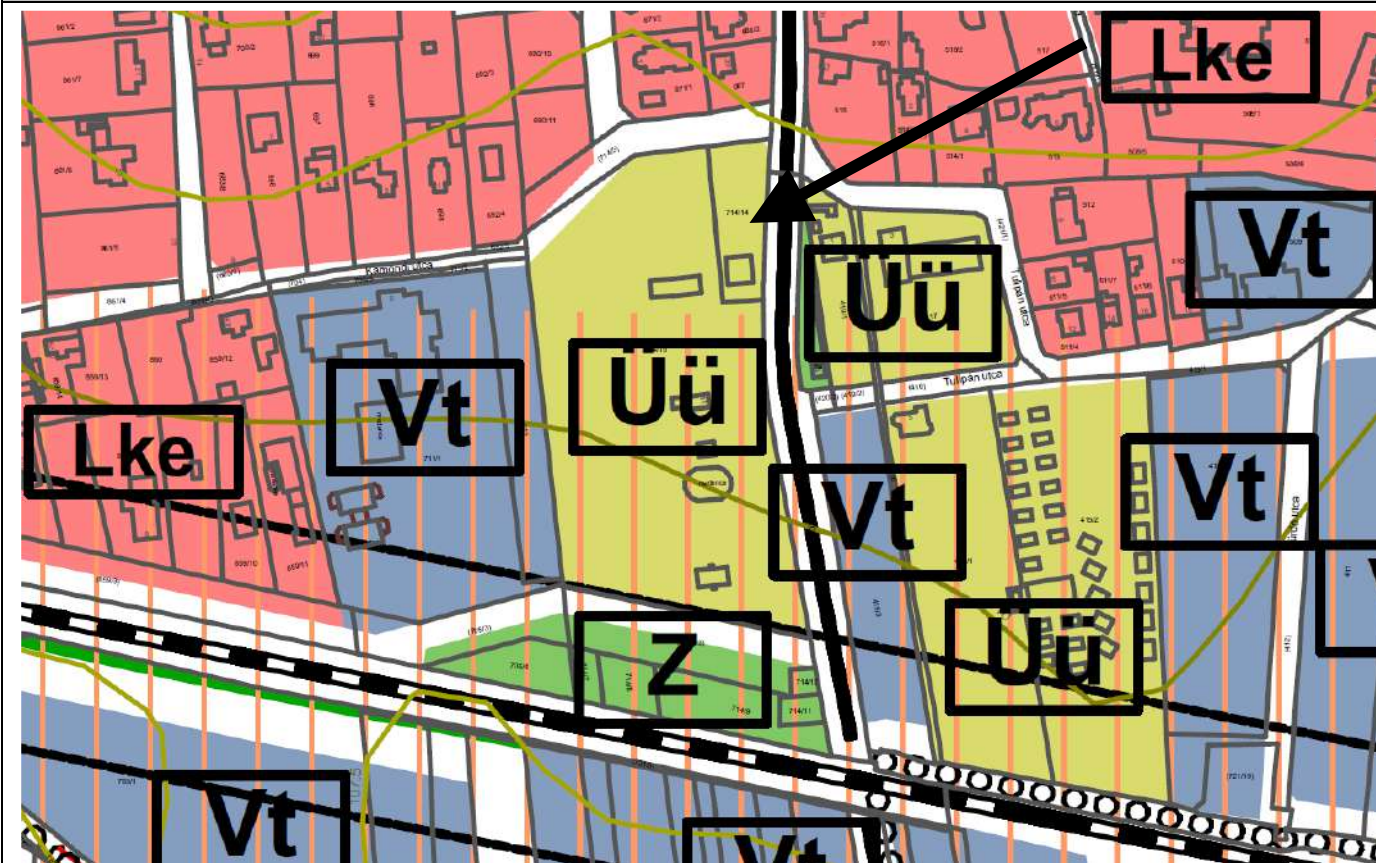


Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény	HÉSZ hatályos rendelkezései
24.	SZ-2/2.	
Indítvány rövid tartalma, helyszíne		
Telekalakítás esetén a minimum mérték alóli kedvezmény telekszélességre is értelmezhető legyen, továbbá a meglevő kedvezmények összevonhatósága lehetséges legyen		
A módosítás leírása		
A HÉSZ 8.§ kiegészül új (3)-(4) bekezdései felülvizsgálatra kerülnek, melyben a hatályos előírásban megfogalmazott kedvezmények együttes teljesülése esetén 10%-os kedvezmény vehető figyelembe. Az előírás nem csak a telekméret meghatározásánál, hanem a minimális telekszélesség esetén előírásainál is megengedetté válik.		8.§ (1) Az övezetenként és építési övezetenként kialakítható telek minimális méreteit a HÉSZ övezetenként és építési övezetenként tartalmazza. Az övezeti és építési övezeti előírásokban megfogalmazottnál, kisebb, kialakult telek beépíthető, amennyiben azt a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló törvény előírásai is megengedik, az egyéb vonatkozó rendelkezések betartása mellett. (2) Az övezetben és építési övezetben a kialakítható telek minimális szélességére vonatkozó előírás átlagszélességet jelent. (3) Telek két részre való osztása abban az esetben is megvalósítható, ha keletkező telkek az övezetben és építési övezetben előírt telekméret nagyságának 95%-át eléri, és minden keletkező telek közterületről megközelíthető. (4) Az övezetben kialakítható legkisebb telekmérettől – legfeljebb két telek kialakításakor – maximum 5 %-kal el lehet térni teleknagyság tekintetében, ha a kérelmező ellenérték nélkül – a szabályozási terv szerinti út kialakítása céljából – területet ad le. (5) Nyeles telek esetében a minimális telekméretnek a nyél területén kívüli telekterületnek kell megfelelni.
		HÉSZ tervezett rendelkezései
		8.§ (1) Az övezetenként és építési övezetenként kialakítható telek minimális méreteit a HÉSZ övezetenként és építési övezetenként tartalmazza. Az övezeti és építési övezeti előírásokban megfogalmazottnál, kisebb, kialakult telek beépíthető, amennyiben azt a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló törvény előírásai is megengedik, az egyéb vonatkozó rendelkezések betartása mellett. (2) Az övezetben és építési övezetben a kialakítható telek minimális szélességére vonatkozó előírás átlagszélességet jelent. (3) Építési telek két részre való felosztása abban az esetben is megvalósítható, ha a keletkező telkek az építési övezetben előírt telekméret nagyságát 95%-ban eléri, és minden keletkező telek közterületről megközelíthető. Amennyiben az előzőekben említett, felosztással érintett telket szabályozási vonal is érintik, a közterület számára kialakítandó területrész további telekként kialakítható. (4) Az övezetben és építési övezetben kialakítható legkisebb telekmérettől és telekszélességtől – legfeljebb két telek kialakításakor maximum 5%-kal el lehet térni, ha a kérelmező ellenérték nélkül – a szabályozási terv szerinti út kialakítása céljából – területet ad át (vagy adott át 2019. január 19. után) az önkormányzatnak. (5) A (3) és (4) bekezdésben előírt kedvezmények együttesen is igénybevehetők, amennyiben a (3) és (4) pontban felvetett valamennyi kritériumnak megfelelnek.
Szerkezeti tervet érint	nem	

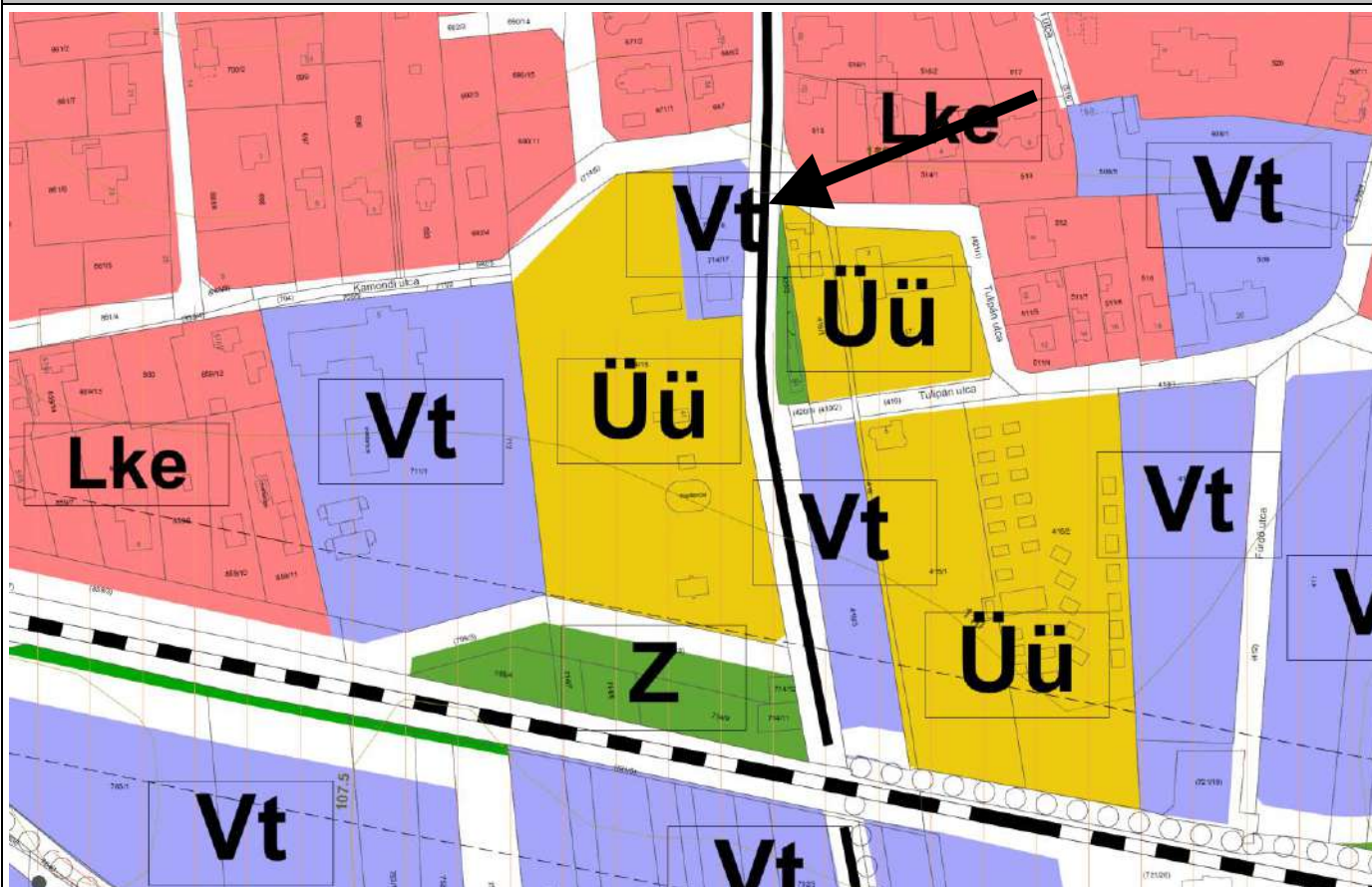
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
25.	SZ-2/2.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
A 714/16 hrsz- ú és a 714/17 hrsz- ú ingatlanok átsorolása a Vt-6 övezetbe, amellyel az ingatlanok tényleges használatának megfelelő rendeltetés megvalósítható, egyúttal az előkert minimális mértékére a „K”, mint kialakult állapot engedélyezése, továbbá az övezethatár pontosítása	
A módosítás leírása	
A 714/16 és 714/17 hrsz-on található apartman és étteremként működő szolgáltató egység szabályozási környezetének rendezése szükséges a tervezett fejlesztések megvalósításának érdekében a kialakult állapottal összhangban. Vegyes övezetbe sorolással, és az övezeti határ rendezésével a fejlesztési szándékok megvalósíthatóvá válnak. Az övezet tervezett nyugati határa a meglévő épülettől 9 méterre került módosításra. A módosítás során a telkekre vonatkozó beépítési paraméterek változásai a következők: - minimálisan kialakítható telekméret 500 m²-ről 400 m²-re változik - A telek legnagyobb beépítettsége 30%-ról 50%-ra, a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%-ról 30% lehet. - Az övezetben az előkert nagysága legalább 5,0 helyett 6,0 m. - Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m helyett 6,0 m lehet.	
Szerkezeti tervet érint	igen



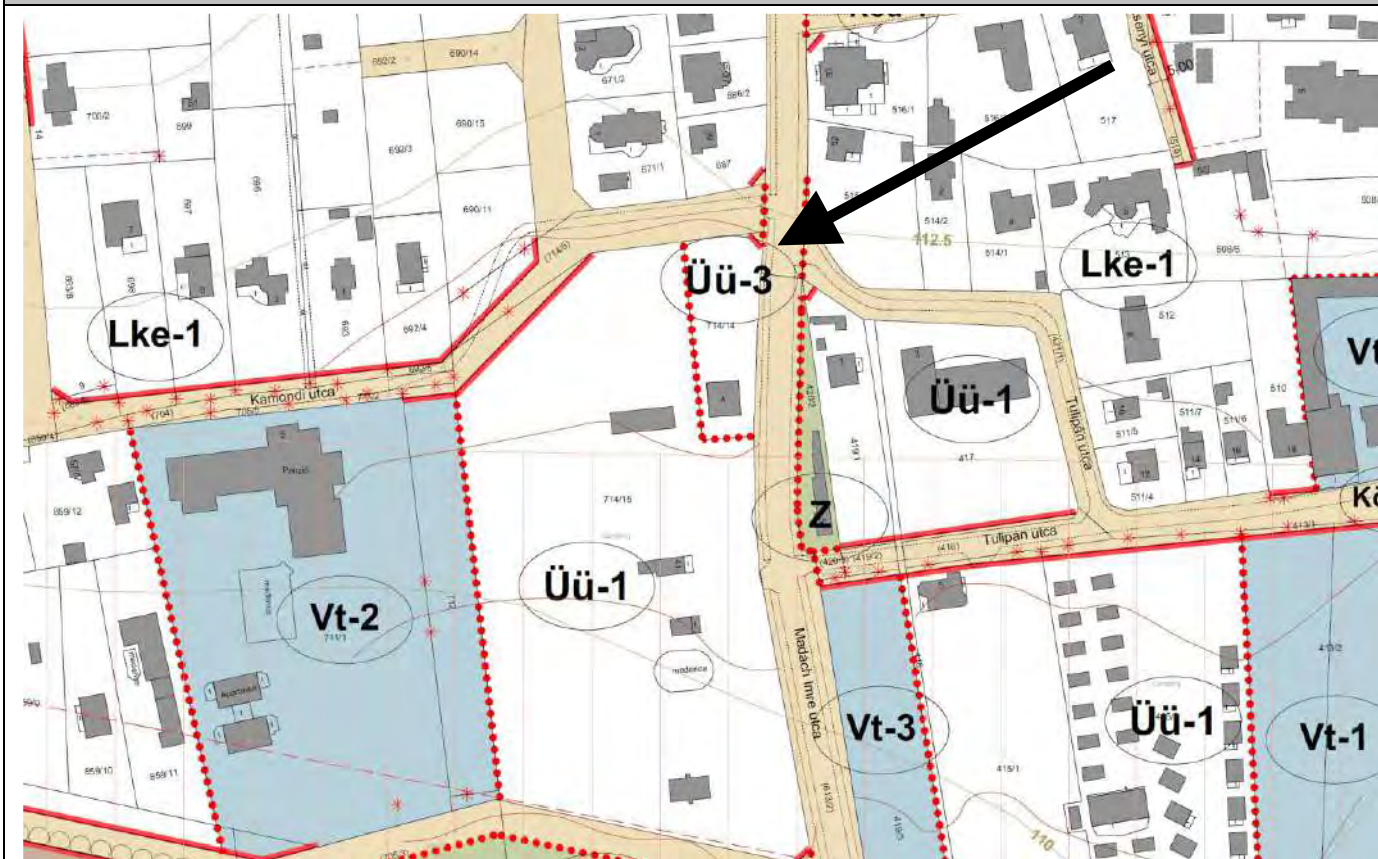
Hatályos szerkezeti terv



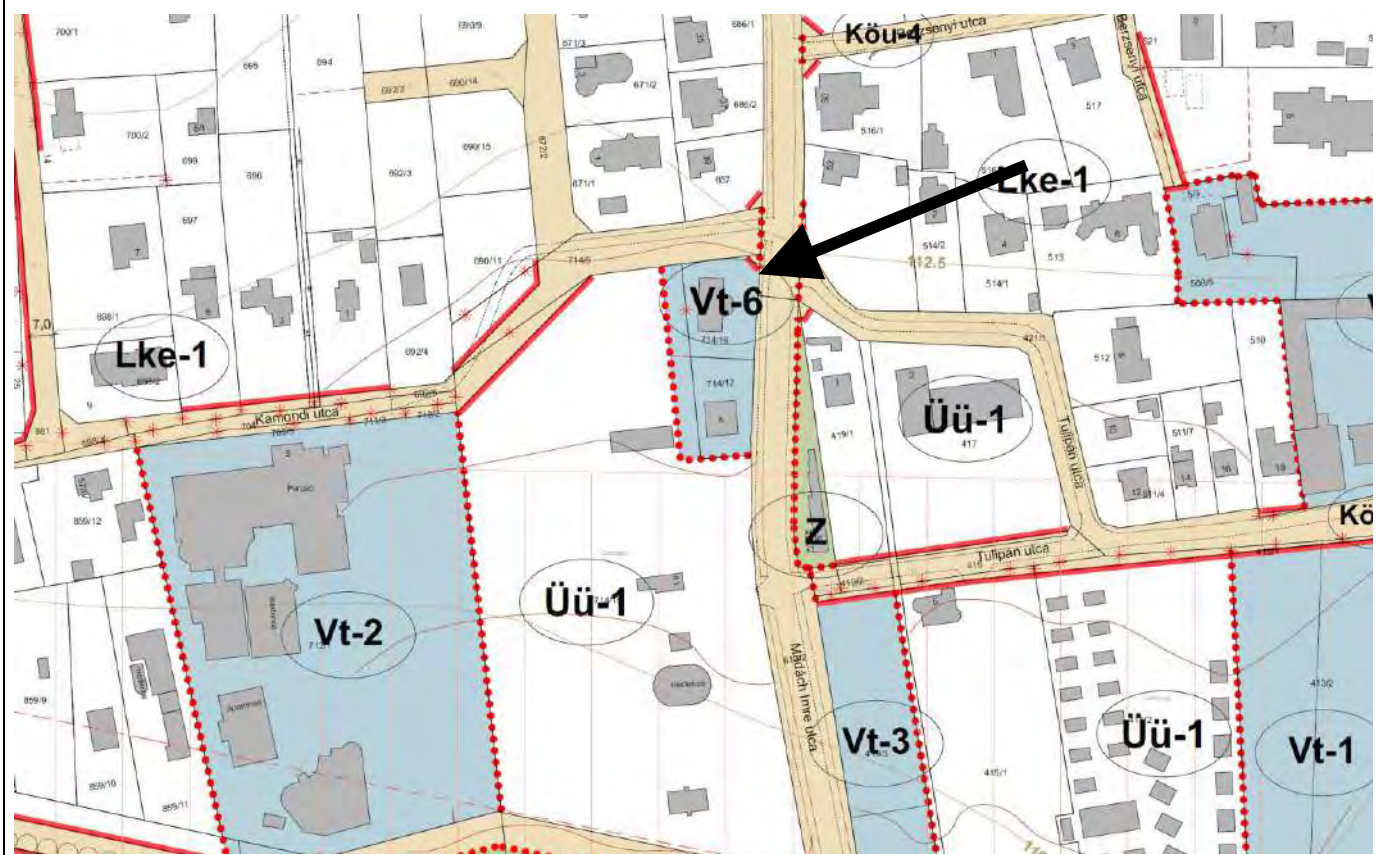
Tervezett szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



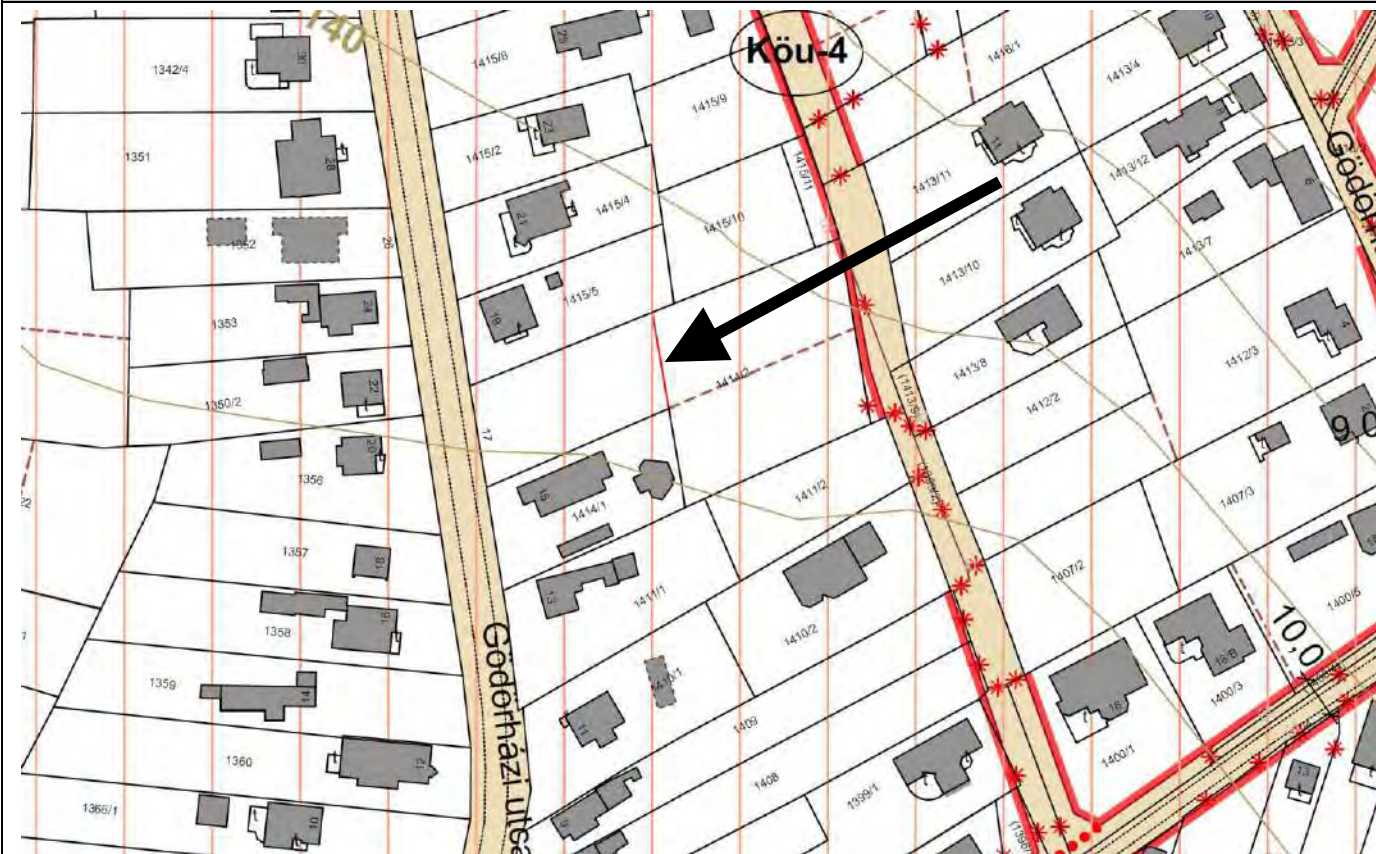
Tervezett szabályozási terv



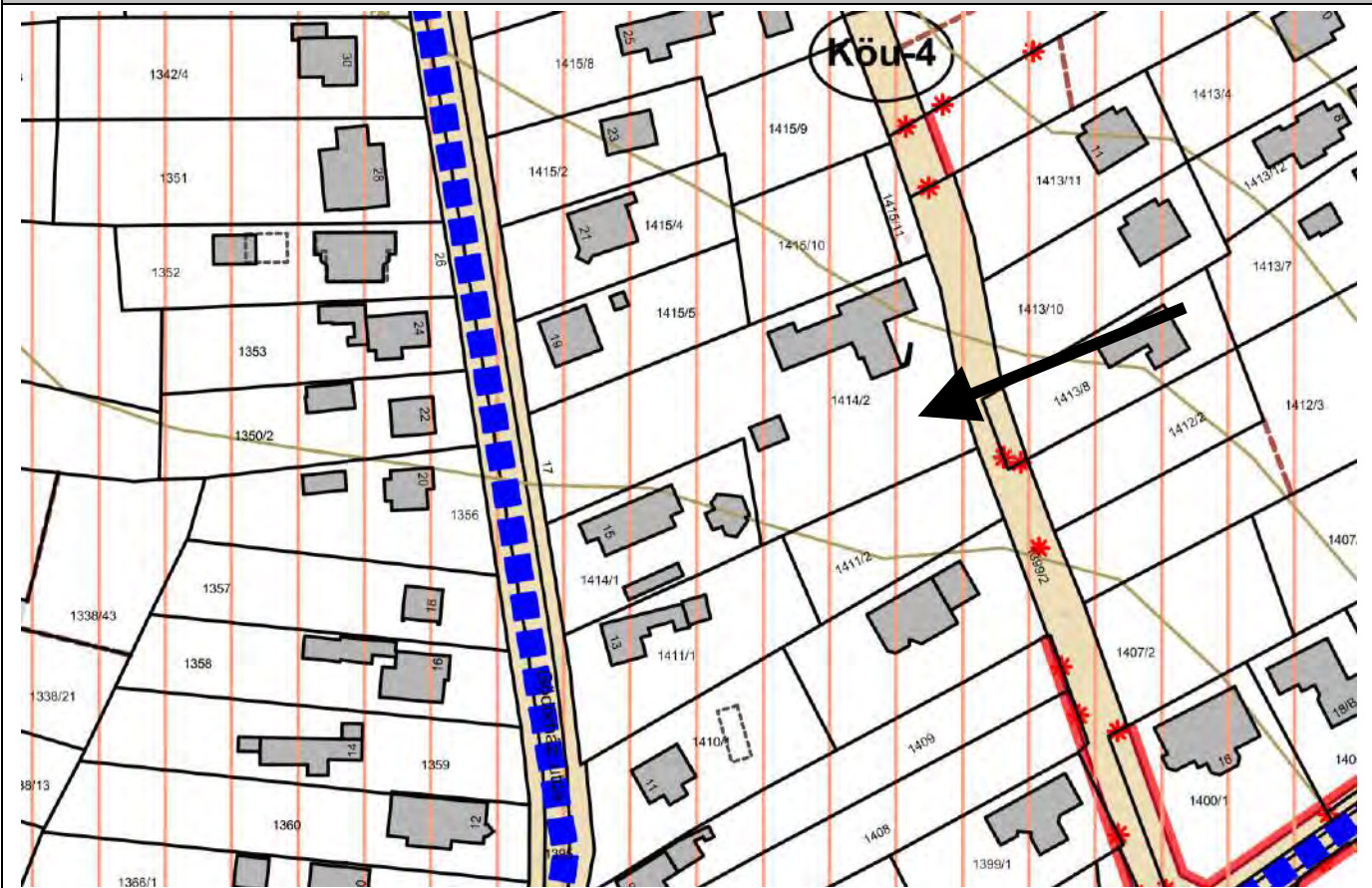
Módosító indítvány sorszáma	Érintett szelvény
26.	SZ-2/2.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
A szabályozási környezet pontosítás a 1414/2 hrsz ingatlant érintően, a kialakult telekhatárok figyelembe vételével	
A módosítás leírása	
A 1414/2 hrsz-ú telek beépült, mely lakóház már a friss földhivatali alaptérképen is ábrázolt. A hatályos szabályozási terv a 1414/2 hrsz-ú telekre vonatkozóan irányadó telekhatárt tüntet fel, mely a megépült lakóház oldalkerti méreteivel nincs összhangban. Kérelmező az irányadó telekhatárt kéri módosítani a már megépült lakóház figyelembevételével. A módosítás során a telek felosztására tett javaslat a szabályozási terven ábrázoltak szerint kismértékben módosul.	
Szerkezeti tervet érint	nem



Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország és kiemelt térségi területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). Gyenesdiás területét az Országos Területrendezési Terv, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) érinti.

További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását a MATrT és a MvM rendelet együtt tartalmazza.

A 8/2019. (IX. 27.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Zala Megye Hatályos Területrendezési Terve (a továbbiakban: ZMTTrT), ami 2019.10.15-től hatályos. Az országos és kiemelt térségi övezeteket a megyei terv nem ismétli meg, a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján az egyedileg meghatározott térségekre vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni Gyenesdiás esetében.

A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A BKÜTrT-t az MATrT negyedik része tartalmazza. Az MATrT 11. és 50.§-a rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról.

MaTrT. 11.§ A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben:

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

MATrT „50. § A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a településrendezési tervben: (....)

a) az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és partközeli településekre vonatkozó előírások alapján kell erdőterület övezetként lehatárolni;

b) erdőterület övezetbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;

c) a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési övezetbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki;

d) szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területét általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni az e törvény által lehatárolt kertes mezőgazdasági terület övezete és a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletében lehatárolt általános mezőgazdasági terület övezete, továbbá a valós területhasználat alapján, azzal, hogy a térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem jelölhető ki;

e) a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

f) új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki;

g) új ipari terület építési övezet nem jelölhető ki az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen;

h) az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen csarnok egyetlen építési övezetben, övezetben sem helyezhető el;

i) a sajátos területfelhasználású térség területe - legfeljebb 5% eltéréssel - különleges beépítésre nem szánt, valamint közlekedési terület övezetbe sorolható;

j) a településrendezési tervben új ipari gazdasági terület nem jelölhető ki;

k) a település központi belterületén lévő vagy ahhoz közvetlenül kapcsolódó általános gazdasági terület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet legfeljebb 50%-os, valamint az egyéb ipari terület legfeljebb 40%-os beépítettségű lehet, továbbá az új telephelyek területén a meghatározható legkisebb zöldfelület aránya 30%, amelyet fás növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani;

l) a település központi belterületétől elkülönülő gazdasági terület építési övezet területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület, valamint az egyéb ipari terület beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet, továbbá az új telephelyek területén a meghatározható legkisebb zöldfelület aránya 50%, amelyet fás növényzettel fedetten kell kialakítani.

Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése

Az MATrT 77. § (1) bekezdése határozza meg a BKÜTrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a módosítási terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos és kiemelt térségi övezet	Előírás	Gyenesdiás érintettsége	Érintett indítvány
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	érinti	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem érinti	
3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	MATrT	érinti	1, 2, 3, 5, 6, 7, 14, 15, 18, 19, 20, 22, 23, 26
4. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT	nem érinti	-
5. Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	érinti	valemennyi
6. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	nem érinti	
7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rend.	nem érinti	
8. Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rend.	érinti	valamennyi
9. Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	nem érinti	
10. Vízérőzlőnek kitett terület övezete	MvM rend.	érinti	-
11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	érinti	-
12. Tómeder övezete	MATrT	érinti	-
13. Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	nem érinti	
14. Kertes mezőgazdasági terület övezete	MaTrT	nem érinti	
15. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MaTrT	nem érinti	
16. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	nem érinti	
17. Erdők övezete	MaTrT	érinti	-
18. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	nem érinti	
19. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	MaTrT	nem érinti	
20. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MaTrT	nem érinti	
22. Nagyvízi meder övezete	MvM rend.	nem érinti	
23. VVT-tározók övezete	MvM rend.	nem érinti	

Ökológiai hálózat magterületének övezete

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

78. § Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a 25. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;
- b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;
- c) építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert;
- d) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;
- e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

A magterület lehatárolása a hatályos településrendezési eszközökben lehatárolásra kerültek. A területen a meglévő beépítésre szánt különleges övezet funkció megjelölése került rögzítésre, újabb beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

80. § Az ökológiai hálózat pufferterületének övezete tekintetében a 27. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a) országos jelentőségű védett természeti terület szántó művelési ágú területén építmény - út- és közműhálózat építménye kivételével - nem helyezhető el;
- b) a kertes mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el;
- c) közlekedési infrastruktúra építménye, egyéb közművezeték, illetve építmény tájba illesztve létesíthető;
- d) csarnok nem helyezhető el;
- e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető;
- f) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, célkitermelőhely nem létesíthető;
- g) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

A pufferterület lehatárolása a hatályos településrendezési eszközökben lehatárolásra kerültek. Érintett a 71. főúttól északra eső terület, valamint a vasút 50-250 méteres környezete.

Erdők övezete

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

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelek megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

86. § Az erdők övezete tekintetében a 29. és 30. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a) az országos jelentőségű védett természeti területen lévő erdőben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatási, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, illetve erdészeti célból lehet;

- b) országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőben épületet, - erdészeti, közjóléti vadgazdálkodási célú épületek kivételével - 10 ha-nál nagyobb földrészleten, legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni;
- c) fokozottan védett természeti területeken lévő erdők kivételével az erdők szabad látogathatóságát - tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell;
- d) az övezetben - a magasfeszültségű hálózat kivételével - föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése csak akkor lehetséges, ha az nem igényel fakivágást, ellenkező esetben föld alatti telepítéssel lehet építeni.

Az erdőterületek lehatárolása a felülvizsgálat során történt meg az Erdészeti Hatóság adatszolgáltatása alapján.

Tómeder övezete

83. § (1) A tómeder övezetén:

- a) a Balaton tómedre a partvonal-szabályozási tervben meghatározottakon túlmenően, a mindenkori vízjogi üzemeltetési engedélyre tekintettel nem csökkenthető;
- b) a Balaton jogi partvonalát - a partvonal-szabályozási tervtől eltérően - megváltoztatni és az élővilágra, a vízminőségre káros befolyással bíró tevékenységet végezni tilos.
- (2) A Balatoni főépítész, valamint a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv évente ellenőrzi ezen alcímben rögzített előírások betartását.
- (3) A tómeder övezetén:
- a) a parti móló, hullámtörő, kikötői építmény és a fürdőházak eredeti formában történő újjáépítése kivételével a tómederbe állandó építmény, sziget nem építhető;
- b) részben vagy egészében lakhatási vagy üdülési célú úszólétesítmény és hajózási létesítmény nem létesíthető és nem üzemeltethető;
- c) a b) pont szerinti tilalom nem terjed ki a hajózási hatóságra, a vízirendészetre, a vámhatóságra, a hivatásos katasztrófavédelmi szervekre és a vízügyi igazgatási szervekre a kikötők vízterületére vonatkozóan;
- d) mobil jellegű, vízre telepített mólóépítmény, vízi állás (ideértve a nem fedett horgász- és napozó stéget is) csak ideiglenesen április 1. és október 31. között helyezhető el, a nád gyökérzónáit nem sértő vagy károsító módon;
- e) erőmű nem helyezhető el.
- (4) A tómeder övezetén:
- a) az I-III. osztályú nádasban, illetve annak legalább 2 méteres vonzáskörzetében - a környezeti kárelhárítás vagy az élet- és balesetvédelmi indokból szükséges beavatkozástól, továbbá az engedély nélkül létrehozott feltöltés és vízi állás visszabontásának eseteitől eltekintve - tilos minden olyan mechanikai beavatkozás (ideértve a kotrást, feltöltést, építést, vízi állás-, horgászhely-létesítést), amely a nádas állományát, annak minőségét károsítja, vagy a nádas pusztulását eredményezheti;
- b) a természetvédelmi kezelési tervben részletezett természetvédelmi kezelés kivételével a védett természeti területen található nádasban - osztályba sorolástól függetlenül, és a 74. § (2) bekezdésben foglaltak kivételével - tilos a kotrás, valamint minden olyan tevékenység, amely a nádas állományát veszélyeztet vagy károsítja;
- c) a tómeder nádasában a hajók kikötésére felhasználható partszakaszokon engedéllyel rendelkező kikötők, valamint a meglévő strandok előtt a kikötő, strand engedélyezett szélességében a bejáró külön engedély nélkül fenntartható;
- d) az az üzemeltetési engedélyköteles vízi jármű, amely nem rendelkezik üzemeltetési engedéllyel és kiépített kikötőben kikötőhellyel, a tómeder területén nem tárolható.

A tómeder övezete megegyezik a Balaton vízgazdálkodási területének lehatárolásával.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásai az érintett övezetek tekintetében az alábbiak:

Tájképvédelmi terület övezete

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A tájképvédelmi terület övezete jellemzően külterületi ingatlanokat érint, kivétel ezalól az egykori bányászati területek, melyek már rekreációs területként szabályozottak. Az érintett területek terület-felhasználása, övezetbe sorolása, övezeti előírások megfogalmazása a tájképi elvárások figyelembe vételével került megfogalmazásra.

Vízminőség-védelmi terület övezete

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

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

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

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

A vízminőség-védelmi terület övezet érintettsége alapján, az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján a vízvédelmi területek a településrendezési eszközökben kijelölésre kerültek.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állattállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,
- b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;
- c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető.

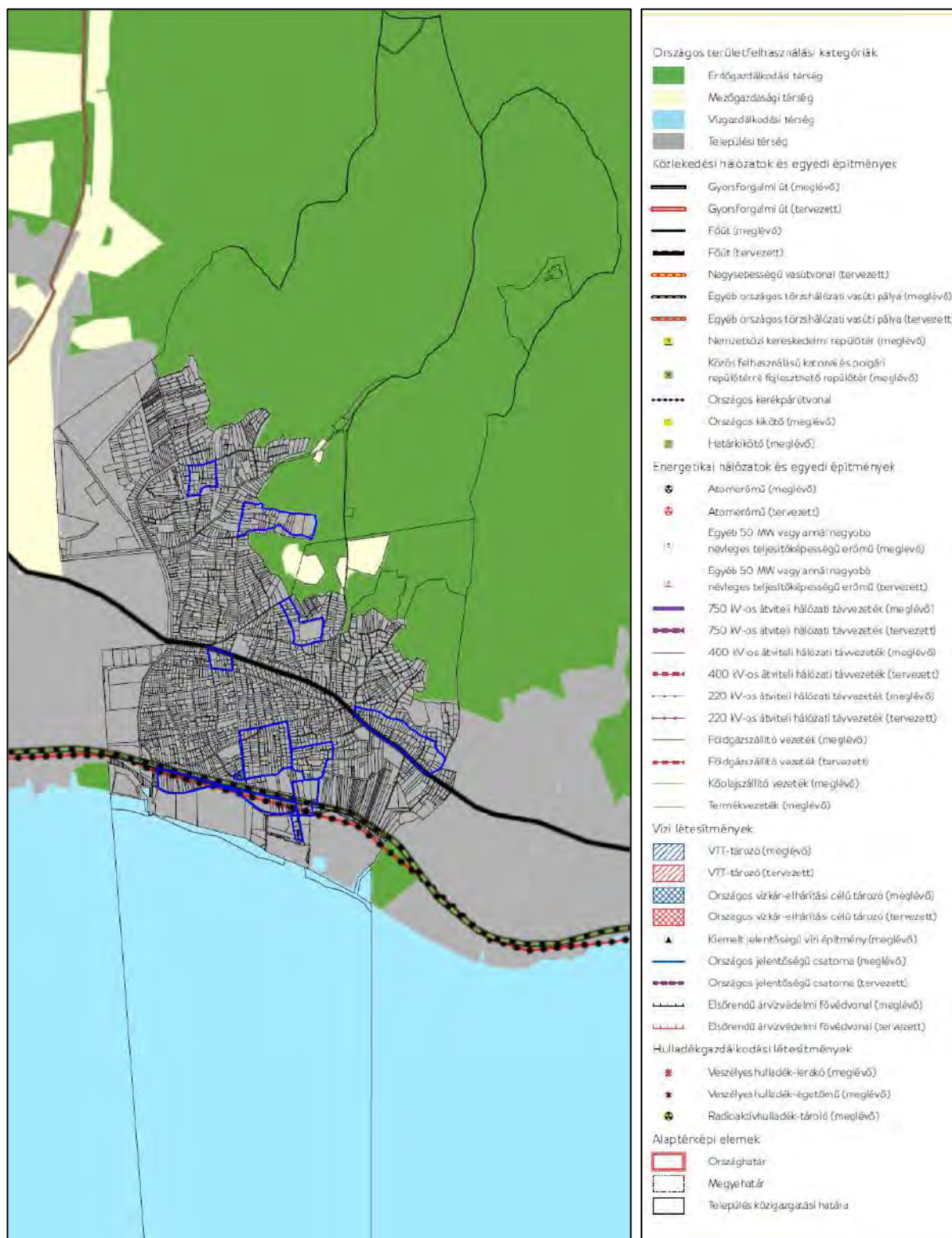
Az övezet által érintett területek a a korlátozó és védelmi területek térképi mellékletén.

Vízerózióknak kitett terület övezete

12. § A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben a vízerózióknak kitett terület övezetben a következő előírások alkalmazandók:

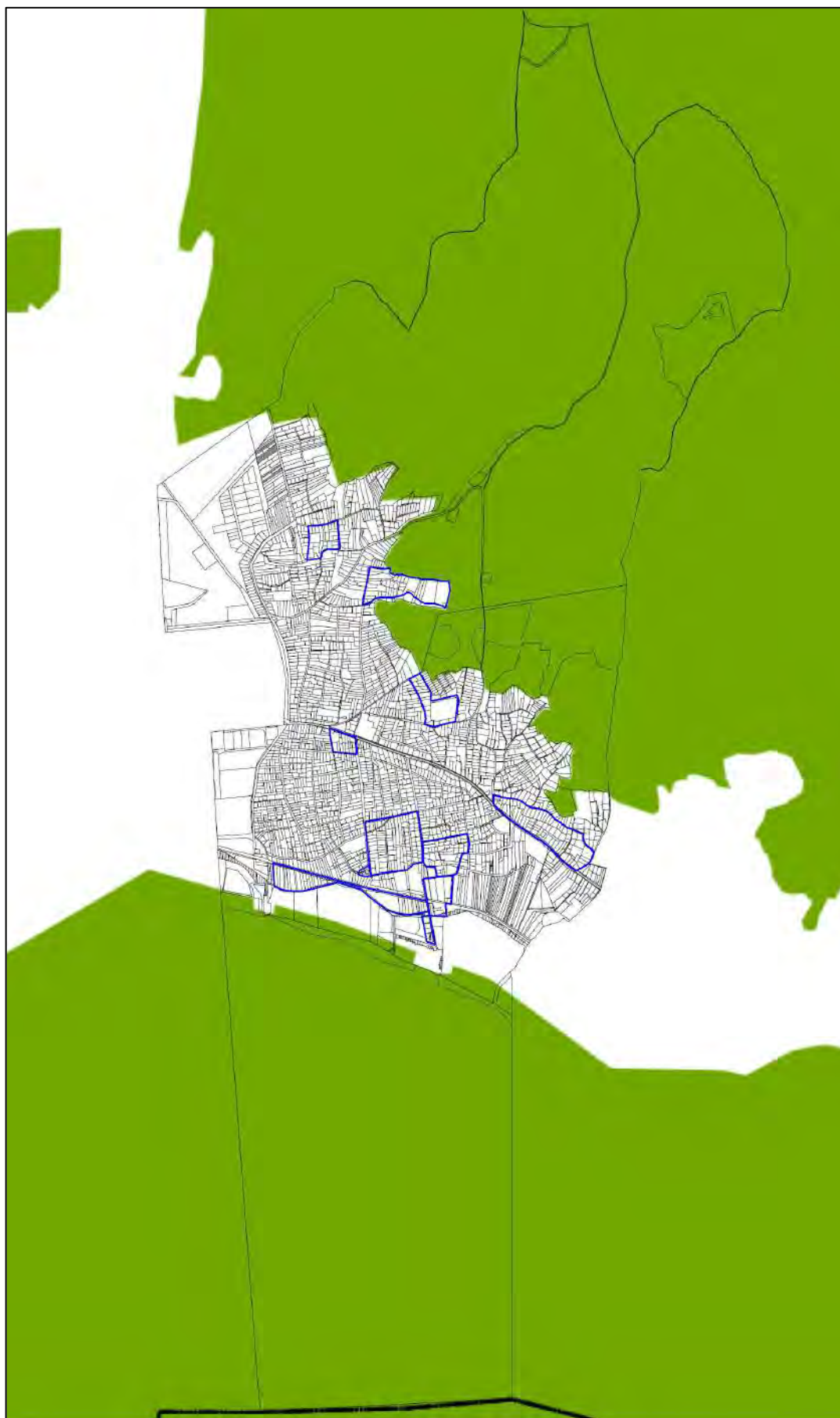
- a) az erózió mértékét a földhasznosítás tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, vízelvezetők, sáncok kialakításával, a leginkább veszélyeztetett területek - kivéve a borszőlő termőhelyi kataszteri területek - erdősítésével vagy a telek legalább 80%-os növényzetborításával kell csökkenteni;
- b) a lefolyó vizeket természetes felszíni víz medrébe kell vezetni, ha azonban ennek befogadása korlátozott, akkor tároló vagy tározó műtárgyban kell gyűjteni a vizeket, és késleltetve, fékezten lehet, a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint, a települési - ennek hiányában a balatoni - főépítész hozzájárulásával a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni azzal, hogy az élővízbe vagy zárt tározóba vezetett vizek számára ülepítőteret kell biztosítani, amelynek a folyamatos tisztán tartásáról az érintett terület tulajdonosának gondoskodnia kell;
- c) új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig;
- d) a meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos, felújításukról szükség esetén gondoskodni kell.

Az övezet által érintett területek a a korlátozó és védelmi területek térképi mellékletén.

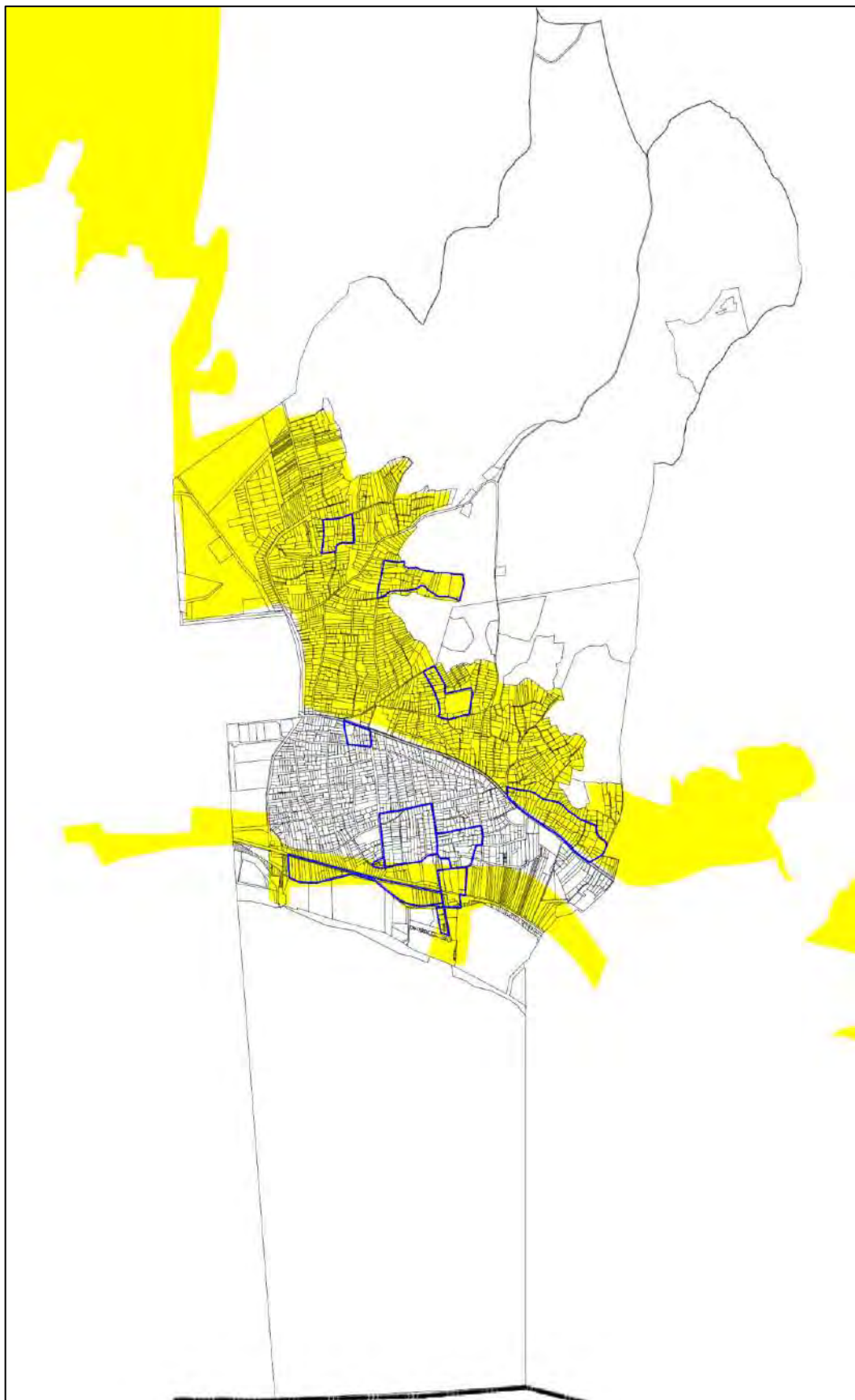


Kivonat az Ország Szerkezeti tervéből

A módosítással érintett területek települési térséget érintenek

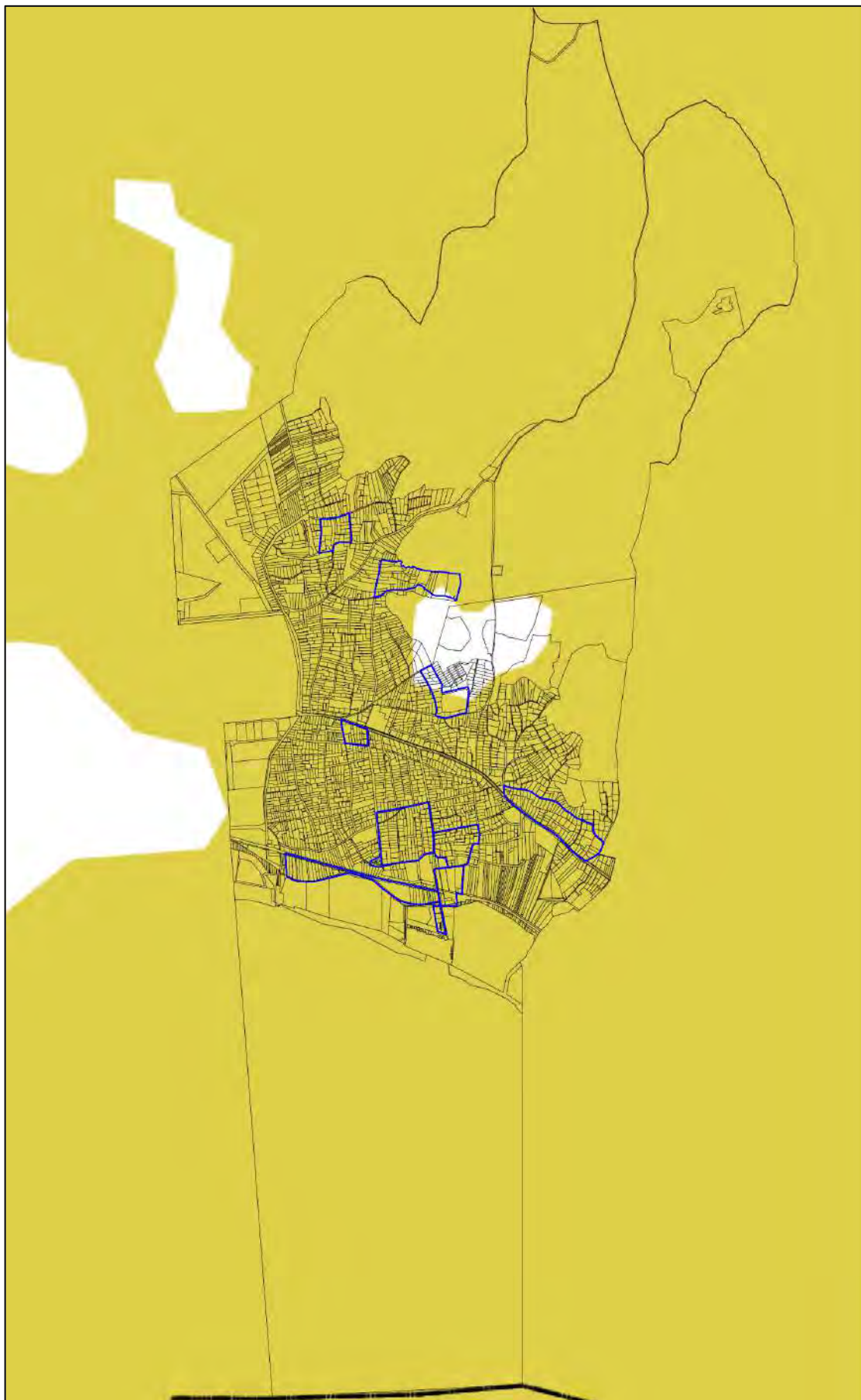


Ökológiai hálózat magterületének övezete
A település érintett, de a módosítási területeket nem érinti

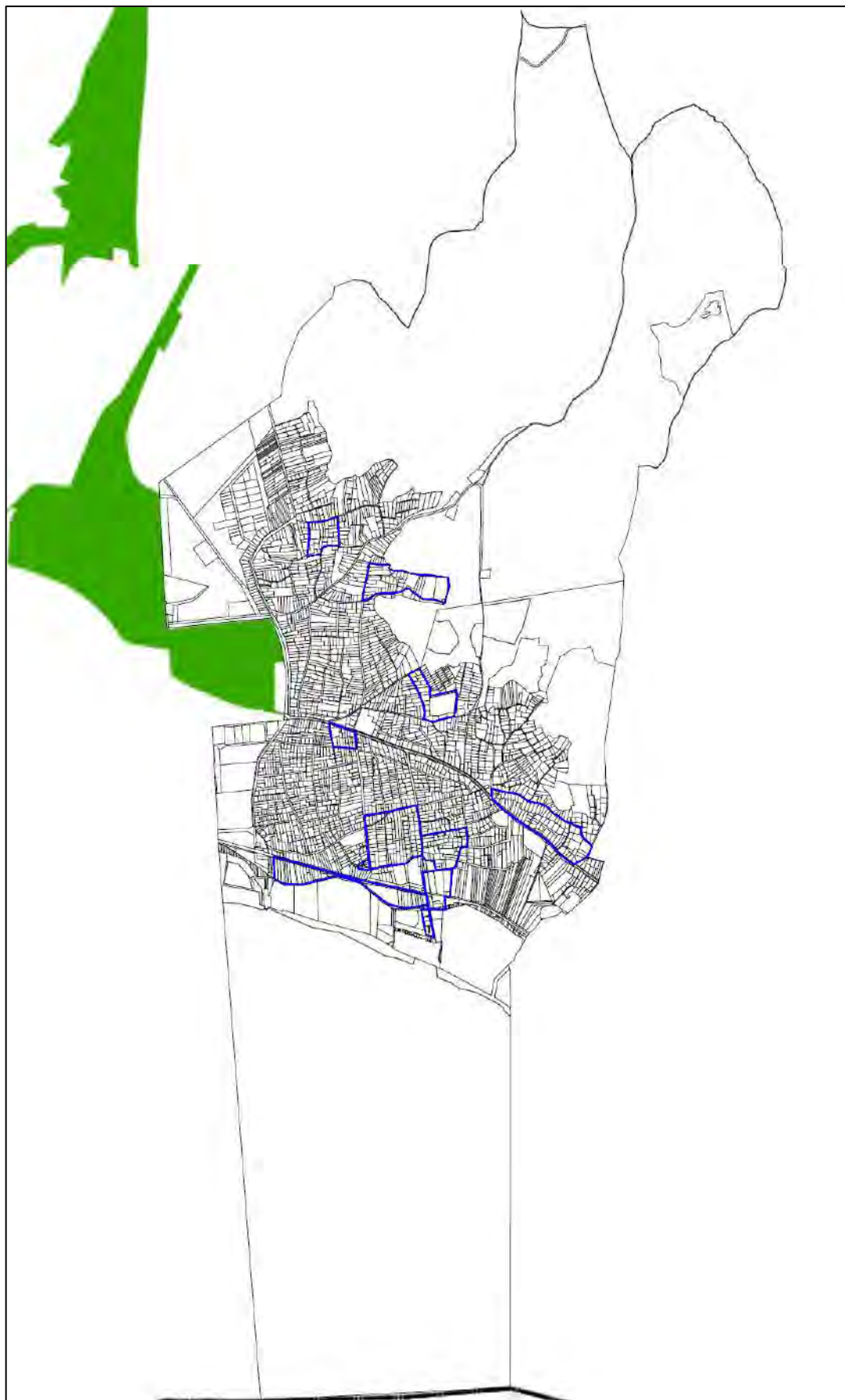


Ökológiai hálózat puffertérületének övezete

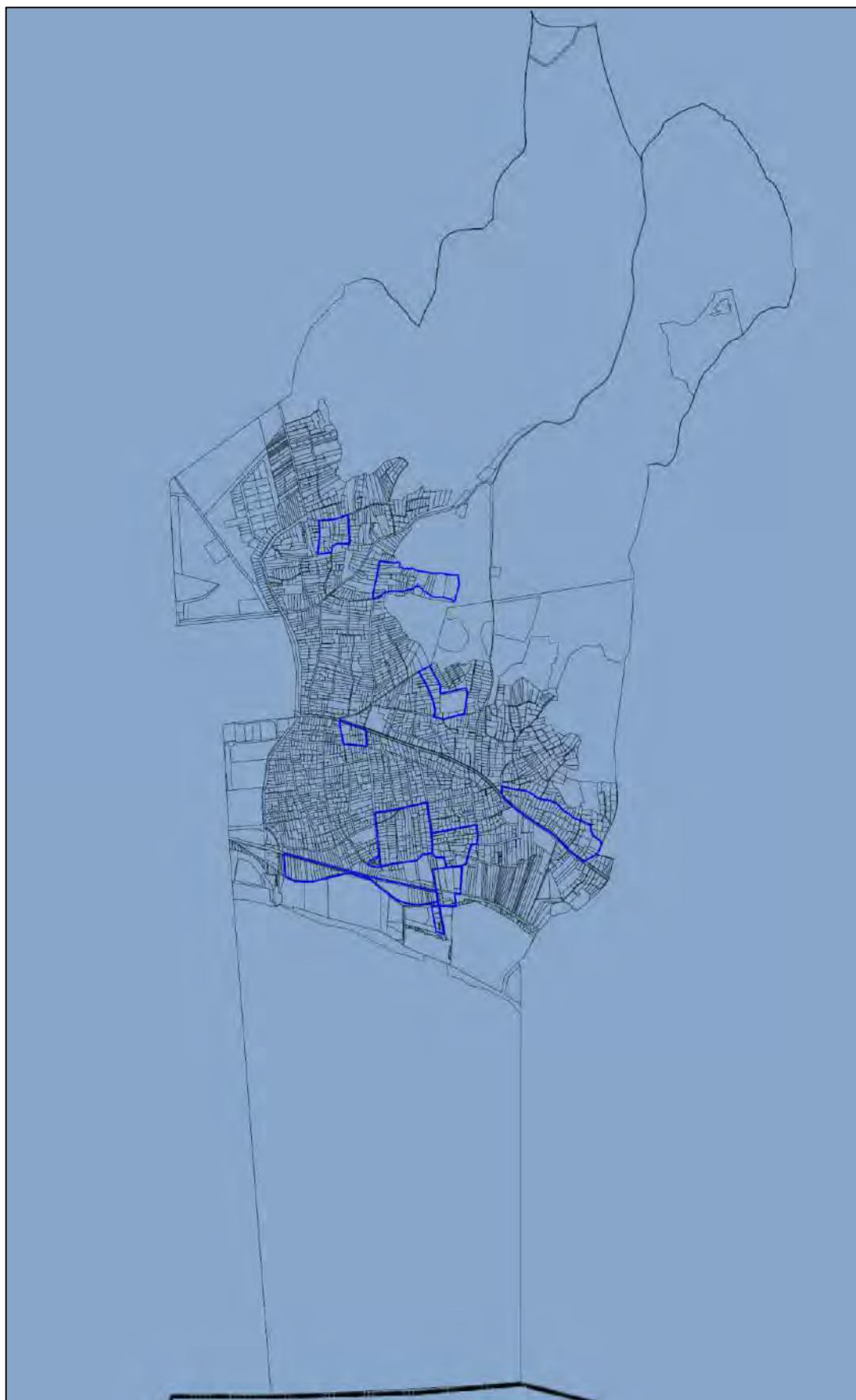
A település érintett, és a 2, 3, 4, 5, 14, 15, 20, 22, 23. módosítási területeket érinti



Tájképvédelmi terület övezete
A település, és valamennyi indítvány területe érintett



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete
A település érintett



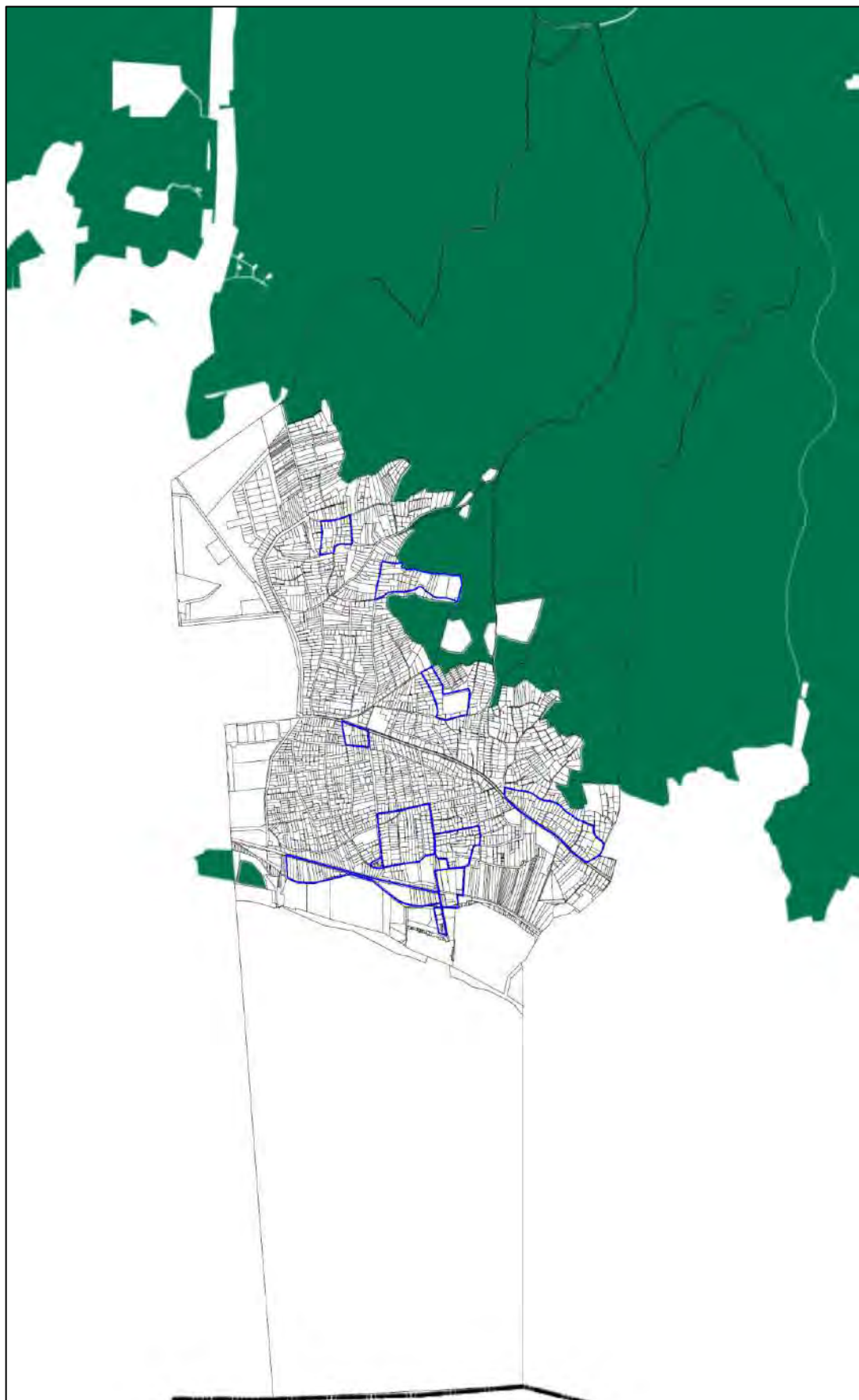
Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A település érintett, de a módosítási területeket nem érinti



Tómeder övezete

A település érintett, de a módosítási területeket nem érinti



Erdők övezete

A település érintett, de a módosítási területeket nem érinti



A Balaton Kiemelt térségi szerkezeti terve

A módosítással érintett területek települési térséget érintenek

Az országos övezetek és a településszerkezeti terv összefüggései

Gyenesdiás térségi tervben ábrázolt települési térsége: 583,0172 ha.

A Balaton Kiemelt térségi terv települési térségéhez képest új beépítésre szánt terület: 18,8812 ha, mely már a hatályos településrendezési tervekben is annak ábrázolt.

Tehát összességében a települési övezetek a települési térség 103,2%-ban megfelelnek a térségi terveknek.

A sajátos területfelhasználású térség elemei az alábbi lehatárolású területek mentén jelenik meg a térségi szerkezeti terven:

1. K-b-rek, azaz beépítésre nem szánt rekreációs terület a 039/1 hrsz-ú a alrészletű koóráság,
2. K-b-rek, azaz beépítésre nem szánt rekreációs terület a 030/2 hrsz-ú c alrészletű agyabánya,
3. K-b-rek, azaz beépítésre nem szánt rekreációs terület a 029/2 hrsz-ú agyabánya

Ezen övezetek (K-b-rek) Különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezetek, megfelelnek az MaTrT 50.§ (2) i) pontjának előírásainak.

Eltérést a 032/9 és 029/1 hrsz-ú K-sp különleges beépítésre szánt sportterület jelent (beépítésre szánt területek), melyek már a hatályos tervben is eszerint szabályozottak.

Sajátos térség területe összesen: 14,4837 ha.

Az e térségben a hatályos tervekben különleges beépítésre szánt sportterületbe sorolt területek nagysága: 0,8763 ha, mely az összterület 6,05%-a

Az eltérés meghaladja az általánosan megengedett mértéket (5%), de az MaTrT 93.§ (5) bekezdésének értelmében:

(5) „A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény hatálybalépése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni.”

Ez alapján a térségnek való megfelelés biztosított.

A mezőgazdasági térség Gyenesdiás közigazgatási területét nem érinti.

Az erdőgazdálkodási térség és a településrendezési tervekben lehatárolt erdőterületek összhangban vannak, az eltérés pozitív. A rendezési tervek az erdő térségnél több erdőterületet jelölnek. Az erdőgazdálkodási térség 736,6503 ha, a rendezési tervekben az erdő övezet 741,1921 ha.

A vízgazdálkodási térség és a településrendezési tervekben lehatárolt vízgazdálkodási terület egyrészt a Balaton tömeder területét (V-1), másrészt a település vízfolyásait érinti (V-2). A térségi tervben ábrázolt vízgazdálkodási térség 514,8201 ha, a rendezési tervekben a vízgazdálkodási övezet 521,5597 ha. Ez megfelel az MaTrT előírásainak.

Az MaTrT 51.§ (1) bekezdése alapján a település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb. Gyenesdiás beépítésre szánt övezeteinek összterülete 440,5924 ha, 5%-a 22,0296 ha, míg Gyenesdiás zöldterületeinek nagysága 41,0640 ha, így megfelel az előírásoknak.

Az MaTrT 51.§ (1) bekezdése alapján a település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb. Gyenesdiás beépítésre szánt övezeteinek összterülete 440,5924 ha, 5%-a 22,0296 ha, míg Gyenesdiás zöldterületeinek nagysága 41,0640 ha, így megfelel az előírásoknak.

Zala Megyei Területrendezési Terv (2019.)

A Zala Megyei Területrendezési Terv által meghatározott egyedi megyei övezetek Gyenesdiás érintettsége egy övezet esetében vizsgálandó – kiemelt turisztikai övezet, a többi az MaTrT és MvM kezeli.

7.§ (1) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység a települési térség további növelésére vonatkozó korlátozás esetén is kijelölhető amennyiben az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érinti a 6. § (2) bekezdésben felsorolt védelmi övezetekkel lehatárolt területeket és amennyiben a kijelölést az egyéb vonatkozó jogszabályok lehetővé teszik.

(2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell az összehangolt tervezést, valamint ennek részeként a nyomvonalak folytonosságát.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet védelmi elemeinek megőrzése érdekében elsődlegesen a barnamezős beruházások megvalósítása engedélyezhető a zöldmezős beruházásokkal szemben.

(4) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken a megvalósítandó funkció alapján csendes övezetet kell kijelölni.

A jelen eljárásban tervezett változás az övezet elvárásaival összhangban van.

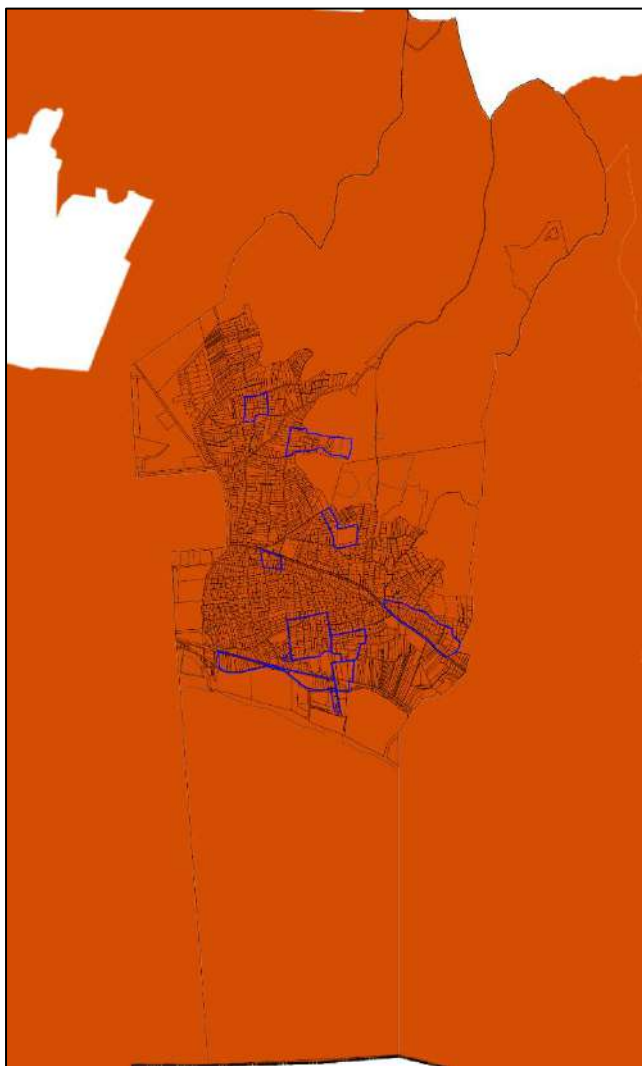
Gyenesdiás nem érintett sem a borvidéki borszőlő kataszter, sem az országos gyümölcs termőhely kataszter területeivel.

A tájképvédelmi terület övezete magába foglalja szinte a település egészét, így a módosítani kívánt területek mindegyikét érinti. a tervezett módosítások, a meglévő övezetek határainak módosítása, az új övezetek kijelölése, övezeti előírások megfogalmazása az övezetre vonatkozó előírások figyelembevételével, azoknak megfelelően történt.

Gyenesdiás teljes közigazgatási területét érinti a vízminőség-védelmi terület övezete. A hatályos településszerkezet és övezeti előírások ennek figyelembevételével kerültek megállapításra.

A rendszeresen belvízjárta terület övezete a település nyugati oldalán kis mértékben megjelenik, ugyanakkor az távol helyezkedik el a változással érintett területektől.

A vízerózióval érintett terület övezete a módosítással érintett területeket nem érinti.



Kiemelt turisztikai övezet

Egyéb országos övezet a módosítással érintett területet nem érinti.

Zala Megye területrendezési tervének megyei övezetei közül a 3.1. – 3.14 övezetek az országos és térségi övezetek, érintettségét azoknál mutattuk be.

Az egyedileg meghatározott megyei övezetek közül a kiemelt turisztikai övezet érinti Gyenesdiást. A jelen eljárásban tervezett változás az övezet elvárásaival összhangban van.

Gyenesdiás Nagyközség hatályos településrendezési eszközei az országos, a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervek elhatározásaival összhangban vannak.

A 2022. évi I. számú módosítási eljárásának 18. számú indítványa tartalmazza a területrendezési tervek övezetei érintettségének a felülvizsgálatát, melyek a 2018-ban elfogadott településrendezési tervek óta változást mutatnak. Az érintet övezetek lehatárolását a szabályozási és szerkezeti terv is tartalmazza.

A hatályos településrendezési tervek elfogadása (2018.) óta a magasabb rendű jogszabályok változtak (MaTrT, MvM, Zala Megyei Területrendezési Terv), így a települést érintő előírások

felülvizsgálata szükséges a jogharmonizáció érdekében. Az érintett térségi övezetek az alábbiak:

- Országos övezetek:
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Vízerosciónak kitett terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Tómeder övezete
- Erdők övezete

A 2018. évi CXXXIX. Törvény 66.§ alapján „67. § alapján „A parti és partközeli települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület települési területfelhasználási egység területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.”

Jelen módosítási eljárás 4, 6, 9, 13. és 23. számú indítványa tartalmaz olyan módosításokat, mely során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2023. július 2-től hatályos 78/D.§ (4) b) pontja alapján, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, már nem minősül új beépítésre szánt területnek. A Kr. 78/E. §-a a alapján a fenti előírást a hatálybalépésekor folyamatban lévő módosítási eljárásnál is alkalmazni kell, ezért a 2018. évi CXXXIX. Törvény 66.§ alapján „67. § előírásai jelen eljárásra nem vonatkoznak, és biológiai aktivitásérték visszapótlásáról sem kell gondoskoni. Az eljárás 20. számú módosító indítványa törlésre kerül.

6. SZAKÁGI JAVASLATOK

6.1. Táj-, természetvédelem, zöldterület

A módosítások belterületet, beépítésre szánt területek határainak, előírásainak pontosítását jelenti, zöldterület két esetben érintett.

Az 1. számú módosítási indítvány a zöldterület közkerti besorolásának megfelelő övezeti kódot kapta meg, mely csupán rajzi hibajavításként megjelenő indítvány. A 728/76 hrsz-ú ingatlan zöldterületből közkerti zöldterületbe került átsorolásra.

A módosítással érintett terület és ingatlanok helyi vagy országos természetvédelem alatt nem állnak, a módosítás során új természeti érték nem merült fel.

Erdőterületet érintő szabályozási előírás került pontosításra a 16. számú indítványban, mely során a közműelhelyezésre vonatkozó előírások pontosodtak, meglévő erdőterület megszüntetésére nem került sor.

A 14. módosítás során a Madách Imre u. mentén a 419/3 és 721/3, 724 hrsz-ú ingatlanok területét érintően a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó területrészt került kijelölésre. Ugyanezen kötelező szabályozási elemre vonatkozóan - a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó területrészt - a HÉSZ előírásai pontosításra kerültek a területen található, meglévő telkekre, épületekre vonatkozóan.

A 2022. évi I. módosítás nem tartalmaz olyan elemeket, mely zöldterület, illetve erdőterület megszüntetését célozza.

6.2. Környezetvédelem

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiával és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén környezeti értékelést kell végezni a várható jelentős hatások ellenőrzése érdekében.

A települések egyes részeinek településrendezési eszközei kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével, a jogszabályban meghatározott, környezetvédelemért felelős szervek véleményének megkérésével dönt a döntéshozó a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

A jogszabály szerint szakhatósági szervek megkeresésre kerültek, és környezeti értékelés elkészítését nem tartották szükségesnek.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-ának és 2. sz. melléklete figyelembe vételével a várható környezeti hatások jelentősége.

1. Strandi zöldterület övezeti jelének pontosítása

A módosítás rajzi hibajavítást tartalmaz, környezetvédelmi szempontból nem releváns.

2. 728/11-13 hrsz-ú ingatlanok beépíthetőségének módosítása 100%-ra.

A módosítás egy egyedi helyzetet kezel, az érintett ingatlanok hasznosítását célozza. A módosítás során a terület-felhasználás nem változik, csak az övezeti előírások. A módosítás megvalósításának környezetvédelmi akadálya nincs.

3. Gyenesdiás vasúti nyomvonalától délre eső településközponti vegyes területbe sorolt vízparti területek felülvizsgálata.

A módosítás célja a tervezett beruházások olyan szintű szabályozása, mely a kialakult környezet értékeit veszi figyelembe. A beépíthetőség korlátozása e célkitűzéssel van összhangban. A módosítás megvalósításának környezetvédelmi akadálya nincs, a korlátozó elem beiktatása környezetvédelmi szempontból kedvezőbb.

4. Margaréta utca keleti végében ábrázolt gyalogos forgalom megszüntetése

A módosítás a kialakult állapotokhoz igazodóan törli a nem használt gyalogos közterületet, a jelenlegi állapot kedvezőbbé tételét célozza. A közút törlése környezetvédelmi szempontból kedvező.

5. Hunyadi út 1418/3,1419 és 1427/7 hrsz-ú telkeket érintő építési korlátozás (kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület) lehatárolásának módosítása

A módosítás a kialakult állapotokhoz igazodóan pontosítja a közterület határát, a jelenlegi állapot kedvezőbbé tételét célozza. A közlekedési forgalomnak megfelelő területű és keresztmetszvényű közút kialakítása környezetvédelmi szempontból kedvező.

6. Galagonya utcát érintő közterület szélesítés törlése.

A módosítás reagál a közelmúltban lezajlott telekalakításokra, és építési szándékokra. a közlekedési hálózat ezek figyelembevételével módosul kismértékben.

7. A főépítmény fogalmának pontosítása a HÉSZ-ben.

A módosítás a HÉSZ értelmezésének egyeértelműsítését célozza, környezetvédelmi szempontból nem releváns.

8. A HÉSZ pontosítása, egyértelműsítése a telekszélesség és az utcafronti szélesség fogalomhasználatát illetően

A módosítás a HÉSZ értelmezésének egyeértelműsítését célozza, környezetvédelmi szempontból nem releváns.

9. Toldi köz szélesítésének felülvizsgálata, teljes utcában 7,0 méteres útszélesség kialakítása

A módosítás a kialakult állapotokhoz igazodóan pontosítja a közterület határát, a jelenlegi állapot kedvezőbbé tételét célozza. A közlekedési forgalomnak megfelelő területű és keresztmetszvényű közút kialakítása környezetvédelmi szempontból kedvező.

10. A 1272/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása (Lke-1-re)

A módosítás célja a településközpontban lévő köz és egyéb szolgáltatások minőségi fejlesztése a kialakult környezet elvárásainak, örökségi értékének figyelembe vételével. A beépíthetőség 10%-os növekedése e célkitűzéssel van összhangban. A módosítás megvalósításának környezetvédelmi akadálya nincs.

11. Kossuth utca – Csokonai Vitéz Mihály utca közötti Vt-6 övezetben a Csokonai utca felőli előkert méretének módosítása a kialakult (vagy 3,0) méretre.

A módosítás célja az előkert méretének csökkentése, mely a kialakult előkerti méreteket veszi figyelembe. A módosításnak környezetvédelmi akadálya nincs.

12. Kossuth Lajos u. 16-22., valamint a 349/2-3 ingatlanok átsorolása üdülőterületből lakóterületbe.

A módosítás célja a lakófunkció fenntartásával a kialakult és tervezett magántulajdú ingatlanok bővítési lehetőségének megteremtése. A módosítás megvalósításának környezetvédelmi akadálya nincs.

13. Meleghegyi köz és a 1491/4 hrsz út összekötésének megszüntetése

A módosítás a kialakult állapotokhoz igazodóan pontosítja a közterület határát, mely környezetvédelmi szempontból nem releváns.

14. Madách utca menti Vt-3 és Vt-2 területeken a beépíthetőség korlátozása, a távlati közterületi fejlesztések érdekében

A telekméret növelésével a Balaton parti területeken távlati szinten megjelenő, tervezett beruházások túlzott mértékű beépítését korlátozza, mely környezetvédelmi szempontból kedvező változást eredményez.

15. Tulipán kemping feletti azonos hasznosítású területek kerüljenek Üü-2 övezetbe

Az üdülőterület bővítése a tervezett funkciók kialakíthatóságát célozza, környezetvédelmi akadálya az előírások betartása mellett megvalósítható.

16. Ev övezetben (vagy általánosságban minden övezetben) rögzíteni, hogy közcélú közművek és berendezéseik elhelyezhetők.

A védelmi erdőterületek szabályozási előírásának pontosítása a közmű műtárgyak elhelyezésére vonatkozóan környezet-és természetvédelmi szempontból a jogszabályi előírások betartása mellett valósítható meg.

17. A Pince utca északi oldali telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata, a felületre vonatkozó előírások pontosítása, különös tekintettel a meglévő épületekre.

A telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelületek előírásának pontosítása a meglévő épületek fenntartását, meglévő telkek beépítését célozza. A módosítás megvalósításának környezetvédelmi akadálya nincs.

18. Településrendezési tervek jogszabályi harmonizációja (országos és megyei területrendezési terveknek való megfelelés ellenőrzése)

Az indítvány a magasabb rendű jogszabályok megfelelését célozza, környezetvédelmi szempontból nem releváns.

19. Galagonya utca övezetében a lakóházak arányának pontosítása

A módosítás az elhelyezhető lakások arányát pontosítja, egyértelműsíti. A terület nagytelkes, laza beépítést tesz lehetővé, a módosítás során a beépíthetőség nem változik. A módosításnak környezetvédelmi akadálya nincs.

21. Lke zónák esetében a meglévő, természetben kialakult épületeknél a tetőtérbeépítés megvalósítható max. 1 újabb lakás kialakításával, amennyiben egy lakásra min 200 m² zöldfelület biztosított.

A módosítás célja a meglévő épületek esetében tetőtér beépítés megvalósíthatósága, amennyiben a lakáshoz tartozó minimális zöldterület biztosítható. A módosításnak környezetvédelmi szempontból nincs akadálya.

22. A Búzavirág utca és Szőlőhegyi utca csatlakozásánál gyalogút hosszának csökkentése, hogy mind a 14571/11 hrsz-ú, mind a 1457/15 hrsz-ú ingatlan gépjárművel megközelíthető legyen

A módosítás célja a lakótelkek gépjárművel történő megközelítésének biztosítása. A módosításnak környezetvédelmi szempontból nincs akadálya.

23. Az Ady utca – Fenyves utca közötti K-Ny-i irányú összekötő útszakasz a 1503 hrsz-ú ingatlan érintettségében törlésre kerül

A lakótelkek javasolt felosztása okafogyottá vált, így azok tervezett feltáró útjának megtartása már nem indokolt. A módosításnak környezetvédelmi szempontból nincs akadálya.

24. Telekalakítás esetén a minimum mérték alóli kedvezmény telekszélességre is értelmezhető legyen, továbbá a meglévő kedvezmények összevonhatósága lehetséges legyen

A módosítás a HÉSZ előírásainak pontosítását tartalmazza, környezetvédelmi szempontból nem releváns.

25. A 714/16 hrsz- ú és a 714/17 hrsz- ú ingatlanok átsorolása a Vt-6 övezetbe, amellyel az ingatlanok tényleges használatának megfelelő rendeltetés megvalósítható, egyúttal az előkert minimális mértékére a „K”, mint kialakult állapot engedélyezése, továbbá az övezethatár pontosítása

A módosítás célja a két telket érintő területfelhasználás módosítása településközponti vegyes területbe. A tervezett fejlesztés megvalósításának a környezetvédelmi előírások mellett megvalósítható.

26. A szabályozási környezet pontosítás a 1414/2 hrsz ingatlant érintően, a kialakult telekhatárok figyelembe vételével

A lakótelkek javasolt felosztása a kialakult állapothoz került igazításra. A módosításnak környezetvédelmi szempontból nincs akadálya.

Az előzetes vizsgálatok alapján a módosítások jelentős környezeti hatást nem indukálnak, így a módosításhoz külön környezeti értékelés készítését előzetesen nem tartotta szükségesnek a döntéshozó Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata.

Talaj- és vízvédelem

A módosítással érintett területen a megvalósítani kívánt építmények csak a megfelelő műszaki védelemmel tervezhetők meg, így azok kivitelezése és üzemeltetése során a földtani közegbe, felszíni és felszín alatti vízbe szennyező anyag nem kerülhet.

Az építmény környezetének megfelelő vízrendezése biztosíthatja a felszíni és felszín alatti vizek védelmét.

A megvalósuló beruházások során gondoskodni kell a talajok és vizek védelméről. Az építkezés során is biztosítani kell a csapadékvizek akadálymentes elvezetését.

Levegőtisztaság-védelem

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint kell gondoskodni a levegő minőség megőrzéséről és javításáról.

A levegőterheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011.(I. 14.) VM rendelet tartalmazza.

A levegőterheltségi szint, a helyhez kötött légszennyező pontforrások, a diffúz források (pl.: hígtrágya tárolók, stb.) vizsgálatára, ellenőrzésére és értékelésére, valamint mindezek üzemeltetőire a 6/2011.(I. 14.) VM rendelet követelményei vonatkoznak.

A légszennyezettség egészségügyi határértékei egyes légszennyező anyagokra vonatkozóan

Légszennyező anyag [CAS szám]	Veszélyességi fokozat	Határérték (µg/m ³)		
		órás	24 órás	éves
Kén-dioxid [7446-09-5]	III.	250	125	50
Nitrogén-dioxid [10102-44-0]	II.	100	85	40
Szén-monoxid [630-08-0]	II.	10.000	5.000*	3.000
Szálló por (PM ₁₀)	III.	-	50	40

* Napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma, amelyet az órás átlagok alapján készített 8 órás mozgó átlagértékekből kell kiválasztani.

A település jelenlegi állapotának megfelelő, az alapállapotot jelentő levegőminőségi helyzetének megítéléséhez a terület légszennyezettség paramétereit az egészségügyi határértékekkel kell összevetni.

A létesítések során gondoskodni kell az ömlesztett építési anyagok kiporzásának elkerüléséről.

Zaj- és rezgésvédelem

A kiviteli tervezés során környezetvédelmi tervet kell készíteni az építési zajból és rezgésből eredő kedvezőtlen hatások minimális értéken tartása, illetve zaj- és rezgésterhelési határértékek betartása érdekében. A környezetvédelmi tervben meg kell adni a szállítási útvonalakat, a szállítással érintett területet, a védendő épületeket.

Az építési engedélyezési dokumentáció környezetvédelmi munkarésében az építési kivitelezési tevékenységből származó zajkibocsátást vizsgálni kell.

Külön vizsgálni szükséges a lakóterületeket érintő kivitelezések esetén az éjszakai munkavégzés feltételeit a lakosság nyugalma érdekében.

A környezeti zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes kérdéseiről szóló 284/2007.(X. 29.) Kormányrendelet, továbbá a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007 (XII. 18.) KvVM rendeletek tartalmazzák.

A megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket a területi funkciótól függően külön a nappali (6⁰⁰-22⁰⁰) és külön az éjszakai (22⁰⁰-6⁰⁰) időszakokra vonatkozóan a 27/2008.(XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák.

Hulladékgazdálkodás

Az építés időszakára hulladékgazdálkodási tervet kell készíteni, amelyben pontosítani szükséges a tervezetten keletkező hulladékok fajtáját, jellegét, típusát és mennyiségét.

A keletkező hulladékok tervezett kezelése során a hasznosítást előnyben lehet és kell részesíteni az ártalmatlanítással, lerakással szemben.

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékgazdálkodásról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény alapján kell szervezni és végezni.

A hulladék "termelő" köteles gondoskodni a hulladékok előírás szerű gyűjtéséről, tárolásáról, a területről, történő kiszállításáról, valamint ártalmatlanításáról, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását.

A hulladékok jegyzékét a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 21.) KVM rendelet tartalmazza.

A hulladékok közül megkülönböztetett figyelmet kell fordítani a veszélyes hulladékokra. A veszélyes hulladékok gyűjtésére, kezelésére, tárolására és ártalmatlanítására a 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet előírásai vonatkoznak.

A veszélyes hulladéktermelő köteles gondoskodni a hulladékok előírás szerű kezeléséről, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni- és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett területfelhasználás módosítások környezet- természet és tájvédelmi szempontból megvalósíthatók. A követelmények

figyelembevételével, történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítások következtében.

A településrendezési eszközök pontosítása, módosítása a környezethasználat minőségét kedvezőtlen irányban nem változtatja meg.

6.3. Örökségvédelem

Jelen módosítási eljárás 23 módosító indítványa sem régészeti területet, sem műemléki és helyi védett értéket nem érint. Előzőek alapján a településrendezési eszközök tervezett módosításai kulturális örökségvédelmi érdekeket nem sértenek.

6.4. Közlekedés

Jelen módosítási eljárás 3, 4, 6, 9, 13., 22. és 23. számú indítványa tartalmaz olyan elemeket, mely közlekedési szempontból változást generál.

Valamennyi módosítás a kialakult állapot szerinti közút fenttartását célozza, mely során a tervezett szélesítések törlését kezdeményezték. A meglévő útszélességek minden esetben biztosítják a forgalmi igényeket.

A módosítások során a közúthálózat hierarchiája, osztályba sorolása nem változott. A kialakult beépítés és tulajdonviszonyok miatt a kiszolgáló utak vegyes, kétirányú forgalmúak, 7,0 - 10,0 m közötti szabályozási szélességgel. A burkolatok szélessége ~3,0 m, kívánatos: min. 4,5 m (+ 1-1,5 m padka), csomópontokban 5,5 m-re kiszélesítve - láthatóság és lekerekítő ív biztosítására. (Közüzemi járművek forgalma, ki- és behajtás az ingatlanokról - szélesített, "behúzott" kapukkal).

Részletes tervek készítése során vizsgálni kell a vízelvezetést, zöldsáv, fasor létesítését.

Lakóút, kiszolgáló út, vegyes használatú út tervezési követelményei 30 km/h sebesség mellett:

- Legkisebb körívsugár: 25,0 m, legkisebb átmeneti ív paraméter: 21,0 m.
- Legnagyobb hosszesés: 15,0 m. Domború /homorú lekerekítő ív: 160 /250 m.
- Oldalesés: 2,5 %. Megállási látótávolság: 25,0 m.
- Járműtalálkozás: t/gk. / szgk.: 4,75 m útszélességet igényel.
- Oldalakadály - jelzőtábla széle.: min. 0,25 m, de oszlop: 0,85 m. Oszlop, közvilágítás: 1,0 m.

Főút: megengedett forgalom: 1200 E/h (eltűrhető: 1600 E/h). Forgalmi sáv: min. 3,5 m.

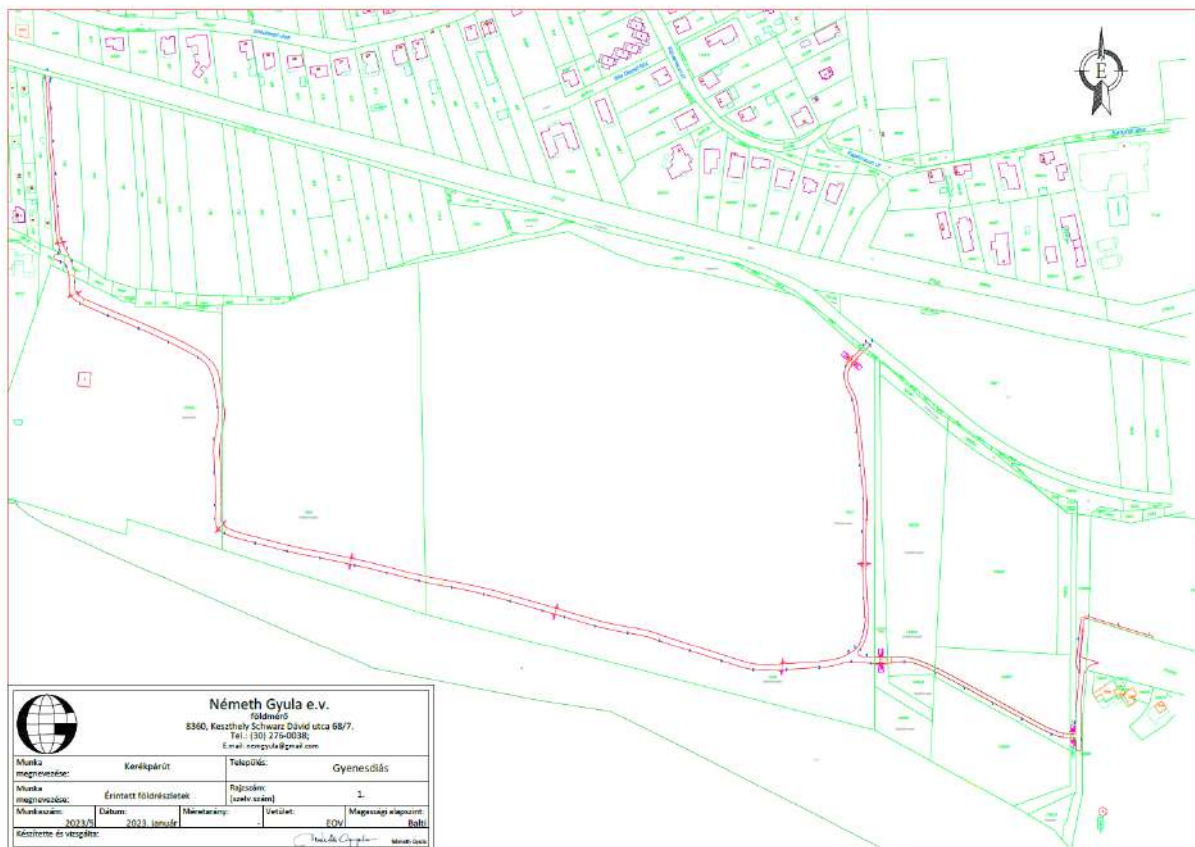
Biztonsági sáv: min.: 0,5 m, zöldsáv: 2,0 m. Járda: 1,5 - 2,25 m, telekhatárig+ 0,5 m.

Vízelvezetés: szakági előírások szerint készítendő (zárt csatorna víznyelőkkel, helyben tartás elszívárogatással, rövid szakaszon padkafolyóka befogadóig). Főúton a víznyelők

távolsága 25-40 m lehet, előnyös az oldalbeömlésű, vagy felső beömlésűt a szegély melletti 0,5, max. 1,0 m-es sávban kell elhelyezni.

Közvilágítás: szakági terv készítendő, különös gonddal a veszélyes helyekre, csomópontokra.

A 3. számú indítványt érintően Gyenesdiás Nagyközség Algyenes-Aldiás településrészeket és strandokat összekötő Balaton parti sávot feltáró kerékpáros hálózat engedélyezési tervei alapján a rendezési tervek módosítására volt szükség.



A kerékpárút elhelyezkedése az alaptérképen

A kerékpárút engedélyezési terveit az alábbi helyszínrajzok mutatják be:

6.5. Közműellátás

A meglévő közműhálózatot az alábbi kivonat mutatja. Meglévő közművek jellemzően a ténylegesen, vagy ingatlan-nyilvántartásban kialakított utak, közterületek területén haladnak. A módosítás során új közműigény, közmű kialakításához további terület biztosításának igénye nem merült fel.

Közműtérkép jelmagyarázat:

piros – villamos energia, sárga – gáz, zöld – hírközlés, lila- távhő, kék-víz, barna- vízvezetetés.

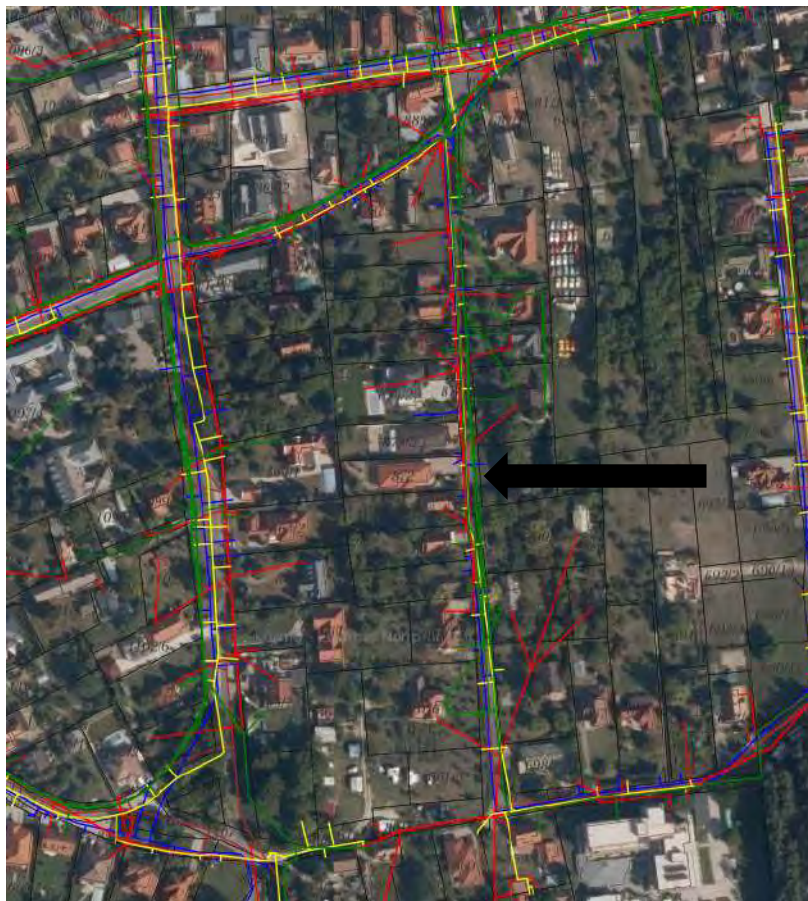
Forrás:e- közmű



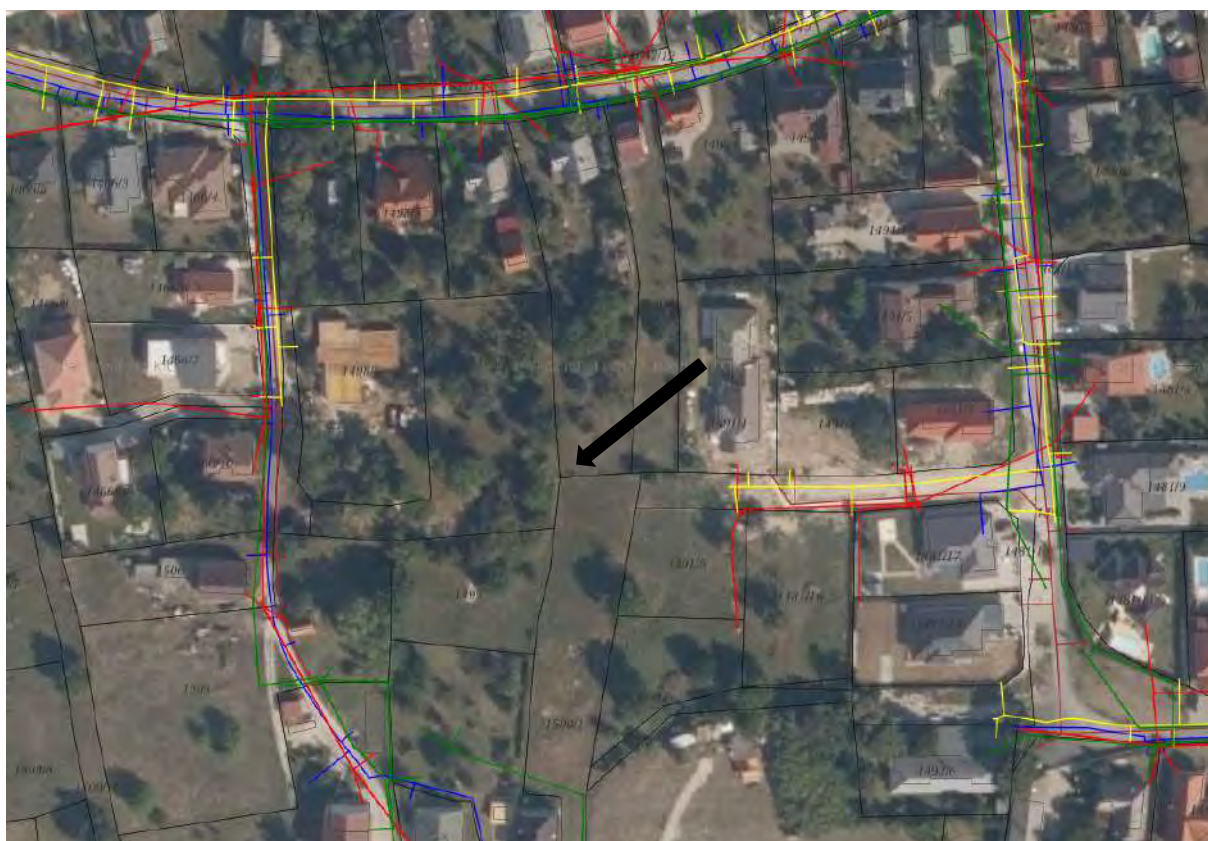
1.kép: 4. számú módosítás



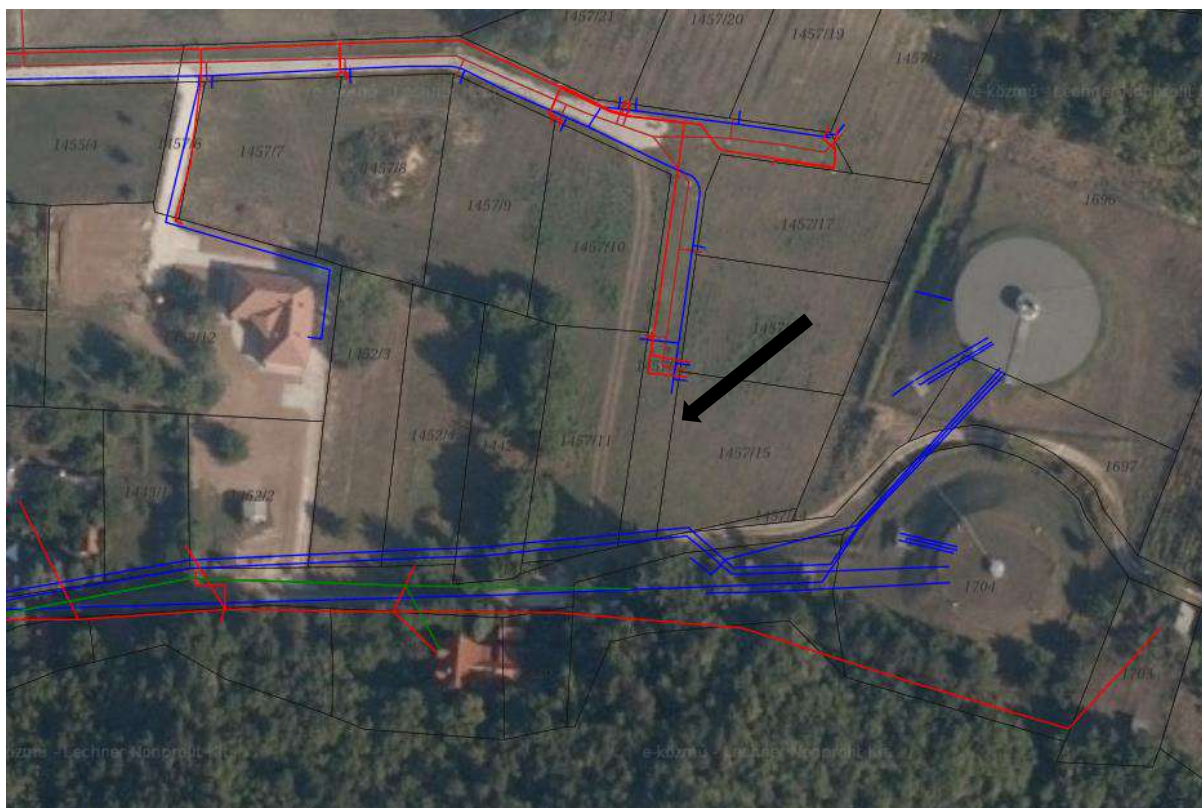
2. kép: 6. módosítás



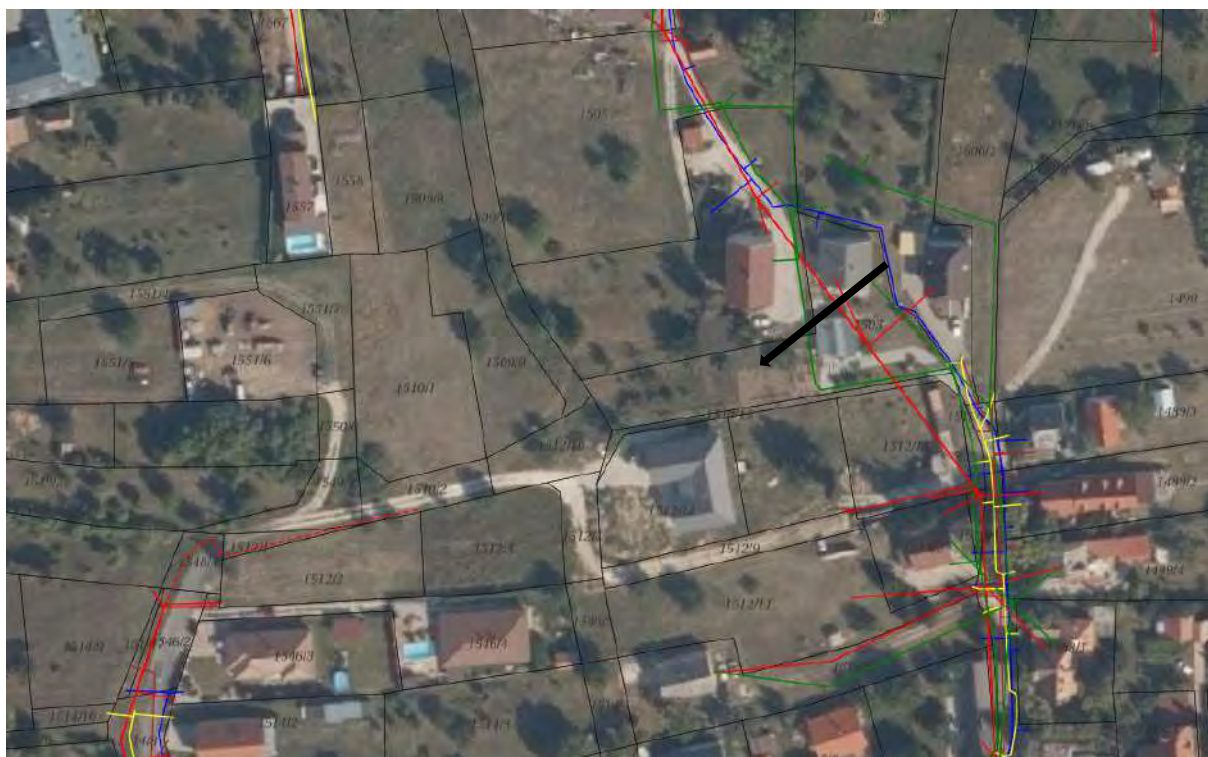
3. kép 9. módosítás



4. kép: 13. módosítás



6. kép: 22. módosítás



7. kép: 23. módosítás

6.6. Biológiai aktivitásérték számítás

Gyenesdiás településrendezési eszközeinek 2022. évi I. számú módosítása esetében valamennyi új beépítésre szánt terület közlekedési terület megszüntetése során keletkezett, ezért a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ hivatkozva biológiai aktivitásérték visszapótlásáról nem szükséges gondoskodni.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS HATÁROZAT-TERVEZETE

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

../2023. (.) sz. határozata

Gyenesdiás Nagyközség településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 124/2018. (XII.18.) számú határozat módosításáról

- 1.) A Képviselő-testület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a határozat 1. mellékletében bemutatottak szerint módosítja a 124/2018. (XII.18.) számú határozattal megállapított településszerkezeti terv leírásának 2. számú melléklet 1.8. fejezetét.
- 2.) A Képviselő-testület a Korm. rendelet 9. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a határozat 2. mellékletében bemutatottak szerint módosítja a 124/2018. (XII.18.) számú határozattal megállapított településszerkezeti terv leírásának 3. számú mellékletét.
- 3.) A Képviselő-testület a Korm. rendelet 9. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a határozat 3. mellékletében bemutatottak szerint módosítja a 124/2018. (XII.18.) számú határozattal megállapított településszerkezeti terv leírásának 6. számú mellékletét.
- 4.) A Képviselő-testület a Korm. rendelet 9. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a határozat 4. mellékletében bemutatottak szerint módosítja a 124/2018. (XII.18.) számú határozattal megállapított településszerkezeti terv leírásának 7. számú mellékletét.
- 5.) A Képviselő-testület a Korm. rendelet 9. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a határozat 5. mellékletében ábrázoltak szerint módosítja a 124/2018. (XII.18.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervet.
- 6.) A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a módosítással kapcsolatban tegye meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és a Korm. rendelet szerint szükséges intézkedéseket.

Határidő: 2023.

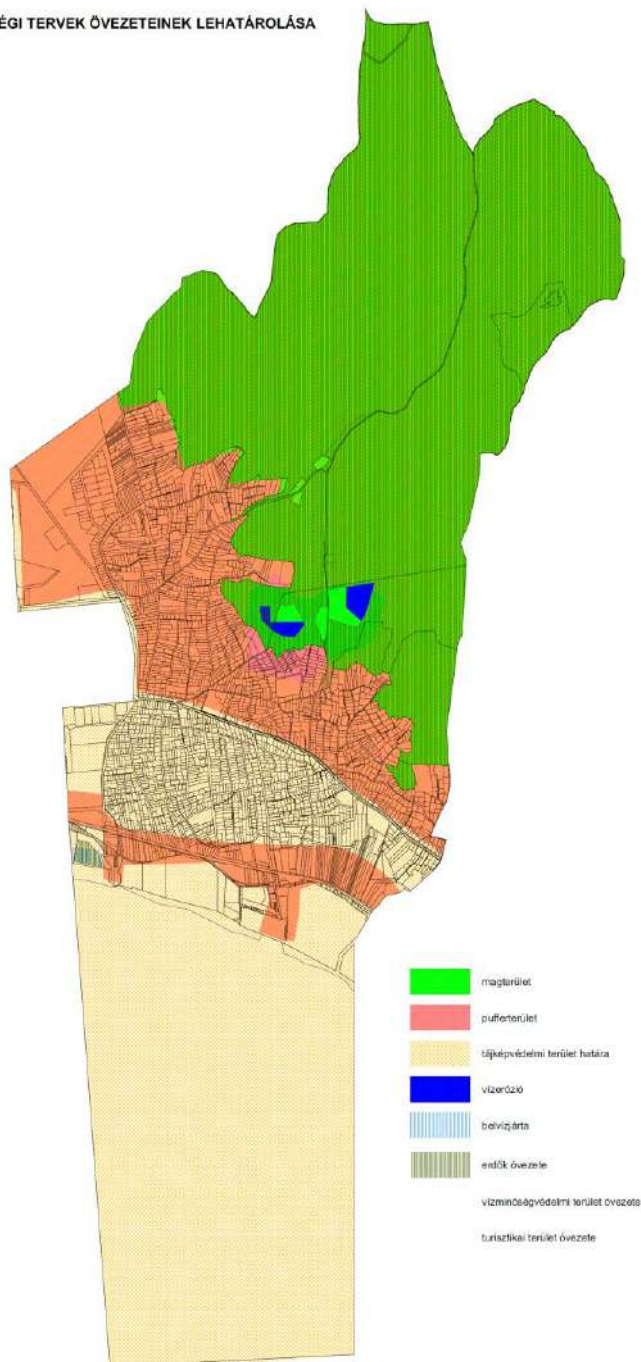
Felelős: Gál Lajos polgármester
Czibor Zoltánné jegyző
Horváth Zoltán főépítész

1. melléklet a /2023 (.) önkormányzati határozathoz**1.8. KORLÁTOZÓ ELEMEL, VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, VALAMINT**

Gyenesdiás Keszthelyi-hegység és a Balaton közötti hegylábi területen kialakult település. Ebből fakadóan a természeti adottságok természetes határt alkotnak a település növekedésében. A beépítés feltételeit és határait a vízvédelmi, és természetvédelmi határok, területek határozzák meg.

A településszerkezeti terv jelöli a különböző jogszabályokban és a helyi előírások által megfogalmazott korlátozó elemeket, melyek közül legfontosabbakat az alábbi ábra tartalmazza:

TÉRSÉGI TERVEK ÖVEZETEINEK LEHATÁROLÁSA

**Védelmi és korlátozó elemek**

2. melléklet a /2023 (.) önkormányzati határozathoz**2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)**

A jelenleg hatályos településrendezési tervek 2011-ben készültek, amelyek azóta módosultak. Jelen felülvizsgálatot a jogszabályváltozások mellett az önkormányzati és lakossági igények idézték elő, ami a település szerkezetében kisebb átalakulást eredményez.

A hatályos településszerkezethez képest tervezett változások:

- a lakóterületek vonatkozásában:
 - o az óvoda későbbi telekbővítése miatt a vegyes terület növelésével csökken a lakóterület mérete.
 - o a főút mentén a Keszthelyi körforgalom közelében egy teleknyi zöldterület helyén bővül a meglévő lakóterület.
 - o a település keleti részén a malomtól nyugatra a zöldterület a tervezett lakóterület rovására csökken és a vegyes terület kijelölése miatt csökken a lakóterülettel együtt.
 - o a település nyugati részén a kisvárosias lakóterület egy része kertvárosias lakóterületbe kerül.
 - o A település déli részén a vasút felett az 509 hrsz.-ú üdülő övezetben lévő telek vegyes övezetbe kerül.
 - o A malom kertvárosias lakóterületből különleges idegenforgalmi területbe kerül át.
 - o **A közlekedési területek határainak, nyomvonalainak kisebb módosításaival pontosodnak a lakóterületek határai**
- a vegyes területek vonatkozásában:
 - o az óvoda későbbi telekbővítése miatt a vegyes terület növelésével csökken a lakóterület mérete.
 - o a település keleti részén a malomtól nyugatra a zöldterület a tervezett lakóterület rovására csökken és a vegyes terület kijelölése miatt csökken a lakóterülettel együtt.
 - o A település déli részén a vasút felett az 509 hrsz.-ú üdülő övezetben lévő telek vegyes övezetbe kerül.
 - o A Dornyai B. utca mentén az első nyugati lakóövezetbe sorolt telek vegyes övezetbe kerül.
 - o A malomtól nyugatra lévő zöldterület egy része vegyes területbe kerül.
- a gazdasági területek vonatkozásában:
 - o az északi gazdasági terület bővül, a mezőgazdasági terület megszüntetésével
- üdülő területek vonatkozásában
 - o A település déli részén a vasút felett az 509 hrsz.-ú üdülő övezetben lévő telek vegyes övezetbe kerül.
- különleges területek vonatkozásában

- o Az északi temetőbővítés kapcsán a tervezett erdősáv eltolásával csökken a különleges honvédelmi terület.
 - o Az északi különleges oktatási területek egy részén kerül bővítésre a vízmű területek, a nagyobbik része kertes mezőgazdasági területbe kerül.
 - o A malom kertvárosias lakóterületből különleges idegenforgalmi területbe kerül át.
 - o A különleges honvédelmi terület csökken a gazdasági területek és erdőterületek kijelölésével.
 - o A Nagymezőnél a különleges (Kokt) terület, nyilvántartott erdőterület, mellyel összhangban, pontosodott határral, erdőterületbe (Ek) kerül.
 - o Az északi különleges lovas sportterület keleti része csökken az új véderdő területek kijelölésével.
- a közlekedési terület vonatkozásában:
 - o az északi gazdasági terület bővítésével, a mezőgazdasági terület megszüntetésével és új út kijelölésével nő a közlekedési terület.
 - o A közlekedési területek szabályozása több esetben módosítja a rendezési terveket út szélesítésekkel, szűkítésekkel, új utak kijelölésével és meglévő szakaszok megszüntetésével.
 - o a belterület keleti felén lévő malomtól délre vezető tervezett út helyére a valóságnak megfelelően árok kerül kijelölésre.
 - o Új kerékpárút nyomvonal kerül kijelölésre.
- a zöldterületek vonatkozásában:
 - o a főút mentén a Keszthelyi körforgalom közelében egy teleknyi zöldterület helyén bővül a meglévő lakóterület, ami a kapcsolódó közlekedési területből kerül visszapótlásra.
 - o a település keleti részén a malomtól nyugatra a zöldterület a tervezett lakóterület rovására csökken és a vegyes terület kijelölése miatt csökken a lakóterülettel együtt.
 - o A malomtól nyugatra lévő zöldterület növekszik a lakóterület csökkenésével.
- az erdőterület vonatkozásában:
 - o az északi temetőbővítés kapcsán csökken a tervezett erdősáv területe.
 - o a gazdasági területtől délre és északnyugatra a véderdősáv bővül.
 - o a gazdasági és közlekedési területek kijelölése miatt módosulnak az erdősávok.
 - o egyes védelmi erdőterületek közjóléti erdőterületbe kerülnek át.
 - o A Nagymezőnél a különleges (Kokt) terület, nyilvántartott erdőterület, mellyel összhangban, pontosodott határral, erdőterületbe (Ek) kerül.
- a mezőgazdasági terület vonatkozásában:
 - o az északi gazdasági terület bővítésével, és új út a mezőgazdasági terület megszüntetésre kerül.
 - o Az északi különleges oktatási területek egy részén kerül bővítésre a vízmű területek, a nagyobbik része kertes mezőgazdasági területbe kerül

- vízgazdálkodási területek vonatkozásában
 - o a belterület keleti felén lévő malomtól délre vezető tervezett út helyére a valóságnak megfelelően árok kerül kijelölésre.
 - o A Balaton part mentén jelölt nádasok vízgazdálkodási övezetbe kerülnek.
- a természetközeli területek vonatkozásában
 - o A Balaton part mentén jelölt nádasok vízgazdálkodási övezetbe kerülnek.

3. melléklet a /2023 (.) önkormányzati határozathoz

3. TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

terület-felhasználás	meglévő (ha)	Változás a felül- vizsgálatkor (ha)	Változás korábbi módosításkor (ha)	Változás 2022 évi I. módosításkor (ha)	Tervezett (ha)
Kertvárosias lakóterület	304	1,3	-0,86	+1,17	305,61
Kisvárosias lakóterület	3,5	-1,8			1,7
Településközpont vegyes terület	24,5	0,6	0,08	-0,42	24,72
Hétvégiházias üdülőterület	0,5	0			0,5
Üdülőházas üdülőterület	10	-0,3		-1,44	8,26
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	17,1	0,3	1,1		18,5
Beépítésre szánt különleges terület	85,3	-5	-0,8		79,5
Beépítésre nem szánt különleges terület	2,9	0,4	1,57		4,87
Erdőterület	745,6	0	0,8		746,4
Általános mezőgazdasági terület	0,7	1,0	-2,2		0
Kertes mezőgazdasági terület	0	1,1			1,1
Zöldterület	40,7	0,2	0,04		40,94
Vízgazdálkodási terület	508,2	7			515,2
Természetközeli terület	5,0	-5,0			0
Közülekedési és közműterület	101,3	0,2	0,3	-0,1	101,7

4. melléklet a /2023 (.) önkormányzati határozathoz

1. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A hatályos szerkezeti terv szerinti biológiai aktivitásértéket az alábbi táblázat tartalmazza:

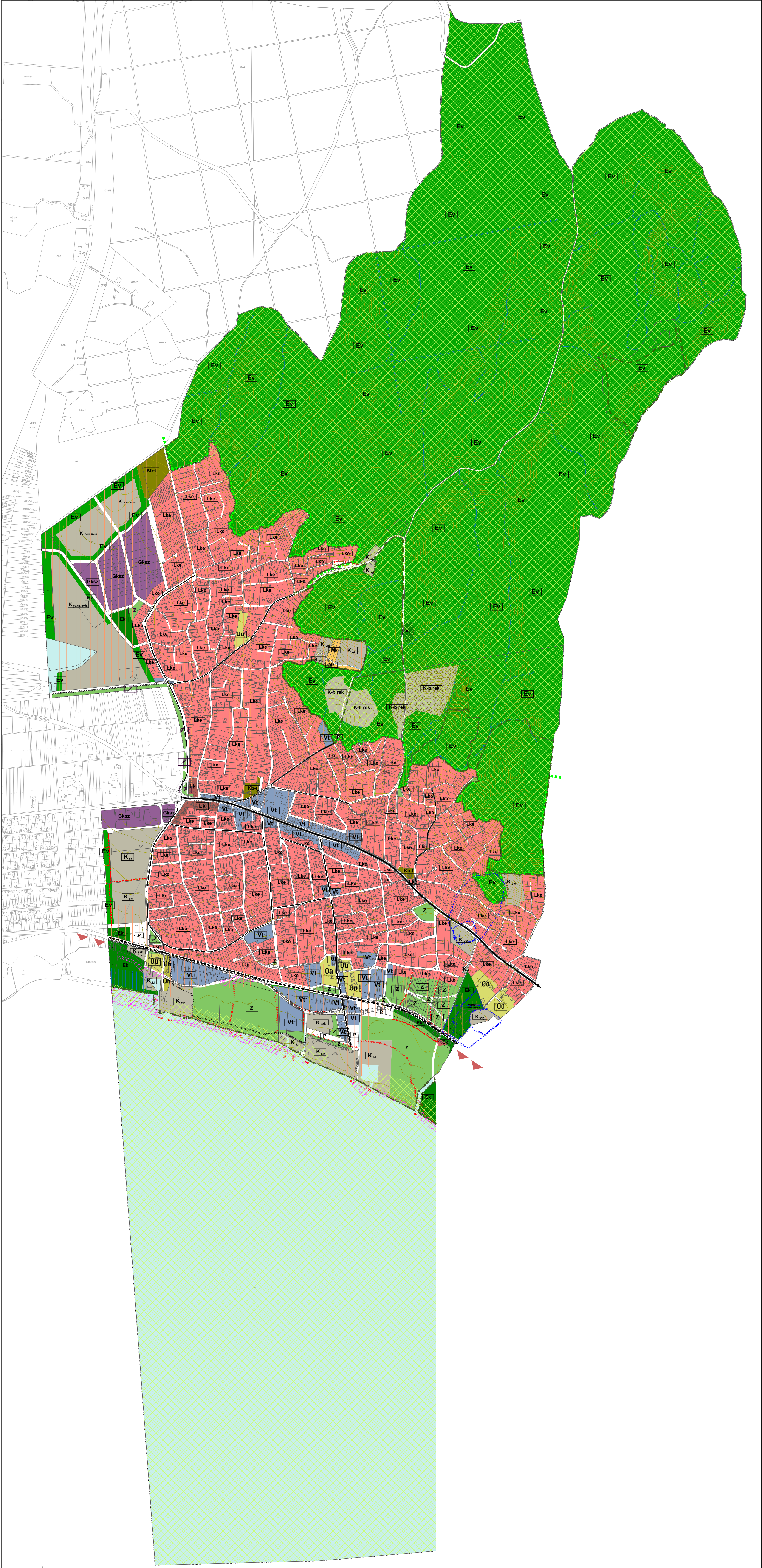
Területhasználat	területnagyság	értékmutató	824,31
Kertvárosias lakóterület	305,3	2,7	2,04
Kisvárosias lakóterület	1,7	1,2	12,55
Településközpont vegyes terület	25,1	0,5	1,5
Hétvégiházas üdülőterület	0,5	3	26,19
Üdülőházas üdülőterület	9,7	2,7	6,96
Kereskedelmi, szolg. gazdasági terület	17,4	0,4	824,31
Beépítésre szánt különleges terület			
1. Vízmű	3,7	1,5	5,55
2. Strand	7,8	3	23,4
3. Kikötő	6,4	1,5	9,6
4. Sportolási célú	7,9	3	23,7
5. Oktatási célú	9,0	3	27
6. Rekreációs célú	13,6	3	40,8
7. Gyakorlótér célú	9,7	1,5	14,55
8. Lovas sport célú	20,5	3	61,5
9. Idegenforgalmi célú	0,1	3	0,3
10. Szabadidőközpont célú	2	3	6
Beépítésre nem szánt különleges terület			
1. Temető	3,3	6	19,8
Erdőterület	745,6	9	6710,4
Általános mezőgazdasági terület	2	3,7	7,4
Kertes mezőgazdasági terület	1,1	5	5,5
Zöldterület	40,9	6	245,4
Vízgazdálkodási terület	514,8	6	3088,8
Természetközeli terület	0	8	0
Közlekedési és közműterület	101,5	0,6	60,9
ÖSSZESEN	1849,6		11224,15

A módosítás során létrejött területhasználatok alapján a biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint alakul:

Területhasználat	területnagyság	értékmutató	824,31
Kertvárosias lakóterület	305,61	2,7	825,15
Kisvárosias lakóterület	1,7	1,2	12,55
Településközpont vegyes terület	24,72	0,5	12,36
Hétvégi házas üdülőterület	0,5	3	26,19
Üdülőházas üdülőterület	8,26	2,7	22,30
Kereskedelmi, szolg. gazdasági terület	18,5	0,4	7,4
Beépítésre szánt különleges terület			
11. Vízmű	3,7	1,5	5,55
12. Strand	7,8	3	23,4
13. Kikötő	6,4	1,5	9,6
14. Sportolási célú	7,9	3	23,7
15. Oktatási célú	9,0	3	27
16. Rekreatív célú	13,6	3	40,8
17. Gyakorlóterület célú	9,7	1,5	14,55
18. Lovas sport célú	19,7	3	59,1
19. Idegenforgalmi célú	0,1	3	0,3
20. Szabadidőközpont célú	2	3	6
Beépítésre nem szánt különleges terület			
2. Temető	4,87	6	29,22
Erdőterület	746,4	9	6717,6
Általános mezőgazdasági terület	0	3,7	0
Kertes mezőgazdasági terület	1,1	5	5,5
Zöldterület	40,94	6	245,64
Vízgazdálkodási terület	514,8	6	3088,8
Természetközeli terület	0	8	0
Közeledési és közműterület	101,7	0,6	61,02
ÖSSZESEN	1849,6		11228,53

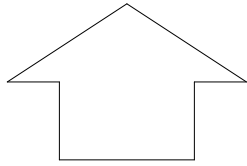
A felülvizsgálat során, a biológiai aktivitásérték 4,38 értékkel nőtt.

5. melléklet a /2023 (.) önkormányzati határozathoz



GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG

SZERKEZETI TERVE



M= 1:10000

JELMAGYARÁZAT

- Lk** KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET
- Lke** KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET
- Vt** TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
- Gks** KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
- Üü** ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
- Üh** HÉTVEGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
- K-víz** KÜLÖNLEGES TERÜLET - VÍZMŰ
- K-sz** KÜLÖNLEGES TERÜLET - STRAND
- K-ki** KÜLÖNLEGES TERÜLET - KIKÖTŐ
- K-sp** SPORTOLÁSI CÉLÚ KÜLÖNLEGES TERÜLET
- K-ot** OKTATÁSI CÉLÚ KÜLÖNLEGES TERÜLET
- K-ot-1** ELSŐSORBAN A LOVAS SPORTTAL KAPCSOLATOS LÉTESÍTMÉNYEK, ILLETVE AZOK KISZOLGÁLTATÁSÁRA LÉTESITENDŐ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLET
- K-ot-2** HONVÉDELMI MINISZTERIUM VAGYONKEZELÉSÉBEN LEVŐ GYAKORLÓTER REDELLETESÜ TERÜLET
- K-id** IDEGENFORGALMI CÉLÚ KÜLÖNLEGES TERÜLET
- K-b-rek** REKREÁCIÓS CÉLÚ KÜLÖNLEGES TERÜLET
- K-szk** SZABADIDŐKÖZPONT CÉLÚ KÜLÖNLEGES TERÜLET
- K-b-1** BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TEMETŐ TERÜLET
- Z** ZÖLDTERÜLET
- Ev** VÉDETT, VÉDELMI ERDŐTERÜLET
- Ek** KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLET
- Má** ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- MK** KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
- KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- BELTERÜLETI HATÁR
- VASÚTVONAL
- FŐFORGALMI ÚT
- FORGALMI ÚT
- GYŰJTŐ ÚT
- KERÉKPÁRÚT
- TERVEZETT KERÉKPÁRÚT
- GYALOGOS ÚT
- TERVEZETT GYALOGOS ÚT
- P** PARKOLÁSI CÉLÚ KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- ERDEI UTAK NYOMVONALA
- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET HATÁRA
- NEMZETI PARK HATÁRA
- FOKOZOTTAN VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
- NATURA 2000 HATÁRA
- MAGTERÜLET
- PUFFERTERÜLET
- MEGKUTATOTT ÉS NYILVÁNTARTOTT ÁSVÁNYVAGYONT TARTALMAZÓ TERÜLET
- VÍZPART REHABILITÁCIÓS TERVELL ÉRINTETT TERÜLET
- A HAJÓZÁSI, SPORT ÉS IDEGENFORGALMI CÉLÚ KIKÖTŐK LÉTESÍTÉSÉRE FELHASZNÁLHATÓ PARTSZAKASZ
- STRANDOLÁSRA ALKALMAS PARTSZAKASZ
- FELSZÍNI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET HATÁRA
- TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET - NAD
- EX LEGE VÉDETT FORRÁS
- VÍZBÁZIS HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET BELSŐ HATÁRVONALA
- VÍZBÁZIS HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐTERÜLET KÜLSŐ HATÁRVONALA

MEGBÍZÓ:

GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA8315, GYENESDIÁS, KOSSUTH L. U. 97.

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

TERVEZŐ:

5T

ST ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
8335 PÉCS, DONÁTIUSI UT 81. TEL.: 30-271-9010.
EMAIL: STERVKFT@GMAIL.COM

ÜGYVEZŐ	Dr. Kovács Péter		
TELEPÜLÉSTERVEZŐ	Dr. Kovács Péter		TT-02-0656

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE

TERVFÁJTA:

SZERKEZETI TERV

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 124/2018. (XII.18.) számú képviselői testületi határozatának 1. melléklete

LÉPTÉK:	RAJZSZÁM:
M=1:10 000	SZE

2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (.....) önkormányzati rendelete a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 15/2018. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva - az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek és a partnerek véleményének kikérésével és a 40. § (1) bekezdésében biztosított szakmai véleményezési jogkörében eljáró állami főépítész záró szakmai véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

1.§ (1) Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 15/2018. (XII.19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) 7.§ (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A belterületen, a teljes közművesítettség, külterületen, beépítésre nem szánt területen részleges közművesítettség a használatbavétel feltétele.”

2. §. 8.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:

8.§ (1) Az övezetenként és építési övezetenként kialakítható telek minimális méreteit a HÉSZ övezetenként és építési övezetenként tartalmazza. Az övezeti és építési övezeti előírásokban megfogalmazottnál, kisebb, kialakult telek és építési telek beépíthető, amennyiben azt a 2018. évi CXXXIX. törvény megállapításáról szóló törvény előírásai is megengedik, az egyéb vonatkozó rendelkezések betartása mellett.

(2) Az övezetben és építési övezetben a kialakítható telek és építési telek minimális szélességére vonatkozó előírás átlagszélességet jelent.

(3) Építési telek két részre való felosztása abban az esetben is megvalósítható, ha a keletkező telkek az építési övezetben előírt telekméret nagyságát 95%-ban eléri, és minden keletkező telek közterületről megközelíthető. Amennyiben az előzőekben említett, felosztással érintett telket szabályozási vonal is érintik, a közterület számára kialakítandó területrészt további telekként kialakítható.

(4) Az övezetben és építési övezetben kialakítható legkisebb telekmérettől és telekszélességtől – legfeljebb két telek kialakításakor maximum 5%-kal el lehet térni, ha a kérelmező ellenérték nélkül – a szabályozási terv szerinti út kialakítása céljából – területet ad át (vagy adott át 2019. január 19. után) az önkormányzatnak.

(5) A (3) és (4) bekezdésben előírt kedvezmények együttesen is igénybevehetők, amennyiben a (3) és (4) pontban felvetett valamennyi kritériumnak megfelelnek.

(6) Nyeles telek esetében a minimális telekméretnek a nyél területén kívüli telekterületnek kell megfelelni.

(7) A telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó részén, új épület nem helyezhető el, a területet a meglévő épületen kívül 80%-ban zöldfelületként kell kialakítani, és fenntartani. Ahol ezen területen belül a szabályozási terven feltüntetett meglévő épület áll, az épületek megtarthatók, felújíthatók, és legfeljebb bruttó 20 m² alapterülettel bővíthetők.

Azon, a szabályozási terven ábrázoltak szerint már kialakított telkek esetében, ahol a telek **tényleges megközelítésére szolgáló** közterületi kapcsolatának szélessége 7,0 méternél kisebb, és más, megközelítésre alkalmas közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó részén egy, a telek egészére értelmezett övezeti előírások szerinti épület elhelyezhető, az épületben egy rendeltetési egység alakítható ki **(8) Közművezetékek, közmű műtárgyak, és közmű építmények minden övezetben és építési övezetben elhelyezhetők.**

4.§ A Rendelet 9.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Az övezetben és építési övezetben kialakítható telek legkisebb mérete és egyéb előírása, az építési telek méretére vonatkozik.”

5.§ A Rendelet 11.§ (3) b) bb) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„bb) oldalhatáron álló beépítési mód esetében minimum 4,0 m.”

6.§ A Rendelet 11.§ egy új (9) bekezdéssel egészül ki:

(9) A tervben jelölt övezethatárral érintett - telek esetén az építési hely meghatározása során az övezethatárt telekhatárként figyelembe kell venni.

7.§ (1) A Rendelet 17.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) Kertvárosias lakóterületen az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresét meghaladó telkek esetében legfeljebb két főépítmény létesíthető, egyéb esetekben egy. A főépítmény(ek) elhelyezésén felül a főépítmény(ek) számával megegyező önálló gépjárműtároló is létesíthető.

(2) A Rendelet 17.§ egy új (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Meglévő épületek esetében tetőtérben további egy lakás kialakítható, amennyiben egy lakásra min. 200 m² zöldfelület biztosított. Jelen rendelet hatályba lépésekor meglévő három rendeltetési egységgel rendelkező épületek **mindhárom rendeltetési egység** lehet lakás.”

8.§ (1) A Rendelet 18.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

b) minimálisan kialakítható telekméret 800 m², minimális telekszélesség 18,0 m.

(2) A Rendelet 18.§ (2) b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

b) minimálisan kialakítható telekméret 1000 m², minimális telekszélesség 18,0 m

(3) A Rendelet 18.§ (3) bekezdés c)-d) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

c) minimálisan kialakítható telekméret 3000 m², minimális telekszélesség 25,0 m.

d) A telek legnagyobb beépítettsége 30%, és legfeljebb a telek 15%-a lehet lakófunkció, a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.

9.§ (1) A Rendelet 19.§ (6) bekezdés e) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

e) Az övezetben az előkert nagysága legalább 6,0 m. A Csokonai Vitéz Mihály köz felől az előkert minimális mérete 3,0m, a Kossuth u. felől az előkert minimális mérete 5,0 m.

(2) A Rendelet 19.§ kiegészül egy új (3) bekezdéssel:

„(3) Az övezetekben csak olyan magánút létesíthető, ahol a telkek ellátását szolgáló kiegészítő többletparkolók elhelyezése biztosított.”

10.§ (1) A Rendelet 20.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

b) minimálisan kialakítható telekméret 1200 m², minimális telekszélesség 20,0 m.

(2) A Rendelet 20.§ (2) helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Vt-2vprť építési övezet előírásai (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv.)

a) Elsősorban települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben egy telken több főépület létesíthető, az elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés a, b, d, e, f pontja szerinti építmények. A Vt-2 vprť övezetben nem helyezhetők el a balatoni vízpart- rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet 8.§ (1) bekezdés szerinti építmények.

Az övezetben kialakítható szálláshely szolgáltató épületekben, telkenként legalább 6 szállásegység és minimum 15 férőhely létesítendő. Lakófunkció az övezet épületeiben nem létesíthető.

b) minimálisan kialakítható telekméret 2500 m², minimális telekszélesség 28,0 m.

c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.

d) A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.

e) Beépítési paraméterek:

ea) az előkert nagysága legalább 5,0 m.

eb) oldalkert nagysága legalább 4,5 m

ec) hátsókert nagysága legalább 6,0 m.

f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 8,5 m.

g) Az övezetben kialakítandó magánutak minimális szélessége 12,0 m, melynek kétirányú forgalomra és merőleges gépjármű parkolásra alkalmasnak kell lennie – 1 átkötés a bicikliúttól

h) a minimálisan beépíthető telekméret 2500 m²”

(3) A Rendelet 20.§ (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(3) A Vt-3 és Vt-3 vprť építési övezet előírásai (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv.)

a) Elsősorban települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben egy telken több főépület létesíthető, az elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés a, b, d, f pontja szerinti építmények.

b) A Vt-3 övezetben

ba) minimálisan kialakítható telekméret 1500 m², minimális telekszélesség 18,0 m.

bb) a beépítési mód oldalhatáron álló.

bc) a telek legnagyobb beépítettsége 35%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 45% lehet.

bd) az előkert nagysága legalább 12,0 m.

be) az oldalkert nagysága legalább oldalhatáron álló beépítés esetén 6,0.

bf) a hátsókert nagysága legalább 12,0 m.

bg) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

c) A Vt-3 vprť övezetben nem helyezhetők el a balatoni vízpart- rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet 8.§ (1) bekezdés szerinti építmények. Az övezetben

ca) nem alakítható ki szálláshely szolgáltató funkció.

cb) a beépítési mód szabadon álló.

cc) a telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.

cd) minden előkert nagysága legalább 7,0 m, mely kerékpárút esetén annak határvonalától mérten számítandó

ce) az oldalkert nagysága legalább 3,5 m

cf) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,0 m.

cg) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,0 m, ahol a létesítendő új épület egyetlen homlokzati pontjának magassága sem haladhatja meg a 9,5 m- t.

ch) a minimálisan beépíthető telekméret 1500 m²

(4) A Rendelet 20.§ (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A Vt-4 és Vt-4 vprt építési övezet előírásai (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv.)

a) Elsősorban települési szintű szálláshely szolgáltató, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben egy telken több főépület létesíthető, elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés a,b, d, e, f pontja szerinti építmények. Az övezetben kialakítható szálláshely szolgáltató épületekben, telkenként legalább 25 szállásegység és minimum 50 férőhely létesítendő. Lakófunkció az övezet épületeiben, a főfunkció mellett, az épület(ek) összesített, földszinti nettó szintterületének legfeljebb 20 %-ának megfelelő mértékben létesíthetők, a tulajdonos, a személyzet, a bérlő, stb. számára.

b) minimálisan kialakítható telekméret 5000 m², minimális telekszélesség 40,0 m.

c) Az övezet beépítési módja szabadonálló lehet.

d) A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 35% lehet.

e) Beépítési paraméterek:

ea) előkert nagysága legalább 12,0 m.

eb) oldalkert nagysága legalább 6,5 m

ec) hátsókert nagysága legalább 12,0 m.

f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 m, ahol a létesítendő új épület egyetlen homlokzati pontjának magassága sem haladhatja meg a 14,5 m- t.

h) a minimálisan beépíthető telekméret 5000 m²”

(5) A Rendelet 20.§ (5) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

b) minimálisan kialakítható telekméret 1500 m², minimális telekszélesség 40,0 m.

(6) A Rendelet 20.§ (8) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

b) minimálisan kialakítható telekméret 1200 m², minimális telekszélesség 20,0 m.

(6) A Rendelet 20.§ (9) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

b) Minimálisan kialakítható telekméret 1200 m², minimális telekszélesség 20,0 m.

(7) A Rendelet 20.§-a az alábbi (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Vt-10 vprt építési övezet előírásai (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv):

a) Telkenként legfeljebb egy lakás létesíthető.

b) Minimálisan kialakítható telekméret 100 m², minimális telekszélesség 5,0 m.

c) Az övezet beépítési módja zárt sorú lehet.

d) A telek legnagyobb beépítettsége 50%

e) Az övezetben az előkert nagysága legalább kialakult állapot szerint.

f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m.”

(8) A Rendelet 20.§-a az alábbi (11) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Vt-11 vprt építési övezet előírásai (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv.)

a) Elsősorban települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben egy telken több főépület létesíthető, az elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés a, b, d, f pontja szerinti építmények.

A Vt-3 vprt övezetben nem helyezhetők el a balatoni vízpart- rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet 8.§ (1) bekezdés szerinti építmények.

- Az övezetben nem alakítható ki szálláshely szolgáltató funkció.*
- b) minimálisan kialakítható telekméret 1500 m², minimális telekszélesség 25,0 m.*
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.*
- d) A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.*
- e) Beépítési paraméterek:*
- ea) minden előkert nagysága legalább 7,0 m.*
- eb) oldalkert nagysága legalább 3,5 m*
- g) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 7,0 m, ahol a létesítendő új épület egyetlen homlokzati pontjának magassága sem haladhatja meg a 7,5 9,0-m- t.*
- h) a minimálisan beépíthető telekméret 1500 m²”*

11.§ (1) A Rendelet 21.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
b) minimálisan kialakítható telekméret 3000 m², minimális telekszélesség 50,0 m.

(2) A Rendelet 21.§ (2) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
b) minimálisan kialakítható telekméret 1500 m², minimális telekszélesség 22,0 m.

12.§ (1) A Rendelet 22.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
b) minimálisan kialakítható telekméret 2500 m², minimális telekszélesség 22,0 m.

(2) A Rendelet 22.§ (2) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
b) minimálisan kialakítható telekméret 5000 m², minimális telekszélesség 50,0 m.

(3) A Rendelet 22.§ (3) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
b) minimálisan kialakítható telekméret 500 m², minimális telekszélesség 18,0 m.

13.§ A Rendelet 23.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
b) minimálisan kialakítható telekméret 500 m², minimális telekszélesség 16,0 m.

14.§ (1) A Rendelet 24.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
b) minimálisan kialakítható telekméret 25000 m², minimális telekszélesség 100 m.

(2) A Rendelet 24.§ (2) a)-b) pontjai helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(2) A K-sp np övezet előírásai:

a) különleges övezet, elsősorban települési szintű sportolási célú kialakult terület, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területébe ágyazódva Elhelyezhető funkciók sportoláshoz kapcsolódó létesítményeken túl a turizmus minőségi fejlesztését szolgáló vendéglátó, célú létesítmények épületei.

b) minimálisan kialakítható telekméret a kialakult állapot szerint tartandó, tovább nem növelhető. Minimális telekszélesség tartandó.

(3) A Rendelet 24.§ (8) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(8) A K-brek övezet előírásai:

a) Megkutatott és nyilvántartott ipari ásványvagyont tartalmazó, már bezárt bányák - kopárság elnevezésű- területei a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területébe ágyazódva helyezkednek el, amelyek elsősorban térségi szintű kulturális, oktatási központ létesítményei, valamint azok kiszolgálását célzó építmények elhelyezésére szolgálnak. Elhelyezhető funkciók a minőségi turizmus fejlesztését szolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató létesítmények épületei.

15.§ A Rendelet 1. melléklet: SZA-1 jelű tervlapja helyébe jelent rendelet 1. melléklete lép.

16.§ A Rendelet 2. melléklet: SZA-2 jelű tervlapja helyébe jelent rendelet 2. melléklete lép.

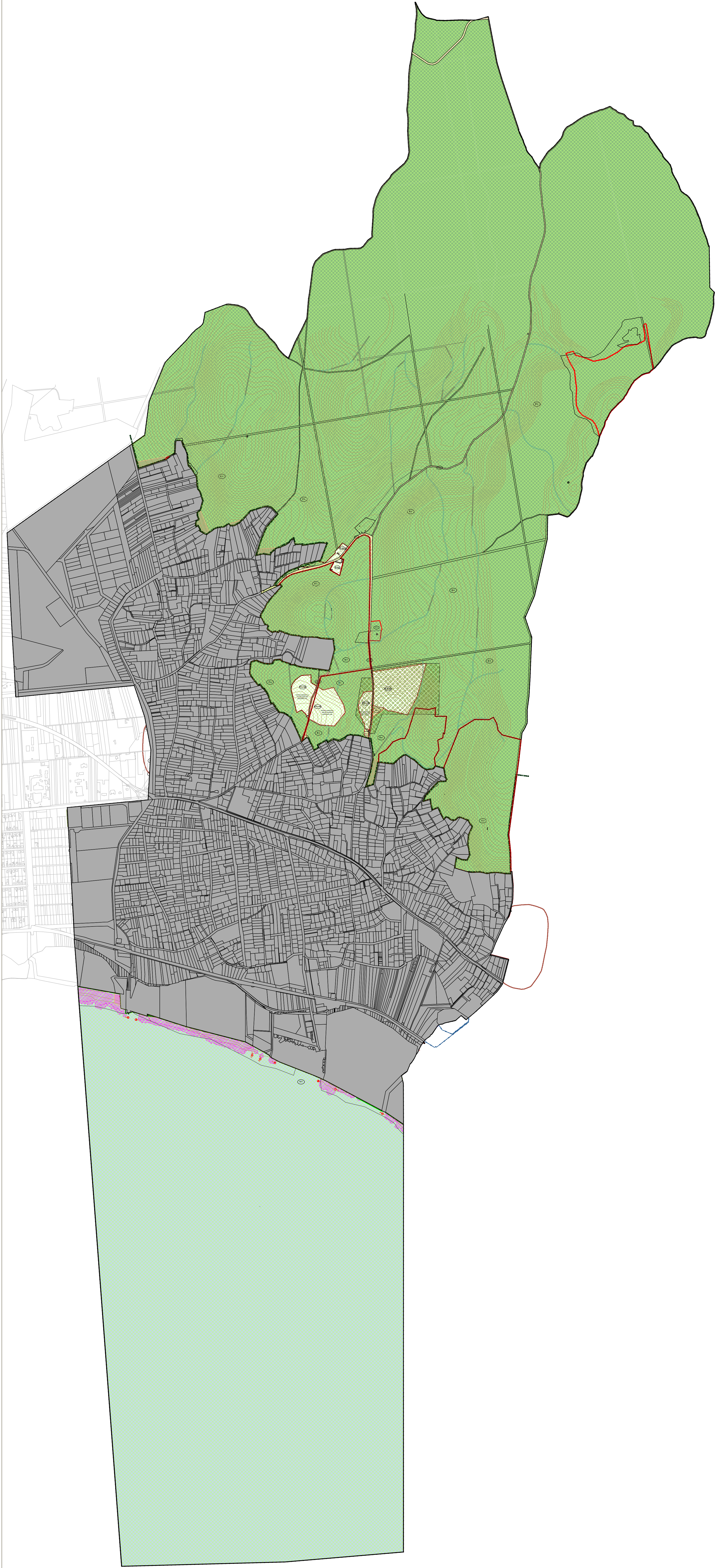
17. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Gál Lajos
polgármester

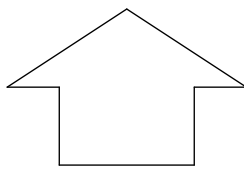
Czibor Zoltánné
jegyző

1. számú melléklet a .../2023. számú önkormányzati rendelethez



GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERVE



M= 1:10000

JELMAGYARÁZAT

- Kötelező elemek**
- Meglévő belterületi határ
 - Tervezett szabályozási vonal
 - Építési övezet, övezet határa
 - Beültetési kötelezettség határa
 - A telek be nem építhető, zöldfelületként kiakartandó része
 - A telek megközelítését szolgáló be nem építhető telekrész
 - Beépítetlenül megőrzendő parti területáv
 - Szabályozási szélesség
 - Kötelező fásítás
- Övezeti jelek**
- Lk** Kivárosias lakóterület
 - Lke** Kertvárosias lakóterület
 - Vt** Településközpont vegyes területek
 - Gkaz** Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - Üü** Üdülőkészlet, üdülőtér
 - Üh** Helyi gazdasági üdülőtér
 - K-vig** Vizgazdálkodási terület
 - K-st** Strand
 - K-h.gy.sz.sp** Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő gyakori rendeltetésű terület
 - K-sp** Sportterület
 - K-okt** Oktatási, kulturális célú terület
Elsősorban a lovas sporttal kapcsolatos létesítmények, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgáló terület
 - K-ki** Kikötő
 - K-id** Idegenforgalmi terület
 - K-b rek** Rekreációs terület
 - K-azk** Szabadidőközpont terület
 - Kb-t** Temető terület
 - Zkk** Közkert terület
 - Zkp** Közpark terület
 - E-v** Védelmi erdő
 - E-k** Közlekedési erdő
 - V-1** Vízfűtő - Balaton
 - V-2** Csatorna, árok, vízfolyás
 - KGu** Közlekedési terület
 - KGk** Vasút
- Magterület**
- Magterület
 - Puffterület
 - Felszíni vízminőség-védelmi terület
- Irányadó/jelölő elemek**
- Közigazgatási terület határa
 - Natura 2000 határa
 - Fokozottan védett természeti terület határa
 - Nemzeti park határa
 - Hidrológiai védőterület határa
 - Megfigyelt és nyilvántartott ásványvagyont tartalmazó terület
 - Vízbazis hidrológiai védőterület belső határvonala
 - Vízbazis hidrológiai védőterület külső határvonala
 - Magánút
 - Irányadó telekhatár
 - Megszüntetendő jel
 - Meglévő, megfigyelt épület
 - Meglévő, földhivatali alaptérképen nem ábrázolt ép.
 - Tervezett, illetve kivitelezés alatt álló épület
 - Megfigyelt, de bontás esetén újra nem építhető épület
 - Védett fasorok
 - A hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
 - Strandolásra alkalmas partszakasz
 - Megőrzendő természetes partvonal
 - Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
 - Műemlék
 - Helyi védelem alatt álló épület
 - Ex lege védett forrás
 - Út-vasút védőtávolsága
 - Vasútvonal
 - Gyalogút
 - Kerékpárút
 - Tervezett kerékpárút
 - Vegyes forgalmú út
 - Másik tervleapon szabályozott terület

MEGBÍZÓ:

GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA

8315, GYENESDIÁS, KOSSUTH L. U. 97.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

GENERÁLTERVEZŐ:

5T

ST ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7633 PÉCS, DONÁTUS UT 81. TEL.: 30-271-5010.
E-MAIL: STERVKFT@GMAIL.COM

ÜGYVEZŐ	Kovács Péter		
TELEPÜLÉSTERVEZŐ	Kovács Péter		TT-02-0686

MUNKÁK MEGNEVEZÉSE:

GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE

TERVFAJTA:

SZABÁLYOZÁSI TERV

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2016. (XII.18.) önkormányzati rendeletének 2. melléklete

LEPTÉK:	M=1:10 000	RAJZSZÁM:	SZ-1
---------	------------	-----------	------

2. számú melléklet a .../2023. számú önkormányzati rendelethez

GYENESDIÁS
NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI
TERVEI

SZABÁLYOZÁSI TERV

M=1:4000

JELMAGYARÁZAT

Kötelező elemek

- Meglévő belterületi határ
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Beültetési kötelezettség határa
- A telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része
- A telek megközelítését szolgáló be nem építhető telekrész
- Beépítetlenül megőrzendő parti területsáv
- Szabályozási szélesség
- Kötelező fásítás

Övezeti jelek

- LK Kisvárosias lakóterület
- Lke Kertvárosias lakóterület
- Vt Településközpont vegyes területek
- Gkzs Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Üü Odulóházas üdülőterület
- Üh Hétvégházhas üdülőterület
- K-vig Vízgazdálkodási terület
- K-st Strand
- K-h.gy.sz.sp Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő gyakorlati rendeltetésű terület
- K-sp Sportterület
- K-okt Oktatási, kulturális célú terület
- Ky.sp.lovas Ekkorban a lovas sporttal kapcsolatos létesítmények, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgáló terület
- K-ki Kikötő
- K-id Idegenforgalmi terület
- K-b rek Rekreációs terület
- K-szk Szabadidőközpont terület
- Kb-t Temető terület
- Zkk Közkert terület
- Zkp Közpark terület
- E-v Védelmi erdő
- E-k Közéleti erdő
- V-1 Vízfelület - Balaton
- V-2 Csatorna, árok, vízfolyás
- Köu Közlekedési terület
- Kök Vasút
- Magterület
- Puffterterület
- Felszíni vízminőség-védelmi terület

Irányadó/jelképező elemek

- Közigazgatási terület határa
- Natura 2000 határa
- Fokozottan védett természeti terület határa
- Nemzeti park határa
- Hidrogeológiai védőterület határa
- Meghatározott és nyilvántartott ásványvagyon tartalmazó terület
- Vízbázis hidrogeológiai védőterület belső határvonalai
- Vízbázis hidrogeológiai védőterület külső határvonalai
- Magánút
- Irányadó telekhatár
- Megszüntető jel
- Meglévő, megtartandó épület
- Meglévő, földhivatali alapterképben nem ábrázolt ép.
- Tervezett, illetve kivitelezés alatt álló épület
- Megvárható, de bontás esetén újra nem építhető épület
- Védett fasorok
- A hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
- Strandolásra alkalmas partszakasz
- Megőrzendő természetes partvonal
- Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
- Műemlék
- Helyi védelem alatt álló épület
- Ex lege védett forrás
- Út-vasút védőávolsága
- Vasútvonal
- Gyalogút
- Kerekpárt
- Tervezett kerékpárt
- Vegyes forgalmu út
- Másik tervlapon szabályozott terület

MÉGBÍZÓ:
GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA
8315. GYENESDIÁS, KOSSUTH L. U. 97.

Készült az általi alapadatok felhasználásával.

GENERÁLTERVEZŐ:

ST ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7601 PECE, DÖNTŐS UT 81. TEL: 30-271-0000
E-MAIL: ST@STKFT.HU WWW.STKFT.HU

ÖRVEZETŐ Kovács Péter
TELEPÜLÉSTERVEZŐ Kovács Péter
MUNKÁK MEGNEVEZÉSE: GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE
TERVFAJTA: SZABÁLYOZÁSI TERV
GYENESDIÁS Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Önkormányzat Szabályzata 15/2016. (III.16.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
LÉPTÉK: M=1:4000
RAJZSZÁM: SZ-2

1. számú melléklet
Településfejlesztési döntés

GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG**ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**I:8J 8315 Gyenesdiás, Pf. 4, e-mail: gyeneshivatal@t-online.hu

☎ 83/312-737, fax: 83/314-550

GY-171-142/2022.

109/2022. (X. 25.) számú képviselő-testületi határozat:

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközeinek módosítását határozza el, ennek érdekében:

1. A településrendezési eszközeinek 2022. évi I. számú módosításához, az adatszolgáltatási szakasz megindításához szükséges dokumentációt az alábbi pontok szerint elfogadja.

Sor-szám	Módosítás tárgya
1.	Strandi zöldterület övezeti jelének pontosítása
2.	728/11-13 hrsz-ú. 'úszótelkek' 100%-os beépíthetőségének biztosítása.
3.	Telekalakítási és beépítési javaslat kidolgozása a vízparti Vt fejlesztési területekre vonatkozóan.
4.	Margaréta utca végén a gyalogút megszüntetése
5.	A Hunyadi közben keleti oldalán elhelyezkedő telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata.
6.	Galagonya utcánál a kilátási pont miatt tervezett közterület szélesítés megszüntetése.
7.	A főépítmény fogalmának pontosítása a HÉSZ-ben.
8.	A HÉSZ pontosítása, egyértelműsítése a telekszélesség és az utcafronti szélesség fogalomhasználatát illetően.
9.	Béke utca és Toldi köz tervezett szélesítésének törlése a szabályozási tervről, és a szent István utca szabályozásának felülvizsgálata.
10.	A 1272/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása (Lke-1-re)
11.	Kossuth utca – Csokonai Vitéz Mihály utca közötti Vt-6 övezetben a Csokonai utca felőli előkert méretének módosítása a kialakult (vagy 3,0) méretre.
12.	Kossuth Lajos u. 16-22. ingatlanok átsorolása üdülőterületből lakóterületbe.
13.	A Meleghegyi köz és a 1491/4 hrsz út összekötésének megszüntetése
14.	Madách utca menti Vt-2 és Vt-3 területeken a beépíthetőség korlátozása, a távlati közterületi fejlesztések érdekében, egyúttal a közvetlenül a vasút alatti Vt- 2 vpr terület kerüljön átsorolásba a Vt-3 zónába.
15.	Tulipán kemping feletti azonos hasznosítású területek kerüljenek Üü-2 Vt-1 övezetbe
16.	Ev övezetben (vagy általánosságban minden övezetben) rögzíteni, hogy közcélú közművek és berendezések elhelyezhetők, ezeknek önálló ingatlan kialakítható legyen a minimum előírásoknak való megfelelés nélkül is.

17.	A Pince utca északioldali telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata, a területre vonatkozó előírások pontosítása, különös tekintettel a meglévő épületekre.
18.	Településrendezési tervek jogszabályi harmonizációja (országos és megyei területrendezési terveknek való megfelelés ellenőrzése) – magába foglalva a hiányzó Vt-1 zónajelölés elhelyezését a Jókai köz 2 – 97/5 hrsz-ú ingatlanon
19.	Galagonya utca övezetében a lakóházak arányának pontosítása
20.	Új beépítésre szánt terület kijelölése során a 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében új zöldfelület kijelölése szükséges.
21.	Lke zónák esetében, a meglévő, természetben kialakult épületeknél a tetőtérbeépítés megvalósítható maximum 1 újabb lakás kialakításával, amennyiben egy lakásra min. 200 m ² zöldfelület biztosított.
22.	A Búzavirág utca és Szőlőhegyi utca csatlakozásánál gyalogút hosszának csökkentése, hogy mind a 1457/11 hrsz-ú, mind a 1457/15 hrsz-ú ingatlan gépjárművel megközelíthető legyen.
23.	Az Ady utca – Fenyves utca közötti K-NY-i irányú összekötő útszakasz a 1503 hrsz-ú ingatlan érintettségében törlésre kerül.
24.	Telekalakítás esetén a minimum mérték alóli kedvezmény telekszélességre is értelmezhető legyen, továbbá a meglévő kedvezmények összevonhatósága lehetséges legyen.
25.	A 714/16. hrsz-ú és a 714/17. hrsz-ú ingatlanok átsorolása a Vt-6 övezetbe, amellyel az ingatlanok tényleges használatának megfelelő rendeltetés megvalósítható, egyúttal az előkert minimális mértékére a „K”, mint kialakult állapot engedélyezése, továbbá az övezethatár pontosítása
26.	A szabályozási környezet pontosítás a 1414/2 hrsz ingatlant érintően, a kialakult telekhatárok figyelembe vételével.

2. Felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök 2022. évi I. számú módosítását, az adatszolgáltatási szakasz megindításáról gondoskodjon.

Határidő: következő testületi ülés

Felelős: Gál Lajos polgármester

Czibor Zoltánné jegyző

Gál Lajos sk.
polgármester

Czibor Zoltánné
jegyző

Gyenesdiás, 2022. december 14.




Gépi Zita
főmunkatárs

2. számú melléklet
Környezeti vizsgálat elkészítéséről
szóló vélemények

3933



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gyenesdiási Közös Önkormányzati Hivatal		
Érkezett:	2023-03-10	
Szám:	Uj.:	Mell.:
6/3933-5/2023		12.41

Ügyiratszám: ZAG/030/01914-3/2023
Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea
Telefon: (93) 313-159

Tárgy: Áttétel illetékesség hiánya miatt.
Hiv. szám: -
Melléklet: 1 db

Végzés

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata (8315 Kossuth Lajos Utca 97.) megkeresését környezeti értékelés ügyében átteszem a hatáskörrel és illetékességgel bíró Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztályára.

Ezen végzés ellen önálló fellebbezésnek helye nincs. Végzésem csak az ügy érdemében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg.

Indokolás

Ezen önállóan nem fellebbezhető végzés esetében az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 81. § (3) bekezdése értelmében a döntést megalapozó jogszabályhelyek a következők:

- **Ákr. 17. §**
- A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló **383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete.**

Zalaegerszeg, időbélyegző szerint

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Magyar István
osztályvezető

Kapják (hivatali kapun):

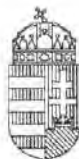
- | | |
|---|-------------------------|
| # Gyenesdiás Nagyközség
Önkormányzata | KRID: 353245781 |
| # Veszprém Megyei Kormányhivatal
Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály | KRID: 212502319 VEMKHEI |
| 1, Irattár | |

**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: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Aláíró: Dr. Károlyi Sylvia (2023.03.16. 11:44:07)

3933



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gyenesdiási Közös Önkormányzati Hivatal		
Érkezett:	2023-03-17	
Szám:	Ui.:	Mell.:
4/3933	- 9/2023.	

**Gál Lajos részére
polgármester**

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata

Iktatószám: ZA/NEF/0485-2/2023.

Ügyintéző: Kassai Rózsa

Telefon: 92/549-181

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

Hiv. szám: -

Elektronikus úton továbbítandó!

Tárgy: Gyenesdiás Nagyközség településrendezési eszközének módosítása – környezeti vizsgálat szükségessége

Tisztelt Polgármester Úr!

Gyenesdiás Nagyközség településrendezési eszközének módosítása ügyében érkezett megkeresésével kapcsolatosan az alábbi szakvéleményt adom:

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához benyújtott, részletes indokolással alátámasztott dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy Gyenesdiás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának, Szabályozási Tervének, valamint Településszerkezeti 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 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,

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

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

E-mail: nepegeszsegugy.foosztaly@zala.gov.hu., KRID: 151864308, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

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 megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.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

Kapják:

1. Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata elektronikus úton - GYENESONK, KRID szám:
353245781
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: 1323-4/2023
Ügyintézőnk: Bubics Tamásné
Ügyintézőjük: -

Tárgy: Gyenesdiás Nagyközség településrendezési eszközeinek
módosítása általános eljárásban – környezeti értékelés
szükségességének kérdése

Melléklet: -
Hivatkozási szám: -

Gyenesdiás Nagyközség Polgármestere

Gál Lajos
polgármester

8315 Gyenesdiás
Kossuth út 97.
e-mail cím: gyenesihivatal@t-online.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Gyenesdiás Nagyközség településrendezési eszközei módosításával kapcsolatos megkeresésükre vonatkozóan az alábbi véleményt adjuk táj- és természetvédelmi vonatkozásban.

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 terveket.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság hatás- és illetékességi körébe tartozó főbb irányadó jogszabályok a következők:

1996. évi LIII. törvény (továbbiakban Tvt) a természet védelméről – különös tekintettel a tv 6. 7. §-ra, a nemzetközi jelentőségű és az országos jelentőséggel védett területekre, a védett értékekre, védett fajokra, élőhelyekre, élettelen természeti értékekre és a védett táj egységének, megőrzésének előírásaira.

2007. évi CXI törvény – mellyel a Firenzében 2000. október 20.-án létrejött **Európa Táj Egyezmény** elvárásaihoz Magyarország csatlakozott, kötelezettségeket vállalt a táj védelme, kezelése és tervezése terén.

1128/2017. (III. 20.) Korm. határozat: a 2017-2026 időszakra vonatkozó **Nemzeti Tájstratégia**

275/2004 (X.8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről (Natura 2000)

14/2010. (V.11.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről

2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről, (továbbiakban OTt) **(hatályos 2019. márc. 14-ig)**

2000. évi CXII. törvény (továbbiakban Btv.) **(hatályos 2019. márc. 14-ig)**

2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrt) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

9/2019. (VI.14.) MvM rendelet A településrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

1997. évi LXXVIII. törvény Az épített környezet alakításáról és védelméről

1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről

2016. évi LXXIV. törvény a településképp védelméről

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

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről - *fentiekben különösen a természeti erőforrások, természeti és táji értékek megőrzésére vonatkozó rendelkezésekkel.*

2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról

8/2019 (IX.27.) ÖR Zala Megye Területrendezési Tervéről (ZMTrT)

27/2015. (VI. 17.) OGY határozat a 2015–2020 közötti időszakra szóló Nemzeti Környezetvédelmi Programról, ennek részeként a **Nemzeti Természetvédelmi Alapterv IV. (2015-2020)**

9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet a biológiai aktivitásértékről.

Az Igazgatóságunk részére megküldött KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ KÉSZÜLT DOKUMENTÁCIÓban szereplő tervezett módosítások:

1. Strandi zöldterület övezeti jelének pontosítása
2. 728/11-13 hrsz-ú. 'úszótelkek ' 100%-os beépíthetőségének biztosítása
3. Telekalakítási és beépítési javaslat kidolgozása a vízparti Vt fejlesztési területekre vonatkozóan
4. Margaréta utca keleti végében ábrázolt gyalogos forgalom megszüntetése
5. Hunyadi közben keleti oldalán elhelyezkedő telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata
6. Galagonya utcánál a kilátási pont miatt tervezett közterület szélesítés megszüntetése.
7. A főépítmény fogalmának pontosítása a HÉSZ-ben.
8. A HÉSZ pontosítása, egyértelműsítése a telekszélesség és az utcafronti szélesség fogalomhasználatát illetően
9. Béke utca és Toldi köz tervezett szélesítésének törlése a szabályozási tervről, és a szent István utca szabályozásának felülvizsgálata
10. A 1272/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása (Lke-1-re)
11. Kossuth utca – Csokonai Vitéz Mihály utca közötti Vt-6 övezetben a Csokonai utca felőli előkert méretének módosítása a kialakult (vagy 3,0) méretre.
12. Kossuth Lajos u. 16-22. ingatlanok átsorolása üdülőtérülettől lakóterületbe
13. Meleghegyi köz és a 1491/4 hrsz út összekötésének megszüntetése
14. Madách utca menti Vt-3 és Vt-2 területeken a beépíthetőség korlátozása, a távlati közterületi fejlesztések érdekében, egyúttal a közvetlenül a vasút alatti Vt- 2 vprtt terület kerüljön átsorolásba a Vt-3 zónába.
15. Tulipán kemping feletti azonos hasznosítású területek kerüljenek ÜÜ-2 övezetbe
16. Ev övezetben (vagy általánosságban minden övezetben) rögzíteni, hogy közcélú közművek és berendezéseik elhelyezhetők, ezeknek önálló ingatlan kialakítható legyen a minimum előírásoknak való megfelelés nélkül is.
17. A Pince utca északioldali telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata, a területre vonatkozó előírások pontosítása, különös tekintettel a meglévő épületekre.
18. Településrendezési tervek jogszabályi harmonizációja (országos és megyei területrendezési terveknek való megfelelés ellenőrzése) magába foglalva a hiányzó Vt-1 zónajelölés elhelyezését a Jókai köz 2 – 97/5 hrsz- ú ingatlanon
19. Galagonya utca övezetében a lakóházak arányának pontosítása
20. Új beépítésre szánt terület kijelölése során a 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében új zöldfelület kijelölése szükséges.
21. Lke zónák esetében a meglévő, természetben kialakult épületeknél a tetőtérbeépítés megvalósítható max. 1 újabb lakás kialakításával, amennyiben egy lakásra min 200 m² zöldfelület biztosított.
22. A Búzavirág utca és Szőlőhegyi utca csatlakozásánál gyalogút hosszának csökkentése, hogy mind a 1457111 hrsz-ú, mind a 1457/15 hrsz-ú ingatlan gépjárművel megközelíthető legyen.
23. Az Ady utca – Fenyves utca közötti K-Ny-i irányú összekötő útszakasz a 1053 hrsz-ú ingatlan érintettségében törlésre kerül
24. Telekalakítás esetén a minimum mérték alóli kedvezmény telekszélességre is értelmezhető legyen, továbbá a meglévő kedvezmények összevonhatósága lehetséges legyen.
25. A 714/16. hrsz- ú és a 714/17. hrsz- ú ingatlanok átsorolása a Vt- 6 övezetbe, amellyel az ingatlanok tényleges használatának megfelelő rendeltetés megvalósítható, egyúttal az előkert minimális mértékére a „K”, mint kialakult állapot engedélyezése, továbbá az övezethatár pontosítása
26. A szabályozási környezet pontosítás a 1414/2 hrsz ingatlant érintően, a kialakult telekhatárok figyelembe vételével.

Igazgatóságunk véleménye a tervezett módosításokkal kapcsolatban:

Az 5. módosítási pontban a dokumentáció az alábbiakról tájékoztat:

„A Gyenesdiás 1427/7, 1419 és az azzal szomszédos Gyenesdiás 1418/3 hrsz-ú ingatlanok területét érintő építési korlátozás táj- és természetvédelmi szempontból feloldható. A módosítással kapcsolatban az érintett államigazgatási szervek (állami főépítész és nemzeti park igazgatóság) megkeresésre került. Ezen ingatlanokon az övezeti besorolásnak megfelelő, táj- és településképhez illeszkedő épületek elhelyezése ellen a környezetvédelmi hatóság nem emel kifogást. Állami főépítész kéri a korlátozás törlésének tömörszerű szabályozását.”

A fentiek alátámasztására **kérjük, legyenek szívesek Igazgatóságunk részére az előzményeket** (állami főépítész, BfNPI, környezetvédelmi hatóság tárgyi ügyben keletkezett ügyiratait) a véleményezési dokumentáció elkészítése előtt **megküldeni**.

Igazgatóságunk véleménye szerint a tervezett módosítások következtében jelentős környezeti hatás táj- és természetvédelmi szempontból nem várható, ezért *Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését Igazgatóságunk nem tartja szükségesnek.*

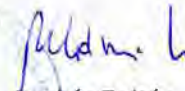
Jelen véleményezést Igazgatóságunk a 314/2012. (XI.8) Korm. rend alapján adta, a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 31/1997. (IX. 23.) KTM rendeletre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó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

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

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kiküldésre.

Csopak, 2023. március 13.

Tisztelettel:


Puskás Zoltán
igazgató

- Kapják:
1. Címzett – e-mail-ben
 2. Szász Benedek
 3. Dr. Nagy Lajos
 4. Irattár

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
(2023.03.23. 12:27:42)
Kiss Zsolt osztályvezető



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gyenesdiási Közös Önkormányzati Hivatal		
Érkezett:	2023 -03- 23	
Szám:	Ui.:	Mell.:
64(2933)-10/2023 2.41		

Ügyiratszám: VE/32/01813-2/2023 **Tárgy:** Gyenesdiás nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása - környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése

Ügyintéző: Benkő Csilla **Hiv. szám:** -

Szerv. egység: Erdészeti Osztály **Melléklet:** -

Telefon: 88/576-000

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata
Gál Lajos polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

A hivatkozott ügyszámú, a **településterv módosításával** kapcsolatos megkeresésnek eleget téve, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 64. §-ában foglaltaknak megfelelően az alábbi, **erdészeti vonatkozású** tájékoztatást adom.

A településrendezési eszközök tervezett módosításával érintett földrészeket **az Országos Erdőállomány Adattárban** (a továbbiakban: Adattár) **nyilvántartott erdő nem** található. A megküldött dokumentáció alapján megállapításra került, hogy a tervezett módosítás, és az általa lehetővé váló beruházások a környék erdőit és azok élővilágát, továbbá az Evt. hatálya alá eső egyéb erdészeti létesítményeket és objektumokat **nem, vagy csak minimálisan** terhelik környezetileg **negatív következményekkel, így nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat lefolytatását.**

Az Önkormányzat a véleményemet a Korm. rend. 60. § (3) bekezdése alapján adta ki, illetve kérte.

Veszprém, az elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

Tisztelettel:
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából

Kiss Zsolt
osztályvezető

Kapják:

1. Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata (353245781), hivatali kapu
2. Irattár



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gyenesdiási Község Önkormányzati Hivatal		
Érkezett: 2023-03-07		
Szám: 4/3933	Ül: 1277	Mell.: 4

Gál Lajos részére
polgármester

Gyenesdiás Község Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/154-2/2023.
Ügyintéző: Takács Anna
Telefon: 92/511-048
E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Tárgy: Gyenesdiás településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti értékelés előzetes egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Gyenesdiás településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan 2023. március 1-jén érkezett megkeresés és tájékoztató alapján 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, észrevételeket teszem:

A tájékoztatóban foglalt 26 módosítási pont közvetetten érint helyi és országos védelem alatt álló építészeti értékeket is, azonban a tervezett módosítások jellege alapján az épített környezet védelmére kiterjedően **jelentős környezeti hatás nem várható, a tervdokumentációhoz környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.**

Egyéb észrevételek:

- A 2. módosítási ponttal kapcsolatban tájékoztatom, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matrt.) 71. § (5) bekezdése alapján (5) a településrendezési terv módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén a településrendezési tervben előírt megengedett legnagyobb beépítettség az építési övezet változása esetén sem növelhető. A Matrt. fenti előírása alól nem adható egyedi eltérési engedély, ezért az úszótelkek tekintetében tervezett 100%-os beépítettség megállapítására építési övezeti szinten nincs lehetőség.
- A 6. módosítási pont esetében a Galagonya utcát javaslom a teljes szakaszon azonos, legalább a hatályos tervben feltüntetett 10,5 m szabályozási szélességgel kiszabályozni.
- A 13. módosítási pont esetében a zsákutca kialakítása közlekedési hálózati szempontból kedvezőtlenebb megoldást eredményezne, mint a hatályos terv. Javaslom a hatályos terv szerinti állapot fenntartását.
- 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

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050
E-mail: allamifoeptesiz@zala.gov.hu, KRID: 627393122, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 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 Eljr. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg. A fenti döntéseket és a főépítési feljegyzést kérem a véleményezési tervdokumentációhoz mellékelni.

- Az E-TÉR használati útmutatójában foglaltak alapján, amennyiben a környezeti értékelés előzetes egyeztetése során az illetékes szervezetek úgy foglalnak állást, hogy a tervhez környezeti értékelés nem szükséges, úgy az **egyeztetési (véleményezési) szakasz megkezdését megelőzően a környezeti értékelést kérem kikapcsolni a folyamatban, így az egyeztetési (véleményezési) szakaszban már nem jelenik meg a környezeti egyeztetés funkció, ezzel rövidítve a folyamatot.**

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, 2023. március 6.

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész

Aláíró: Sándor Gabriella ügyintéző

187-

ELŐZET



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gyenesdiási Közös Önkormányzati Hivatal		
Érkezett:	2023-03-07	
Szám:	Ül.:	Mell.:
6/2023-3	2023-03-07	1-4

Gál Lajos részére
polgármester

Gyenesdiás Község Önkormányzata

Gyenesdiás
Kossuth Lajos utca 97.
8315

Iktatószám: 18.044/2023.
Ügyintéző: Sándor Gabriella
Telefon: 92/597-606
E-mail:
Hiv. szám:

Tárgy: nyilatkozat

Tisztelt Polgármester Úr!

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

A tervezet termőföldet nem érint, kizárólag belterületi fekvésű ingatlanokra vonatkozik, így a R. 3. számú melléklet II.2. e. pontja alapján hatáskörrel nem rendelkezünk.

Zalaegerszeg, 2023. március 07.

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Sándor Gabriella
ügyintéző

Melléklet:

Kapják: 1. sz. pl.: Címzett
2. sz. pl.: Irattár

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39., Pf.: 145. Telefon: (36 92) 597-600,
E-mail: foldmeresfoldugy1@zala.gov.hu, KRID: 565031169, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

3833



ZALA VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy: Gyenesdiás Nagyközség településrendezési
eszközeinek módosítása – várható környezeti
hatás jelentőségének eldöntése
Hiv.szám: -
Ügyintézőjük: -
Ügyintéző: Ódor Szilvia t. százados
Telefón: 92/549-396

Gál Lajos polgármester
Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata

8315 Gyenesdiás
Kossuth Lajos utca 97.

Gyenesdiási Közös Önkormányzati Hivatal		
Beérkezett: 2023-03-13		
Szám:	Üi.:	Mell.:
613533-6	6/2023.	4

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy Gyenesdiás Nagyközség településrendezési eszközei módosításával kapcsolatos tájékoztatót a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: törvény) 24. § (1) bekezdésében foglaltak és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet alapján megvizsgáltam.

A változások eredményeként a Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság hatáskörébe tartozó szakterületi témakört (súlyos ipari balesetek megelőzése) érintően jelentős környezeti hatás nem várható, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat készítését nem tartom szükségesnek.

Kelt: Zalaegerszeg, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Ottó Alajos t. ezredes
igazgató

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapják: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján - hivatali kapu)



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gyenesdiási Közös Önkormányzati
Hivatal

Érkezett: 2023-03-08

Szám: Ui.: Mell:

64/2023-2/2023 4.

Ügyiratszám: ZA/KTO/00895-3/2023.

Ügyintéző: Németh Péter

Telefon: (92) 795-069

(92) 795-065

Tárgy:

Gyenesdiás nagyközség település-
rendezési tervének a „2022. évi I.
számú” módosításával kapcsolat-
ban környezeti értékelés vizsgálá-
tának eldöntése

Tájékoztatás

**Gál Lajos Polgármester Úr részére,
Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata**

Gyenesdiás, Kossuth Lajos utca 97.
8315

Tisztelt Polgármester Úr!

Gyenesdiás Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása ügyében osztályomhoz meg-
küldött kérelemmel és a dokumentációval kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

1. A mellékelt dokumentáció megvizsgálva megállapítom, hogy az egyes tervek, illetve prog-
ramok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján környezeti vizs-
gálat lefolytatása nem szükséges.
2. A dokumentáció 4. oldalán 14. számú és az ábra jobb oldalán lévő 3. számú feliratokat
rosszul jelölték. A dokumentáció alapján kérjük, hogy a 14. számú feliratot a jelenlegi helyé-
ről a jobboldali 3. számú felirat helyére helyezték át.

A mellékelt dokumentáció alapján Gyenesdiás Nagyközség hatályos településrendezési eszközein
mintegy 26 helyem tervezik módosítani.

A módosítással érintett területek nem minősül védett természeti területnek és nem szerepelnek az
európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 14/2010. (V. 11.)
KvVM rendeletben felsorolt NATURA 2000-es besorolású területek között sem, viszont az 1., 2., 3., 4.,
5., 6., 11., 13., 14., 17., 19., 22., 23. és 26. pontjai a Nemzeti Ökológiai Hálózat puffer területének a
részét képezik.

A fentiek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.)
Korm. rendelet alapján környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

Az eljárás további szakaszaiban osztályom részt kíván venni.

**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, KRID: 542391755, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Tájékoztatást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. 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”

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Németh József
főosztályvezető

A tájékoztatást kapja:

1. Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata, 8315 Gyenesdiás, Kossuth Lajos utca 97. – **KRID: 15734491**
2. Irattár

587



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gyenesdiási Közös Önkormányzati Hivatal		
Érkezett: 2023-03-08		
Szám:	Ui:	Mell.:
4.303-4/2023		5-4

Ügyiratszám:	ZA/201/345-2/2023	Tárgy:	iratáttétel
Ügyintéző:	Farkas Zsuzsanna	Hiv.sz.:	-
Telefon:	92/795-047	Műemléki	-
E-mail:	oroksegvedelem@zala.gov.hu	törzsszám:	
Hivatali	EPOJHZEG	Lelőhely -	
kapu:		azonosító:	

Budapest Főváros Kormányhivatala

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály

1105 Budapest

Kőrösi Csoma Sándor út 53-55.

Tisztelt Cím!

A Gyenesdiás nagyközség településrendezési eszközeinek 2022. évi I. sz. módosításával kapcsolatos környezeti értékelés szükségességéről szóló dokumentációt

hatáskör hiányában

átteszem a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályához.

Gyenesdiás nagyközség polgármestere (Gyenesdiás, Kossuth Lajos u., 8315) 2023. március 2-án a Gyenesdiás nagyközség településrendezési eszközeinek 2022. évi I. sz. módosításával kapcsolatos környezeti értékelés szükségessége ügyében megkereste a Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi, és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályát.

Megállapításra került, hogy tárgyi ügyben hatáskörrel és illetékességgel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklet II. 2. h.) pontja alapján Budapest Főváros Kormányhivatala rendelkezik, ezért a megkeresést mellékleteivel együtt áttettem.

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Molnárné Rudas Vivien
osztályvezető

Kapja:

- | | | |
|---|-----------------|----------|
| 1. címzett | KRID: 422374158 | HK+mell. |
| 2. Gál Lajos, Gyenesdiás nagyközség polgármestere | GYENESONK | HK |
| 3. Irattár | | |

ÉPÍTÉSÜGYI, ÖRÖKSÉGVÉDELMI, MÉRÉSÜGYI ÉS MŰSZAKI BIZTONSÁGI FŐOSZTÁLY
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre utca 17., Pf.: Telefon: (36 92) 550-329
E-mail: epitesugyzeg@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Gyenesdiási Közös Önkormányzati
Hivatal

Érkezett: 2023-03-28

Szám: 64/3933-11/2023. Üi.: Mell.: M-4

Gál Lajos polgármester

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata

Iktatószám: BP/2602/0281-4/2023
Ügyintézők: dr. Tóth János Attila
Telefonszám: 1/795-9045
E-mail: toth.janos.attila@bfkh.gov.hu
Tárgy: Gyenesdiás településrendezési eszközeinek
részterületre vonatkozó módosítása (26
módosítás) – örökségvédelmi vélemény
környezeti vizsgálat szükségességének
meghatározásáról

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt tárgyban kapott megkeresésére, amelyet a Zala Vármegyei Kormányhivatal útján, áttétel során kaptunk kézhez, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A módosítás az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet, műemléket nem érint.

Tájékoztatom, hogy mivel a tervezett módosítás ún. nagyberuházáshoz kapcsolódnak a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során 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.

Örökségvédelmi Osztály

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

KRID: 422374158

E-mail: orokseghasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Jelen irat kiadmányozására kijelölés alapján került sor.

Budapest, dátum: *digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki
Éva

Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr. Zelenyánszki
Éva
Dátum: 2023.03.28 11:49:35
+02'00'

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gyenesdiási Közös Önkormányzati
Hivatal

Érkezett: 2023-03-14

Szám: Üi.: Mell.:
04/3933-7/2023. P. 41

Gyenesdiás Község Önkormányzata

Gyenesdiás
Kossuth Lajos u. 97.
8315

Iktatószám: ZAF/010/00422-3/2023/T44

Ügyintéző: Pereszlai Zsolt
Telefon: +36 20/411 0350
E-mail: pereszlai.zsolt@zala.gov.hu
Hiv. szám: -

Tárgy: Talajvédelmi szakhatósági vélemény településrendezési eszközök módosítása kapcsán.

Tisztelt Cím!

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, **Gyenesdiás Község Önkormányzata** (8315 Gyenesdiás, Kossuth Lajos u. 97.) részére

**TALAJVÉDELMI
SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY-t**

adok ki, **Gyenesdiás Község Polgármesterének** kérelmére (kelt: Gyenesdiás 2023. március 1.) a mellékelt „GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2022. ÉVI I. MÓDOSÍTÁSA ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZKÉSZÜLT DOKUMENTÁCIÓ” című dokumentáció (készült: 2023.) alapján Gyenesdiás község településrendezési eszközeinek 2022. évi I. módosítása kapcsán, a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása tárgyában, az alábbiak szerint:

- Talajvédelmi szempontból környezeti értékelés készítése, környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Indokolás

Ezen szakhatósági véleményt Gyenesdiás Község polgármesterének megkeresésére a mellékelt, fentebb hivatkozott dokumentáció áttanulmányozását követően – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdés előírására figyelemmel – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés, a 3. számú melléklet II.2. d) pontjában és a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kijelölő rendelet**) 52. § (1) bekezdésében megállapított hatáskörömben eljárva a rendelkező részben foglaltak szerint adtam ki, mert Gyenesdiás község településrendezési eszközeinek tervezett módosítása következtében nem várható a környezeti hatásokban bekövetkező olyan mértékű változás, amely a környező mezőgazda-

**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: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

sági területek talajvédő gazdálkodásának feltételeiben-, valamint az érintett termőföld minőségében jelentős romlást okozna.

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: GYENESONK, KRID kódja: 353245781)
2. sz. pl.: Irattár

3. számú melléklet
Települési főépítész nyilatkozata

Munkarész	munkarész szükségessége
1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ	
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	nem szükséges
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata	nem szükséges
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	szükséges
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai	nem szükséges
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	nem szükséges
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	szükséges
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	nem szükséges
1.7. A település társadalma	nem szükséges
1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség	
1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok	
1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)	
1.8. A település humán infrastruktúrája	nem szükséges
1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)	
1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása	
1.9. A település gazdasága	
1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre	

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői	nem szükséges
1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése	
1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)	
1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)	
1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere	nem szükséges
1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program	
1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere	
1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység	
1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai	
1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás	
1.10.6. Intézményfenntartás	
1.10.7. Energiagazdálkodás	

1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások	nem szükséges
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata	Természetvédelmi érintettség ellenőrzése szükséges
1.12.1. Természeti adottságok	
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet	
1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat	
1.12.2.2. tájhasználat értékelése	
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	
1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	
1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék	
1.12.3.3. ökológiai hálózat	
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	

1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei	
1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	nem szükséges
1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése	
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	
1.14. Az épített környezet vizsgálata	
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata	nem szükséges
1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata	
1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok	
1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	
1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)	
1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek	
1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület	
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata	
1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat	
1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat	
1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter	
1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	
1.14.5. Az építmények vizsgálata	
1.14.5.1. funkció, kapacitás	
1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)	
1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom	
1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok	
1.14.6. Az épített környezet értékei	
1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag	
1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	
1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők	
1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület	

1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes	Érintettség ellenőrzése szükséges
1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely	
1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet	
1.14.6.8. nemzeti emlékhely	
1.14.6.9. helyi védelem	
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái	
1.15. Közlekedés	meglévő állapot rövid bemutatása, értékelése javasolt
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok	
1.15.2. Közúti közlekedés	
1.15.3. Községi közlekedés	
1.15.3.1. közúti	
1.15.3.2. kötöttpályás	
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	
1.15.5. Parkolás	
1.16. Közművesítés	meglévő állapot rövid bemutatása, értékelése javasolt
1.16.1. Víziközművek	
1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)	
1.16.1.2. szennyvízelvezetés	
1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	
1.16.2. Energia	
1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)	
1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	
1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése	
1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)	

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)	
1.17.1. talaj	nem szükséges
1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek	
1.17.3. levegőtisztaság és védelme	
1.17.4. zaj- és rezgésterhelés	
1.17.5. sugárzás védelem	
1.17.6. hulladékkezelés	
1.17.7. vizuális környezetterhelés	
1.17.8. árvízvédelem	
1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)	
1.18.1. építésföldtani korlátok	nem szükséges
1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei	
1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek	
1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei	
1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség	
1.18.2.1. árvízveszélyes területek	
1.18.2.2. belvízveszélyes területek	
1.18.2.3. mély fekvésű területek	
1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem	
1.18.3. egyéb	
1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)	
1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások	
1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások	
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely	nem szükséges
1.20. Városi klíma	
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	nem szükséges
A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése	
3. HELYZETÉRTÉKELO MUNKARÉSZ	
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	
A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.	
3.1.1. A folyamatok értékelése	
3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	
3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata	
3.2. Problématérkép/értéktérkép	nem szükséges
A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása	
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	
3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása	
3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	
3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	



főépítész

4. MELLÉKLET - Főépítési nyilatkozat az Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalmáról

	A	B	C	D	E	
1.		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat		munkarész szüksége
2.		szövegs	rajzi	szövegs	rajzi	
3.	1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE					
4.	1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a terület-felhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)					nem szükséges
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer	igen	igen	nem	nem	
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem	
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem	
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	igen	igen	nem	nem	
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	igen	nem	nem	
10.	1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA					
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem	szükséges
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	igen	nem	nem	nem szükséges
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	igen	nem	nem	nem	

	(a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)					
14	2. SZAKÁGI JAVASLATOK					
15	2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK					
16	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem	nem szükséges
17	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen	
18	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen	
19	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	igen	nem	nem	nem	szükséges
20	2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)					nem szükséges
21	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen	igen	igen	
22	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	igen	igen	igen	
23	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	igen	igen	igen	
24	3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)					
25	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen	igen	igen	nem szükséges
26	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	igen	nem	nem	
27	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen	igen	igen	
28	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközl.)	igen	igen	nem	nem	
29	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen	igen	igen	
30	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen	igen	igen	
31	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	igen	igen	
32	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)					

33	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen	nem szükséges
34	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen	igen	igen	
35	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen	igen	igen	
36	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	igen	igen	nem	
37	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem	igen	nem	
38	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	nem	nem	igen	igen	nem szükséges
39	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	nem	nem	igen	nem	szükséges
40	8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	nem	nem	nem	igen	nem szükséges
41	9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogsz. szerint	külön jogsz. szerint	külön jogsz. szerint	külön jogszabály szerint	



Horváth Zoltán

főépítész

4. számú melléklet
Környezeti értékelés szükségességéről szóló
lezáró határozat

**GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**☒ 8315 Gyenesdiás, Pf. 4, e-mail: gyeneshivatal@t-online.hu

☎ 83/312-737, fax: 83/314-550

GY-154-83/2023.

K I V O N A T

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. április 25. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

A képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

58/2023. (IV. 25.) számú képviselő-testületi határozat:

1. Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Gyenesdiás Nagyközség Településrendezési terveinek 2022. évi 1. sz. általános szabályok szerinti eljárásban történő módosítási eljárásához kapcsolódó, környezeti értékelés szükségességéről szóló előzetes eljárást lefolytatta.
2. Az eljárás során beérkezett államigazgatási véleményeket - melyek jelen határozat 1. mellékletét képezik- a képviselő testület megismerte és a következő szerint dönt:
Az eljárás során környezeti vizsgálati dokumentáció kidolgozása nem szükséges, mivel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1. 11 .,) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott minden esetben részt vevő, illetve érintettség esetén részt vevő szervek, a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően felelős szervek, továbbá környezetvédelemért felelős szervek nyilatkozta, hogy a program megvalósítása következtében nem várható jelentős környezeti hatás, így nem tartják szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

Határidő: lezáró döntés továbbítására: azonnal

Felelős: Nánássy Árpád községgazda

Gál Lajos s.k.
polgármesterCzibor Zoltánné s.k.
jegyző

A kivonat hitelélül:

Gyenesdiás, 2023. április 28.


Gép Zita
közmunkatárs

5. számú melléklet
Véleményezési szakaszban beérkezett
államigazgatási és lakossági észrevételek



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: 1323-7/ 2023

Ügyintézőnk: Bubics Tamásné

Ügyintézőjük: -

Tárgy: Gyenesdiás Nagyközség településrendezési eszközeinek
módosítása általános eljárásban – véleményezési doku-
mentáció megküldése

Melléklet: -

Hivatkozási szám: -

Gyenesdiás Nagyközség Polgármestere

Gál Lajos

polgármester

8315 Gyenesdiás

Kossuth út 97.

e-mail cím: gyenesdiastvorsag@on-line.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata megbízásából az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató rendszer) digitális egyeztetési felületre feltöltésre került a VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ Gyenesdiás Nagyközség településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosításához.

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 terveket.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság hatás- és illetékességi körébe tartozó főbb irányadó jogszabályok a következők:

1996. évi LIII. törvény (továbbiakban Tvt) a természet védelméről – különös tekintettel a tv 6. 7. §-ra, a nemzetközi jelentőségű és az országos jelentőséggel védett területekre, a védett értékekre, védett fajokra, élőhelyekre, élettelen természeti értékekre és a védett táj egységének, megőrzésének előírásaira.

2007. évi CXI törvény – mellyel a Firenzében 2000. október 20.-án létrejött **Európa Táj Egyezmény** elvárásaihoz Magyarország csatlakozott, kötelezettségeket vállalt a táj védelme, kezelése és tervezése terén.

1128/2017. (III. 20.) Korm. határozat: a 2017-2026 időszakra vonatkozó **Nemzeti Tájstratégia**

275/2004 (X.8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről (Natura 2000)

14/2010. (V.11.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről

2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről, (továbbiakban OTTr) **(hatályos 2019. márc. 14-ig)**

2000. évi CXII. törvény (továbbiakban Btv.) **(hatályos 2019. márc. 14-ig)**

2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

9/2019. (VI.14.) MvM rendelet A településrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

1997. évi LXXVIII. törvény Az épített környezet alakításáról és védelméről

1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről

2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről

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

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről - *fentiekben különösen a természeti erőforrások, természeti és táji értékek megőrzésére vonatkozó rendelkezésekkel.*

2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról

8/2019 (IX.27.) ÖR Zala Megye Területrendezési Tervéről (ZMTrT)

27/2015. (VI. 17.) OGY határozat a 2015–2020 közötti időszakra szóló Nemzeti Környezetvédelmi Programról, ennek részeként a **Nemzeti Természetvédelmi Alapterv IV. (2015-2020)**

9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet a biológiai aktivitásértékről.

A VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓban szereplő tervezett módosítások:

1. Strandi zöldterület övezeti jelének pontosítása
2. 728/11-13 hrsz-ú. 'úszótelkek' 100%-os beépíthetőségének biztosítása
3. Telekalakítási és beépítési javaslat kidolgozása a vízparti Vt fejlesztési területekre vonatkozóan
4. Margaréta utca keleti végében ábrázolt gyalogos forgalom megszüntetése
5. Hunyadi közben keleti oldalán elhelyezkedő telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata
6. Galagonya utcánál a kilátási pont miatt tervezett közterület szélesítés megszüntetése.
7. A főépítmény fogalmának pontosítása a HÉSZ-ben.
8. A HÉSZ pontosítása, egyértelműsítése a telekszélesség és az utcafronti szélesség fogalomhasználatát illetően
9. Béke utca és Toldi köz tervezett szélesítésének törlése a szabályozási tervről, és a szent István utca szabályozásának felülvizsgálata
10. A 1272/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása (Lke-1-re)
11. Kossuth utca – Csokonai Vitéz Mihály utca közötti Vt-6 övezetben a Csokonai utca felőli előkert méretének módosítása a kialakult (vagy 3,0) méretre.
12. Kossuth Lajos u. 16-22. ingatlanok átsorolása üdülőterületből lakóterületbe
13. Meleghegyi köz és a 1491/4 hrsz út összekötésének megszüntetése
14. Madách utca menti Vt-3 és Vt-2 területeken a beépíthetőség korlátozása, a távlati közterületi fejlesztések érdekében, egyúttal a közvetlenül a vasút alatti Vt- 2 vpr terület kerüljön átsorolásba a Vt-3 zónába.
15. Tulipán kemping feletti azonos hasznosítású területek kerüljenek Üü-2 övezetbe
16. Ev övezetben (vagy általánosságban minden övezetben) rögzíteni, hogy közcélú közművek és berendezések elhelyezhetők, ezeknek önálló ingatlan kialakítható legyen a minimum előírásoknak való megfelelés nélkül is.
17. A Pince utca északioldali telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata, a területre vonatkozó előírások pontosítása, különös tekintettel a meglévő épületekre.
18. Településrendezési tervek jogszabályi harmonizációja (országos és megyei területrendezési terveknek való megfelelés ellenőrzése) magába foglalva a hiányzó Vt-1 zónajelölés elhelyezését a Jókai köz 2 – 97/5 hrsz- ú ingatlanon
19. Galagonya utca övezetében a lakóházak arányának pontosítása
20. Új beépítésre szánt terület kijelölése során a 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében új zöldfelület kijelölése szükséges.
21. Lke zónák esetében a meglévő, természetben kialakult épületeknél a tetőtérbeépítés megvalósítható max. 1 újabb lakás kialakításával, amennyiben egy lakásra min 200 m2 zöldfelület biztosított.
22. A Búzavirág utca és Szőlőhegyi utca csatlakozásánál gyalogút hosszának csökkentése, hogy mind a 1457111 hrsz-ú, mind a 1457/15 hrsz-ú ingatlan gépjárművel megközelíthető legyen.
23. Az Ady utca – Fenyves utca közötti K-Ny-i irányú összekötő útszakasz a 1053 hrsz-ú ingatlan érintettségében törlésre kerül
24. Telekalakítás esetén a minimum mérték alóli kedvezmény telekszélességre is értelmezhető legyen, továbbá a meglévő kedvezmények összevonhatósága lehetséges legyen.
25. A 714/16. hrsz- ú és a 714/17. hrsz- ú ingatlanok átsorolása a Vt- 6 övezetbe, amellyel az ingatlanok tényleges használatának megfelelő rendeltetés megvalósítható, egyúttal az előkert minimális mértékére a „K”, mint kialakult állapot engedélyezése, továbbá az övezethatár pontosítása
26. A szabályozási környezet pontosítás a 1414/2 hrsz ingatlant érintően, a kialakult telekhatárok figyelembe vételével.

Igazgatóságunk véleménye a tervezett módosításokkal kapcsolatban:

A tervezett módosítások nem ütköznek táj- és természetvédelmi jogszabályba, nem sértenek táj- és természetvédelmi érdekeket. **Igazgatóságunk a tervezett módosítások ellen nem emel kifogást.**

Jelen 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, 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MaTrT), 8/2019 (IX.27.) ÖR Zala Megye Területrendezési Tervéről (ZMTrT) és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

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

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kiküldésre.

Csopak, 2023. augusztus 16.

Tisztelettel:


Bende Zsolt
igazgató



Kapják:

1. Címzett elektronikus úton – E-TÉR felületre feltöltve
2. Szász Benedek
3. Dr.Nagy Lajos
4. Irattár

Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
Jogsabályi
2023. 08. 14. 08:43

Gyenesdiás nagyközség Településrendezési tervének általános egyeztetési eljárásban történő módosítása tárgyában, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztályához beérkezett megkereséssel kapcsolatban a hajózási hatóság az alábbi nyilatkozatot teszi: Gyenesdiás nagyközség közigazgatási területe által határos a Balatonnal, mint IV. osztályba sorolt víziúttal, ezért a tó medrét, valamint az itt lebonyolódó hajóforgalmat érintő településfejlesztési és településrendezési eljárásokban a hajózási hatóság hatáskörrel rendelkezik. A véleményezési dokumentációt áttanulmányoztam és megállapítottam, hogy a településfejlesztési tervben foglalt elképzelések és célkitűzések a vízi közlekedéssel kapcsolatos érdekeket, a vízi közlekedés biztonságát, továbbá a polgári célú hajózási létesítmények működését hátrányosan nem befolyásolják a Balatonon, ezért avval szemben a hajózási hatóság kifogást nem emel, véleményt, észrevételt nem kíván tenni, a véleményezési eljárás további szakaszában nem kíván részt venni. Hatóságom hatáskörét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § (2) 20. pontja, valamint a hajózásra alkalmas, illetőleg hajózásra alkalmassá tehető természetes és mesterséges felszíni vizek víziúttá nyilvánításáról szóló 17/2002. (III. 7.) KöViM rendelet 3. sz. melléklete állapítja meg. Kérem nyilatkozatom szíves figyelembevételét.



ZALA VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy: Gyenesdiás Nagyközség településrendezési
eszközeinek módosítása
Hiv.szám: -
Ügyintézőjük: -
Ügyintéző: Ódor Szilvia tű. százados
Telefon: 92/549-396

Gál Lajos polgármester
Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata

8315 Gyenesdiás
Kossuth Lajos utca 97.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy Gyenesdiás Nagyközség településrendezési eszközei módosításának tervdokumentációját a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdésében foglaltak és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet alapján megvizsgáltam. A településrendezési eszközök elfogadását nem kifogásolom, észrevétellel, módosítási javaslattal nem kívánok élni.

Kelt: Zalaegerszeg, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Takács Ottó Alajos tű. ezredes
igazgató

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapják: címzett (E-TÉR)

Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
Jogsabályi
2023. 08. 22. 13:33

A tervezett beavatkozások vízügyi szempontból nem kifogásoltak.

Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
Jogsabályi
2023. 08. 22. 13:33

„A vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről” szóló 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 4. A) d) pontja szerint a Balaton parti településeknek a tó medrébe (jogi partvonalával határolt területébe) nyúló, tartozó közigazgatási része esik a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság működési területére.

Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
Jogsabályi
2023. 08. 22. 13:33

Gyenesdiás Nagyközség Településrendezési eszközeinek 2022. évi I. számú módosítása 25 módosító indítvány tartalmaz. Módosító indítványok nem érintenek vízparti területsávot, valamint Igazgatóságunk kezelésében lévő területet.

Iktatószám: K/18181-2/2023

Tárgy: Véleményezés

Ügyintéző: Mészáros László

Készült: 2023. augusztus 11.

Gál Lajos polgármester úr részére

Gyenesdiás

Pf.: 4.

8315

Tisztelt Gál Lajos Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) Gyenesdiás Nagyközség Településrendezési eszközeinek véleményezési dokumentációját megvizsgálta.

A dokumentáció hírközlési érdeket nem sért, a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Korm. rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Kúti Zoltán hatósági irodavezető-helyettes, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Péccsett, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2022.10.25.

Tárgy: Meghatalmazás

Ügyiratszám:
25778-0830/2022

E-TÉR rendszerbe kézbesítendő

Előadó:
Asztalos-Deme Petra

Tisztelt Önkormányzat!

Melléklet: -

Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek.

Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.

Tisztelettel:



Láng István



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gál Lajos részére
polgármester**

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/74-4/2023.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

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

Tárgy: Gyenesdiás településrendezési eszközeinek módosítása, általános eljárás, véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Gyenesdiás településrendezési eszközeinek módosítására tárgyában, 2023. augusztus 4-én az E-TÉR felületén érkezett véleményezési dokumentációra a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 66. § (2) b) pontja alapján **az alábbi véleményt adom:**

I. Előzmények

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata a 109/2022. (X.25.) számú határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításának szándékáról. A településtervek egyeztetése az Kr. 62-67. § szerinti általános eljárási szabályok szerint történik. Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Horváth Zoltán települési főépítész közreműködésével látja el. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközök módosítása az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú mellékletének figyelembevételével készül.

II. A tervdokumentáció tartalma

1. A tervdokumentáció Gyenesdiás településrendezési eszközeinek módosítására irányul az alábbi pontokban:
2. Strandi zöldterület övezeti jelének pontosítása

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

E-mail: allamifoeptesiz@zala.gov.hu, KRID: 368778704, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

3. 728/11-13 hrsz-ú „úszótelkek” szabályozásának felülvizsgálata
4. Telekalakítási és beépítési javaslat kidolgozása a vízparti Vt fejlesztési területekre vonatkozóan
5. Margaréta utca keleti végében ábrázolt gyalogos forgalom megszüntetése
6. Hunyadi köz keleti oldalán elhelyezkedő telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata
7. Galagonya utcánál a kilátási pont miatt tervezett közterület szélesítés megszüntetése.
8. A főépítmény fogalmának pontosítása a HÉSZ-ben.
9. A HÉSZ pontosítása, egyértelműsítése a telekszélesség és az utcafronti szélesség fogalomhasználatát illetően
10. Béke utca és Toldi köz tervezett szélesítésének törlése a szabályozási tervről, és a Szent István utca szabályozásának felülvizsgálata
11. A 1272/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása (Lke-1-re)
12. Kossuth utca – Csokonai Vitéz Mihály utca közötti Vt-6 övezetben a Csokonai utca felőli előkert méretének módosítása
13. Kossuth Lajos u. 16-22. ingatlanok átsorolása üdülőterületből lakóterületbe.
14. Meleghegyi köz és a 1491/4 hrsz út összekötésének megszüntetése
15. Madách utca menti Vt-3 és Vt-2 területeken a szabályozásának módosítása.
16. Tulipán kemping feletti azonos hasznosítású területek Üü-2 övezetbe történő átsorolása
17. Közcélú közművek és berendezéseik elhelyezhetőségének szabályozása.
18. A Pince utca északi oldali telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata
19. Településrendezési tervek jogszabályi harmonizációja
20. Galagonya utca övezetében a lakóházak arányának pontosítása
21. Lke építési övezetek esetében a tetőtér beépítés és lakásszám felülvizsgálata
22. A Búzavirág utca és Szőlőhegyi utca csatlakozásánál gyalogút hosszának csökkentése
23. Az Ady utca – Fenyves utca közötti K-Ny-i irányú összekötő útszakasz módosítása
24. Telekalakítási szabályok pontosítása
25. A 714/16 hrsz- ú és a 714/17. hrsz- ú ingatlanok átsorolása a Vt- 6 övezetbe, szabályozásuk pontosítása
26. A szabályozási környezet pontosítás a 1414/2 hrsz ingatlant érintően, a kialakult telekhatárok figyelembe vételével.

III. A tervdokumentációval kapcsolatos észrevételek

1. A 2. módosítási pontban az új Vt-10 építési övezet beépítési magasságát 8 méterben állapítják meg, míg a hatályos terv szerinti Vt-7 építési övezeti besorolás szerint a beépítési magasság 7,5 m. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matrt.) 71. § (5) bekezdése szerint a településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – az e törvény hatálybalépésekor hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – a településrendezési

tervben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke az építési övezet változása esetén sem növelhető. A fentiek alapján a beépítési magasságot kérem a hatályos értéknek megfelelően megváltoztatni.

2. Tájékoztatom, hogy a Kr. 2023. július 2-től hatályos 78/D.§ (4) b) pontja alapján már nem minősül új beépítésre szánt területnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága. A Kr. 78/E. §-a a alapján a fenti előírást a hatálybalépésekor folyamatban lévő módosítási eljárásnál is alkalmazni kell, ezért kérem hogy a közúti közlekedési terület megszüntetésével érintett egyedi módosítási pontokat, és az új beépítésre szánt terület kijelöléssel kapcsolatos 20. pontot a fentiek alapján szíveskedjenek pontosítani. Tájékoztatom, hogy a Kr. 18. § (1) bekezdése alapján az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítás esetén kell a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását igazolni.
3. Az 5. módosítással a HÉSZ 8. § (5) bekezdése kiegészülne. A bekezdés tervezett szövegében szereplő „ahol a telek közterületi kapcsolatának szélessége 7,0 méternél kisebb” feltétel nem egyértelműen alkalmazható olyan telkek esetében, melynek több, 7 méternél kisebb és 7 méternél nagyobb közterületi kapcsolata is van.
4. A 7. módosítási pont vonatkozásában szükséges a „főépület”, „főépítmény” fogalmak tisztázása, a HÉSZ által hivatkozni kívánt kifejezés definiálása.
5. A 8. módosítási pont szerint tervezett a HÉSZ által használat „utcafronti telekszélesség” kifejezés „telekszélesség” kifejezésre módosítása, azonban ez a rendelettervezetből hiányzik. Az érintett övezetek szövegezésének egyedileg történő módosítása szükséges.
6. A 10. módosítási pont esetén a tömbbelső megközelíthetőségét szolgáló út törlése tervezett. Az OTÉK 33. § (1) bekezdése alapján épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el, melynek megközelíthetősége gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított. Az OTÉK 6. § (1) a) pontja alapján a települések beépítésre szánt területeit építési övezetekben kell sorolni. Az OTÉK 2. melléklet 30. pontja alapján az építési telek beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik, a fogalom-meghatározás c) pontja alapján építési teleknek csak olyan telek minősül, mely a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető. Az Étv. építményekkel szemben támasztott általános követelményekről szóló 31. § (1) bekezdése is rendelkezik az építmény közszolgálati járművel történő megközelíthetőségéről, valamint a tömbbelső telekalakítása kapcsán figyelemmel kell lenni az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 23/E. § (1) bekezdése is, mely szintén előírja a kialakítandó telkek közterületről vagy magánútról való megközelíthetőségének biztosítását.

Kérem bemutatni, hogy a megszüntetésre kerülő út által feltárt belső telkek közúti megközelítése miként oldható meg.

7. A 12. módosítási pont esetén kérem felülvizsgálni a 349/1 hrsz.-ú telek északi, közútra kicsatlakozó nyúlványának övezeti besorolását, annak magánútként kertvárosias lakóterületbe vagy közúti közlekedési területbe sorolását.
8. A 13. módosítás kapcsán a zsákutca kialakítását a rendezett telekstruktúra és tömbszerkezet kialakítása érdekében nem javaslom.
9. A 16. módosítás kapcsán a HÉSZ 8. § tervezett (6) bekezdését kérem pontosítani, az övezet/építési övezet, telek/építési telek fogalmak figyelembe vételével. Amennyiben a bekezdés csak az építési telkekről szól, a mondat elején építési övezet fogalom a helytálló.
10. Az 51. oldalon látható tervlapon egyaránt megtalálhatók a korábban hatályos 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban: régi Btv.) és a Matrt. szerinti térségi övezetek is. Kérem felülvizsgálni a

tervlap tartalmát. Amennyiben a térképen kívánják ábrázolni a különböző időállapot szerinti térségi övezeteket, akkor kérem megkülönböztetni a régi és a hatályos térségi övezeti kategóriákat. A jóváhagyandó munkarészben javaslok csak a hatályos területrendezési tervek szerinti védelmi és korlátozó elemeket szerepeltetni.

11. A 18. módosítás az országos és kiemelt térségi területrendezési terveknek való megfeleltetésre irányul, azonban a tervdokumentáció 5. fejezete hiányos: A térségi területfelhasználási kategóriákra (pl. sajátos területfelhasználású térség) és térségi övezetekre (pl. erdők övezete) vonatkozó százalékos előírások teljesülését számszerűen szükséges igazolni. A Matrt 51. § (1) bekezdése alapján a település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb, amelyet szintén számszerű kimutatással szükséges igazolni. Kérem a fentiek alapján az 5. fejezet kiegészítését.

A 18. módosítás leírásában szereplő állítást - „oldalkert minimális méretére vonatkozó értékre 4,0 méter került meghatározásra a jelenlegi OTÉK szerinti 6,0 m helyett” – javítani szükséges, ugyanis az OTÉK 35. § (3) c) pontja a helyi építési szabályzatban által megállapított vagy elismert kialakult állapot hiányában 4 méterben határozza meg az oldalkert mértékét, nem 6 méterben.

12. A HÉSZ 17. § új (7) bekezdésében kérem javítani az elírásokat: „minhárom rendeltetési egységes lehet lakás”

13. A 24. módosítási pont szerinti telekalakításra vonatkozó új előírások felülvizsgálata szükséges. Jelen megfogalmazásban ellentmondásos a 8. § (6) bekezdés szövege, miszerint a bekezdésben foglaltakat akkor lehet alkalmazni, ha a kialakuló telkek a minimális telekméret 95 %-át eléri, azonban a bekezdésben foglaltak alapján a telekméret a kialakítandó telekméret 90%-ára is csökkenthető. Ugyancsak javaslok felülvizsgálni a bekezdés alkalmazhatóságának feltételül meghatározott telkek darabszámára vonatkozó előírást is. Ha egy telek két részre osztásakor egyidejűleg a szabályozási vonal mentén útleválasztás is történik, akkor összességében egy telek legalább három részre osztása áll fenn, így viszont a „két részre osztása” feltétel nem értelmezhető. Ugyanez elv mentén szükséges a telekszélességre vonatkozó előírás megfogalmazásának felülvizsgálata is.

A jelenleg hatályos, minimális telekmérettől való eltérési lehetőségnél megengedőbb szabályozás megalkotását nem javaslok. A hatályos szabályozás szerint az övezet által előírt minimális telekmérettől való eltérés mértéke a HÉSZ 8. § (3) és (4) bekezdésben foglaltak együttes fennállása esetén is csak 5 % lehet.

14. A 6.6. fejezetben részletezett biológiai aktivitás változásának számítása („2022. évi I. számú módosítás: -0,5435”; ill. „2019-2022. módosítási utáni változás: +4,5124”), valamint a határozattervezet 4. mellékletében szereplő, módosított területhasználat alapján jegyzett táblázatban számított érték („a felülvizsgálat során, a biológiai aktivitásérték 6, értékkel nőtt”) nincs szinkronban egymással. Kérem a számítás javítását.

15. A rendelettervezet 8. § (1) bekezdése a HÉSZ 18. § (1) bekezdés b) pontját módosítaná. Az adott szakasz az Lke-1 jelű övezet minimális telekméretét, minimális telekszélességét tartalmazza, melynek helyébe a rendelettervezet szerint hibásan az Lke-2 jelű övezet normatív előírásai, a (2) bekezdés a) - e) pontja lépnének. Kérem a rendelettervezet javítását.

16. A rendelettervezet 8. § (2) bekezdése a HÉSZ 18. § (2) bekezdését módosítaná, de az „alábbi rendelkezés lép:” utáni rész hiányzik.

17. A hatályos tervek helyébe lépő, módosított terveknek kérem egységes szerkezetben dokumentálni.

IV. Az egyeztetési eljárás további szakaszai

Az egyeztetési eljárás további szakaszaiban is részt kívánok venni. Az E-TÉR-ben a záró (állami főépítési) szakaszra a fentiek figyelembevételével átdolgozott tervdokumentációt és mellékleteit hiánytalanul kérem feltölteni.

A Kr. 66. § (4)-(8) bekezdései alapján véleményeltérés esetén a polgármester a Kr. 66. § (2) bekezdésben meghatározott határidőt követő 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről a partner esetében emlékeztetőt, véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester a (4) bekezdés szerinti kezdeményezéstől számított legalább 5, legfeljebb 10 napon belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget. Az emlékeztetőt/jegyzőkönyvet az adott véleményhez csatolt dokumentumként kell feltölteni, amelyet tájékoztatásul az önkormányzat a honlapján is megjelenít. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő döntésre. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.

A Kr. 66. § (9) bekezdése alapján **jelen vélemény 6 hónapig érvényes.**

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

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 18.

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ-ra az alábbi észrevételeket szeretném tenni:

A Csokonai közben a Kossuth utca felől lévő meglévő épületek előkertjei 0,60; 2,60; 2,10 méterek. Az előkert méretére javaslom a 3,00 méter helyett az 1,00 métert (ha nem lehetséges, akkor 2,00 métert) engedélyezni.

Az irányadó telekhatárok csak részben szerepelnek a terven. Kérem a kérelmemben csatoltnak megfelelően szíveskedjenek ábrázolni.



Köszönettel!

Riedl Tamás

Gyenesdiási Közös Önkormányzati Hivatal		
Érkezett:	2023-07-27	
Szám:	Ut:	Mell.:
4/3933	14/2023	1-4.

Tisztelt Polgármester Úr!

Vadas László vagyok. Gyenesdiás Kamondi út 2. szám alatti lakos, a Gyenesdiás 765/3 és a 765/5 helyrajzi számú belterületi építési telkek tulajdonosi közösségének képviselője.

Azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a fent említett telkek, melyeknek besorolása Vt-4, a rendezési terv módosításakor az alábbi kéréseinket vegyék figyelembe.

A telkek határok mellett húzódó vasútvonaltól számított véderdőt vegyék le a telkekről.

A jelenlegi rendezési terven feltüntetett belső utak kerüljenek törlésre az építési telkekről.

Az építési telkeket nem régiben alakítottuk ki úgy, hogy azok megfeleljenek a jelenlegi szabályozásban feltüntetett 5000 m² minimum építési teleknagyságnak. Kérjük, hogy az 5000 m²-es minimum építési teleknagyságot ne növeljék tovább.

Az építési telkekhez az OTÉK előírásainak megfelelően a rendezési terv módosításakor kérjük betervezni. A gépjárművel is megközelíthető becsatlakozó utat minimum a két telek határához egyet. (Az OTÉK előírásra hivatkozva.)

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

az országos településrendezési és építési követelményekről

A Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. §-a (1) bekezdésének g) pontjában foglalt felhatalmazás alapján meghatározza az országos településrendezési és építési követelményeket (a továbbiakban: OTÉK), és elrendeli azok kötelező alkalmazását.

1. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelethez

30. *Építési telkek:* az a telkek,

- a)* amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

A rendezésiterv módosítása előtti egyeztetésre állok rendelkezésre. Kérem részemre értesítés megküldését.

Kelt: Gyenesdiás, 2023. 07. 24.



Tisztelettel: Vadas László

KÉRELEM
a Gyenesdiási Helyi Építési Szabályzat jelenleg folyó módosításához

Tisztelt Főépítész Úr! Kedves Zoli!

A Gyenesdiás, kerékpárút – vasút – Madách utca által határolt Vt-2-vprtr területre vonatkozóan a rendezési terv módosításával kapcsolatban szeretném összefoglalni, hogy a többszöri egyeztetés eredményeképpen milyen módosításokat és milyen új elemeket illesztenék be az új rendezési tervbe.

Kéréseim a következők:

A szöveges részen kívüli módosítások:

1.

a) A mostani nem kötelező magánút, a kötelező fásítás, illetve a telekhatárt megszüntető javasolt jelek (három db csillag: 739/4 - 738/1 - 737/1 - 732/3 hrsz.-ek között) törlése.

b) Semmilyen feltáró utat és semmilyen parkolót nem szeretném, ha jelölnénk a területen (a parkolást a majdan kialakítandó telkeken belül kell megoldani az OTÉK 42. § (2) bekezdésének megfelelően)

c) egy szöveges utalást tennék a terület feltárásával kapcsolatban:

"Az övezetben a HÉSZ előírásainak megfelelő telekalakításkor az övezet területének feltárása a déli oldalon lévő kerékpárúton keresztül úttal történhet, amelyet úgy kell kialakítani, hogy minden telek autó forgalomra alkalmas úton megközelíthető legyen."

2. A Vt-2-vprtr, Vt-4-vprtr övezeti határát két telekkel tolnánk el, a 753/1 és a 765/3 hrsz. közé.

A szöveges részen belüli módosítások:

1. 20. § (2) a) pontja: Betenném, hogy az övezetben egy telken több főépület is elhelyezhető.

2. 20. § (2) a) pontja: Az OTÉK 16. § (2) bekezdés d, e pontját szeretném betenni az a, b, f pontok mellé.

3. 20. § (2) a) pontja: A "Az övezetben kialakítható szálláshely szolgáltató épületekben, legalább 25 szoba és minimum 50 férőhelyes szállodák és panziók létesíthetők." mondatot kivenném, és helyébe azt fogalmaznám meg, hogy akár egy egységes szálláshely is létesíthető, minimum 6 egység, 15 férőhely telkenként.

4. 20. § (2) b) pontja: A minimálisan kialakítható telekméret: 2500 m². A minimális utcafronti telekszélesség: 28 m. A minimálisan beépíthető telekméret: 2500 m².

5. Az előkert nagysága legalább: 5 m

6. Az oldalkert nagysága legalább: 4,5 m.

Ezt kiegészíteném azzal az oldalkert nagysága legalább 3 méter, amennyiben a beépítés az oldalkert irányában megfelel az OTÉK 36. §*** a), b)* pontjának (a homlokzat nyílás nélküli vagy nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza)

9. A hátsókert nagysága legalább: 6 m

Bízok benne, hogy nincs akadálya a kéréseim teljesítésének.

Üdvözlettel:



Boros István
+36309292622

6. számú melléklet
Véleményezési szakasz lezáró határozata

**GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

✉ 8315 Gyenesdiás, Pf. 4, e-mail: gyeneshivatal@t-online.hu

☎ 83/312-737, fax: 83/314-550

GY-154-166/2023.

K I V O N A T

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. október 11. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

A képviselő-testület 6 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

119/2023. (X.11.) számú képviselő-testületi határozat:

1. Az eljárás során beérkezett véleményeket és azokra adott tervezői válaszokat - melyek jelen határozat 1. mellékletét képezik- a képviselő testület megismerte és a következő szerint dönt:
2. A képviselő-testület elfogadja Gyenesdiás Nagyközség Településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. sz. általános szabályok szerinti eljárás Záró véleményezési dokumentációját, valamint indítványozza a Végző véleményezési szakasz lefolytatásának megindítását.

Határidő: lezáró döntés továbbítására: azonnal

Felelős: Nánássy Árpád községgazda

Gál Lajos s.k.
polgármester

Czibor Zoltánné s.k.
jegyző

A kivonat hitelélül:

Gyenesdiás, 2023. október 12.




Gép Zita
főmunkatárs

7. számú melléklet
Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2023. november 20. 10 óra

Hely: Zala Vármegyei Kormányhivatal Fsz. 5. terem

(8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10.)

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint

Tárgy: Gyenesdiás településrendezési eszközeinek módosítása

Mellékletek: jelenléti ív, írásban tett nyilatkozatok

Az egyeztető tárgyaláson nem vett részt, a tervet nem kifogásolta, és erről írásbeli nyilatkozatot tett:

- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály
- Zala Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
- Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala

A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.

Lengl Zoltán állami főépítész köszöntötte a résztvevőket, ismertette az egyeztető tárgyalás témáját és az írásban beérkezett véleményeket. A meghívott államigazgatási szervek a tárgyaláson nem képviseltették magukat.

- **Lengl Zoltán:** A településrendezési terv egyeztetési eljárásának záró szakaszában fennmaradt kérdések egyeztetése érdekében hívtuk össze a tárgyalást, ami elsősorban az állami főépítész vélemény egyes pontjait érinti.
- A 1272/3 hrsz.-ú építési telek közúti kapcsolata nincs rendezve a településrendezési tervben. A mostani állapot sem ideális, javasoljuk, hogy az érintett tulajdonosok bevonásával alakítsanak ki egy hosszútávon fenntartható jogszerű megoldást, hogy minden építési teleknek meglegyen a közvetlen, önálló közúti kapcsolata.
- **Horváth Zoltán** (Gyenesdiás főépítésze): A 1272/1 és a 1272/3 hrsz.-ú telkek egy tulajdonban vannak, a köztük lévő közterületet is megszerezné a tulajdonos. Szándéka szerint a három telekből két építési telket alakítana ki, amiből egy a meglévő saroktelek, a másikat pedig nyeles telekként eladná. A Vt-1 övezetben a kialakítható telekméretet nem érné el a meglévő telek

megosztása esetén, ezért szükséges, hogy Lke-1 övezetbe legyen átsorolva a telek, így a szomszédos telkekkel a kívánt telekalakításokat is meg tudná valósítani.

- **Dr. Kovács Péter (5T Kft.):** A telkek megközelítése a hatályos szabályozásban is csak javasolt magánúttal volt megoldva. Ezzel egyenértékű megoldást javasolunk, úgy hogy a kérelmező által tervezett telekalakítás is megvalósítható legyen. A 1271/3 és 1269/2 hrsz.-ú telkek megközelítése szolgalmi úttal valósul meg a 71. főút felől. Javaslatunk az lenne, hogy ezt az útvonalat 6 méter szélességben magánútként jelölnénk a szabályozási terven. A 1272/1, 1272/3 és 1272/3 hrsz.-ú telkeken pedig javasolt megszüntető jeleket alkalmaznánk. Így rajztechnikailag megoldanánk a problémát. Egyebekben a tervezet változatlan maradna. A légifotó alapján a 1271/3 hrsz. telek északi végében már elépítették az út számára rendelkezésre álló helyet, így a Béke utca felőli feltárás nem lenne reális.
- **Horváth Zoltán:** Részemről elfogadható a megoldás a meglévő adottságokra figyelemmel.
- **Lengl Zoltán:** Elfogadjuk a javaslatot.
- A jóváhagyandó tervlapokon továbbra is vannak „rég”i térségi övezetek: térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete, kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete. Ha összhangba hozzák a településrendezési tervet a Matrt.-vel akkor ezeket is le kellene cserélni, tehát a jóváhagyandó tervlapokon a hatályos területrendezési tervek térségi övezeteit szükséges szerepeltetni. Kérjük, ellenőrizték azoknak a térségi övezeteknek a lehatárolását is, amelyek elnevezése nem változott, hogy az aktuális lehatárolás szerepel-e a tervlapokon.
- A sajátos területfelhasználású térségtől való eltérés százalékos értékét szükséges megállapítani az alátámasztó munkarészben. A sajátos térség tekintetében írunk eltérésről, de nem derül ki, hogy ez hány százalék.
- Az alátámasztó munkarészben a 18. módosítás leírásában az „OTÉK szerinti 6,0 méter” megfogalmazás nem került javításra.
- **Dr. Kovács Péter:** Javítjuk a tervdokumentációt.
- **Lengl Zoltán:** A HÉSZ 6. § (3) bekezdésében elírás van: „nagyságát 95%-ban eléri”-k. Szabályozási vonal mentén történő leválasztás miatt háromnál több telek is keletkezhet, ha pl, két oldalról közút érinti a telket. A „harmadik telekként” helyett „további telekként” megfogalmazást javasolunk.
- Az Algyenes – Aldiás településrészek közötti kerékpárút jelölésének rajztechnikai pontosítása szükséges: A kerékpárút zöldterületben van, ugyanakkor piros vonallal jelölték a határát, ami szabályozási vonalnak látszik. Zöldterületen belül nem lehet szabályozási vonal. K-st övezeten is átmegy a kerékpárút, itt sem egyértelmű, hogy a közlekedési övezet átvágja-e a K-st övezetet, akkor a visszamaradó részterület milyen övezetben lesz? Javasoljuk, hogy csak a karikás nyomvonalat jelöljék, határvonal nélkül.
- **Dr. Kovács Péter:** Elfogadjuk az észrevételeket.
- **Lengl Zoltán:** A 1414/2 hrsz.-ú teleknél jelölt irányadó telekhatár nem illeszkedik a meglévő telekstruktúrához, nem lett vizsgálva, a szabályossága a meglévő épületekre figyelemmel. Nem javasoljuk olyan irányadó telekhatár jelölését, amelynek szabályossága kétséges éshátrányosan befolyásolná a kialakult telekstruktúrát, ezért javasoljuk a törlését. A terv más részein is vannak olyan irányadó telekhatárok, amelyeket településrendezési szempontból nem tartunk megalapozottnak, a későbbiekben javasoljuk ezeket felülvizsgálni.
- **Horváth Zoltán:** Elfogadjuk a javaslatot.

- **Lengl Zoltán:** Az el nem fogadott partnerségi észrevételeket minden esetben kérjük indokolni. A Kr. 66. § (7) bekezdése alapján a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.
- **Dr. Kovács Péter:** A tervezői válaszokat kiegészítjük.
- **Lengl Zoltán:** Az egyik partnerségi észrevétel a vasút melletti Vt övezetekhez kapcsolódott. Szeretném felhívni rá a figyelmet, hogy ezeknek a területeknek a megközelítése nincs rendezve, a közlekedési területen, olyan fejlesztések valósultak meg, melyek a terület rendeltetésszerű használatával nem összeegyeztethetőek, ezért javasoljuk, az egész tömb szabályozásának felülvizsgálatát, a reális és végrehajtható településrendezési célok kidolgozását. Ha a fagyizót fenn kívánják tartani, akkor építési övezetbe kell sorolni és az út és a vasút közötti területek közlekedési feltárását rendezni a kerékpárút figyelembevételével.
- **Dr. Kovács Péter:** Ez a terület napirenden van, érkeztek be ezzel kapcsolatban indítványok, amelyeket egy másik módosítási csomag keretében lehet majd kezelni. Az önkormányzat inkább nagyobb egybefüggő fejlesztési területként kívánja fenntartani ezt a területet, nem cél, hogy a meglévő kis telkek egyenként épüljenek be.
- **Lengl Zoltán:** A tárgyalás jegyzőkönyvét az E-TÉR-be hiánypótlásként feltöltjük, erre válaszként várjuk a javított tervdokumentációt.

Az egyeztető tárgyaláson a tárgyi ügygel kapcsolatban egyéb észrevétel nem merült fel, ezért az állami főépítész a tárgyalást lezárta.



Takács Anna

Takács Anna
jegyzőkönyv-vezető

Lengl Zoltán

Lengl Zoltán
jegyzőkönyv hitelesítő

egyeztető tárgyaláshoz

Zala Vármegyei Kormányhivatal Zrínyi terem
(8900 Zalaegerszeg Kosztolányi u. 10)

[illegible]

Kapják:

1. Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata (HK)
2. 5T Kft. (email)
3. Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkárság (HK)
4. Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály (HK)
5. Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (HK)
Hulladékgazdálkodási Osztály
6. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (HK)
7. Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (HK)
8. Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (HK)
9. Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság (HK)
10. Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (HK)
11. Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (e-mail)
12. Zala Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály (HK)
13. Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatóság (HK)
14. Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (HK)
15. Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (HK)
16. Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (HK)
17. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály (HK)
18. Nemzeti Földügyi Központ (HK)
19. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (HK)
20. Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály (HK)
21. Zala Vármegyei Rendőr-főkapitányság (HK)
22. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (HK)
Bányászati és Gázipari Főosztály
23. Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala (HK)
24. Zala Vármegyei Önkormányzat (HK)
25. Balaton Fejlesztési Tanács (email)

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2023. november 20. 10 óra

Hely: Zala Vármegyei Kormányhivatal Fsz. 5. terem

(8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10.)

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint

Tárgy: Gyenesdiás településrendezési eszközeinek módosítása

Mellékletek: jelenléti ív, írásban tett nyilatkozatok

Az egyeztető tárgyaláson nem vett részt, a tervet nem kifogásolta, és erről írásbeli nyilatkozatot tett:

- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály
- Zala Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
- Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala

A nyilatkozatok a jegyzőkönyv mellékletét képezik.

Lengl Zoltán állami főépítész köszöntötte a résztvevőket, ismertette az egyeztető tárgyalás témáját és az írásban beérkezett véleményeket. A meghívott államigazgatási szervek a tárgyaláson nem képviseltették magukat.

- **Lengl Zoltán:** A településrendezési terv egyeztetési eljárásának záró szakaszában fennmaradt kérdések egyeztetése érdekében hívtuk össze a tárgyalást, ami elsősorban az állami főépítész vélemény egyes pontjait érinti.
- A 1272/3 hrsz.-ú építési telek közúti kapcsolata nincs rendezve a településrendezési tervben. A mostani állapot sem ideális, javasoljuk, hogy az érintett tulajdonosok bevonásával alakítsanak ki egy hosszútávon fenntartható jogszerű megoldást, hogy minden építési teleknek meglegyen a közvetlen, önálló közúti kapcsolata.
- **Horváth Zoltán** (Gyenesdiás főépítésze): A 1272/1 és a 1272/3 hrsz.-ú telkek egy tulajdonban vannak, a köztük lévő közterületet is megszerezné a tulajdonos. Szándéka szerint a három telekből két építési telket alakítana ki, amiből egy a meglévő saroktelek, a másikat pedig nyeles telekként eladná. A Vt-1 övezetben a kialakítható telekméretet nem érné el a meglévő telek

megosztása esetén, ezért szükséges, hogy Lke-1 övezetbe legyen átsorolva a telek, így a szomszédos telkekkel a kívánt telekalakításokat is meg tudná valósítani.

- **Dr. Kovács Péter (5T Kft.):** A telkek megközelítése a hatályos szabályozásban is csak javasolt magánúttal volt megoldva. Ezzel egyenértékű megoldást javasolunk, úgy hogy a kérelmező által tervezett telekalakítás is megvalósítható legyen. A 1271/3 és 1269/2 hrsz.-ú telkek megközelítése szolgalmi úttal valósul meg a 71. főút felől. Javaslatunk az lenne, hogy ezt az útvonalat 6 méter szélességben magánútként jelölnénk a szabályozási terven. A 1272/1, 1272/3 és 1272/3 hrsz.-ú telkeken pedig javasolt megszüntető jeleket alkalmaznánk. Így rajztechnikailag megoldanánk a problémát. Egyebekben a tervezet változatlan maradna. A légifotó alapján a 1271/3 hrsz. telek északi végében már elépítették az út számára rendelkezésre álló helyet, így a Béke utca felőli feltárás nem lenne reális.
- **Horváth Zoltán:** Részemről elfogadható a megoldás a meglévő adottságokra figyelemmel.
- **Lengl Zoltán:** Elfogadjuk a javaslatot.
- A jóváhagyandó tervlapokon továbbra is vannak „rég”i térségi övezetek: térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete, kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete. Ha összhangba hozzák a településrendezési tervet a Matrt.-vel akkor ezeket is le kellene cserélni, tehát a jóváhagyandó tervlapokon a hatályos területrendezési tervek térségi övezeteit szükséges szerepeltetni. Kérjük, ellenőrizték azoknak a térségi övezeteknek a lehatárolását is, amelyek elnevezése nem változott, hogy az aktuális lehatárolás szerepel-e a tervlapokon.
- A sajátos területfelhasználású térségtől való eltérés százalékos értékét szükséges megállapítani az alátámasztó munkarészben. A sajátos térség tekintetében írunk eltérésről, de nem derül ki, hogy ez hány százalék.
- Az alátámasztó munkarészben a 18. módosítás leírásában az „OTÉK szerinti 6,0 méter” megfogalmazás nem került javításra.
- **Dr. Kovács Péter:** Javítjuk a tervdokumentációt.
- **Lengl Zoltán:** A HÉSZ 6. § (3) bekezdésében elírás van: „nagyságát 95%-ban eléri”-k. Szabályozási vonal mentén történő leválasztás miatt háromnál több telek is keletkezhet, ha pl, két oldalról közút érinti a telket. A „harmadik telekként” helyett „további telekként” megfogalmazást javasolunk.
- Az Algyenes – Aldiás településrészek közötti kerékpárút jelölésének rajztechnikai pontosítása szükséges: A kerékpárút zöldterületben van, ugyanakkor piros vonallal jelölték a határát, ami szabályozási vonalnak látszik. Zöldterületen belül nem lehet szabályozási vonal. K-st övezeten is átmegy a kerékpárút, itt sem egyértelmű, hogy a közlekedési övezet átvágja-e a K-st övezetet, akkor a visszamaradó részterület milyen övezetben lesz? Javasoljuk, hogy csak a karikás nyomvonalat jelöljék, határvonal nélkül.
- **Dr. Kovács Péter:** Elfogadjuk az észrevételeket.
- **Lengl Zoltán:** A 1414/2 hrsz.-ú teleknél jelölt irányadó telekhatár nem illeszkedik a meglévő telekstruktúrához, nem lett vizsgálva, a szabályossága a meglévő épületekre figyelemmel. Nem javasoljuk olyan irányadó telekhatár jelölését, amelynek szabályossága kétséges éshátrányosan befolyásolná a kialakult telekstruktúrát, ezért javasoljuk a törlését. A terv más részein is vannak olyan irányadó telekhatárok, amelyeket településrendezési szempontból nem tartunk megalapozottnak, a későbbiekben javasoljuk ezeket felülvizsgálni.
- **Horváth Zoltán:** Elfogadjuk a javaslatot.

- **Lengl Zoltán:** Az el nem fogadott partnerségi észrevételeket minden esetben kérjük indokolni. A Kr. 66. § (7) bekezdése alapján a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.
- **Dr. Kovács Péter:** A tervezői válaszokat kiegészítjük.
- **Lengl Zoltán:** Az egyik partnerségi észrevétel a vasút melletti Vt övezetekhez kapcsolódott. Szeretném felhívni rá a figyelmet, hogy ezeknek a területeknek a megközelítése nincs rendezve, a közlekedési területen, olyan fejlesztések valósultak meg, melyek a terület rendeltetésszerű használatával nem összeegyeztethetőek, ezért javasoljuk, az egész tömb szabályozásának felülvizsgálatát, a reális és végrehajtható településrendezési célok kidolgozását. Ha a fagyizót fenn kívánják tartani, akkor építési övezetbe kell sorolni és az út és a vasút közötti területek közlekedési feltárását rendezni a kerékpárút figyelembevételével.
- **Dr. Kovács Péter:** Ez a terület napirenden van, érkeztek be ezzel kapcsolatban indítványok, amelyeket egy másik módosítási csomag keretében lehet majd kezelni. Az önkormányzat inkább nagyobb egybefüggő fejlesztési területként kívánja fenntartani ezt a területet, nem cél, hogy a meglévő kis telkek egyenként épüljenek be.
- **Lengl Zoltán:** A tárgyalás jegyzőkönyvét az E-TÉR-be hiánypótlásként feltöltjük, erre válaszként várjuk a javított tervdokumentációt.

Az egyeztető tárgyaláson a tárgyi ügyel kapcsolatban egyéb észrevétel nem merült fel, ezért az állami főépítész a tárgyalást lezárta.



Takács Anna

Takács Anna
jegyzőkönyv-vezető

Lengl Zoltán

Lengl Zoltán
jegyzőkönyv hitelesítő

egyeztető tárgyaláshoz

Zala Vármegyei Kormányhivatal Zrínyi terem
(8900 Zalaegerszeg Kosztolányi u. 10)

[illegible]

Kapják:

1. Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata (HK)
2. 5T Kft. (email)
3. Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Államtitkárság (HK)
4. Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály (HK)
5. Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (HK)
Hulladékgazdálkodási Osztály
6. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (HK)
7. Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (HK)
8. Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (HK)
9. Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság (HK)
10. Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (HK)
11. Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (e-mail)
12. Zala Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály (HK)
13. Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatóság (HK)
14. Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (HK)
15. Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (HK)
16. Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (HK)
17. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály (HK)
18. Nemzeti Földügyi Központ (HK)
19. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (HK)
20. Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály (HK)
21. Zala Vármegyei Rendőr-főkapitányság (HK)
22. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (HK)
Bányászati és Gázipari Főosztály
23. Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala (HK)
24. Zala Vármegyei Önkormányzat (HK)
25. Balaton Fejlesztési Tanács (email)

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Gál Lajos polgármester
részére**

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/154-26/2023.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

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

Tárgy: Gyenesdiás településrendezési eszközeinek módosítása, általános eljárás, záró szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Gyenesdiás településrendezési eszközeinek módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (7) a) pontja alapján az **alábbi záró szakmai véleményt adom:**

I. Előzmények

A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 66-67. § szerinti általános eljárási szabályoknak megfelelően történt. Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Horváth Zoltán települési főépítész közreműködésével látja el.

A tervdokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése alapján az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembe vételével készült.

A tervdokumentáció partnerségi egyeztetését lefolytatták, a környezeti értékelés egyeztetése során az illetékes államigazgatási szervek véleményét figyelembe vették. A véleményezési szakasz lezárását követően a tervdokumentációt 2023. november 6-án a záró szakaszra benyújtották. A záró szakaszban fennmaradt kérdések egyeztetése érdekében a 2023. november 20-án egyeztető tárgyalást tartottunk, amely a résztvevők egyezségével zárult. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében foglaltak alapján javított tervdokumentációt az önkormányzat 2023. november 27-én az E-TÉR rendszerbe feltöltötte.

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervdokumentáció Gyenesdiás településrendezési eszközeinek módosítására irányul az alábbi pontokban:

1. Strandi zöldterület övezeti jelének pontosítása
2. 728/11-13 hrsz-ú. „úszótelkek” szabályozásának felülvizsgálata
3. Telekalakítási és beépítési javaslat kidolgozása a vízparti Vt fejlesztési területekre vonatkozóan, Balaton-parti kerékpárút jelölése.
4. Margaréta utca keleti végében ábrázolt gyalogos forgalom megszüntetése

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

E-mail: allamifoeptesiz@zala.gov.hu, KRID: 627393122, Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/>

5. Hunyadi köz keleti oldalán elhelyezkedő telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata
6. Galagonya utcánál a kilátási pont miatt tervezett közterület szélesítés megszüntetése.
7. A főépítmény fogalmának pontosítása a HÉSZ-ben.
8. A HÉSZ pontosítása, egyértelműsítése a telekszélesség és az utcafronti szélesség fogalomhasználatát illetően
9. Béke utca és Toldi köz tervezett szélesítésének törlése a szabályozási tervről, és a Szent István utca szabályozásának felülvizsgálata
10. A 1272/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása (Lke-1-re)
11. Kossuth utca – Csokonai Vitéz Mihály utca közötti Vt-6 övezetben a Csokonai utca felőli előkert méretének módosítása
12. Kossuth Lajos u. 16-22. ingatlanok átsorolása üdülőterületből lakóterületbe.
13. Meleghegyi köz és a 1491/4 hrsz út összekötésének megszüntetése
14. Madách utca menti Vt-3 és Vt-2 területeken a szabályozásának módosítása.
15. Tulipán kemping feletti azonos hasznosítású területek Üü-2 övezetbe történő átsorolása
16. Közcélú közművek és berendezéseik elhelyezhetőségének szabályozása.
17. A Pince utca északi oldali telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata
18. Településrendezési tervek jogszabályi harmonizációja
19. Galagonya utca övezetében a lakóházak arányának pontosítása
20. Lke építési övezetek esetében a tetőtér beépítés és lakásszám felülvizsgálata
21. A Búzavirág utca és Szőlőhegyi utca csatlakozásánál gyalogút hosszának csökkentése
22. Az Ady utca – Fenyves utca közötti K-Ny-i irányú összekötő útszakasz módosítása
23. Telekalakítási szabályok pontosítása
24. A 714/16 hrsz- ú és a 714/17. hrsz- ú ingatlanok átsorolása a Vt- 6 övezetbe, szabályozásuk pontosítása
25. A szabályozási környezet pontosítás a 1414/2 hrsz ingatlant érintően, a kialakult telekhatárok figyelembe vételével.

A záró szakaszban benyújtott javított tervdokumentáció tartalmazza a településrendezési eszközök módosításának tervezetét, azok megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az egyeztetési eljárás előzményiratait. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a főépítési feljegyzésnek.

III. Záró szakmai vélemény

A 2023. november 27-én benyújtott javított tervdokumentációval kapcsolatban **kifogást nem emelek, javaslom a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását.**

Az Étv. 8. § (2d) bekezdése alapján a településrendezési terv elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni, azt a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

Az Étv. 13. § (6) bekezdése alapján a polgármester – a jogalkotásról szóló törvény szerinti elektronikus jogszabálygyűjteményben való közzététellel egyidejűleg – a helyi építési szabályzatot, illetve módosítása esetén a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt helyi építési szabályzatot feltölti az E-TÉR-be az Étv. 8. § (4) bekezdés d) pontjában meghatározott módon.

A Kr. 72. § (1) b) pontja alapján – figyelemmel a Kr. 78. § (2) bekezdésére – a településrendezési eszközöket (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) legkésőbb a hatálybalépésük napján pdf/A formátumban kell feltölteni az E-TÉR felületre, amellyel egyúttal az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére történő beküldési kötelezettséget is teljesítik.

A Kr. 73. §-a alapján, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településtervezési jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez. Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat Kr. 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

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

Zalaegerszeg, 2023. november 28.

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Gyenesdiás településszerkezetét alapvetően meghatározzák területi, geomorfológiai adottságai valamint a település történeti fejlődése során kialakult úthálózat és településstruktúra.

Gyenesdiás településszerkezetének alakulása – a rendezési tervek készítése során – a magasabb rendű területrendezési tervek elhatározásainak, valamint az egyéb jogszabályokfigyelembe vételével történt.

Alapvetően megállapítható, hogy a település területi növekedésére, a hatályos településrendezési tervekben rögzítettekhez képest, már nincs további lehetőség. A települést északról a Keszthelyi-hegység erdőterületei, délről a Balaton határolja. Keleten és nyugaton a szomszéd települések, illetve erdő területek szabnak határt a további terjeszkedésnek. Mindezek alapján, a településrendezési tervek felülvizsgálata során a belterület nem nő. Új beépítésre szánt terület sem kerül érdemben kijelölésre. A felülvizsgálat leginkább a meglévő területhasználatok és övezetek pontosítását jelenti.

1.1.1. Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

A település legnagyobb kiterjedésű területfelhasználási egysége a lakóterület, mely kertvárosias és kisvárosias övezetekből tevődik össze.

A lakóterülethez kapcsolódóan, telekméret, telekhasználat beépítés, építménymagasságok, arculat tekintetében jelentős eltérésen nem mutatkoznak. A beépítés ideje, a domborzati adottságok, kilátásviszonyok természetesen hatnak a lakóterületek megjelenésére, de ezek nem rajzolnak ki domináns különbségeket. Gyenesdiás területi növekedésére már nincs lehetőség. Északi oldalon, erdőterületek, déli oldalon a Balaton, keleti és nyugati oldalon a szomszéd települések határolják a nagyközséget.

A település belterületének nagy részét a lakóterületek teszik ki. A vasútvonaltól délre fekvő part menti sáv kivételével a belterületet jelentős részét ez az övezet fedi le. A település központi településrészt sűrű beépítés jellemzi, kevés beékelődő szabad területtel.

VEGYES TERÜLETEK – Településközponti vegyes terület

Vegyes területbe a település intézményei, idegenforgalmi fejlesztési területei, illetve szolgáltatásainak egy része sorolt. E területfelhasználás elsősorban a Kossuth Lajos utca mentén, Madách utca mentén, a vasútállomás térségében, és a part menti sávban található, valamint elszórva megjelenik a település más részein is kisebb mértékben. A meglévő

területeken túl a település további közcélú, intézményi, szolgáltatásfejlesztésének célterületei, településközpont továbbfejlesztésének területe is ide sorolt.

GAZDASÁGI TERÜLETEK – Kereskedelmi, szolgáltató terület

A belterület nyugati és észak-nyugati részén található a gazdasági területek. A Keszthely Tapolcai út menti gazdasági terület kereskedelmi létesítményeket, szolgáltatásokat tartalmaz. Az egyenlőre csak a Faludi út felől megközelíthető, észak-nyugati gazdasági terület, a szolgáltatások mellett, egyéb, gyártó gazdasági tevékenységek befogadására is alkalmas. Ennek területe a felülvizsgálat során pontosodik, valamint szintén pontosodik a Keszthely irányába tervezett közúti kapcsolat megfogalmazott nyomvonala is.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A terv e területfelhasználásba sorolta – a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt – az alábbi területeket:

- Vízmű
- Strand
- Kikötő
- Sportolási célú terület
- Oktatási célú terület
- Elsősorban a lovas sporttal kapcsolatos létesítmények, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgáló terület
- Honvédelmi minisztérium vagyonkezelésében lévő gyakorlótér rendeltetésű terület
- Rekreációs célú terület
- Idegenforgalmi célú terület
- Szabadidőközpont terület

ÜDÜLŐ TERÜLETEK – Üdülőházas, hétvégi házas üdülőterület

Annak ellenére, hogy Gyenesdiás életében meghatározó az idegenforgalom, az üdülési célú jelenlét, kevés a kifejezetten csak üdülőként használt terület. Csak néhány nagyobb vendégszobaszámú szálláshellyel rendelkezik, és a kisüdülők is csak egy helyen jelentek meg (Oppel Imre sétány mentén). Az üdüléshez kapcsolódó szolgáltatások, szálláshely, vendéglátás, stb. a vegyes területeken is meghatározó, és a lakóterületeken is megtalálható.

1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰTERÜLET

A közlekedési infrastruktúra ellátottsága szempontjából Gyenesdiás az országos átlag feletti helyzetet mondhat magáénak. Két nemzetközi viszonylatban is fontos tengely (M7 és 84. sz. főút), valamint egy országos jelentőségű főútvonal közvetlen környezetében elhelyezkedve kedvező a település megközelíthetősége.

Az M7-es autópályához kapcsolódóan a gyorsforgalmi, valamint az R76 útvonalak jövőbeni fejlesztésével, továbbá a vasútvonalak korszerűsítésével és a 71 sz. főút rekonstrukciójával Gyenesdiás a térség egyik fontos elemévé válik. A település könnyen megközelíthető közúton, vasúton, illetve légi közlekedés útján is, a Sármelléken üzemelő repülőtér felől.

Általánosságban elmondható, hogy az utak alépítménye és kopórétege közel 30-40 éve épült, azóta a lokális javításokon, közműépítések utáni helyreállításon kívül felújításra nagyon kevés számban került sor. A felületeken hossz- és keresztirányú repedések egyaránt előfordulnak, néhol általános összerepedezettség is jellemző, helyi besüllyedésekkel, egyenetlen kikopásokkal, kátyúkkal. A károsodások okai elsősorban az út élettartamára, vízelvezetési hiányosságokra /olvadási- és fagykárak, elnedvesedett földmű/ vezethetők vissza.

Tekintettel arra, hogy Gyenesdiás belterülete több, mint egy évtizeddel ezelőtt elérte a terjeszkedésének határát, és e területek megközelítése is többségében megoldott, közlekedési területek tekintetében meghatározó változások nem történnek a felülvizsgálat során. Kiszolgáló utak nyomvonala, területigénye több helyen pontosodik. Említést érdemlő elem, az észak-nyugati gazdasági terület Keszthely, Várvölgyi út felől tervezett megközelítésének változása. A gazdasági területe jelenleg kizárólag a Faludi utca felől közelíthető meg. A Keszthely felőli megközelítést már a hatályos rendezési tervek is tartalmazzák. A kapcsolat eddig azonban nem épült ki. Napjainkban, e kapcsolat kialakítása új nyomvonalon tűnik reálisnak. E tekintetben változik a kiszolgálóút Gyenesdiás területére eső nyomvonala.

A településszerkezeti terv jelöli:

- a meglévő és tervezett főút és gyűjtőút hálózat elemeit
- a közösségi közlekedés területeit
- a jelentősebb kerékpárút nyomvonalakat
- a gyalogosforgalmú területeket
- nagyobb parkoló területeket

ZÖLDTERÜLETEK

Gyenesdiás jelentős, bár többségében még nem kialakított zöldterületei túlnyomó részt a Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv által kijelölt területeken fekszenek, továbbá a település keleti részén fekvő, a vasúti pályával határos (mélyfekvésű) területen tervezett zöldterületi fejlesztés. Ezeken túlmenően a meglévő zöldterületek ábrázoltak.

Zöldterületek tekintetében érdemi változás nem történik a felülvizsgálat során. A meglévő, vagy a hatályos szerkezeti terven tervezett zöldterületek továbbra is e terület-felhasználásban maradnak. Két esetben történik a határ kismértékű pontosítása, mely változásokat külön fejezet mutatja be.

ERDŐTERÜLETEK

A szerkezeti terv a település északi részén fekvő, NATURA 2000 területen, továbbá Nemzeti Ökológiai hálózat részét képező, az Országos Erdészeti Nyilvántartásban közel 100%-ban Természetvédelmi rendeltetésű erdőterületek kerültek besorolásra. További erdőterületeket

rögzít a terv a település keleti részén, továbbá a nyugati területeken kijelölt Különleges, továbbá Gazdaság területek védelme, területi elhatárolása érdekében. További, közjóléti és védelmi erdőterületek megjelennek továbbá, a Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv által érintett sávban. Itt néhány esetben az erdő rendeltetés változik.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A település mezőgazdasági területei megszüntetésre kerültek.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

E területfelhasználásba a folyó- és állóvizek medre és parti sávja tartozik, nagysága nem változik. Ide soroltak a Balaton tv. által meghatározott, és különböző minőségi osztályba sorolt, nagy kiterjedésű összefüggő nádasok területei is.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

A terv e területfelhasználásba sorolta – a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt – a temetők területeit.

1.2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

1.2.1. Tájhasználat, tájszerkezet

Gyenesdiás kialakult tájszerkezete értékes természeti és táji elemekben gazdag, melyben a településrendezési terv újragondolása során táji léptékű, a jelenlegi tájhasználatot jelentősen befolyásoló változás nem történt. A szabályozás és a tájrendezési javaslatok célja a lakó- és üdülő tájjalleg együttes kiszolgálása, a táji és a természeti adottságok védelmének biztosítása a föld rendeltetésszerű használatának biztosításával együtt.

Az északi részen a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkhoz tartozó erdőterületek és a közjóléti erdőterületek nagysága emelkedett a törvényi előírásoknak megfelelően. Az erdőterületeken a természetjáró turizmus megfelelő kiszolgálása és az üdülő táj potenciálját erősítve, fontos a rekreációs célú fejlesztések elősegítése, a természetvédelem hangsúlyozása és az információszolgáltatás biztosítása az erdőlátogatók számára. Kiemelt szempont, hogy a keszthelyi agglomeráció részeként a folyamatosan növekvő lakosság számára is egyértelmű szabadidő töltési lehetőségként kínálkozzon a természetjárás és a Keszthelyi-hegység, mint természeti adottság értékelése.

A település Balaton parti sávja a Balaton vízpart-rehabilitációs tervek alapján kerültek szabályozásra, így a parti sávban a már létrejött és tervezett fejlesztési szándékokhoz igazodva történt a tájszerkezet formálása. A parti sávban a természetvédelmet és a tájvédelmet erősítő tájszerkezet és tájhasználat alakul ki. A védelmi rendeltetésű erdők továbbra is biztosítják a parti sáv természetes jellegének megőrzését, melyhez a nagy kiterjedésű nádas területek lehatárolása is hozzájárul. A nádasok területén javasolt természetbemutató szolgáltató létesítmények elhelyezése (pl. madármegfigyelő les, információs táblák). A tájszerkezetet erősíti, hogy a település K-i és Ny-i parti sávjának határai mentén erdőterületek szegélyezik. A parti sáv tájhasználatát jelentősen érintő fejlesztési célt szolgáló területhasználatok egy tömbben jelennek meg a már meglévő strand és vitorlás kikötő

környezetében, így a tájszerkezet nem aprózódik tovább, a rekreációs célú tájhasználat pedig növekszik.

1.2.2. Természetvédelem

Gyenesdiás település természeti értékeinek védelmét és megőrzését többféle védelmi kategória biztosítja. A település összesen 754 ha területe érinti a Nemzeti Park területét. Az érintettség lényegében a Keszthelyi hegység erdeinek, Gyenesdiás beépített területétől északra, és észak keletre található erdőterületekre korlátozódik. Fokozottan védett természeti területeket, összesen három különálló területen összesen 89 ha.

Az ökológiai elemek folytonosságát segíti elő a kötelező fásítások, védősávok illetve javasolt a zöldfelületek kialakítása esetén a többszintes, különböző fajokban gazdag állomány létesítése, mely a biodiverzitás megőrzését szolgálja.

A településszerkezeti terv tartalmazza a különböző védelem alatt álló területek lehatárolását.

A területhasználatkor a természet védelme érdekében a védelem módját meghatározó jogi háttérrel maradéktalanul figyelembe kell venni.

Ex lege védett források közül a település k-i határában a 71-es számú út mentén, közterületen található a János-forrás, rendezett forrásfoglalással és környezettel, de a terület kiterjedéséből adódóan kiemelt figyelmet érdemel természetvédelmi szempontból. A település többi ex lege forrásainak védelmet biztosít, hogy vízgazdálkodási területhasználatba soroltak.

1.3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Gyenesdiáson a különböző rendezettségű övezetekben a zöldfelületeknek, növénycsoportoknak a következő főbb funkcionális típusai találhatóak:

- Lakókerterek, üdülő-és hétvégi házas kertek
- Zöldterületek
- Közpark funkciót ellátó zöldfelületek
- Jelentős zöldfelületű intézmények
- Zöldfelületi intézmények
- Közlekedési területeken út és térfásítások

A lakókerterek, üdülő-és hétvégi házas kertek esetében egyre terjedő tendencia a növényállományok alacsony színtezettsége, a zöldfelületek minősége mind ökológiai mind esztétikai szempontból alacsony. A település zöldfelületi rendszerének legnagyobb részét a magánkerterek adják, így javasolt 100 m²-en egy fa telepítése, mely a tájra jellemző, ez lehet adottságoktól és karaktertől függően gyümölcsfa vagy lombhullató fa. Örökzöld illetve tűlevelűek telepítése nem javasolt, továbbá kerülendő az idegenhonos örökzöld növényekből teljesen zárt, 1,5 m-t meghaladó sövények kialakítása a kerítések mentén. A kertek esetében javasolt a kiskertes jelleg erősítése, évelőkkel, alacsony cserjékkel és gazdasági növényekkel, gyümölcsfákkal valamint a vashegyi részen a szőlőültetvények megtartása.

A település három nagyterjedésű, magasabb potenciállal rendelkező zöldterületbe sorolt vízparti területtel rendelkezik. Ezek a zöldterületek a Balaton parti sávjában helyezkedik el, a Yacht kikötőtől keletre, a meglévő strandok között, valamint az algyeseni csónakkikötőtől nyugati irányban. A vitorlás kikötő melletti területen a zöldterület fejlesztése folyamatban van, a Diási Játékstrandtól nyugatra eső részekben még nem történt jelentősebb beavatkozás.

Mindhárom terület esetében javasolt 3 szintes növényállomány létesítése, a fákat javasolt ligetes szerkezetben telepíteni, min. 180 fa/ha darabszámmal. A vízparti területeken a zöldfelületek vegetációs állományának igazodnia kell a természetes vízparti zonációban megtalálható fajokhoz. A település területén található további zöldterületek területi nagyságuk révén az utcaképek meghatározó elemei, melyek zöldfelületének minőségi fejlesztése javasolt. Több a településszövetbe ékelődő zöldterületen találhatóak kisebb játszóterek, ezek körbekerítése, valamint további funkciókkal történő fejlesztése javasolt.

A területek zöldfelületi minőségének fejlesztése, több szintes növényállomány, magasabb díszértékű fajok és újabb funkciók biztosítása által javasolt, mivel a település arculatában is meghatározó szerepet kapnak.

A település zöldfelületi rendszerének egyik elemét képviseli az intézményekhez tartozó zöldfelületek, -, Községháza, iskola, óvoda, bölcsőde – melyek minőségbeli fejlesztése és megújítása indokolt. Javasolt az intézmények esetében többszintes, fajokban gazdag, magasabb dendrológiai értékű növények alkalmazásával, funkciókhoz igazodó zöldfelület kialakítása.

A zöldfelületi intézmények csoportjába tartoznak a településen található strandok, temetők, kempingek. A meglévő temető zöldfelülete jelentős mennyiségbeli fejlesztésre szorul, a szabályozás során kötelező fásítás került kijelölésre a terület körül. A strand és a kemping zöldfelületei mind minőségben mind mennyiségben megfelelőek, a strand fejlesztése során a javasolt a min. 60%-os lombkorona borítottság biztosítása a rekreációs funkció ellátásához.

Az idős fák rendszeres ápolási munkálatait el kell látni a balesetveszély megelőzése érdekében, tekintettel arra, hogy az állományképző növények törékeny fajták (*Salix* sp., *Populus* sp.).

A közlekedési területek mentén megjelenő zöldfelületek, a már meglévő zöldterületek fenntartására és minőségének fejlesztésére a jövőben javasolt nagyobb figyelmet fordítani.

Az utcafásítások fejlesztését és további fasorokat célszerű lenne telepíteni, ahol az adottságok engedik. A kerékpárút mentén több helyen is célszerű lenne árnyékolás és térhatárolás végett fasorok kialakítása.

A különleges beépítésre nem szánt területek közül a temető és a településüzemeltetési célokat szolgáló övezetekben a fejlesztések során tájépítész szakági tervező bevonása indokolt. Mindkét területen fontos a tájba illesztés, és a lakó terület és erdőterület közötti átment képzése a zöldfelület kialakításával. Nemcsak környezetvédelmi okokból indokolt a 3 szintes védősávok kialakítása a területeken, hanem esztétikai, és tájba illesztési szerepük is van, valamint a zöldfelületi rendszerek közötti kapcsolatot biztosítja. Az új temető (Pilikán) létesítése során kiemelt figyelemmel kell lenni a határoló erdő, mint tájalkotó és zöldfelületi rendszer elemére. Javasolt a növénytelepítés során a természetes vegetációban megtalálható fásszárú állomány fajainak alkalmazása, a temető magas kb. 70%-os zöldfelületi aránnyal történő kialakítása, a fák ligetes szerkezetben történő telepítése, örökzöldítés.

Gyenesdiás település zöldfelületi rendszerének elemeiben új elemként jelenik meg a kötelező fásítások és védősávok kialakítása, a már meglévő értéket képező utcafásítások megtartandó fasorként való feltüntetése.

1.4. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Gyenesdiás jelenlegi településszerkezetét és megvizsgálva láthatjuk, hogy fejlődése során nem alakult valamely centrum köré szerveződő, hierarchikus logikára épülő településszerkezet. Ennek okai a település történetében és táji adottságokban keresendők. A két külön hegyközségi településmagból összeolvadt település legfőbb tengelye a Kossuth Lajos utca (71-es számú főút). Mind Diásnak, mind pedig Gyenesnek a kápolna/temető köré szerveződő kis teresedés látható, melyből a legtöbb utca sugár irányba hivatott feltárni az úttól északi irányba fekvő területeket. A terekről kiinduló utcák jelentik a település feltárásának fő irányait. A Gyenesen ez Hunyadi János, Temető és Jókai utcákat, míg Diás esetében az északi irányba induló Darnay és József Attila és Bem József utcákat jelenti. A 71-es számú főúttól északra fekvő területek utcahálózatát nagy részben a morfológia, logikusan határozza meg azonban a teresedésekről kiinduló utcák vélhetően korábban a Keszthelyi hegység voltak hivatottak feltárni (Lőtér, Jókai utcák).

Egészen a XIX. századik a főúttól délre fekvő területek voltak szerényebb beépítésűek, majd a fürdőkultúra fejlődésével és a vasút megépítésével váltak egyre jobban kihasználttá. Az utcaszerkezet kialakulása elsősorban a tóhoz való lejutás motiválta, míg a kereszt irányú utak kevésbé voltak jellemzőek, kivételt képez ez alól a Széchenyi-Toldi-Rózsa utcák nyomvonala, mely Diás – már már nem jelentős településközpontjában fut bele, az út vonalvezetése már a 19.századi térképeken is jól kivehető.

A két település egyesülése után az ősi települések határán megerősödő, a Balaton megközelítését biztosító új ÉD-i irányú tengely alakul, mely mára a település második legfontosabb közlekedési tengelye, főutcája a Madách Imre utca.

Gyenesdiás örökségi értékei:

Gyenesdiás területén 5 régészeti lelőhelyet ismerünk a közhiteles nyilvántartás alapján:

KÖH 10370 = Gyenesdiás-Vonyarcvashegy „Lasics Ferenc telke” (Diás, MRT 1. kötet 13/1 lh.)”

A lelőhely helye, elhelyezkedése: A mellékelt térképen berajzolva

Érintett ingatlanok: 1274/17, 1274/18, 1274/6, 1275, 1276/3, 1276/4, 1280/4, 1280/5, 1281, 1282, 1283, 1284/1, 1284/2, 1284/3, 1285/1, 1285/2, 1286/1, 1286/2, 1287/1, 1287/2, 1287/3, 1288/1, 1288/2, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294/1, 1294/2, 1295/1, 1295/2, 1299/3, 1312, 1365/1, 1372/2, 1372/4, 1373, 1375, 1377/3, 151/1, 151/2, 152, 153, 220/1, 220/2, 227, 228/2, 228/3, 273, 274, 275, 276, 277, 280, 296, 297, 298/1, 298/2, 298/3, 299, 300, 301/1, 301/3, 301/4, 303, 305/3, 308/2, 309/1, 309/2, 311/1, 311/2, 312/1, 312/2, 313, 314/1, 314/2, 315, 318/5, 320/1, 320/2, 322, 323, 324, 325/1, 325/2, 325/3, 326/1, 326/2, 327/1, 327/2, 328, 329, 330/1, 330/2, 332, 333, 334, 336/10, 336/11, 336/12, 336/13, 336/14, 336/2, 336/6, 336/7, 336/8, 336/9, 337/1, 337/3, 337/4, 337/5, 337/7, 337/8, 337/9, 338/1, 338/2.

KÖH 10371 = Gyenesdiás-Keszthely „Faludi sík” (MRT1 13/2)

A lelőhely helye, elhelyezkedése: A mellékelt térképen berajzolva

Érintett ingatlanok: 1276/3, 1276/4, 1280/4, 1280/5, 1281, 1282, 1283, 1284/1, 1284/2, 1284/3, 1285/1, 1285/2, 1286/1, 1286/2, 1287/1, 1287/2, 1287/3, 1288/1, 1288/2, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294/1, 1294/2, 1295/1, 1295/2, 1299/3, 1312, 1365/1, 1372/2, 1372/4, 1373, 1375, 1377/3.

KÖH 68825 = Gyenesdiás „Algyenes, Nagy Oszkár telke” (MRT1 13/3)

A lelőhely helye, elhelyezkedése: A mellékelt térképen berajzolva

Érintett ingatlanok: 1241, 1242, 1243, 1258, 1260, 1264/2, 1268/2, 1274/11, 1274/17, 1274/18, 1274/6, 1275, 1276/3, 1276/4, 1280/4, 1280/5, 1281, 1282, 1283, 1284/1, 1284/2, 1284/3, 1285/1, 1285/2, 1286/1, 1286/2, 1287/1, 1287/2, 1287/3, 1288/1, 1288/2, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294/1, 1294/2, 1295/1, 1295/2, 1299/3, 1312, 1365/1, 1372/2, 1372/4, 1373, 1375, 1377/3, 151/1, 151/2, 152, 153, 220/1, 220/2, 227, 228/2, 228/3, 273, 274, 275, 276, 277, 280, 296, 297, 298/1, 298/2, 298/3, 299, 300, , 301/1, 301/3, 301/4, 303, 305/3, 308/2, 309/1, 309/2, 311/1, 311/2, 312/1, 312/2, 313, 314/1, 314/2, 315, 318/5, 320/1, 320/2, 322, 323, 324, 325/1, 325/2, 325/3, 326/1, 326/2, 327/1, 327/2, 328, 329, 330/1, 330/2, 332, 333, 334, 336/10, 336/11, 336/12, 336/13, 336/14, 336/2, 336/6, 336/7, 336/8, 336/9, 337/1, 337/3, 337/4, 337/5, 337/7, 337/8, 337/9, 338/1, 338/2, 926/1, 926/2, 946/1, 947, 952, 953/1, 953/2, 954/1, 955, 956, 957.

KÖH 10373 = Vonyarcvashegy-Gyenesdiás „országút É-i oldala (Döngeleg, Festetics-szőlő, Fisz-kút környéke)” (MRT1 13/4)

A lelőhely helye, elhelyezkedése: A mellékelt térképen berajzolva

Érintett ingatlanok:

296, 297, 298/1, 298/2, 298/3, 299, 300, 301/1, 301/3, 301/4, 303, 305/3, 308/2, 309/1, 309/2, 311/1, 311/2, 312/1, 312/2, 313, 314/1, 314/2, 315, 318/5, 320/1, 320/2, 322, 323, 324, 325/1, 325/2, 325/3, 326/1, 326/2, 327/1, 327/2, 328, 329, 330/1, 330/2, 332, 333, 334.

KÖH 10374 = Gyenesdiás „Havasboldogasszony-kápolna” (MRT1 13/5)

A lelőhely helye, elhelyezkedése: A mellékelt térképen berajzolva

Érintett ingatlanok: 1274/11, 1274/17, 1274/18, 1274/6, 1275, 1276/3, 1276/4, 1280/4, 1280/5, 1281, 1282, 1283, 1284/1, 1284/2, 1284/3, 1285/1, 1285/2, 1286/1, 1286/2, 1287/1, 1287/2, 1287/3, 1288/1, 1288/2, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294/1, 1294/2, 1295/1, 1295/2, 1299/3, 1312, 1365/1, 1372/2, 1372/4, 1373, 1375, 1377/3, 151/1, 151/2, 152, 153, 220/1, 220/2, 227, 228/2, 228/3, 273, 274, 275, 276, 277, 280.

Műemléki nyilvántartásban szerepel:

ssz.	Tsz.	Az.	Cím	Név	Védelem	Birsag kat.	Hrsz
	8861	21280		Lakóház, népi ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		1109, 1110/1, 1110/2, 937/7, 1082/5, 1097/3, 1097/1, 1083, 1082/1, 1081, 1072, 937/6, 848/17
	4994	21281		Pásztorház, népi jellegű ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		90/2, 90/1, 1274/10, 88, 1392/1, 1390, 1389, 1382/4, 1274/9, 1257/5, 1259/1, 1259/2, 1266, 1264/1,

							1267, 1274/6	1274/12,
	4998	21284		Szent Ilona-kápolna ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		1382/4, 1392/1	1390,
	4991	10825	ALSÓDIÁS, Kossuth u.	Vitéz-kereszt	általános műemléki védelem	III.	1274/6, 1274/2	613/1,
	4994	10823	Kossuth Lajos utca 97.	Pásztorház, népi jellegű	Műemlék	I.	89	
	4995	10821	Darnay utca 10.	Darnay-féle boronapince	általános műemléki védelem	III.	146/2	
	4997	10822	FELSŐDIÁS, Zalay köz 4.	Pince-présház, népi	általános műemléki védelem	III.	1427/2	
	4998	10820	Temető u. 1.	Szent Ilona-kápolna	Műemlék	I.	1391	
	6601	10828	ALSÓGYENES, Toldi Miklós u. 22.	Pince	általános műemléki védelem	III.	880	
	8861	10824	Liliom utca 1.	Lakóház, népi	Műemlék	II.	1082/3, 1082/2	
	9121	10827	Toldi utca 15-17.	Lakóház	általános műemléki védelem	III.	888	

Helyi védelem:

A településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésekor készült örökségvédelmi tanulmány, mely meghatározta a település épített örökségének védett, illetve védelemre javasolt elemeit. A településrendezési tervek a helyileg védett elemeket tájékoztatólag ábrázolják az alábbiak szerint:

Ssz.	Cím	Megnevezés	HRSZ
H1	Csokonai utca 67/b	Ház	1313/6
H2	Toldi utca 10.	Ház	675/1
H3	Toldi utca 14.	Ház	678
H4	-	Kőkereszt	1097/4
H5	Széchenyi István utca 8	Parasztház	846/2
H6	Szent István utca 57/II	Parasztház	859/6
H7	-	Nepomuki Szent János Szobor	359
H8	Malom utca 5.	Épület	361
H9	Esze Tamás utca 1.	Ház	526/2

H10	Kisfaludy utca 6.	Ház	570/8
H11	Toldi Miklós köz 19.	Ház	861/2
H12	Toldi Miklós utca 9.	Ház	895
H13	Toldi Miklós utca 12.	Ház	677
H14	Harmat utca 13.	Ház	965/5
H15	Temető utca 2.	Ház	1381
H16	Temető utca 7.	Ház	1369/3
H17	Csokonai utca 35.	Ház	1338/5
H18	Csokonai utca 32	Ház	1298
H19	Csokonau utca 52.	Ház	1311/13
H20	Lőtér utca 1.	Ház	1309/2
H21	Faludi utca 53.	Ház	1307/2
H22	Piliáni utca 3.	Ház	1631/3
H23	Pilikáni utca 13.	Ház	1627/1
H24	Pilikáni utca 33.	Pince	1615/4
H25	Szőlőhelyi út 1.	Ház	1316/6
H26	Szőlőhelgyu út 2.	Présház	1449
H27	Hunyadi János utca 26.	Lakóház	71
H28	Kökény utca 3.	Lakóház	84/12
H29	Nyírfa utca 1.	Lakóház	142/4
H30	Darnay utca 27.	Lakóház	157/1
H31	Darnay utca 25.	Lakóház	165/2
H32	Darnay utca 11.	Villa épület	220/9,220/8
H33	Darnay utca 5.	Ház	228/2
H34	Kossuth Lajos utca 47.	Templom és környezete	151/2
H35	Kossuth Lajos utca 59.	Lakóház	126/1
H36	Kossuth Lajos utca 70.	Lakóház	608

1.5. KÖZLEKEDÉS

1.5.1. Közúthálózat

1. Vasúti közlekedés

Gyenesdiás a Budapest – Székesfehérvár – Nagykanizsa I. rendű törzshálózati vonalról közelíthető meg. Tapolcaig mellékvonali kapcsolat biztosított. A vasútállomás elsősorban személyszállítási céllal üzemel, Tapolca felől 10, Keszthely irányából 13 járat érinti megállással. Áru ill. teherszállításra külön fogadó és rakodó vágány nem létesült (csak továbbszállítás van). A jelen- és jövőbeli igényeknek is megfelel.

2. Közúti közlekedés:

A nagyközségen - külsőségi szakasz nélkül - 99+195 - 101+550 szelvények közötti átkelési szakasszal, több, mint 2350 m hosszon átvezet a 71. sz. Lepsény - Fenékpusztai másodrendű főút (kelet – nyugati tengely, egyúttal jelentős átmenő forgalom! – 14.046 EJ/d – közte ~1400 tehergk.), erről ágazik le a vasútállomáshoz vezető 71343 számú bekötő út (Madách Imre utca), mely biztosítja a vasútállomás, strandfürdő, jachtkikötő megközelítését.

Keszthely határán 5 ágú körforgalmi csomópont épült, 3 ága Gyenesdiás közigazgatási területéhez tartozik. (Kossuth u., Faludi u., Balaton u.)

A 71-es főút (Kossuth L. u.) nagyobb csomópontjai az önkormányzati gyűjtő- és lakóutaknak is kiinduló pontjai.

A jelentősebb leágazások a 71-es főúttól északra: körforgalomtól indulóan: Faludi utca, Hunyadi utca, Darnay utca.

Délre: Balaton utca, Béke utca, Madách utca, Dobó utca

Gyűjtőút szerepű kelet-nyugati irányban a Lőtéri, Hunyadi, Széchenyi utca - a többi út keresztmetszetében ill. egyéb paramétereiben nem éri el az ennek megfelelő szolgáltatási szintet. A lakóutak többsége 3-4 m-es burkolatszélességű (előzési, kikerülési lehetőség útpadkán van) a jelenlegi beépítés szabályozási vonala (többségében 8-10 m) sem teszi lehetővé bővítést (hiányzik a járda, részben megoldatlan a csapadékvíz elvezetés). Legalább a csomópontokban szélesítés, nagyobb lekerekítő ív indokolt (beláthatóság, kanyarodás).

A 71-es főút forgalmi terhelése a nyári csúcsidőben meghaladja az irányonkénti 10.000 EJ/ó értéket. Jelzőlámpás csomópont nincs (szükséges lenne a Madách utcánál), járműforgalmat megállító a közintézményeknél van (kijelölt gyalogos átkelőhelynél a Polg. Hiv, Óvoda, Iskola közelében).

A vasútvonal, mint egy kerítés határolja el gyalogos- és járműforgalmat a Balatonparttól. Gépkocsival a parti sávba csak a strandoknál (fénysorompó) lehet átjutni. A parti oldalon közúti összekötés jelenleg nem indokolt, későbbiekben a kerékpárral párhuzamos nyomvonalon lenne építhető.

A mellékutak állapota:

Általánosságban elmondható, hogy az utak alépítménye és kopórétege közel 30-40 éve épült, azóta a lokális javításokon, közműépítések utáni helyreállításokon kívül felújításra nagyon kevés számban került sor. A felületeken hossz- és keresztirányú repedések egyaránt előfordulnak, néhol általános összerezpedeztettség is jellemző, helyi besüllyedésekkel, egyenetlen kikopásokkal, kátyúkkal. A károsodások okai elsősorban az út élettartamára, vízelvezetési hiányosságokra /olvadási- és fagykarak, elnedvesedett földmű/ vezethetők vissza.

A közműépítési munkák /általánosan: gázelosztó vezetékek, csatornaépítés, továbbá utólagos, egyedi közműbekötések helyreállítása/ miatti egyenlőtlen összetétel /inhomogén pályaszerkezet/ is károsító tényező.

Mára a közműépítési, -bekötési munkák a csapadékvíz elvezetés kivételével befejezettek tekinthetők. Burkolati rekonstrukciók, megerősítés, szélesítés, új útburkolat építéséhez elengedhetetlen a vízelvezető hálózat megépítése, az alépítményi és felületi víztelenítés lehetősége, fagyvédelem stb., melynek döntő jelentősége van az út minősége, élettartama, teherbírása tekintetében.

3. Tömegközlekedés:

Gyenesdiáson helyi autóbuszjárat csak a Faludi utcán van (7 járat, végén körfordulóval), a szűkebb és tágabb környék kapcsolatát biztosító távolsági és helyközi autóbusz vonalak a 71-

es főút mellett üzemelnek (napi járatszám: közel 150 db). Megállóhelyek: a szelvényezés szerinti jobb oldalon a Mély u.-nál ~99+300, a Darnay u.-nál ~100+000, a Palkó S. sétánynál ~101+100, a körforgalom előtt ~101+ 480 szelvény közelében, a bal oldalon Mély úttal szemben ~99+400, 100+050 - 100+100 szelv., a Bartók Béla utca előtt ~101+ 200 szelvényben. A szolgáltatás szintje, járatsűrűség kielégítő, bár a kívánatos 500 m-nél kisebb rágyalogási távolság nem mindenhol biztosított.

4. Kerékpáros közlekedés:

Gyenesdiáson és a kapcsolódó területeken lényegében csak a 90-es évek végétől indult el a kerékpárút építés. A Balatoni bringakörút Balatongyörök, Vonyarcvashegy irányából a vasúttal párhuzamosan, annak északi, oldalán, a Madách utcától a déli oldalán halad. Szélessége 2,0 m. Megépítése óta eltelt idő óta forgalma erőteljesen növekszik, mára keresztmetszete és pályaszerkezete (szegély hiánya, növénybenövés, fák közelsége, szabálytalan gk. használat) miatt is felújítása, bővítése szükséges - folyamatban van.

Az Alsógyenesi vasúti átkelőhelynél a parti sáv zöldterületeinek megközelítésére kiszélesített kerékpárút szolgál, melyet gépjárművek is használnak.

További helyi kerékpárutak észak-déli irányban: Madách I. u., Faludi u., Balaton u. gyalogos forgalommal közös nyomvonalon. Szélességük ~2,0 m.

Egyéb belterületi részeken a kerékpáros forgalom az - elsősorban gépjármű közlekedésre szolgáló - útburkolaton zajlik. Kis forgalmi terhelés miatt elfogadható, de az arra alkalmas utcákban legalább a gyalogos forgalom leválasztása indokolt (pl. Széchenyi u. folytatása, Rózsa u., Jókai u., Iskola u.,)

5. Gyalogos forgalom

A Lőtéri, Jókai, Darnay utcák ma erdei és turistautak kiindulópontjai. (Erdei tornapálya, szabadidőközpont, Vadlány barlang, Berzsenyi kilátó, Csider völgy, Ló hegy).

Gyalogút csak a főbb gyűjtőutak mellett létesült, a Kossuth és Madách utcán kétoldali, a Faludi, Balaton és részben a Széchenyi utcán csak egyoldali járda épült.

Továbbfejlesztése indokolt, mivel a gyalogosok a járműforgalommal közös burkolt utakat tudják csak igénybe venni. A szűk szabályozási szélességű utcákban – ahol a gyalogjárda kiépítésére nincs lehetőség megfelelő KRESZ-táblák elhelyezésével biztosítható a gyalogosok védelme.

6. Parkolás:

A meglévő és tervezett intézmények, lakótelkek illetve üdülők parkolási igényét elsősorban saját telken belül kell biztosítani.

Közparkolók a strand mellett, közintézményeknél (iskola, polgármesteri hivatal, temető) és üzleteknél vannak, egyéb vendéglátó helyeknél, éttermeknél, szálláshelyeknél szintén épültek. Úttal párhuzamos várakozás a szűk közterületek miatt korlátozottan lehetséges. Az egyes közintézmények közelében elsősorban a 71-es főúthoz kapcsolódóan kis forgalmú mellékutcában vagy tömbtelken és strandok közelében szükséges új várakozóhelyek kialakítása is.

7. Vízi közlekedés:

A településnek hajókikötője nincs, vitorlás (yacht) kikötő létesült a két strand közelében.

Az egyéb szabadidős, rekreációs tevékenységekkel együtt a vízisport jelentős növekedésével is számolni kell.

8. Parti sétány:

A Balaton törvény értelmében valamennyi parti település belterülethez csatlakozó partszakaszának min. 30 %-án legalább 5 m széles közhasználatú sétány helye biztosítandó.

A kikötő, horgászhelyek, strand közötti parti sétány megközelítése, vonalvezetése, használata igényli a közlekedési infrastruktúra fejlesztését (parkolás, információ, pihenőhelyek, utcabútorok, közvilágítás, egyéb közművek).

A forgalombiztonság is javítandó: a strandra érkező és távozó jelentős forgalom szabályozása a 71-es főút - Madách utca csomópontjában, keresztező forgalom a vasúti átjárón (Balatoni kerékpárút, gyalogosok, járművek).

Területfelhasználás szempontjából meghatározó az elfogadott 31/2004.(XII.10.) TNM-rendelet (Gyenesdiás vízpart-rehabilitációs szabályozási követelmények). Zagyterek hasznosítására megvalósíthatósági tanulmány készült a 1878, 1879, 793/4, 1843, 1844, 1832/2 és 1833 hrsz.-ú állami és vízügyi tulajdonú /kezelésű területre. Funkciók: sétány, védterület, közpark, rekreáció, turisztika, strand, vízisport.

Jelenlegi part menti infrastruktúra: alsógyenesi strand ~4500 m² - 450 fős. Kapcsolódik hozzá a kalandpark, 120 férőhelyes kishajó kikötő. Diási (nagy)strand: ~45200 m², 4400 fős, 120 férőhelyes vitorlaskikötő, horgásztanya. Az északi részen van a nagyközség rendezvényeinek helyszíne (Kárpáti korzó), valamint a hal-és biopiac.

A településfejlesztési koncepció Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal előzetes véleményezése alapján Gyenesdiás vonatkozásában a gyorsforgalmi- és a főúthálózat hosszú távú fejlesztési programjáról és nagytávú tervéről szóló 1222/2011.(VI.29.) Korm. határozat, valamint az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012.(XII.6.) Korm. rendelet alapján a közeljövőben közúti és vasúti fejlesztés nem várható.

9. Helyi utak fejlesztése:

A 71 sz. főúttól északra lévő területen a K-Ny-i irányú közlekedés (a főút igénybevétele nélkül) csak korlátozottan valósítható meg. (Célszerű az igénybe vehető gyűjtőutak korszerűsítése: burkolatszélesítés, vízelvezetés a Jókai, Hunyadi, Gödörházy, Lőtéri, Meleghegyi utcán, összekötések a Faludy utcával.)

Fontos a lakóutcák közlekedésének (és vízrendezésének) javítása is, mivel kétirányú forgalom mellett, csökkentett sebesség és túlnyomóan személygépkocsi közlekedés esetén is (vt ≤ 30 km/h) legalább 4,75, de min. 4,5 m a helyigény (plusz 0,5 m padka ill. biztonsági sáv). Néhány lakóút kivételével ez nem biztosított, ezért szükségszerű a terv szerinti szabályozás. Ahol a kiinduló (pl. a legtöbb zsákutca) még ezen minimumokat sem éri el, fontos figyelembe venni a kitérési és megfordulási lehetőség helyigényét.

A gyűjtőutak bővítése, összekötések létesítése javíthatja a településen belül a K-NY-i közlekedést (lényeges a 71-es főút igen jelentős átmenő forgalma miatt).

A lakóutak csomópontjában legalább a ki- és be kanyarodó járművek helyigénye (és a láthatóság!) biztosítandó. (A kialakult beépítés miatt a közterület szélessége igen korlátozottan növelhető.)

1.6. KÖZMŰELLÁTÁS

Gyenesdiás mind a víziközművek (ivóvíz, szennyvíz, csapadékvíz), mind az energia közművek vonatkozásában alapvetően ellátottnak tekinthető.

Keszthely város és térsége, benne **Gyenesdiás** vízvezeték-hálózatát és létesítményeit a Dunántúli Regionális Vízmű ZRT. Siófok üzemelteti. A vízellátás a Nyugat-Balatoni Regionális Vízmű szállító vezetékén Nyirádról érkező karsztvízből és helyi vízbázisból biztosított.

Gyenesdiás a felszín alatti vizek és a földtani közeg védettsége szempontjából az „A” fokozottan érzékeny területen helyezkedik el a 33/2000 (III. 17.) Kormányrendelet besorolása szerint. Az építmények létesítésekor és a tevékenységek végzésekor fokozott műszaki védelmet kell biztosítani.

Keszthelyen és térségében, így Gyenesdiáson is elválasztott rendszerű szennyvízelvezetés működik regionális szennyvízelvezető rendszerbe illeszkedően. A szennyvíztisztító telep kapacitástartalékkal rendelkezik, üzeme megfelelő, fejlesztése-korszerűsítése folyamatos.

Gyenesdiás község közigazgatásához tartozó területek jelenleg meglévő és a fejlesztési területeken igényként fellépő villamos energia szükségletet a kiépített táppontok és a 22, 0,4kV-os hálózati rendszerek biztosítani tudják.

A villamos közép feszültségű elosztó hálózati szerepet a térségben 22 kV-os hálózat látja el, melyet üzemszerűen a Keszthely 132/22 kV-os állomásból induló légvezeték és földkábeles 22kV-os vonalak táplálnak.

Az érintett hálózatok felújításánál törekedni kell a szabályozási előírások szerinti átépítésre, új hálózatszakaszok létesítésénél pedig be kell tartani az előírásokat, mely szerint a terepszint alatti elhelyezést kell megvalósítani.

1.7. KÖRNYEZETVÉDELLEM

Gyenesdiás Nagyközség településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiával és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményeiről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2012. évi Kormányrendelet) szerint készül.

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet és a többször módosított, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Kvt.), valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén minden esetben környezeti vizsgálat készítése szükséges.

Gyenesdiás településrendezési eszközei módosításához elkészült a környezetalakítási és környezetvédelmi munkarészhez szükséges, mellékelt környezeti értékelés.

A környezeti hatások értékelését a meglévő, a települési környezet minőségét, állapotát befolyásoló környezethasználatok feltárásával, elemzésével történt.

Az értékelés során az alábbi környezethasználatok kerültek figyelembevételre:

- A talaj és a vizek védelme
- A levegőminőség védelme
- Hulladékgazdálkodás
- Zaj elleni védelem
- Települési és épített környezet, kulturális örökség védelme
- Táj- és természetvédelem

Célirányosan rögzítésre került környezeti elemenként, szakterületenként a követelményeket, elvárásokat, melyek a környezethasználat minősítésén túl a szabályozási terv kialakítását és a helyi építési szabályzat kereteit határozták meg.

A területfejlesztés, területrendezés változásainak várható hatásainak, a fejlesztési irányok összegzése megtörtént.

Külön javaslatot tartalmaz a településrendezési tervekhez kapcsolódó egyéb önkormányzati intézkedésekre, melyek a települési környezetminőségnek a javítását eredményezhetik.

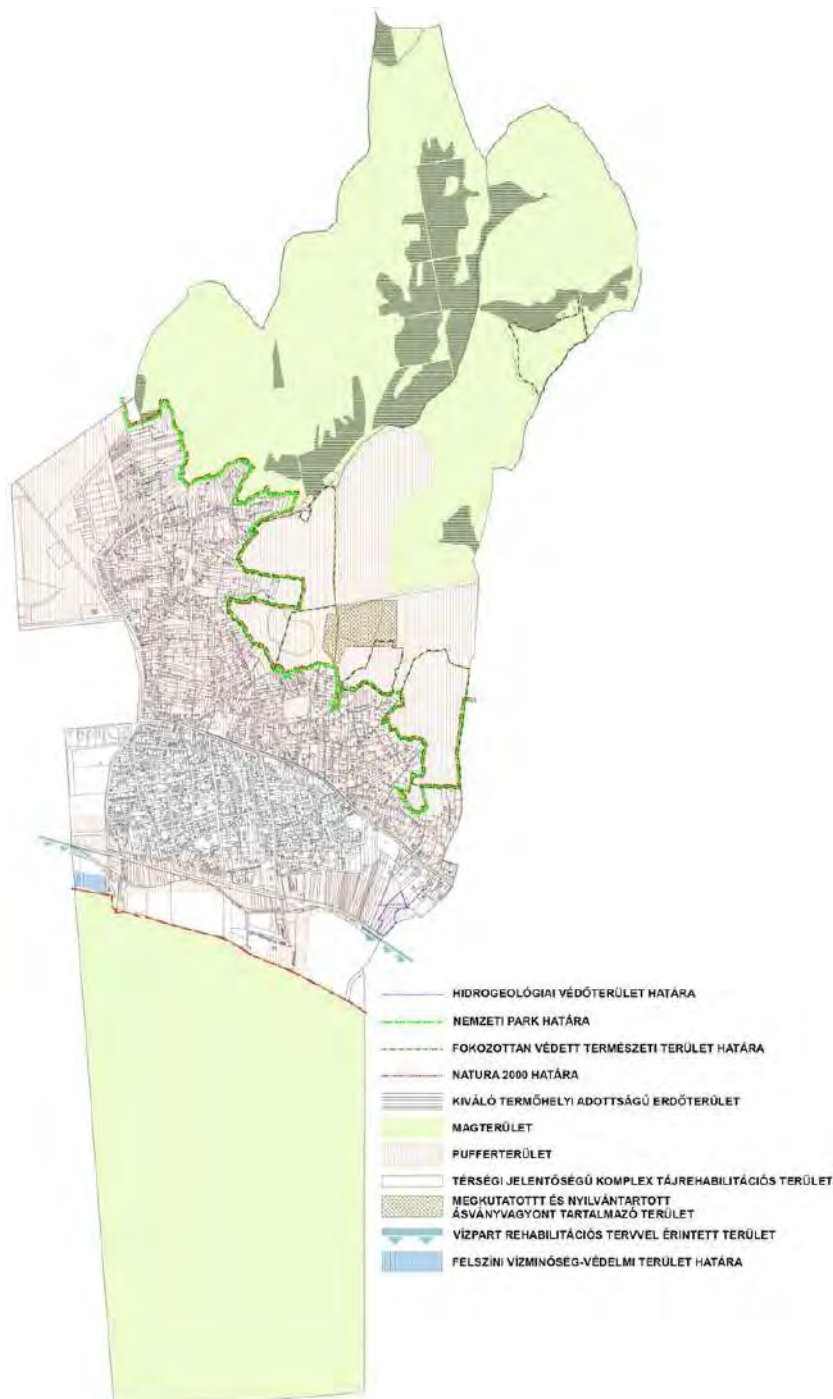
Összefoglalóan megállapítható, hogy Gyenesdiás településrendezési eszközeinek felülvizsgálata segíti a település fenntartható fejlődését, a kedvező környezeti helyzetének megtartását és hosszútávon biztosítja a környezet védelmét.

A településrendezési eszközök módosítása nem veszélyezteti a környezeti elemeket és biztosíthatók a jelentős környezeti hatótényezők elleni védelem.

1.8. KORLÁTOZÓ ELEMOK, VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, VALAMINT

Gyenesdiás Keszthelyi-hegység és a Balaton közötti hegylábi területen kialakult település. Ebből fakadóan a természeti adottságok természetes határt alkotnak a település növekedésében. A beépítés feltételeit és határait a vízvédelmi, és természetvédelmi határok, területek határozzák meg.

A településszerkezeti terv jelöli a különböző jogszabályokban és a helyi előírások által megfogalmazott korlátozó elemeket, melyek közül legfontosabbakat az alábbi ábra tartalmazza:



Védelmi és korlátozó elemek

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

A jelenleg hatályos településrendezési tervek 2011-ben készültek, amelyek azóta módosultak. Jelen felülvizsgálatot a jogszabályváltozások mellett az önkormányzati és lakossági igények idézték elő, ami a település szerkezetében kisebb átalakulást eredményez.

A hatályos településszerkezethez képest tervezett változások:

- a lakóterületek vonatkozásában:
 - o az óvoda későbbi telekbővítése miatt a vegyes terület növelésével csökken a lakóterület mérete.
 - o a főút mentén a Keszthelyi körforgalom közelében egy teleknyi zöldterület helyén bővül a meglévő lakóterület.
 - o a település keleti részén a malomtól nyugatra a zöldterület a tervezett lakóterület rovására csökken és a vegyes terület kijelölése miatt csökken a lakóterülettel együtt.
 - o a település nyugati részén a kisvárosias lakóterület egy része kertvárosias lakóterületbe kerül.
 - o A település déli részén a vasút felett az 509 hrsz.-ú üdülő övezetben lévő telek vegyes övezetbe kerül.
 - o A malom kertvárosias lakóterületből különleges idegenforgalmi területbe kerül át.
- a vegyes területek vonatkozásában:
 - o az óvoda későbbi telekbővítése miatt a vegyes terület növelésével csökken a lakóterület mérete.
 - o a település keleti részén a malomtól nyugatra a zöldterület a tervezett lakóterület rovására csökken és a vegyes terület kijelölése miatt csökken a lakóterülettel együtt.
 - o A település déli részén a vasút felett az 509 hrsz.-ú üdülő övezetben lévő telek vegyes övezetbe kerül.
 - o A Dornyai B. utca mentén az első nyugati lakóövezetbe sorolt telek vegyes övezetbe kerül.
 - o A malomtól nyugatra lévő zöldterület egy része vegyes területbe kerül.
 - o A közlekedési területek határainak, nyomvonalainak kisebb módosításaival pontosodnak a vegyesterületek határai
- a gazdasági területek vonatkozásában:
 - o az északi gazdasági terület bővül a mezőgazdasági terület megszüntetésével.
- üdülő területek vonatkozásában
 - o A település déli részén a vasút felett az 509 hrsz.-ú üdülő övezetben lévő telek vegyes övezetbe kerül.
- különleges területek vonatkozásában
 - o Az északi temetőbővítés kapcsán a tervezett erdősáv eltolásával csökken a különleges honvédelmi terület.

- o Az északi különleges oktatási területek egy részén kerül bővítésre a vízmű területek, a nagyobbik része kertes mezőgazdasági területbe kerül.
 - o A malom kertvárosias lakóterületből különleges idegenforgalmi területbe kerül át.
 - o A különleges honvédelmi terület csökken a gazdasági területek és erdőterületek kijelölésével.
 - o A Nagymezőnél a különleges (Kokt) terület, nyilvántartott erdőterület, mellyel összhangban, pontosodott határral, erdőterületbe (Ek) kerül.
 - o Az északi különleges lovas sportterület keleti része csökken az új véderdő területek kijelölésével.
 - o Pilikáni utca végén tervezett temetőterület nyugati határán lévő erdőterület erdő visszapótlás okán kismértékben nő, ennyivel a temető területe csökken.
 - o A település nyugati részén kijelölt különleges gyógy, sport-és lovasterület nagysága az újonnan kijelölt, gazdasági és erdőterületek nagyságának megfelelően csökken
- a közlekedési terület vonatkozásában:
 - o az északi gazdasági terület bővítésével, a mezőgazdasági terület megszüntetésével és új út kijelölésével nő a közlekedési terület.
 - o A közlekedési területek szabályozása több esetben módosítja a rendezési terveket út szélesítésekkel, szűkítésekkel, új utak kijelölésével és meglévő szakaszok megszüntetésével.
 - o a belterület keleti felén lévő malomtól délre vezető tervezett út helyére a valóságnak megfelelően árok kerül kijelölésre.
 - o Új kerékpárút nyomvonal kerül kijelölésre.
 - o A közlekedési területek határainak, nyomvonalainak kisebb módosításaival pontosodnak a lakóterületek határai
 - o A település nyugati részét érintő ipari akcióterület kiszolgáló úthálózata az újonnan kijelölt gazdasági területek környezetében felülvizsgálatra kerül
 - a zöldterületek vonatkozásában:
 - o a főút mentén a Keszthelyi körforgalom közelében egy teleknyi zöldterület helyén bővül a meglévő lakóterület, ami a kapcsolódó közlekedési területből kerül visszapótlásra.
 - o a település keleti részén a malomtól nyugatra a zöldterület a tervezett lakóterület rovására csökken és a vegyes terület kijelölése miatt csökken a lakóterülettel együtt.
 - o A malomtól nyugatra lévő zöldterület növekszik a lakóterület csökkenésével.
 - o Iskola utcában tervezett kis zöldterület megszűnik, a Faludi utca menti zöldterület bővítésével kerül visszapótlásra.
 - az erdőterület vonatkozásában:
 - o az északi temetőbővítés kapcsán csökken a tervezett erdősáv területe.
 - o a gazdasági területtől délre és északnyugatra a véderdősáv bővül.
 - o a gazdasági és közlekedési területek kijelölése miatt módosulnak az erdősávok.
 - o egyes védelmi erdőterületek közjóléti erdőterületbe kerülnek át.
 - o A Nagymezőnél a különleges (Kokt) terület, nyilvántartott erdőterület, mellyel összhangban, pontosodott határral, erdőterületbe (Ek) kerül.

- o A Pilikáni utca végén tervezett temetőterületnyugati sarkában az erdőterület határai kismértékben módosulnak, kis részén közlekedési terület kerül kijelölésre, visszapótlásként a véderdő a temető területe felé növekszik.
- o Az ipari akcióterülettől délre jelentős védelmi erdőterület kerül kijelölésre
- a mezőgazdasági terület vonatkozásában:
 - o az északi gazdasági terület bővítésével, és új út kijelölésével a mezőgazdasági terület megszüntetésre kerül.
 - o Az északi különleges oktatási területek egy részén kerül bővítésre a vízmű területek, a nagyobbik része kertes mezőgazdasági területbe kerül
- vízgazdálkodási területek vonatkozásában
 - o a belterület keleti felén lévő malomtól délre vezető tervezett út helyére a valóságnak megfelelően árok kerül kijelölésre.
 - o A Balaton part mentén jelölt nádasok vízgazdálkodási övezetbe kerülnek.
- a természetközeli területek vonatkozásában
 - o A Balaton part mentén jelölt nádasok vízgazdálkodási övezetbe kerülnek.

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 124/2018. (XII. 18.) számú képviselő testületi határozatának 4. melléklete

3. TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

terület- felhasználás	meglévő (ha)	Változás a felül- vizsgálatkor (ha)	Változás 2019 évi módosításkor (ha)	Változás 2019 évi II. módosításkor (ha)	Változás 2021 évi I. módosításkor (ha)	Tervezett (ha)
Kertvárosias lakóterület	304	1,3		-0,86		304,44
Kisvárosias lakóterület	3,5	-1,8				1,7
Településközpont vegyes terület	24,5	0,6		0,08		25,18
Hétvégiházak üdülőterület	0,5	0				0,5
Üdülőházas üdülőterület	10	-0,3				9,7
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	17,1	0,3	1,1		5,2	23,7
Beépítésre szánt különleges terület	85,3	-5	-0,8		-8,15	71,35

Beépítésre nem szánt különleges terület	2,9	0,4	1	0,57	-	4,87
Erdőterület	745,6	0	0,8		+2,44	748,84
Általános mezőgazdasági terület	0,7	1,0	-2,2			-0,5
Kertes mezőgazdasági terület	0	1,1				1,1
Zöldterület	40,7	0,2		0,04		40,94
Vízgazdálkodási terület	508,2	7				515,2
Természetközeli terület	5,0	-5,0				0
Közülekedési és közmüterület	101,3	0,2	0,1	0,2	0,4	102,2

3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Gyenesdiás új településszerkezeti terve a területrendezési tervek elhatározásaival összhangban van. A terv figyelembe veszi az országos, és kiemelt üdülőtérületi szándékokat. A település tervezett településszerkezete az országos, a Btv. és a Balaton vízpart-rehabilitációs tanulmányterv övezetei és előírásai figyelembe vételével került kialakításra. A szerkezeti terv ábrázolja az övezeteket pontosítva.

Az összhang igazolását az alábbi táblázat tartalmazza.

Térszerkezeti terv	Btv (m2)	szerk. terv	eltérés (%)
Erdőgazdálkodási térség	7 485 398	7 445 431	0,5
Települési térség	5 767 542	5 767 542	0
Vízgazdálkodási térség	5 096 030	5 096 030	0
Övezetek	Érintettség (m2)		
Ö-1 Magterület	5 702 933	5 702 933	0
Ö-1 Magterület övezetébe tartozó felszíni víz	5 094 275	5 094 275	0
Ö-2 Ökológiai folyosó	Nem érintett		
Ö-2 Ökológiai folyosó övezetébe tartozó települési térség és felszíni víz	Nem érintett		
Ö-3 Pufferterület	1 885 182	1 885 182	0
Ö-3 Pufferterület övezetébe tartozó települési térség és felszíni víz	3 600 788	3 600 788	0
T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	Nem érintett		
T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozó települési térség	Nem érintett		
T-2 Történeti települési terület	Nem érintett		
T-2 Történeti települési terület övezetébe tartozó települési térség	Nem érintett		
T-3 Világörökség és világörökség várományos települési terület	Nem érintett		
T-3 Világörökség és világörökség-várományos terület övezetébe tartozó települési térség	Nem érintett		
L-1 Szélerőműű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület	Nem érintett		
A-1 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület	Nem érintett		
R-1 Térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület	136 708	136 708	0
R-2 Ökológiai rehabilitációt igénylő terület	Nem érintett		
Sz-1 Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület	7 624 116	7 624 116	0
Sz-1 Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési térség	10 872 533	10 872 533	0
P-1 Földtani veszélyforrás terület	Nem érintett		

P-1 Földtani veszélyforrás terület övezetébe tartozó települési terület	Nem érintett		
P-2 Vízerózióknak kitett terület	53 178	53 178	0
F-1 Felszíni vízminőség-védelmi terület	20 963	20 963	0
F-1 Felszíni vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települési térség és felszíni víz	Nem érintett		
D-1 Tómeder övezete	5 096 404	5 096 404	0
H-1 Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete	Nem érintett		
U-1 Települési terület	5 768 676	5 768 676	0
U-2 Gazdasági terület	Nem érintett		
M-1 Általános mezőgazdasági terület	Nem érintett		
M-2 Kertgazdasági terület	Nem érintett		
E-1 Erdőterület	7 483 529	7 483 529	0
E-2 Erdőtelepítésre alkalmas terület	Nem érintett		
M-3 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	Nem érintett		
E-3 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	1 053 982	1 053 982	0
C-1 Szőlőtermőhelyi kataszteri terület	Nem érintett		
Ü-1 Turisztikai fejlesztési terület	Nem érintett		
K-1 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete által érintett település	Nem érintett		

A településszerkezeti terven egyedül az erdőgazdálkodási térségen van eltérés 0,5 %-kal. A többi térség és övezet 100 %-ban azonos módon kerül feltüntetésre a szerkezeti terven. A szerkezeti tervek övezeti besorolásai megfelelnek az érintett térségekre és övezetekre vonatkozó szabályozásoknak.

4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTEK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A hatályos szerkezeti terv szerinti biológiai aktivitásértéket az alábbi táblázat tartalmazza:

Területhasználat	területnagyság	értékmutató	824,31
Kertvárosias lakóterület	305,3	2,7	824,31
Kisvárosias lakóterület	1,7	1,2	2,04
Településközpont vegyes terület	25,1	0,5	12,55
Hétvégi házas üdülőterület	0,5	3	1,5
Üdülőházas üdülőterület	9,7	2,7	26,19
Kereskedelmi, szolg. gazdasági terület	17,4	0,4	6,96
Beépítésre szánt különleges terület			
1. Vízmű	3,7	1,5	5,55
2. Strand	7,8	3	23,4
3. Kikötő	6,4	1,5	9,6
4. Sportolási célú	7,9	3	23,7
5. Oktatási célú	9,0	3	27
6. Rekreatív célú	13,6	3	40,8
7. Gyakorlóter célú	9,7	1,5	14,55
8. Lovas sport célú	20,5	3	61,5
9. Idegenforgalmi célú	0,1	3	0,3
10. Szabadidőközpont célú	2	3	6
Beépítésre nem szánt különleges terület			
1. Temető	3,3	6	19,8
Erdőterület	745,6	9	6710,4
Általános mezőgazdasági terület	2	3,7	7,4
Kertes mezőgazdasági terület	1,1	5	5,5
Zöldterület	40,9	6	245,4
Vízgazdálkodási terület	514,8	6	3088,8
Természetközeli terület	0	8	0
Közülekedési és közműterület	101,5	0,6	60,9
ÖSSZESEN	1849,6		<u>11224,15</u>

A módosítás során létrejött területhasználatok alapján a biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint alakul:

Területhasználat	területnagyság	értékmutató	824,31
Kertvárosias lakóterület	305,3	2,7	821,988
Kisvárosias lakóterület	1,7	1,2	2,04
Településközpont vegyes terület	25,1	0,5	12,59
Hétvégházás üdülőterület	0,5	3	1,5
Üdülőházas üdülőterület	9,7	2,7	26,19
Kereskedelmi, szolg. gazdasági terület	22,79	0,4	9,116
Beépítésre szánt különleges terület			0
11. Vízmű	3,7	1,5	5,55
12. Strand	7,8	3	23,4
13. Kikötő	6,4	1,5	9,6
14. Sportolási célú	7,9	3	23,7
15. Oktatási célú	9,0	3	27
16. Rekreációs célú	13,6	3	40,8
17. Gyakorlótér célú	9,7	1,5	14,55
18. Lovas sport célú	10,1	3	30,3
19. Idegenforgalmi célú	0,1	3	0,3
20. Szabadidőközpont célú	2	3	6
Beépítésre nem szánt különleges terület			0
2. Temető	3,3	6	23,22
Erdőterület	748,84	9	6739,56
Általános mezőgazdasági terület	2	3,7	7,4
Kertes mezőgazdasági terület	1,1	5	5,5
Zöldterület	40,9	6	244,2
Vízgazdálkodási terület	514,8	6	3088,8
Természetközeli terület	0	8	0
Közlekedési és közműterület	101,8	0,6	61,2
ÖSSZESEN	1849,6		<u>11224,504</u>

A felülvizsgálat során, a biológiai aktivitásérték 0,35 értékkel nőtt.

**Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete**

**a Helyi Építési Szabályzatról szóló 15/2018. (XII.19.) önkormányzati rendelet
módosításáról
TERVEZET**

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek és a partnerek véleményének kikérésével és a 67.§ (2) bekezdésében biztosított szakmai véleményezési jogkörében eljáró állami főépítész záró szakmai véleményének kikérésével a következő rendeltet alkotja:

1. §

A Rendelet 7. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A belterületen a teljes közművesítettség, külterületen és beépítésre nem szánt területen részleges közművesítettség a használatbavétel feltétele.”

2. §

(1) A Rendelet 8. § (1)–(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az övezetenként és építési övezetenként kialakítható telek minimális méreteit a HÉSZ övezetenként és építési övezetenként tartalmazza. Az övezeti és építési övezeti előírásokban megfogalmazottnál kisebb kialakult telek beépíthető, amennyiben azt a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló törvény előírásai is megengedik, az egyéb vonatkozó rendelkezések betartása mellett.

(2) Az övezetben és építési övezetben a kialakítható telek és építési telek minimális szélességére vonatkozó előírás átlagszélességet jelent.

(3) Építési telek két részre való osztása abban az esetben is megvalósítható, ha keletkező telkek az építési övezetben előírt telekméret nagyságát 95%-ban eléri, és minden keletkező telek közterületről megközelíthető. Amennyiben az előzőekben említett, felosztással érintett telket szabályozási vonal is érinti, a közterület számára kialakítandó területrészt további telekként kialakítható.

(4) Az övezetben és építési övezetben kialakítható legkisebb telekmérettől és telekszélességtől – legfeljebb két telek kialakításakor – maximum 5%-kal el lehet térni, ha a kérelmező ellenérték nélkül – a szabályozási terv szerinti út kialakítása céljából – területet ad át az önkormányzatnak.

(5) A (3) és (4) bekezdésben előírt kedvezmények együttesen is igénybe vehetők, amennyiben a (3) és (4) bekezdésben írt valamennyi feltételnek megfelelnek.”

(2) A Rendelet 8. §-a a következő (6)–(8) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Nyeles telek esetén a minimális telekméretnek a nyél területén kívüli telekterületnek kell megfelelni.

(7) A telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó részén új épület nem helyezhető el, a területet a meglévő épületen kívül 80%-ban zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Ahol ezen területen belül a szabályozási terven feltüntetett meglévő épület áll, az épületek megtarthatók, felújíthatók, és legfeljebb bruttó 20 m² alapterülettel bővíthetők. Azon a szabályozási terven ábrázoltak szerint már kialakított telkek esetében, ahol a telek tényleges megközelítésére szolgáló közterületi kapcsolatának szélessége 7,0 méternél kisebb, és más megközelítésre alkalmas közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó részén egy, a telek egészére értelmezett övezeti előírások szerint épület elhelyezhető, az épületben egy rendeltetési egység kialakítható.

(8) Közművezetékek, közmű műtárgyak és közmű építmények minden övezetben és építési övezetben elhelyezhetők.”

3. §

A Rendelet 9. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az övezetben és építési övezetben kialakítható telek legkisebb mérete és egyéb előírása az építési telek méretére vonatkozik ”

4. §

(1) A Rendelet 11. § (3) bekezdés b) pont bb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Építési övezetben, az elő-, oldal-, és hátsókert mérete – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:

az oldalkert minimális mérete, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:)

„bb) oldalhatáron álló beépítési mód esetében minimum 4 méter.”

(2) A Rendelet 11. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A tervben jelölt övezethatárral érintett telek esetén az építési hely meghatározása során az övezethatárt telekhatárként kell figyelembe venni.”

5. §

(1) A Rendelet 17. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Kertvárosias lakóterületen az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresét meghaladó telkek esetében legfeljebb két főépítmény létesíthető, egyéb esetekben egy. A főépítmény(ek) elhelyezésén felül a főépítmény(ek) számával megegyező önálló gépjárműtároló is létesíthető.”

(2) A Rendelet 17. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Meglévő épületek esetében tetőtérben további egy lakás kialakítható, amennyiben egy lakásra minimum 200 m² zöldfelület biztosított. Jelen rendelet hatályba lépésekor meglévő három rendeltetési egységgel rendelkező épületek mindhárom rendeltetési egysége lehet lakás.”

6. §

A Rendelet 18. § (3) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Lke-3építési övezet előírásai)

„c) minimálisan kialakítható telekméret 3000 m², minimális telekszélesség 25,0 m.

d) A telek legnagyobb beépítettsége 30%, és legfeljebb a telek 15%-a lehet lakófunkció, a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.”

7. §

A Rendelet 19. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az övezetekben csak olyan magánút létesíthető, ahol a telkek ellátását szolgáló kiegészítő többletparkolók elhelyezése biztosított.”

8. §

(1) A Rendelet 20. § (2)–(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A Vt-2 vprtv építési övezet előírásai (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv.):

a) Elsősorban települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben egy telken több főépület létesíthető, az elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés a, b, d, e, f pontja szerinti építmények. A Vt-2 vprtv övezetben nem helyezhetők el a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdés szerinti építmények. Az övezetben kialakítható szálláshely szolgáltató épületekben, legalább 6 szállásegység és minimum 15 férőhely létesítendő. Lakófunkció az övezet épületeiben nem létesíthető.

b) minimálisan kialakítható telekméret 2500 m², minimális telekszélesség 28,0 m.

c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.

d) A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.

e) Beépítési paraméterek:

ea) az előkert nagysága legalább 5,0 m.

eb) oldalkert nagysága legalább 4,5 m

ec) hátsókert nagysága legalább 6,0 m.

f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 8,5 m.

g) Az övezetben kialakítandó magánutak minimális szélessége 12,0 méter, melynek kétirányú forgalomra és merőleges gépjármű parkolásra alkalmasnak kell lennie - egy átkötés a bicikliúttól,

h) a minimálisan beépíthető telekméret 2500 m².

(3) Vt-3 és Vt-3 vprtv építési övezet előírásai (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv)

a) Elsősorban települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben egy telken több főépület létesíthető, az elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés: a, b, d, f pontja szerinti építmények.

- b) A Vt-3 övezetben
 - ba) minimálisan kialakítható telekméret 1500 m², minimális telekszélesség 18,0 m.
 - bb) a beépítési mód oldalhatáron álló.
 - bc) a telek legnagyobb beépítettsége 35%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 45% lehet.:
 - bd) az előkert nagysága legalább 12,0 m.
 - be) az oldalkert nagysága legalább oldalhatáron álló beépítés esetén 6,0.
 - bf) a hátsókert nagysága legalább 12,0 m.
 - bg) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.
- c) A Vt-3 vprtv övezetben nem helyezhetők el a balatoni vízpart- rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdés szerinti építmények. Az övezetben
 - ca) nem alakítható ki szálláshely szolgáltató funkció
 - cb) a beépítési mód szabadon álló
 - cc) a telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.
 - cd) minden előkert nagysága legalább 7,0 m, mely kerékpárút esetén annak határvonalától mérten számítandó
 - ce) az oldalkert nagysága legalább 3,5 m
 - cf) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,0 m
 - cg) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,0 m, ahol a létesítendő új épület egyetlen homlokzati pontjának magassága sem haladhatja meg a 9,5 m-t,
 - ch) a minimálisan beépíthető telekméret 1500 m².

(4) Vt-4 vprtv és Vt-4 vprtv építési övezet előírásai (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv.)

- a) Elsősorban települési szintű szálláshely szolgáltató, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben egy telken több főépület létesíthető, elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés a, b, d, e, f pontja szerinti építmények. Az övezetben kialakítható szálláshely szolgáltató épületekben telkenként legalább 25 szállásegység és minimum 50 férőhely létesítendő. Lakófunkció az övezet épületeiben a főfunkció mellett, az épület(ek) összesített földszinti nettó szintterületének legfeljebb 20%-ának megfelelő mértékben létesíthetők a tulajdonos, a személyzet számára.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 5000 m², minimális telekszélesség 40,0 m.
- c) Az övezet beépítési módja szabadonálló lehet.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 35% lehet.
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) előkert nagysága legalább 12,0 m.
 - eb) oldalkert nagysága legalább 6,5 m
 - ec) hátsókert nagysága legalább 12,0 m.
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 m, ahol a létesítendő új épület egyetlen homlokzatának magassága sem haladhatja meg a 14,5m-t.
- g) a minimálisan beépíthető telekméret 5000 m².”

(2) A Rendelet 20. § (6) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Vt-6 építési övezet előírásai)

- „e) Az övezetben az előkert nagysága legalább 6,0 m. A Csokonai Vitéz Mihály köz felül az előkert minimális mérete 3,0 m, a Kossuth utca felől az előkert minimális mérete 5,0 m.”

(3) A Rendelet 20. §-a a következő (10) és (11) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Vt-10 vprti építési övezet előírásai (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv.)

- a) Telkenként legfeljebb egy lakás létesíthető.
- b) Minimálisan kialakítható telekméret 100 m², minimális telekszélesség 5,0 m.
- c) Az övezet beépítési módja zárt sorú lehet,
- d) A telek legnagyobb beépítettsége 50%,
- e) Az övezetben az előkert nagysága legalább kialakult állapot szerint,
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

(11) Vt-11 vprti építési övezet előírásai (Az övezet vízpart rehabilitációs tanulmánytervvel érintett parti sávba eső részeit külön jellel különbözteti meg a terv.)

- a) Elsősorban települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben egy telken több főépület létesíthető, az elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés: a, b, d, f pontja szerinti építmények. Az övezetben nem helyezhetők el a balatoni vízpart- rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdés szerinti építmények Az övezetben nem alakítható ki szálláshely szolgáltató funkció.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 1500 m², minimális telekszélesség 25,0 m.
- c) Az övezet beépítési módja: szabadon álló
- d) A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.
- e) Az övezetben az előkert nagysága legalább 7,0 m.
- f) Az övezetben az oldalkert nagysága legalább 3,5 m.
- g) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 7,0 m, ahol a létesítendő új épület egyetlen homlokzati pontjának magassága sem haladhatja meg a 7,5 m-t,
- h) a minimálisan beépíthető telekméret 1500 m².”

9. §

(1) A Rendelet 24. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A K-sp np övezet előírásai:

- a) különleges övezet, elsősorban települési szintű sportolási célú kialakult terület, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területébe ágyazódva. Elhelyezhető funkciók sportoláshoz kapcsolódó létesítményeken túl a turizmus minőségi fejlesztését szolgáló vendéglátó célú létesítmények épületei.
- b) minimálisan kialakítható telekméret a kialakult állapot szerint tartandó, tovább nem növelhető. Minimális telekszélesség tartandó.
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége Legfeljebb 12% lehet
- e) Beépítési paraméterek:
 - ea) előkert nagysága legalább kialakult, vagy 5,0 m
 - eb) oldalkert nagysága legalább 4,0 m
 - ec) hátsó kert legalább 4,0 m
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m.”

(2) A Rendelet 24. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A K-bre övezet előírásai:

- a) Megkutatott és nyilvántartott ipari ásványvagyonot tartalmazó, már bezárt bányák, kopárság elnevezésű területei a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területébe ágyazódva helyezkednek el, melyek elsősorban térségi szintű kulturális, oktatási központ létesítményei, valamint azok

kiszolgálását célzó építmények elhelyezésére szolgálnak. Elhelyezhető funkciók a minőségi turizmus fejlesztését szolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató létesítmények épületei.

- b) A kialakult bányatelek egybe kezelendő, felosztása nem megengedett.
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 15%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%. Az övezet burkolt felületei, a 35 %-ot nem haladhatják meg.
- e) Épületmagasság: 8,0
- f) Az övezet bányaművelés céljára fenntartott terület,a tervezett hasznosítást, építést ennek figyelembevételével kell megvalósítani
- g) A felhagyott bányák tervezett új funkcióját úgy kell megvalósítani, hogy az erdőállománnyal borított terület csökkenése nem következhet be”

10. §

A Rendelet 29. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A vízbeszerzési területeket és hidrogeológiai belső, külső, „A” ill. „B” védőidomait a szabályozási terv tartalmazza. A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokat a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.”

11. §

A rendelet 32. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A .../2023. ...) önkormányzati rendelettel bevezetett rendelkezések 2023. ... napján lépnek hatályba. E rendelkezéseket a rendelet hatályba lépését követően indul ügyekben kell alkalmazni.”

12. §

(1) A Rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

13. §

Hatályát veszti a Rendelet

- a) 18. § (1) bekezdés b) pontjában az „utcafronti” szövegrész,
- b) 18. § (2) bekezdés b) pontjában az „utcafronti” szövegrész,
- c) 20. § (1) bekezdés b) pontjában az „utcafronti” szövegrész,
- d) 20. § (5) bekezdés b) pontjában az „utcafronti” szövegrész,
- e) 20. § (8) bekezdés b) pontjában az „utcafronti” szövegrész,
- f) 20. § (9) bekezdés b) pontjában az „utcafronti” szövegrész,
- g) 21. § (1) bekezdés b) pontjában az „utcafronti” szövegrész,
- h) 21. § (2) bekezdés b) pontjában az „utcafronti” szövegrész,
- i) 22. § (1) bekezdés b) pontjában az „utcafronti” szövegrész,
- j) 22. § (2) bekezdés b) pontjában az „utcafronti” szövegrész,
- k) 22. § (3) bekezdés b) pontjában az „utcafronti” szövegrész,
- l) 23. § b) pontjában az „utcafronti” szövegrész,
- m) 24. § (1) bekezdés b) pontjában az „utcafronti” szövegrész,

14. §

Ez a rendelet 2023. december 10-én lép hatályba.

Gál Lajos
polgármester

Czibor Zoltánné
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

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

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

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

Végső előterjesztői indokolás

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. § (1) bekezdése szerint az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a 109/2022. (X.25.) számú határozatával döntött Gyenesdiás településrendezési tervének módosításáról. A módosítás 25 módosító indítványt tartalmaz. A módosítások célja a közterületek szabályozási környezetének felülvizsgálata, pontosítása, a HÉSZ előírásainak pontosítása, övezeti besorolás módosítás, valamint a területrendezési terveknek való megfelelés igazolása.

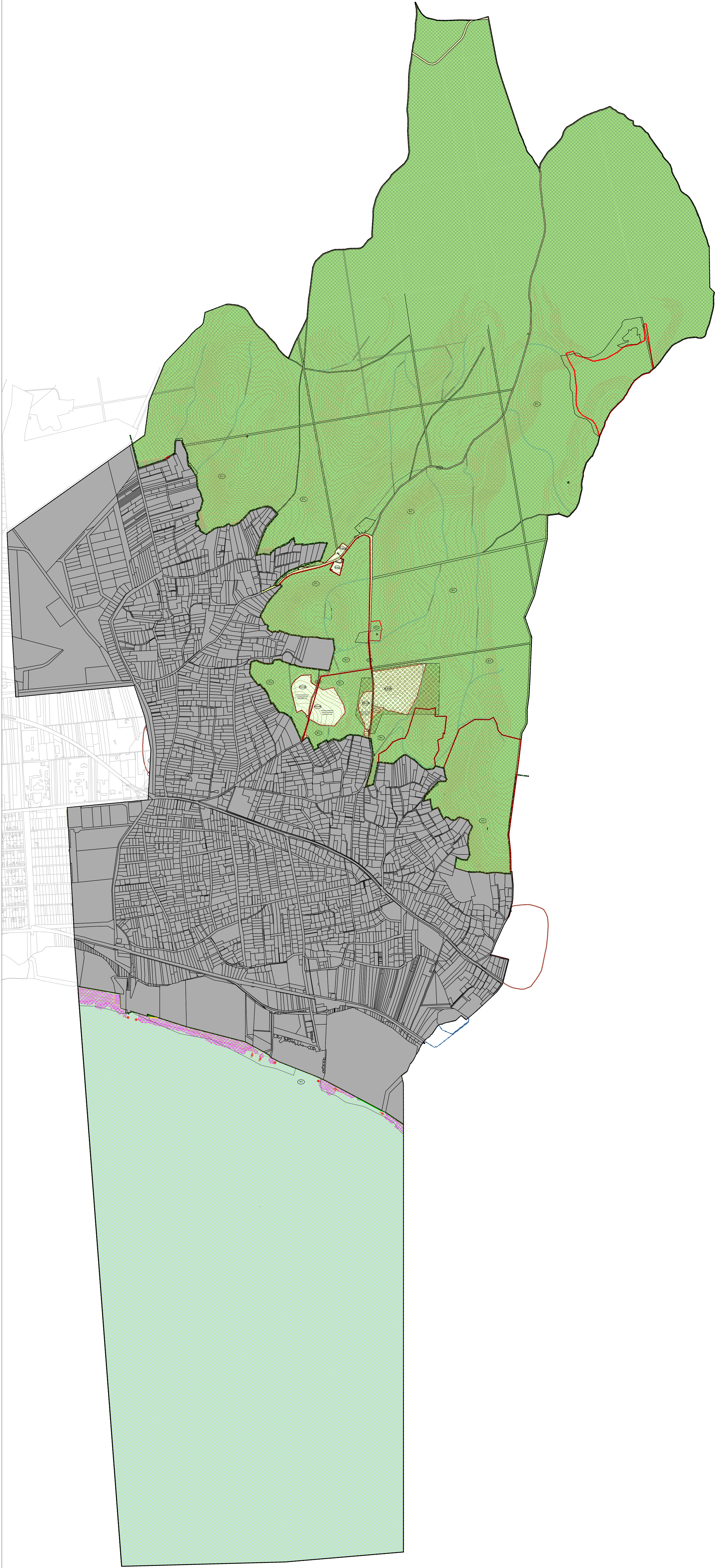
A tervezett módosítások többsége a közlekedési területek nyomvonalának, határának módosítását jelenti, ezen túl két új övezet kialakítása történik, segítve a tervezett fejlesztések megvalósulását. A tervezett módosítások alapvetően nem érintik a településszerkezetet, a fő infrastrukturális elemeket. A településszerkezeti tervet is érintő változások inkább kisebb pontosítások. Ez alapján a tervezett módosítások léptéke a településfejlesztési koncepció szintjét nem érik el, a Településfejlesztési Koncepció elhatározásaival továbbra is összhangban van.

A módosítási igények tartalma alapján az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 66. § szerint általános eljárásként folytatta le.

Gyenesdiás településrendezési eszközeinek módosító indítványa:

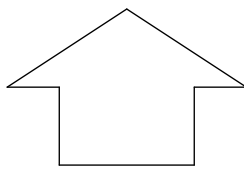
1. Strandi zöldterület övezeti jelének pontosítása
2. 728/11-13 hrsz-ú. „úszótelkek” szabályozásának felülvizsgálata
3. Telekalakítási és beépítési javaslat kidolgozása a vízparti Vt fejlesztési területekre vonatkozóan, Balaton-parti kerékpárút jelölése.
4. Margaréta utca keleti végében ábrázolt gyalogos forgalom megszüntetése
5. Hunyadi köz keleti oldalán elhelyezkedő telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata
6. Galagonya utcánál a kilátási pont miatt tervezett közterület szélesítés megszüntetése.
7. A főépítmény fogalmának pontosítása a HÉSZ-ben.
8. A HÉSZ pontosítása, egyértelműsítése a telekszélesség és az utcafronti szélesség fogalomhasználatát illetően
9. Béke utca és Toldi köz tervezett szélesítésének törlése a szabályozási tervről, és a Szent István utca szabályozásának felülvizsgálata
10. A 1272/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása (Lke-1-re)
11. Kossuth utca – Csokonai Vitéz Mihály utca közötti Vt-6 övezetben a Csokonai utca felőli előkert méretének módosítása
12. Kossuth Lajos u. 16-22. ingatlanok átsorolása üdülőterületből lakóterületbe.
13. Meleghegyi köz és a 1491/4 hrsz út összekötésének megszüntetése
14. Madách utca menti Vt-3 és Vt-2 területeken a szabályozásának módosítása.
15. Tulipán kemping feletti azonos hasznosítású területek Üü-2 övezetbe történő átsorolása
16. Közcélú közművek és berendezéseik elhelyezhetőségének szabályozása.
17. A Pince utca északi oldali telkeken jelölt kötelezően kialakítandó és fenntartandó zöldfelület felülvizsgálata

18. Településrendezési tervek jogszabályi harmonizációja
19. Galagonya utca övezetében a lakóházak arányának pontosítása
20. Lke építési övezetek esetében a tetőtér beépítés és lakásszám felülvizsgálata
21. A Búzavirág utca és Szőlőhegyi utca csatlakozásánál gyalogút hosszának csökkentése
22. Az Ady utca – Fenyves utca közötti K-Ny-i irányú összekötő útszakasz módosítása
23. Telekalakítási szabályok pontosítása
24. A 714/16 hrsz- ú és a 714/17. hrsz- ú ingatlanok átsorolása a Vt- 6 övezetbe, szabályozásuk pontosítása
25. A szabályozási környezet pontosítás a 1414/2 hrsz ingatlant érintően, a kialakult telekhatárok figyelembe vételével



GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERVE



M= 1:10000

JELMAGYARAZAT

- Kötelező elemek**
- Meglévő belterületi határ
 - Tervezett szabályozási vonal
 - Építési övezet, övezet határa
 - Beültetési kötelezettség határa
 - A telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része
 - A telek megközelítését szolgáló be nem építhető telekkrész
 - Beépítetlenül megőrzendő parti területáv
 - Szabályozási szélesség
 - Kötelező fásítás
- Övezeti jelek**
- LK Kivárosias lakóterület
 - Lke- Kertvárosias lakóterület
 - Vt- Településközpont vegyes területek
 - Gkaz- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - Üá- Üdülőkészlet terület
 - Üh- Helyi gazdasági terület
 - K-vig- Vizgazdálkodási terület
 - K-st- Strand
 - K-h.gy.sz.sp- Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő gyakori rendeltetésű terület
 - K-sp- Sportterület
 - K-okt- Oktatási, kulturális célú terület
 - Gy.sp.jov- Előszörben a lovas sporttal kapcsolatos létesítmények, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgáló terület
 - K-ki- Kikötő
 - K-id- Idegenforgalmi terület
 - K-b rek- Rekreációs terület
 - K-azk- Szabadidőközpont terület
 - Kb-t- Temető terület
 - Zkk- Közkert terület
 - Zkp- Közpark terület
 - E-v- Védelmi erdő
 - E-k- Közlekedési erdő
 - V-1- Vízfűtő - Balaton
 - V-2- Csatorna, árok, vízfolyás
 - KGü- Közlekedési terület
 - Kök- Vasút
 - Magterület
 - Puffterület
 - Felszíni vízminőség-védelmi terület
- Irányadó/jelölő elemek**
- Közigazgatási terület határa
 - Natura 2000 határa
 - Fokozottan védett természeti terület határa
 - Nemzeti park határa
 - Hidrogeológiai védőterület határa
 - Megkutatott és nyilvántartott ásványvagyonot tartalmazó terület
 - Vízbazis hidrogeológiai védőterület belső határvonala
 - Vízbazis hidrogeológiai védőterület külső határvonala
 - Magánút
 - Irányadó telekhatár
 - Megszüntető jel
 - Meglévő, megőrzendő épület
 - Meglévő, földhivatali alaptérképen nem ábrázolt ép.
 - Tervezett, illetve kivételzés alatt álló épület
 - Megőrzendő, de bontás esetén újra nem építhető épület
 - Védett fasorok
 - A hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
 - Strandolásra alkalmas partszakasz
 - Megőrzendő természetes partvonal
 - Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
 - Műemlék
 - Helyi védelem alatt álló épület
 - Ex lege védett forrás
 - Út-vasút védőtávolsága
 - Vasútvonal
 - Gyalogút
 - Kerékpárút
 - Tervezett kerékpárút
 - Vegyes forgalmú út
 - Másik tervleapon szabályozott terület

MEGBÍZÓ:

GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA8315, GYENESDIÁS, KOSSUTH L. U. 97.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

GENERÁLTERVEZŐ:

5T ST ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7633 PÉCS, DONÁTUS UT 81. TEL.: 30-271-5010.
E-MAIL: STERVKFT@GMAIL.COM

ÜGYVEZŐ	Kovács Péter		
TELEPÜLÉSTERVEZŐ	Kovács Péter		TT-02-0686

MUNKÁ MEGNEVEZÉSE:

GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSR ENDEZÉSI TERVE

TERVFAJTA:

KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2016. (XII.16.) önkormányzati rendeletének 2. melléklete az 5/2016. (II.15.), 16/2021. (XV.28.), 3/2022. (II.23.) és 2/2023. (XII.16.) számú módosító rendletekkel együttes szerkesztéssel

LEPTÉK:	M=1:10 000	RAJZSZÁM:	SZ-1
---------	------------	-----------	------

GYENESDIÁS
NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI
TERVEI

szabályozási terv

M=1:4000

JELMAGYARÁZAT

Kötelező elemek

- Meglévő belterületi határ
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Beültetési kötelezettség határa
- A telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része
- A telek megközelítését szolgáló be nem építhető telekrész
- Beépítetlenül megőrzendő parti területsáv
- Szabályozási szélesség
- Kötelező fásítás

Övezeti jelek

- Lk Kisvárosias lakóterület
- Lke Kertvárosias lakóterület
- Vt Településközpont vegyes területek
- Gkzs Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Üü Odulóházas üdülőterület
- Üh Hétvégi házias üdülőterület
- Kvg Vizgazdálkodási terület
- Kst Strand
- K-hgy.az.sp Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő gyakorlati terület rendeltetésű terület
- K-sp Sportterület
- K-ok Oktatási, kulturális célú terület
- Ky.sp.lovas Egykorban a lovas sporttal kapcsolatos létesítmények, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgáló terület
- K-ki Kikötő
- K-id Idegenforgalmi terület
- K-b rek Rekreációs terület
- K-ak Szabadidőközpont terület
- Kb-t Termelő terület
- Zkk Közkert terület
- Zkp Közpark terület
- E-v Védelmi erdő
- E-k Közéleti erdő
- V-1 Vízfelület - Balaton
- V-2 Csatorna, árok, vízfolyás
- Köu Közlekedési terület
- Kök Vasút

- Magterület
- Pufferterület
- Felszíni vízminőség-védelmi terület

Irányadó/jelölő elemek

- Közigazgatási terület határa
- Natura 2000 határa
- Fokozottan védett természeti terület határa
- Nemzeti park határa
- Hidrogeológiai védőterület határa
- Megkutatott és nyilvántartott ásványvagyon tartalmazó terület
- Vízbazis hidrogeológiai védőterület belső határvonalai
- Vízbazis hidrogeológiai védőterület külső határvonalai
- Magánút
- Irányadó telekhatár
- Megszűntető jel
- Meglévő, megtartandó épület
- Meglévő, földhivatali alapterképben nem ábrázolt ép.
- Tervezett, illetve kivitelezés alatt álló épület
- Megvárható, de bontás esetén újra nem építhető épület
- Védett fasorok
- A hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
- Strandolásra alkalmas partszakasz
- Megőrzendő természetes partvonal
- Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
- Műemlék
- Helyi védelem alatt álló épület
- Ex lege védett forrás
- Útvasút védőávolsága
- Vasútvonal
- Gyalogút
- Kerekpárút
- Tervezett kerékpárút
- Vegyes forgalmú út
- Másik tervlapon szabályozott terület

MEGBÍZÓ:
GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA
8315, GYENESDIÁS, KOSSUTH L. U. 97.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

GENERAL TERVEZŐ:



ÜGYVEZŐ Kovács Péter
TELEPÜLÉSTERVEZŐ Kovács Péter
MUNKÁ MEGNEVEZÉSE: GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE

TERVFAJTA: BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Eszköz Szabályzatáról szóló 192/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 5/2019. (II.15.), 16/2021. (IX.28.), 3/2022. (I.23.) és 23/2023. (XII.08.) számú módosító rendelethez együttes szerkesztésben

LÉPTÉK: M=1:4000
RAJZSZÁM: SZ-2



GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

8315 Gyenesdiás, Kossuth L. u. 97.,

✉ 8315 Gyenesdiás, Pf. 4, e-mail: gyeneshivatal@t-online.hu

☎ 83/312-737, fax: 83/314-550

GY-154-200/2023.

ELŐTERJESZTÉS

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. december 5-én tartandó rendkívüli ülésére **a változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet hatályon kívül helyezése** tárgyában.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint a helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a 16/2022. (VII.22.) önkormányzati rendeletében változtatási tilalmat rendelt el a Helyi Építési Szabályzat módosításának időtartamára egyes területekre. A településrendezési tervek módosítási eljárása befejeződött, így a változtatási tilalom elrendelésére okot adó helyzet nem áll fenn.

Javaslom a változtatási tilalmat bevezető rendeletünk hatályon kívül helyezését.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztéshez mellékelt rendelettervezet elfogadni szíveskedjenek:

Gyenesdiás, 2023. november 30.

Gál Lajos

polgármester

Hatásvizsgálat

változtatási tilalom elrendeléséről szóló 16/2022. (VII.22.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséhez

Tájékoztatás előzetes hatásvizsgálat eredményéről
(a jogalkotásról szóló 2010.évi CXXX tv. 17 §-a alapján)

- 1. Várható társadalmi hatások:** Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a 16/2022. (VII.22.) önkormányzati rendeletében változtatási tilalmat rendelt el a Helyi Építési Szabályzat módosításának időtartamára egyes területekre. A településrendezési tervek módosítási eljárása befejeződött, így a változtatási tilalom elrendelésére okot adó helyzet nem áll fenn, szükséges a tilalmat elrendelő helyi rendelet hatályon kívül helyezése.
- 2. Várható gazdasági, költségvetési hatások:** A rendeletmódosításnak gazdasági, költségvetési hatása nincs.
- 3. Várható környezeti hatások:** A rendeletmódosításnak gazdasági, környezeti hatása nincs.
- 4. Várható egészségi következmények:** A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtásának egészségügyi következménye nincs.
- 5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtása további adminisztratív terhet nem ró az önkormányzatra.
- 6. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A változtatási tilalom fenntartása sürgősszerű, ezért az azt bevezető rendeletet hatályon kívül kell helyezni.
- 7. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A rendelet végrehajtásával kapcsolatban szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek rendelkezésre állnak, pénzügyi feltételei nincsenek.

**Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete**

**a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 16/2022. (VII.1.) önkormányzati
rendelet hatályon kívül helyezéséről**

TERVEZET

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következő rendeletet alkotja:

1. §

Hatályát veszti a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 16/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet.

2. §

Ez a rendelet 2023. december 10-én lép hatályba.

Gál Lajos
polgármester

Czibor Zoltánné
jegyző

A rendelet kihirdetésének napja: 2023. december 6.

Czibor Zoltánné
jegyző

Általános indokolás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint a helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő. Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a 16/2022. (VII.22.) önkormányzati rendeletében változtatási tilalmat rendelt el a Helyi Építési Szabályzat módosításának időtartamára egyes területekre. A településrendezési tervek módosítási eljárása befejeződött, így a változtatási tilalom elrendelésére okot adó helyzet nem áll fenn.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Hatályvesztő rendelkezés.

A 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

A hatályba lépés időpontja megegyezik a HÉSZ módosítás hatályba lépésének időpontjával.