

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tárgy: A megalapozó vizsgálat készítésének megítélése a településrendezési terv módosítása kapcsán (Nemesgulács)

Készítette: Nemesgulács Község főépítésze Födelmesi Tamás László

Dátum: 2025.07.18

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal tájékoztatása alapján is:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény 23. § (2) bekezdése** szerint:

"A területrendezési tervben szereplő térségi övezetek határának pontosítása a településrendezési terv módosításával történik."

Ez alapján a térségi övezetek – így különösen az ökológiai hálózat elemeinek – lehatárolása csak a **településrendezési terv módosítása** útján vezethető át a helyi építési szabályzatba. Ezért **az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt szükséges** a térségi övezeti határ pontosítását átvezetni **Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének** a helyi építési szabályzatról szóló **13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendeletében**.

Ugyanakkor **megalapozó vizsgálat készítése jelen esetben nem szükséges**, mivel a vonatkozó helyi építési szabályzat **hatálybalépésének időpontja: 2024.01.02, azaz a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése** szerinti feltételek teljesülnek:

(5) A hét éven belül készült korábbi

a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és

b) a településtervezési módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv

felhasználható a településtervezési készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.

Ez alapján a rendelkezésre álló dokumentáció aktualizált felhasználása elegendő a jelen módosításhoz.

A településrendezési terv módosításának célja:

A módosítás célja az ökológiai hálózat országos és térségi rendszeréhez kapcsolódó **pufferterület pontosítás kiegészítése**, amely a hatályos területrendezési terv előírásainak való megfelelést szolgálja. A pufferterület pontosítása ugyanakkor **nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével**, mivel a módosítás az érintett terület már meglévő – helyi szinten ipari, gazdasági célú jelenleg is.

A pontosítással érintett terület jelenleg is **gazdasági célú hasznosításra történik**, beépítésre szánt övezetként szerepel a hatályos településszerkezeti tervben és HÉSZ-ben. A módosítás célja ezen **ipari övezet** ökológiai hálózat **pufferterület** határának – a térségi övezetekkel való összehangolás mentén történő – **finomhangolása**, amely lehetővé teszi egy gazdaságilag megalapozott, környezetileg és településszerkezeti indokolt beruházás megvalósítását (pl. üzemcsarnok, tároló, logisztikai létesítmény).

A terület pontosítása **ésszerű és célszerű hasznosítást** eredményez, hozzájárulva a helyi munkahelyteremtéshez és gazdasági fejlődéshez, miközben nem jelent újabb területi igényt a külterületek rovására.

Nemesgulács, 2025. július 17.

Födelmes Tamás László

főépítész