

Nemesgulács község

Településrendezési eszközök elkészítése
314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárás
Elfogadott tervdokumentáció

Megrendelő:



Nemesgulács Község Önkormányzata
8282 Nemesgulács, József A. u. 59.

Tel.: +36 87 433 124

Email: jegyzo@nemesgulacs.hu

Tervező:

AKCIÓTERV

Mérnöki Iroda Kft.

9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.

Tel.: +36 70/41 30 431

2023. november 22.

Nemesgulács

KÖZSÉG

Településrendezési eszközök elkészítése

Megbízó:

Nemesgulács Község Önkormányzata

8282 Nemesgulács, József A. u. 59.

Generáltervező:

AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft

9730 Kőszeg, Bechtold István utca 7.

Felelős tervező:



Gergye Péter

TT/1 18-0204/2026

Közlekedéstervező:



Tóth Attila Gábor

TP-Terv Kft

TRk-T 01-10559

KÉ-T 01-10559

TKÖ 01-10559

Energiagazd. tervező:



Lőrincz Imre
IMPI KFT

TV-T 180031

TE-T 180031

Tel.rend. vízi közmű

Tel. rend. energia közmű:

Környezetvédelem,
tájrendezés tervező:



Szily Adrien

magántervező

okl. táj- és kertépítész

TK/1 18-0055



Varga Dalma tervező munkatárs

okl. tájépítész mérnök

18-0306

Ügyvezető igazgató:



Gergye Péter

AKCIÓTERV KFT

TARTALOMJEGYZÉK

Nemesgulács község településrendezési eszközei

Záró szakmai vélemény

Szerkezeti terv leírása

I. Megalapozó vizsgálat

- 1.1. Tervi előzmények
- 1.2. Hatályos rendezési tervek:
- 1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elhatározásai

II. Alátámasztó javaslat

A szerkezeti terv leírása

2.1 Területfelhasználás

- 2.1.1 Beépítésre szánt terület általános jellegük szerint

2.2 Tájrendezés és természetvédelem

- 2.2.1. Országos, megyei szintű övezeti besorolások
- 2.2.2. Védett, védendő táji-, és természeti értékek, területek
 - 2.2.2.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek
 - 2.2.2.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék
- 2.2.2.3. Országos ökológiai hálózat
- 2.2.2.4. Érzékeny Természeti Területek, Magas Természeti Értékű Területek
- 2.2.2.5. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése
- 2.2.3. Tájrendezési célok, javaslatok
 - 2.2.3.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata
 - 2.2.3.2. Természetvédelmi javaslatok
 - 2.2.3.3. Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslatok
- 2.2.4. Biológiai aktivitásérték változása

2.3 Zöldfelületi rendszer

- 2.3.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai
- 2.3.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

2.4. Örökségvédelem

- 2.4.1. Régészeti lelőhelyek
- 2.4.2. Műemlék
- 2.4.3. Építészeti értékek védelme

2.5. Közlekedés

- 2.5.1A település tágabb térsége közlekedési kapcsolatai
- 2.5.2 Főbb közlekedési csomópontok
- 2.5.3. Belső úthálózat
- 2.5.4. Közösségi közlekedés
- 2.5.5. Kerékpáros közlekedés
- 2.5.6. Főbb gyalogos közlekedés
- 2.5.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

2.6. Közműellátás

- 2.6.1. Villamosenergia ellátás, elektronikus hírközlés
- 2.6.2. Gázellátás
- 2.6.3. Vízellátás
- 2.6.4. Szennyvízelvezetés
- 2.6.5. Csapadékvíz elvezetés

- 2.7. A környezetvédelem
- 2.8. Védőterületek és védősávok
- 2.9. A korlátozások - Tűzvédelem

TERVLAPOK

Alátámasztó

2. sz. Villamosenergia ellátási javaslat	M = 1 : 8 000
3. sz. Csapadékvíz-elvezetési javaslat	M = 1 : 8 000
4. sz. Vízellátási javaslat	M = 1 : 8 000
5. sz. Szennyvízelvezetés javaslat	M = 1 : 8 000
6. sz. Gázellátási javaslat	M = 1 : 8 000
7. sz. Út mintakeresztmetszelvény	M = 1: 100

III. Jóváhagyó munkarész

III/1. Településszerkezeti tervet határozati javaslat

településszerkezeti tervlap	1. számú melléklet	
TSZ-1 Településszerkezeti tervlap		M = 1: 20 000
szerkezeti terv leírása	2. számú melléklet	
változások ütemezése	3. számú melléklet	
település területi mérlege	4. számú melléklet	
településrendezési tervvel való összhang igazolása	5. számú melléklet	
biológiai aktivitásérték számítása	6. számú melléklet	

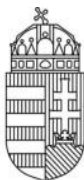
III/2. Helyi építési szabályzat módosítása

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat

- 1. melléklet: Belterület szabályozási terve,
- 2. melléklet: Külterület szabályozási terve
- 3. melléklet: Az egyes építési övezetekre és övezetekre vonatkozó előírások,
- 4. melléklet: Elővásárlási joggal terhelt földrészek jegyzéke,
- 5. melléklet: A védett építészeti értékek felsorolásáról
- 6. melléklet: A régészeti örökség felsorolásáról
- 7. melléklet: Közutak mintaszelvényei

Záró szakmai vélemény



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/707-7/2023.
Ügyintéző: Nagy-Fülöp Borbála
Telefon: 06-88/620-042
Hiv. szám: NG/411-18/2023.

Tárgy: Nemesgulács község új
településrendezési eszközeinek
készítése
– záró véleményezési szakasz –

Tompos László polgármester
Nemesgulács Község Önkormányzata

(hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Úr!

A „Nemesgulács község Településrendezési eszközök elkészítése 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárás Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció” megnevezésű, „2023. október 30.” keltezésű dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a és 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: Eljr.314.) 37-40.§-a alapján veszek részt. A véleményezésre megküldött településrendezési eszközökről az Eljr.314. 40. § (3) bekezdése szerint az alábbi – **záró** – **szakmai véleményt adom.**

Előzmények:

Nemesgulács Község Önkormányzata a 43/2019. (IV. 25.) határozatában döntött az új településrendezési eszközök és településfejlesztési koncepció készítéséről. Erre vonatkozóan VE/05/88-2/2020. ügyiratszámom adtam előzetes tájékoztatást. Közbenső szakmai véleményemet a VE/05/707-1/2022. ügyiratszámom adtam meg.

A településfejlesztési koncepció felülvizsgálata megtörtént, településfejlesztési koncepciót a 34/2020. (VI. 16.) számú polgármesteri határozattal fogadták el.

Az új településrendezési eszközök készítésének dokumentációja az Eljr.314. 32. § (1) a) bekezdés alapján teljes eljárásban került egyeztetésre.

A településterv készítése során a dokumentáció szerint az Étv. 6/A. § (3) bekezdése alapján és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Födelmes Tamás László** önkormányzati főépítész működik közre.

Tervezési feladat:

A település teljes közigazgatási területére új településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, valamint az annak mellékletét képező szabályozási terv) készítése.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- A 34/2020. (VI. 16.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció.
- A 84/2003.(VI.31.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott és az 59/2015.(VI.25.) Képviselő-testületi határozattal módosított településszerkezeti terv és leírás.
- A 11/2015. (VI. 30.) Képviselő-testületi rendelettel megállapított és a 8/2018. (XII.10.) önkormányzati rendelettel módosított helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja az AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft. (Gergye Péter felelős tervező /TT/1 18-0204/2026/, Tóth Attila Gábor közlekedéstervező /TRk-T 01-10559, KÉ-T 01-10559, K1d1 01-1055/, Lőrincz Imre energiagazd. tervező /TV-T 180031 és TE-T 180031/, valamint Szily Adrien környezetvédelem, tájrendezés tervező okl. táj- és kertépítész /TK1 18-0055/, Varga Dalma tervező munkatárs okl. tájépítész mérnök /18-0306/) által elkészített, „Nemesgulács község Településrendezési eszközök elkészítése 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárás Záró szakmai véleményezési tervdokumentáció” megnevezésű, „2023. október 30.” keltezésű, megalapozó vizsgálatot, alátámasztó javaslatot, jóváhagyandó munkarészeket, környezeti értékelést és örökségvédelmi hatástanulmányt, valamint egyéb vizsgálati tervlapokat tartalmazó dokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A dokumentáció aláírólapja, a fejlesztési tervlap, valamint a szabályozási tervlapok tartalmazzák a feladat elvégzésében részt vett településtervezők és szakági tervezők nevét, szakképzettségét névjegyzéki jelölését, aláírását.

Jogszabályi háttér

A településrendezési eszközök véleményezése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 78. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az **Eljr.314. VI. Fejezetének eljárási rendelkezései szerint**, az Eljr.314. 32. § (1) bekezdés a) pontja alapján **teljes eljárásban** és az Eljr.314. 45. § (2) bekezdése alapján és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) II. és III. fejezetének, valamint 1. és 2. számú mellékletének, továbbá a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, továbbá a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete, és az Eljr.419. 4. § (4) bekezdés b) pontja szerinti településtervezési szabályzatban foglalt műszaki elvárások és technikai szabályok figyelembevételével kellett elkészíteni.

Partnerségi egyeztetés, egyeztetési eljárás:

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Képviselő-testület a 10/2017. (VIII. 11.) rendeletében határozta meg.

Az Önkormányzat a településtervek egyeztetésének céljából 2022. december 1-én lakossági fórumot tartott. A partnerségi egyeztetés során észrevétel nem érkezett.

Az Eljr.314. 37. § (1)-(3) bekezdései alapján Nemesgulács Község Önkormányzat Polgármestere megkereste az Eljr.314. 9. számú mellékletében nevesített államigazgatási szerveket, valamint az érintett területi és települési önkormányzatokat, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 3. számú melléklete alapján érintett, a környezet védelméért felelős államigazgatási szerveket. Az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett válaszok a záró véleményezési dokumentáció részét képezik.

Az Önkormányzathoz beérkezett, államigazgatási szervek véleményében foglaltak alapján **az eltérő vélemények, a tisztázatlan kérdések egyeztetése érdekében az Önkormányzat** Eljr.314. 39. § alapján 2023. augusztus 15-én **egyeztető tárgyalást tartott.**

A Képviselő-testület a 107/2023. (X. 30.) képviselő-testületi határozatában a véleményezési szakaszt **lezárta.**

Ezt követően az Önkormányzat az Eljr.314. 40. § (1) bekezdése alapján megküldte a javított tervezetet, az eljárás során beérkezett valamennyi véleményt és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentumot végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak.

A beérkezett dokumentációknak, az államigazgatási szervek megküldött véleményeinek, és az azokra adott önkormányzati válaszok áttanulmányozását követően megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök készítésének egyeztetési eljárása során **eltérő vélemény, tisztázatlan kérdés nem maradt.**

Záró szakmai vélemény

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész:

A településrendezési eszközök felülvizsgálatához az Eljr.314. 16. § (4) bekezdése alapján közös megalapozó vizsgálat készült.

A Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat az Eljr.314. 1. és 3. mellékleteiben rögzített tartalmi követelményeknek, valamint a település léptékének megfelelő részletességgel készültek. A munkarészekben az egyeztetési eljárás során történt változások átvezetésre kerültek.

A Megalapozó vizsgálatban bemutatásra kerültek a területrendezési tervek, mint jogszabályi követelmények. Az Alátámasztó javaslatban megtörtént a területrendezési tervekkel, az azokban meghatározott térségi területfelhasználásokkal, valamint a térség övezetekkel való érintettség és összhang vizsgálata, továbbá a szükséges megfelelés igazolás és eltérés indokolás.

A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása, valamint a területrendezési tervekben meghatározott térségi övezetek lehatárolása a jogszabályi előírásoknak **megfelel.**

Környezeti vizsgálat:

A Kr. 1. § (2) a) pontja, valamint 1. mellékletének 2. pontja alapján a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv környezeti vizsgálat lefolytatására kötelezett terv. Az egyeztetési eljárás során a környezeti vizsgálat megtörtént [Kr. 6. §], az elkészült környezeti értékelés a tervdokumentáció részét képezi [Kr. 8. § (1)].

Helyi építési szabályzat:

A HÉSZ-tervezet 2. §-ában **kérem** a telekszélesség fogalmát tovább pontosítani az egyértelmű alkalmazhatóság érdekében. Nem egyértelmű, hogy a *„mely az előkert telekhatáránál nem lehet kisebb 9 méternél”* mondatrész az előkerti építési határvonalra vagy a telek homlokvonalára¹ utal.

¹ OTÉK 1. mell. 114a.: Telek homlokvonala: a teleknek a közúttal vagy magánúttal közös határvonala.

Országos főépítész záró véleménye:

A településrendezési eszközök módosítása során az Étv. 2. § 3a. pontja szerinti új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Étv. 8. § (2a)-(2d) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Nemesgulács község új településrendezési eszközeire irányuló záró véleményem a helyi építési szabályzat jelen záró szakmai véleményemben foglaltak szerinti javítása mellett egyetértő, a tervdokumentáció képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az Étv. 8. § (2d) bekezdés alapján **az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el.** Az Eljr.314. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

Az Étv. 8. § (4) bekezdés a)-c) pontjai szerint a polgármesternek gondoskodni kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról.

Az Eljr.314. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodik az elfogadott településrendezési eszközök közzétételéről, valamint az érintett államigazgatási szervek, az állami főépítész, továbbá a Lechner Tudásközpont részére történő megküldéséről.

Az elfogadott településrendezési eszközöket – településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – digitális adathordozón (CD-n), *.pdf formátumban és papíralapon kérem megküldeni.

Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Az állami főépítész szakmai feladatokat a *főépítész tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2023. november 17.

Tisztelettel

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából:

Németh Zsolt

állami főépítész

I. Megalapozó vizsgálat

1.1. Tervi előzmények:

2020. októberében kezdődött el Nemesgulács község településfejlesztési koncepciójának az elkészítése. A településfejlesztési koncepciót a 34/2020.(VI.16.) számú polgármesteri határozattal fogadták el. Az örökségvédelmi hatástanulmány a koncepció alátámasztásaként el is készült. A széleskörű nyilvánosság mellett készített településrendezési eszközökhöz beérkezett államigazgatási és partnerségi, ezen belül is különösen a lakossági kérelmek, figyelembevételre kerültek.

Nemesgulács község képviselő testület a 314/2012.(XI.8.) Korm rendelet figyelembevételével elkészítette a településrendezési eszközeinek tervezetét. A véleményezésre kidolgozott településrendezési eszközök 2022. november 23-ai keltezésű tervdokumentációval hivatali kapun keresztül történő egyeztetéssel megtörtént. A véleményezési eljárás lefolytatása után 2023. augusztus 15-én egyeztető tárgyalás került megtartásra az eltérő vélemények ütköztetése és tisztázása érdekében. A partnerségi egyeztetés 2022. decemberében került lefolytatásra, amelynek keretében a lakossági fórum 2022. december 1-én volt.

A véleményezési eljárást a képviselő-testület 107/2023.(X.30.) számú határozata zárta le.

1.2. Hatályos rendezési tervek:

Nemesgulács községre készült és hatályos lévő rendezési tervek:

A településfejlesztési koncepciót a 34/2020.(VI.16.) számú polgármesteri határozattal fogadták el.

Településszerkezeti tervet, amelyet a 84/2003.(VI.31.) sz. határozat fogadták el, majd az 59/2015. (VI.25.) számú határozattal módosították.

A helyi építési szabályzatot a 11/2015.(V.30.) önkormányzati rendelettel fogadták el és a 8/2018. (XII.10.) önkormányzati rendelettel módosították.

1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elemei

1.3.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve

A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - tartalmazza a községre vonatkozó övezeti rendszereket és infrastrukturális rendszereket:



Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló tv. 2. sz. melléklet -
Az Ország Szerkezeti terve

Az adatokat a teir .hu adatbázisból

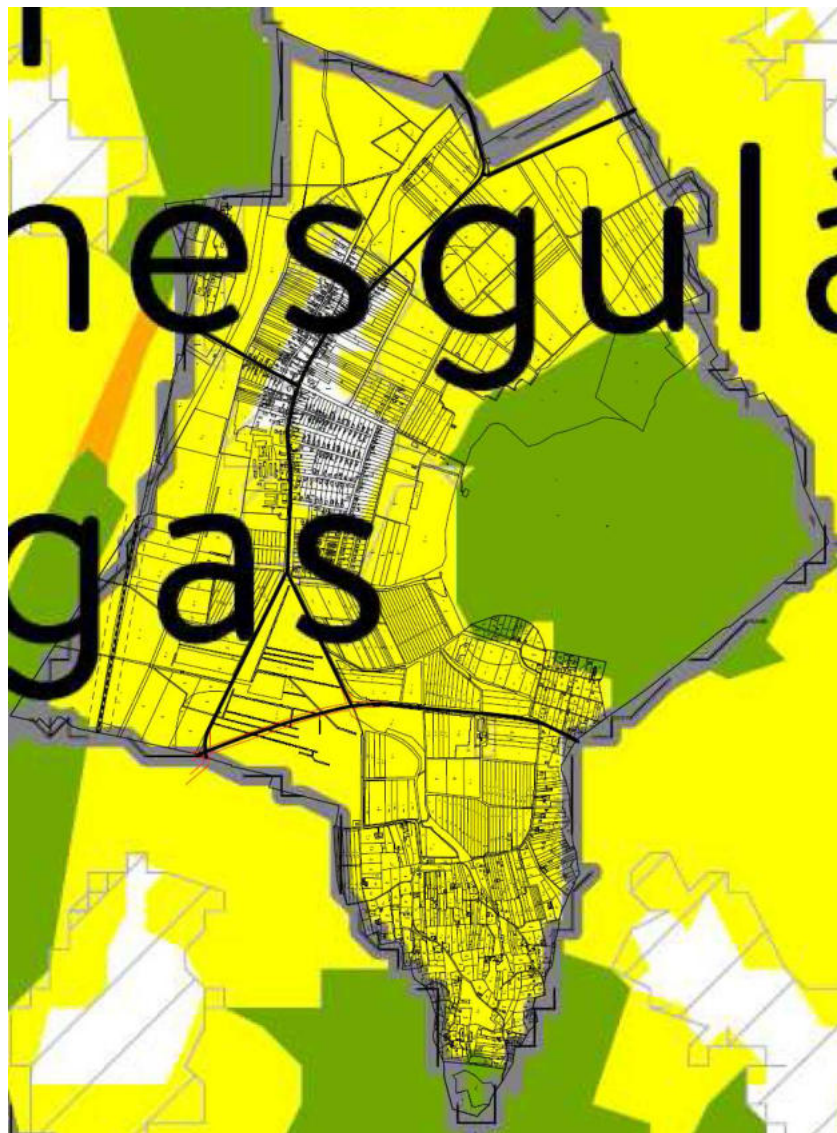
Térségi területfelhasználás neve	Nemesgulács község hatályos településszerkezeti terve	BKÜTrT szerkezeti terv	Nemesgulács község új településszerkezeti terve	
		ha	ha	100 %
Települési térség	101,3 ha	100,77	100,77	100 %
Erdőgazdálkodási térség	342,9 ha	331,38	331,38	100 %
Mezőgazdasági térség	383,9	401,80	401,80	100 %
Vízgazdálkodási térség	7,0	1,18	1,18	100 %
Teir adat:		835,12	835,12	100 %

A településszerkezeti terv változása: települési térséggént, mezőgazdasági térséggént kijelölt ingatlanokat érint. A település a MaTrT előírásainak megfelel.

A hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve és a Veszprém megyei területrendezési terv előírásai és övezeti rendszerének rendezési tervhez való igazolását alább bemutatjuk:

A településszerkezeti terv változása települési térséggént kijelölt ingatlanokat érint. A település a MaTrT előírásainak megfelel.

A hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve és a Veszprém megyei területrendezési terv előírásai és övezeti rendszerének rendezési tervhez való igazolását alább bemutatjuk:



2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Ökológiai hálózat magterület övezete és ökológiai hálózat puffterületének övezete

A község közigazgatási területét érinti az ökológiai hálózat övezete.

Ökológiai hálózat magterületének övezete 197,04 ha

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 3,91 ha

Ökológiai hálózat puffterületének övezete 594,13 ha



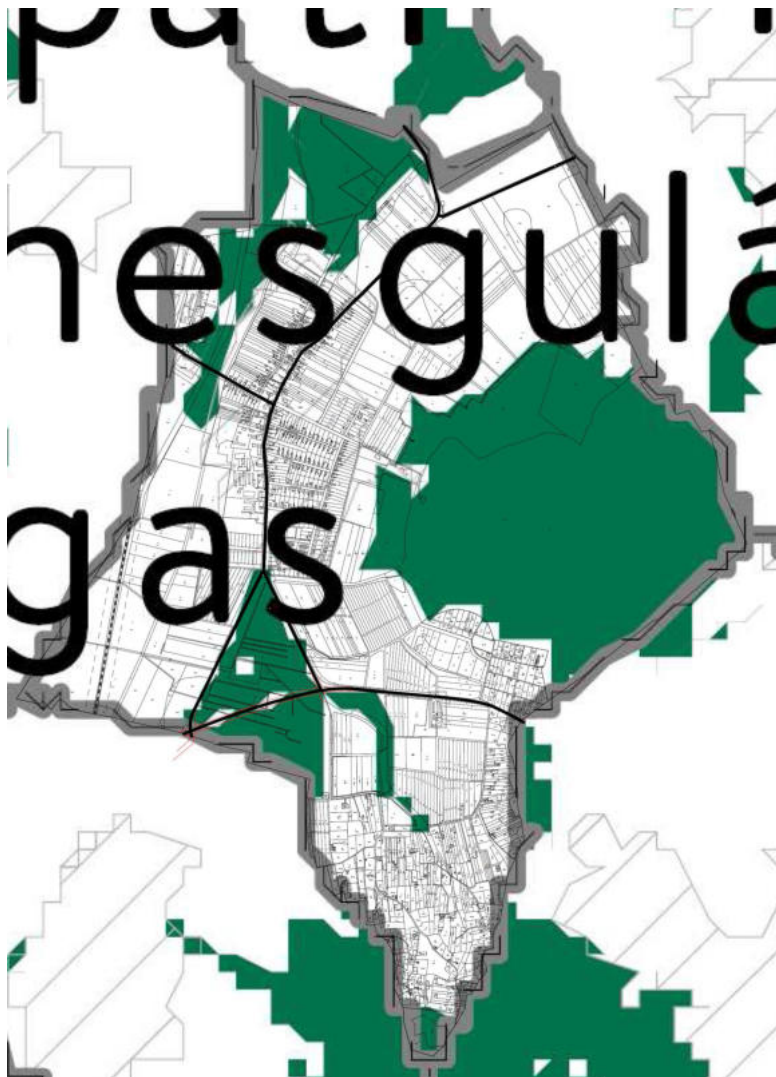
2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A község közigazgatási területét nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete.

2018. évi CXXXIX. tv. „16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

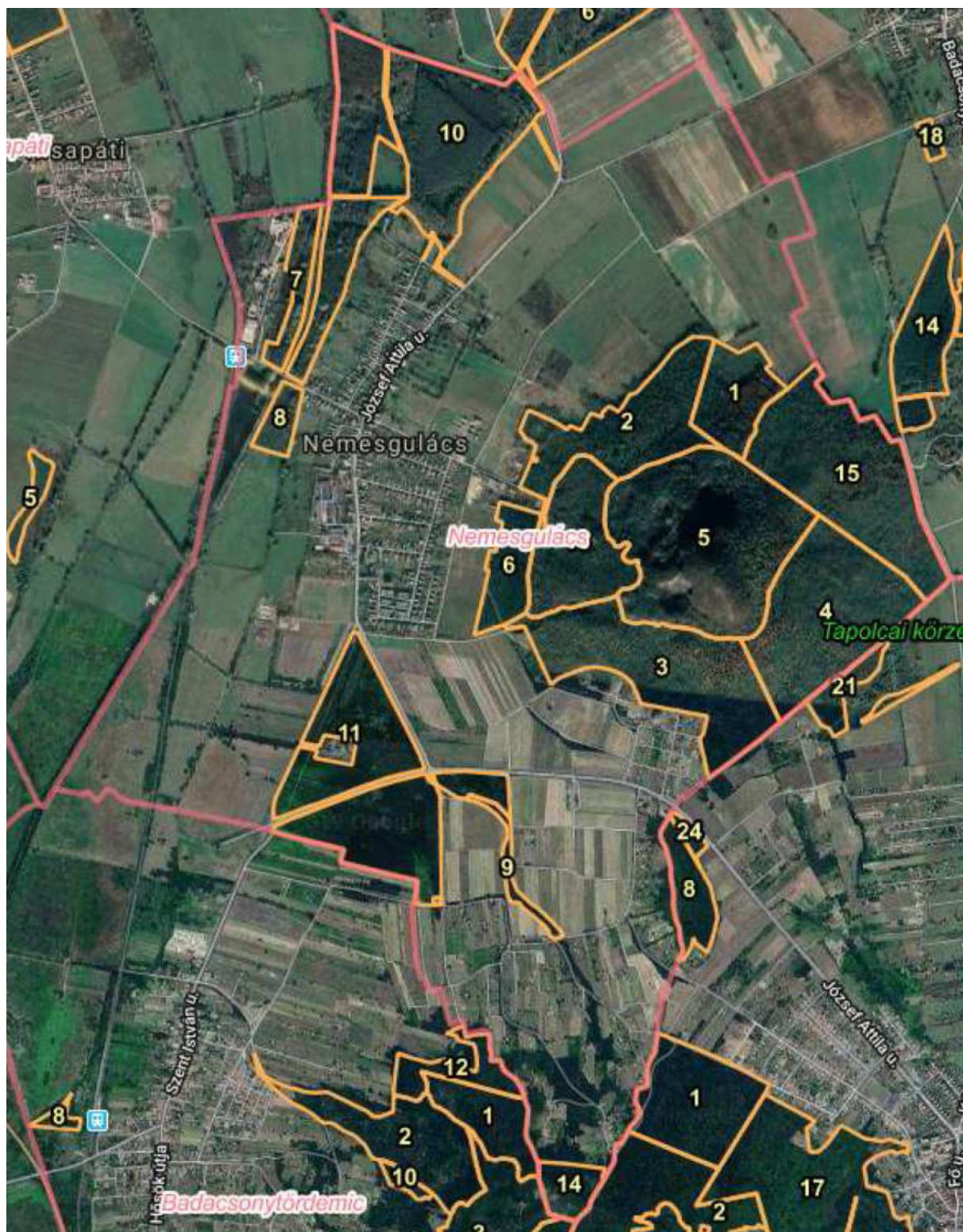
(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”



2018. évi CXXXIX. törvény-3/3. sz. melléklete - Erdők övezete

A község területét érinti az erdők övezete 297,73 ha nagyságban.

Erdőtervezett területek Nemesgulács községben:



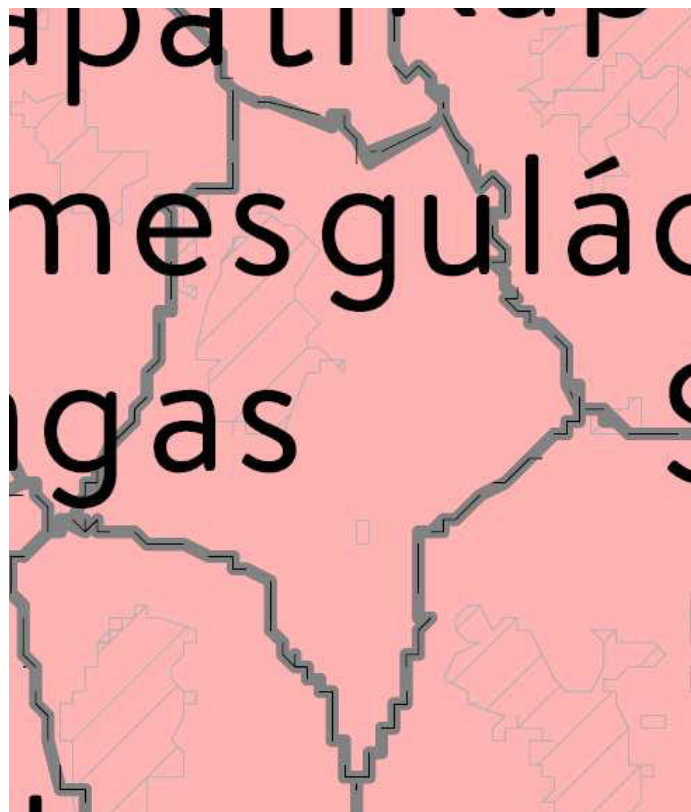
Nemesgulács község erdőtervezett területei

17. Erdők övezete

2018. évi CXXXIX. tv. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti

Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

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



2018. évi CXXXIX. törvény-3/4. sz. melléklete - Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések

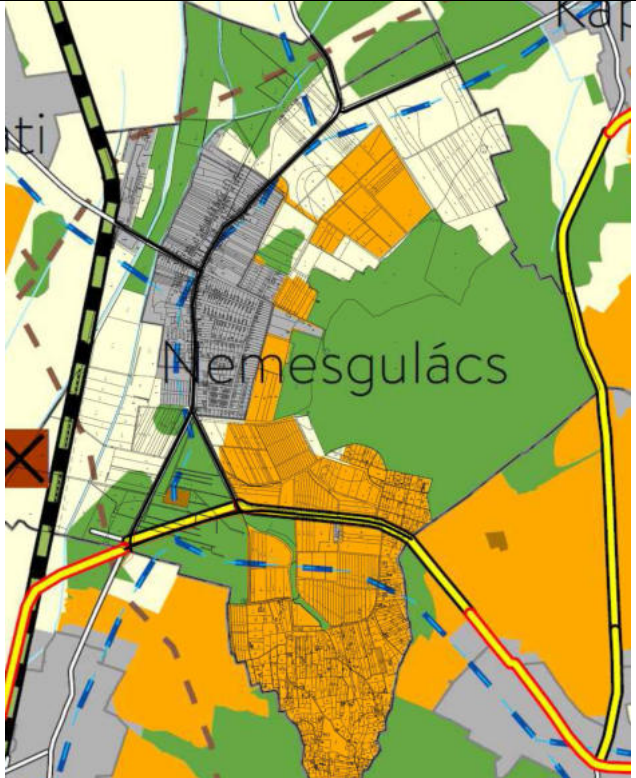
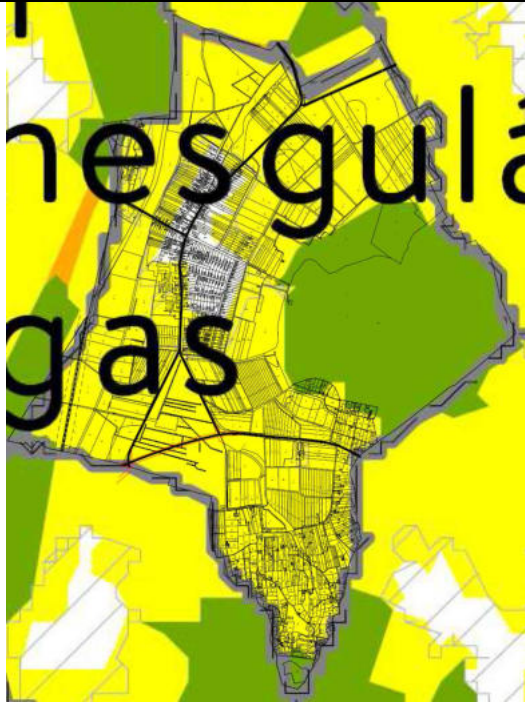
A község területét érinti a világörökség és világörökség várományos területek övezete.

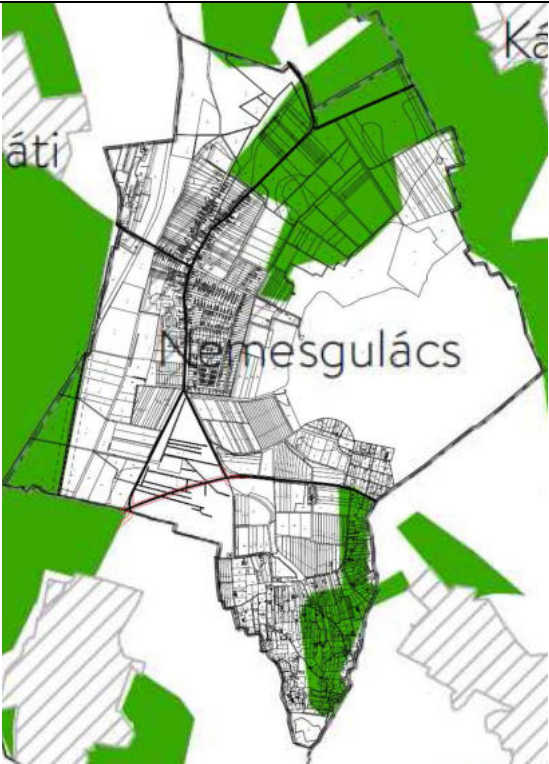
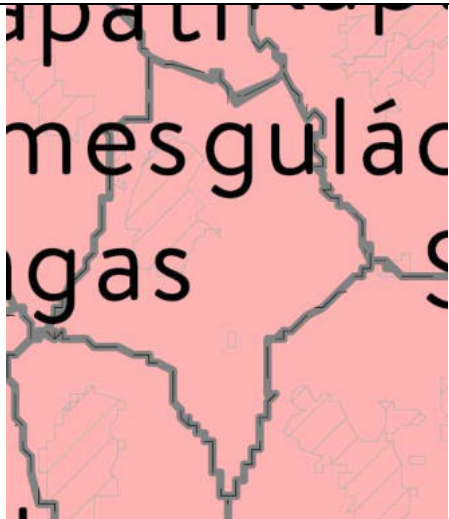


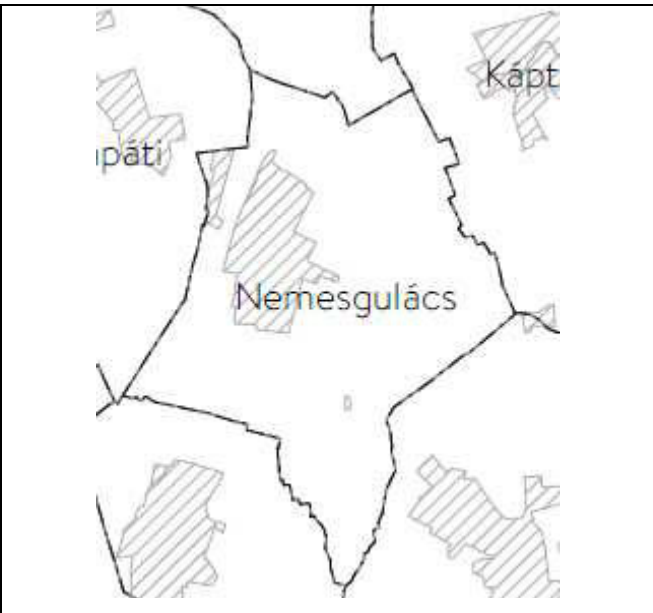
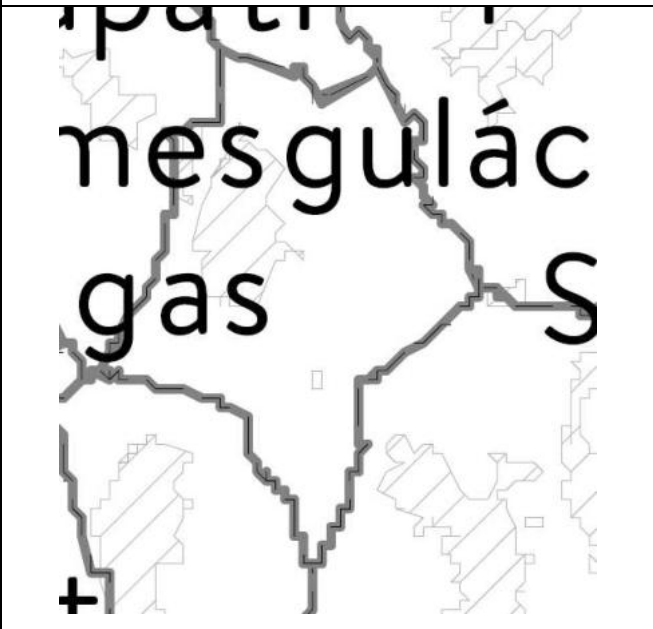
2018. évi CXXXIX. törvény-3/5. sz. melléklete - Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések

A község területét nem érinti a honvédelmi és katonai célú terület övezete.

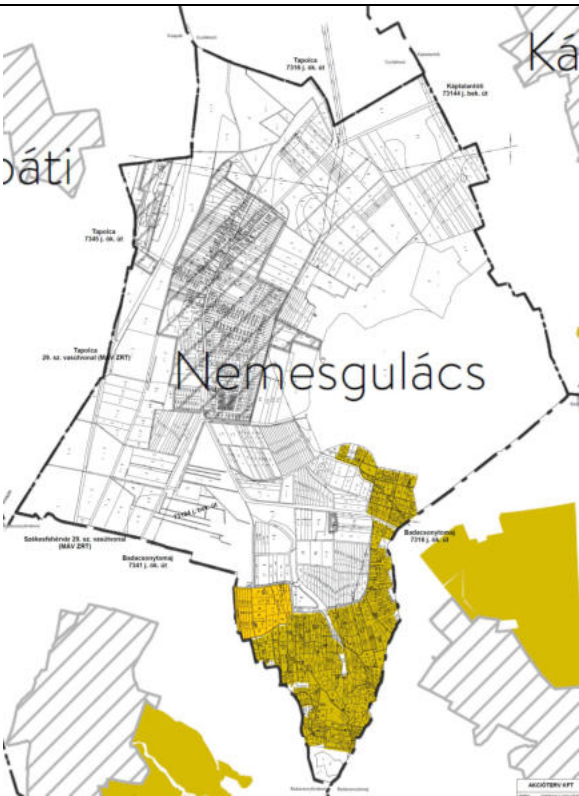
BKÜTrT	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet

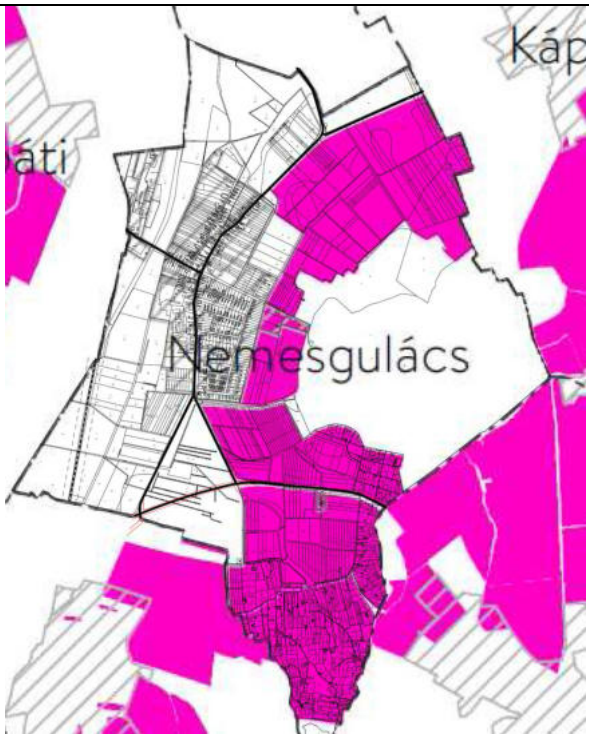
BKÜTrT szerkezeti terve 10. melléklet	Érinti	Erdőgazdálkodási térség: 331,377 Mezőgazdasági térség: 191,791 Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség: 208,6177 Vízgazdálkodási térség: 1,1793 Sajátos területfelhasználású térség: 1,3853 ha Települési térség: 100,766 ha	
az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét, valamint az ökológiai hálózat pufferterületének övezete 3/1 melléklet	Érinti	Ökológiai hálózat magterületének övezete 197,04 ha Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 3,91 ha Ökológiai hálózat pufferterületének övezete 594,13 ha	

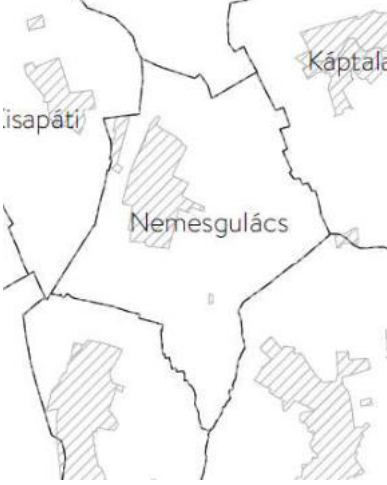
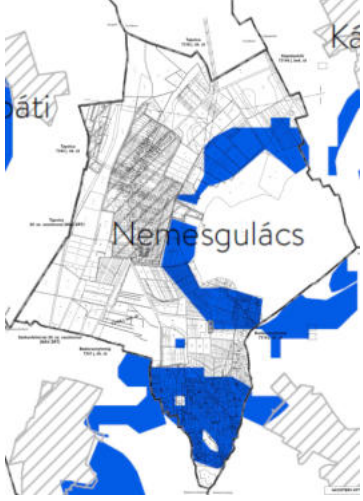
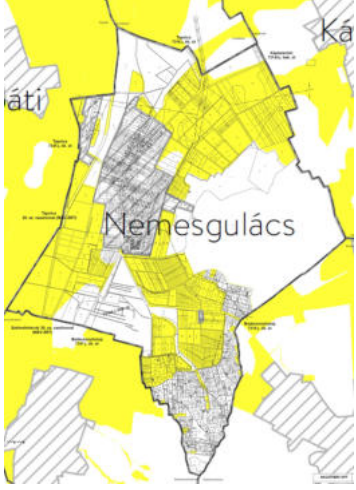
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	Érinti	171,9825	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések 3/4. melléklet	Érinti	835,12	

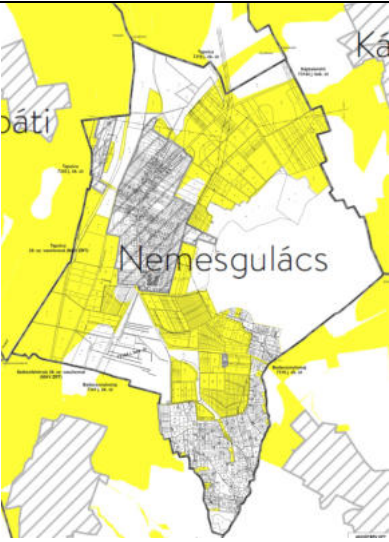
Tómeder övezete	Nem érinti	-	
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete 3/2. melléklet	Nem érinti	-	

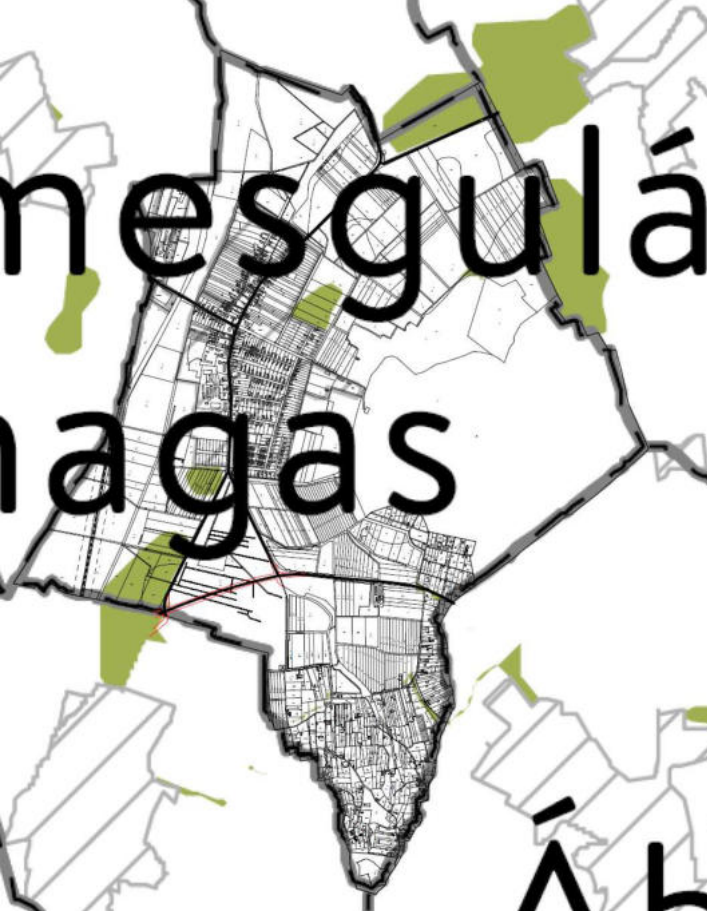
erdők övezete	Érinti	297,73 ha	
Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők	Érinti	359,05 ha	

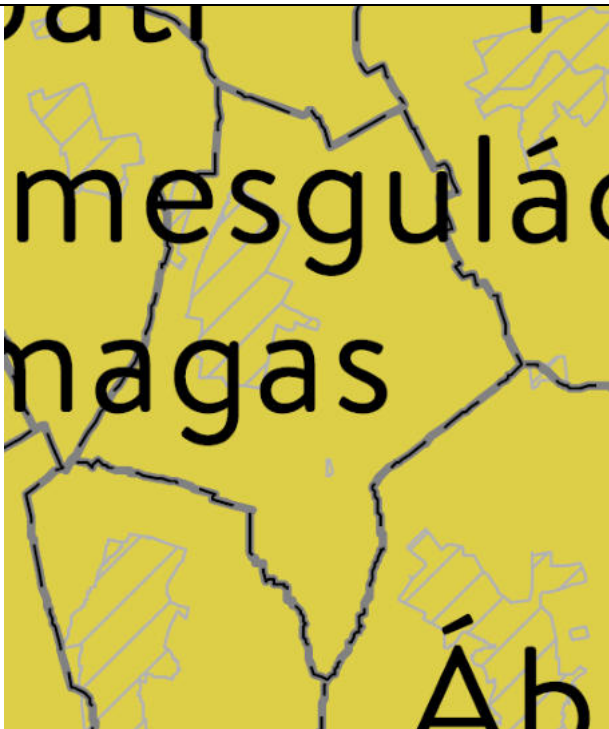
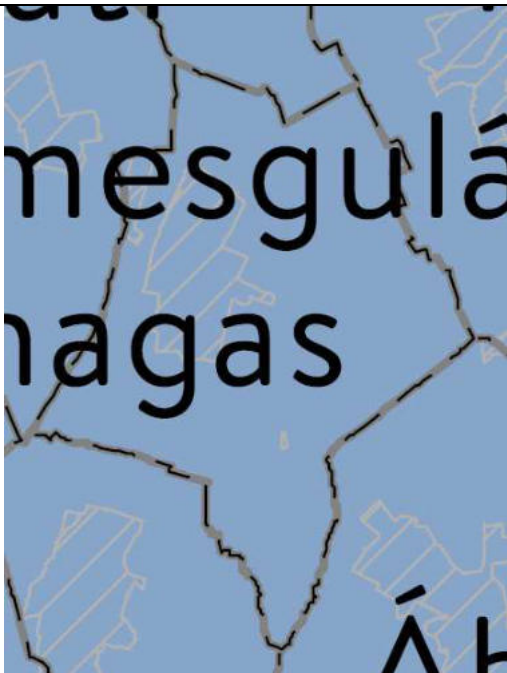


Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	Érinti	291,83 ha	
BKÜTrT 10. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	Nem érinti	-	
BKÜTrT 11. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem érinti	-	

BKÜTrT 12. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	Nem érinti	-	
BKÜTrT 13. melléklet: Vízérőziónak kitett terület övezete	Érinti	159,38 ha	
BKÜTrT 14. melléklet: Általános mezőgazdasági terület övezete	Érinti	328,04 ha	

BKÜTrT 14. melléklet: Általános mezőgazdasági terület övezetének módosított lehatárolása	Érinti	318,2074 ha <i>328,04 ha -9,8326= 318,2074 ha lehatárolás módosításával</i>	
--	---------------	---	---

Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	-	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Érinti	31,18 ha	

Tájképvédelmi terület övezete	Érinti	835,12 ha	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	835,12 ha	

Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	-	
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	

Veszprém megyei területrendezési terv által érintett, egyedileg meghatározott térségek érintettségének vizsgálata

Térségi övezet megnevezése 15/2019. (XII. 13.) megyei önkormányzati rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatko- zásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Nem érinti	-	
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem érinti	-	
Földtani veszélyforrás terület övezete	Nem érinti	-	

Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	Nem érinti	-	
Innovációs- technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	Nem érinti	-	
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	Nem érinti	-	
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	Érinti	835,12 ha	

Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	Érinti	835,12 ha	
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	Érinti	835,12 ha	

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019(XII.13.) önkormányzati rendelete Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről

11. § (1) Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.4. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).

c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

A településrendezési eszközök készítésekor új turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység nem került kijelölésre.

A készülő rendezési tervben új - a korábbtól eltérő rekreációs funkció nem került kijelölésre.

Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete

12. § (1) Veszprém megye várostérsegeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.5. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Veszprém megye egyes várostérsegei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérsegre kitékintéssel kell előkészíteni.

A településfejlesztési koncepció és a jelen tervdokumentáció a környező és szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek megjelenő, közigazgatási határon átnyúló fejlesztéseket figyelembe vette.

Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete

13. § (1) Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.6. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az alövezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

Nemesgulács esetében nem ismert olyan fejlesztés, amelynek az EKR 2023 programból településrendezési eszközöket érintő hatása lenne.

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019(XII.13.) önkormányzati rendelete - Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről 11.§ (2) bekezdésében foglaltaknak az alábbiak szerint felel meg:

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

Új turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység nem került kijelölésre.

b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).

Az új településrendezési eszköz a nyomvonal infrastruktúra kijelölést tartalmazza, a folytonosságot biztosítja.

c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

Nemesgulács településrendezési eszközei rekreációs célú területet nem tartalmaznak.

Veszprém Megye Területfejlesztési Konceptiója a 33/2021.(IV.21.) MÖK határozattal (Pestterv), míg Veszprém Megye Területfejlesztési Programja a 34/2021.(IV.21.) MÖK határozattal elfogadásra kerültek.

Veszprém Megye Területfejlesztési Konceptiója alapján Nemesgulácsot így említi a tervdokumentáció:

*Tapolca várostérségéhez tartozó települések: Tapolca Ábrahámhegy Badacsonytomaj Badacsonytördemic Balatonederics Balatonhenye Balatonrendes Gyulakeszi Hegyesd Hegymagas Kapolcs Káptalantóti Kékkút Kisapáti Köveskál Kővágóörs Lesencefalu Lesenceistvánd Lesencetomaj Mindszentkál Monostorapáti **Nemesgulács** Nemesvita Raposka Révfülöp Salföld Sáska Szentbékál Szigliget Taliándörögd Uzsza Vigántpetend Zalahaláp*

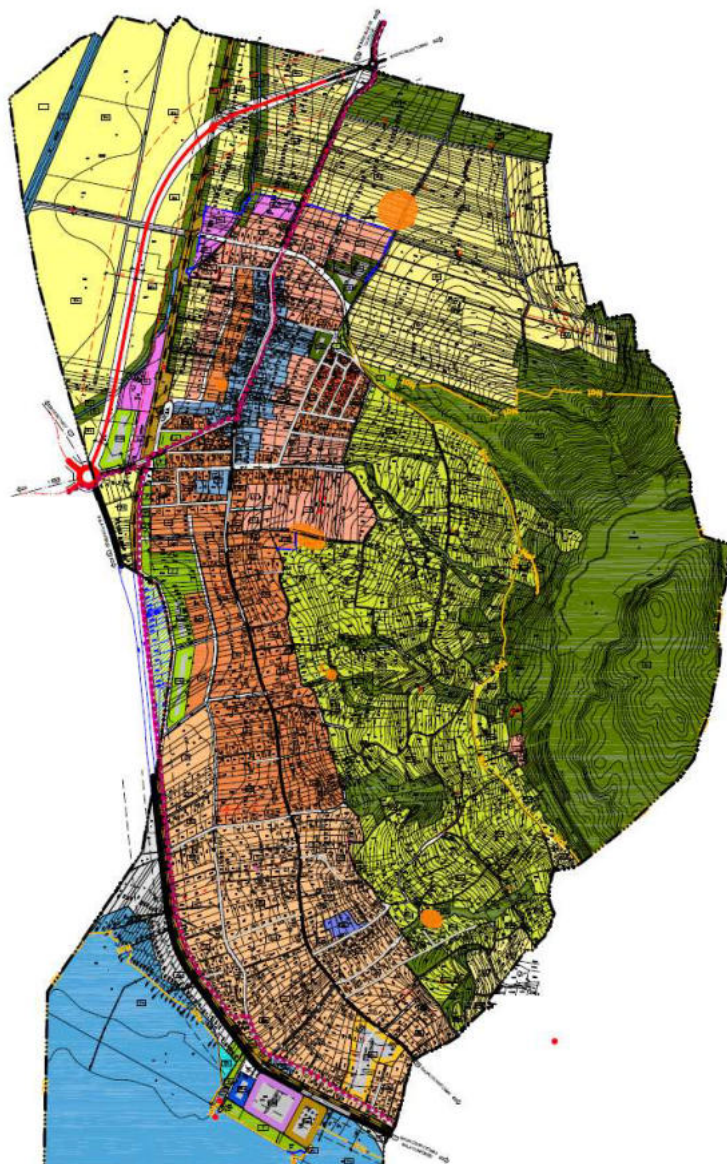
Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Új településszerkezeti terv (2023.)	
	ha	ha	%
Települési térség	100,77	100,77	100 %
Erdőgazdálkodási térség	331,38	331,38	100 %
Mezőgazdasági térség	401,80	401,80	100 %
Vízgazdálkodási térség	1,18	1,18	100 %
Közigazgatási terület teir adat:	835,12	835,12	100 %
BKÜTrT szerkezeti terve	BKÜTrT szerkezeti terve		
Települési térség:	100,766 ha	100,766 ha	100 %
Sajátos területfelhasználású térség	1,3853 ha	1,3853 ha	100 %
Erdőgazdálkodási térség	331,377 ha	331,377 ha	100 %
Mezőgazdasági térség	191,791 ha	191,791 ha	100 %

Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség	208,6177 ha	208,6177 ha	100 %
Vízgazdálkodási térség	1,1793 ha	1,1793 ha	100 %
Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján			
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	-	-	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	31,18 ha	31,18 ha	100 %
Tájképvédelmi terület övezete	-	-	
Vízminőség-védelmi terület övezete	-	-	
Nagyvízi meder övezete	-	-	
BKÜTrT			
3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezete	197,04 ha	197,04 ha	100 %
3/1. melléklet az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét	3,91 ha	3,91 ha	100 %
3/1. melléklet az ökológiai hálózat pufferterületének övezete	594,13 ha	594,13 ha	100 %
3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-	-	
3/3. melléklet az erdők övezete	297,73 ha	297,73 ha	100 %
Országos erdőtári adat	359,05 ha	359,05 ha	100 %
3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települése	835,12 ha	835,12 ha	100 %
3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	-	-	
11/1. melléklet a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	835,12 ha	835,12 ha	100 %
11/2. melléklet a tómeder övezete	-	-	
11/3. melléklet a kertes mezőgazdasági terület övezete	72,38 ha	82,2126 ha (+9,8326 ha)	113 %
11/4. melléklet a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	291,83 ha	291,83 ha	100 %
10. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	-	-	
11. melléklet Rendszeresen belvízjárta terület	-		

övezete		-	
12. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	-	-	
13. melléklet: Vízérózióknak kitett terület övezete	159,38 ha	159,38 ha	100 %
14. melléklet: Általános mezőgazdasági terület övezete	328,04 ha	318,2074 ha (-9,8326 ha)	97 %
Veszprém megyei területrendezési terv			
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	-	-	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	-	-	-
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	-	-	-
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	-	-	-
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	-	-	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	835,12 ha	835,12 ha	100 %
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	835,12 ha	835,12 ha	100 %
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	835,12 ha	835,12 ha	100 %

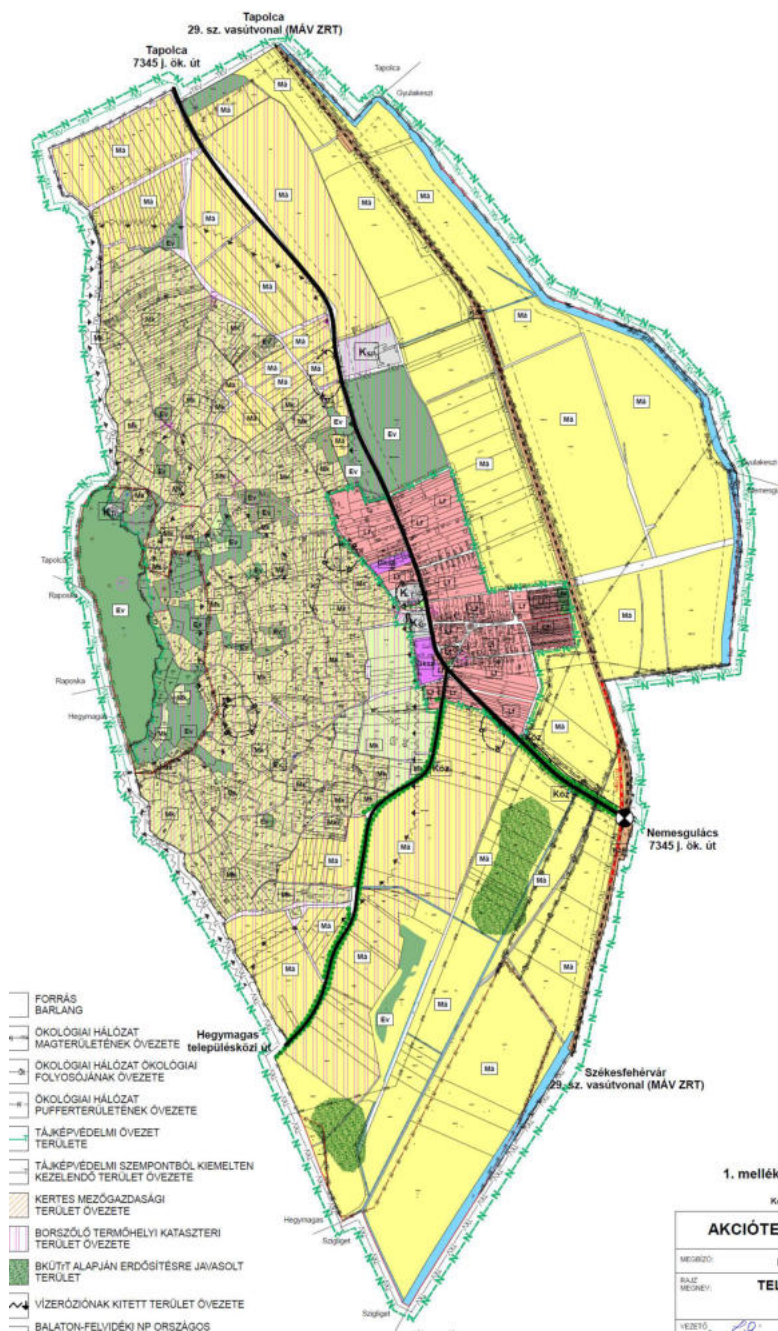
Beépítésre szánt területek változásai	Tanulmány területi felosztása	Ökológiai hálózati övezete	Fajta szempontból korlátozott terület övezete	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	Törzsi övezete	Körülírt terület övezete	Körülírt terület övezete	Körülírt terület övezete	Körülírt terület övezete	Körülírt terület övezete	Körülírt terület övezete	Körülírt terület övezete	Körülírt terület övezete	Körülírt terület övezete	Körülírt terület övezete	Körülírt terület övezete	Körülírt terület övezete	Körülírt terület övezete	Körülírt terület övezete
Településközpont terület																			
egyéb ipari területből településközpont terület körül kijelölésre 8557 m ² nagyságban a 9/2 ingatlanon	Települési térség	-	-	Érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Érinti	Érinti
Közelkedési terület																			
A terület megközelítésére a 9/2 ingatlanon 1166 m ² nagyságban közlekedési terület is kijelölésre kerül egyéb ipari területből.	Települési térség	-	-	Érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Érinti	Érinti
Mezőgazdasági területek																			
Általános mezőgazdasági területből kertes mezőgazdasági területbe kerül a 859, 860, 861/1-2, 864, 868/1-11, 869/1-11, 870, 871 hrsz ingatlanok területe 9,8328 ha nagyságban.	Szőlő, gyümölcs és kertművelési térség	Ökológiai hálózat puffertürelének övezete	-	Érinti	-	-	-	Érinti	a lehatárolás módosításával (104 %)	Érinti	-	-	-	Érinti	A lehatárolás módosítása érinti 97 %-os	-	-	Érinti	Érinti
Védendő területből általános mezőgazdasági területbe kerül átöröklésre a 021, 019/1-12/a, 019/13-15 hrsz-ú ingatlanok területe 281,131,54 m ² nagyságban.	Mezőgazdasági térség	Ökológiai hálózat puffertürelének övezete	Részben érinti	Érinti	-	-	-	Érinti	-	-	-	-	-	Érinti	Érinti	-	-	Érinti	Érinti
Védendő területből kertes mezőgazdaságba kerül átöröklésre a 644 hrsz-ú telek „b” alrészlete 453,06 m ² nagyságban.	Szőlő, gyümölcs és kertművelési térség	Ökológiai hálózat puffertürelének övezete	Részben érinti	Érinti	-	-	-	Érinti	-	-	-	-	-	Érinti	-	-	-	Érinti	Érinti
Védendő területből kertes mezőgazdaságba kerül átöröklésre a 511/2 hrsz-ú telek 2217 m ² nagyságban.	Szőlő, gyümölcs és kertművelési térség	Ökológiai hálózat puffertürelének övezete	Részben érinti	Érinti	-	-	-	Érinti	-	-	-	-	-	Érinti	-	-	-	Érinti	Érinti
Védendő területből kertes mezőgazdasági területbe kerül átöröklésre a 031/66 hrsz ingatlan 5080 m ² nagyságban.	Szőlő, gyümölcs és kertművelési térség	Ökológiai hálózat puffertürelének övezete	Részben érinti	Érinti	-	-	-	Érinti	-	-	-	-	-	Érinti	-	-	-	Érinti	Érinti
Védendő területből kertes mezőgazdasági területbe kerül átöröklésre a 383/2-394/2 hrsz ingatlanok déli oldala.	Szőlő, gyümölcs és kertművelési térség	Ökológiai hálózat puffertürelének övezete	Részben érinti	Érinti	-	-	-	Érinti	-	-	-	-	-	Érinti	-	-	-	Érinti	Érinti

Badacsonytördemic község településrendezési terveit 2015-ben fogadták el. A településszerkezeti tervben 71-es számú főút - Badacsonyt elkerülő - új nyomvonalának kiépítése a még hiányzó és Badacsonytördemic területére eső szakasszal. Ennek megvalósítását a BKÜTrT is tartalmazza. A települések általános mezőgazdasági és erdős területek révén csatlakoznak egymáshoz. Közös fejlesztési cél a Tapolcáról induló kerékpárút elvezetése Kisapáti-Nemesgulácson át Badacsonytördemicig. Településrendezési eszközei készítés alatt vannak.



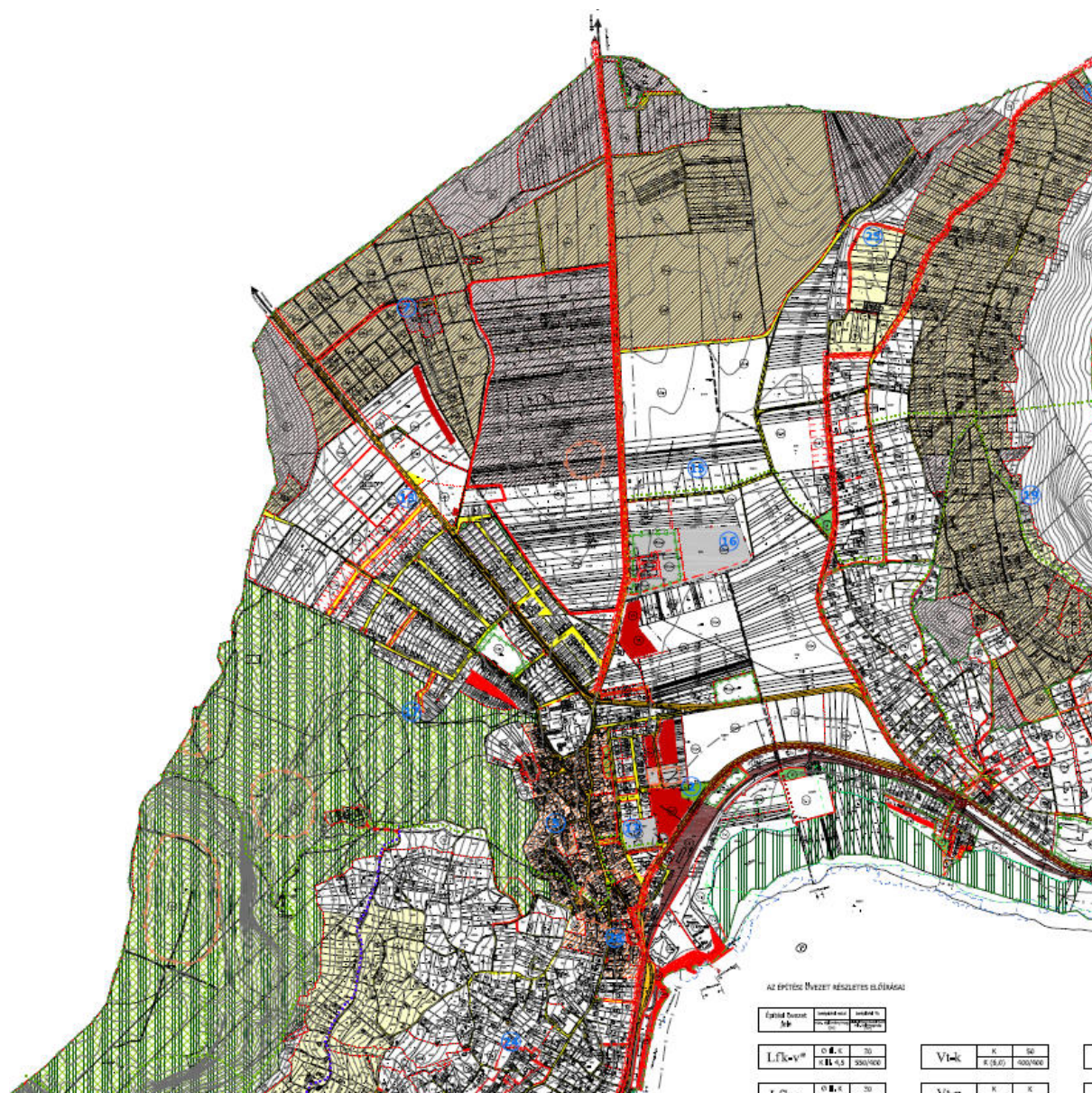
Badacsonytördemic településszerkezeti terve (részlet)

Kisapáti község hatályos településrendezési terveit 2006-ban fogadták el. A település vasútállomása a 26. sz. Tapolca-Székesfehérvár vasútvonal mentén, Nemesgulács-Kisapáti néven Nemesgulács község közigazgatási határánál található, ahonnan iparvágány vezet be Nemesgulács gazdasági területei felé. A két település belterületét a Tapolca felé menő 7345 jelű összekötő út köti össze. Kisapáti és Káptalanfő is a Szigligeti Közös Önkormányzati Hivatal Nemesgulácsi Kirendeltségén keresztül látja el igazgatási feladatait. Településrendezési eszközei készítés alatt vannak.



Kisapáti készülő településszerkezeti terve

Badacsonytomaj község hatályos településrendezési eszközeit 2010-ben fogadták el. A település kiterjedt és összeépült kertes mezőgazdasági és általános mezőgazdasági területekkel, kisebb részben erdős területekkel határos. A kertes területek megközelítését kölcsönösen segítik a települések zártkerti úthálózata.



Badacsonytomaj szabályozási terv (részlet)

Káptalanfői község hatályos településrendezési eszközeit 2007-ben fogadták el. A két település a 73144 jelű bekötő úton közlekedési kapcsolattal rendelkezik. A települések külterületen a Gulácsi-hegynél erdő, azon kívül általános mezőgazdasági területekkel határosak.

II. Alátámasztó munkarész

A szerkezeti terv leírása

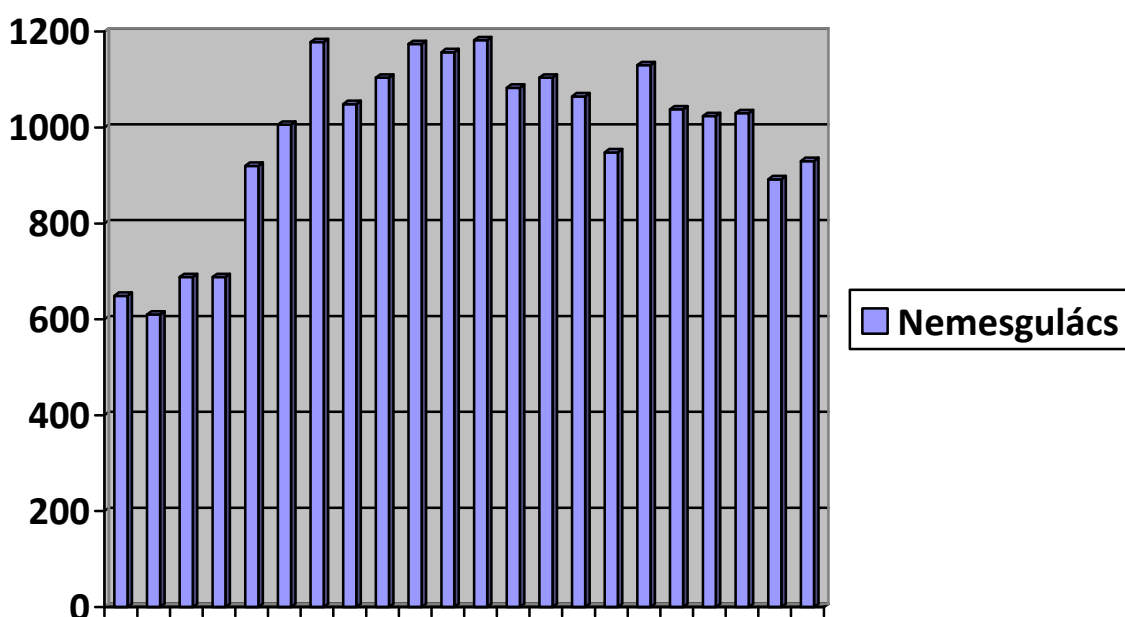
2.1 Területfelhasználás

A településnek új településszerkezeti terve készül, a korábbi hatályon kívül helyezésre kerül. A szerkezeti értékű változásokkal érintett területek és legfőbb változtatások ismertetése:

2.1.1 Beépítésre szánt terület általános jellegük szerint

Nemesgulács község lakónépessége stabilan 892-934 fő között mozgott az elmúlt években. A népesség száma 2020-ban 934 fő, 2021-ben 927 fő volt. A lakások száma 382 db volt 2021-ben. A lakások száma 2011-hez képest 7 db-al nőtt, elsősorban a meglévő otthonok korszerűsítése jellemző.

Nemesgulács népességének alakulása 1870-2019 között



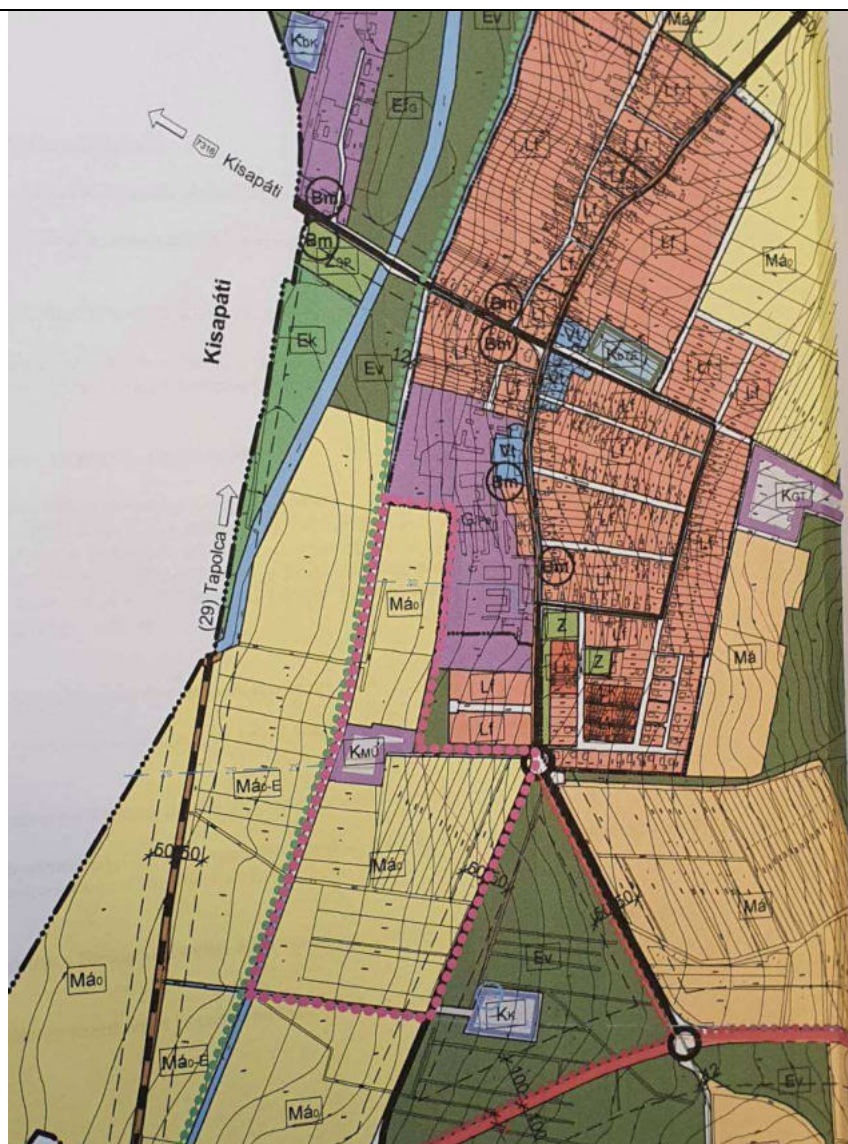
Állandó népesség				Lakónépesség					
1980	1990	2001	2011	1980	1990	2001	2011	2019	2022
1083	1104	1065	948	1038	1024	1030	892	930	927

(Forrás: KSH)

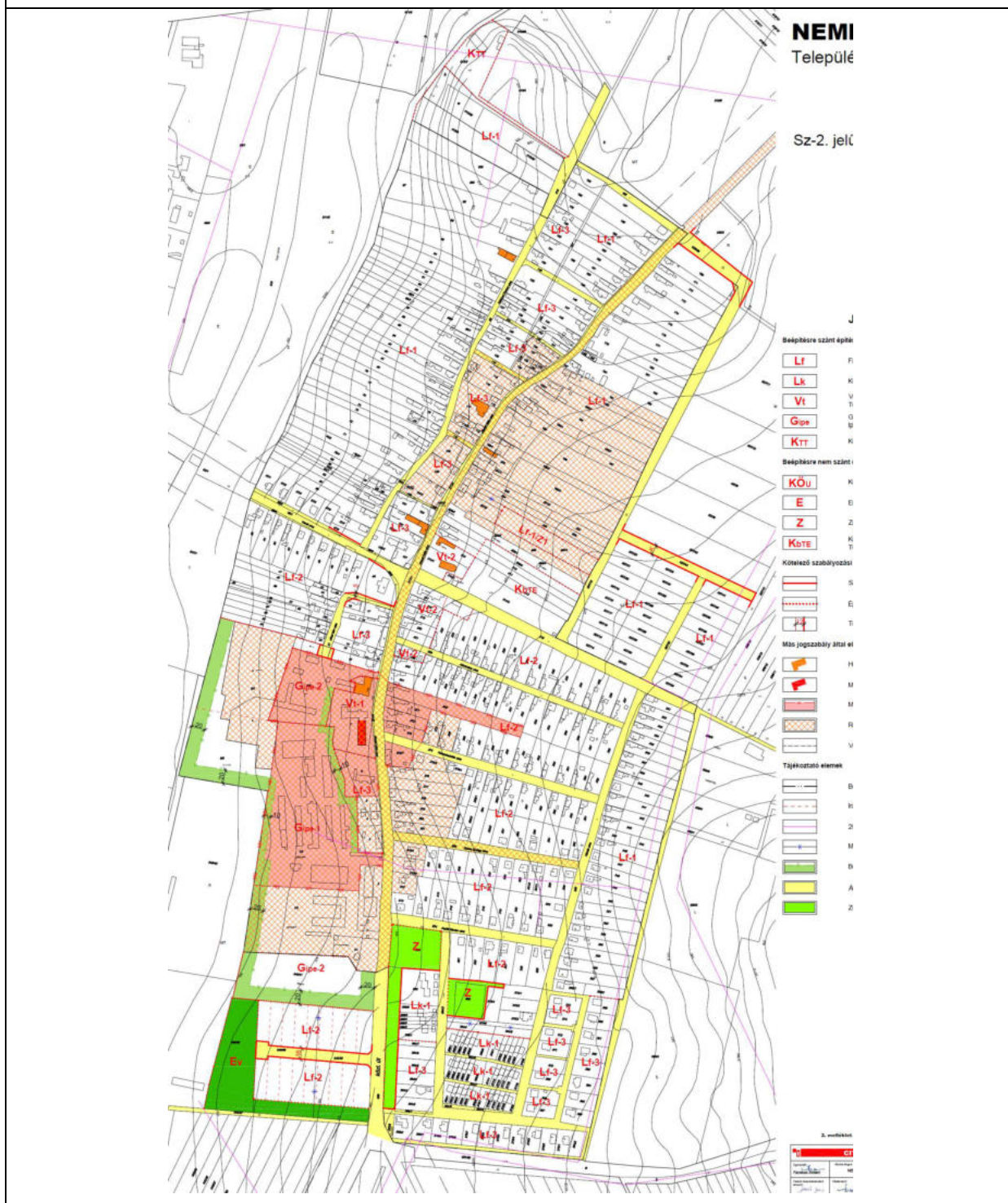
Lakóterületek:

Az új településrendezési eszközök elkészítésének legfontosabb oka a megváltozott jogszabályi környezethez való igazodás volt. Új, a korábbiakhoz képest nagyobb, összefüggő lakóterület kijelölésére nem került sor. A cél a meglévő lakóterületek felhasználása.

Hatályos településszerkezeti terv (belterület részlete)



Hatályos szabályozási terv (belterület részlete)



[illegible]



Nemesgulács község beépített területei és a Gulács-hegy Kisapáti felől

Kisvárosias lakóterület

A településen kisvárosias lakóterület a Simon István lakótelep. Az egyszintes beépítésű Simon István lakótelep, a község déli részén egységes tömbökben található. A sorházas beépítések alkotta területet jelentős zöldfelületek veszik körül és a településképbe illesztik azt. A kisvárosias lakóterület területi bővítése nem tervezett.



A Simon István lakótelep fényképei

Falusias lakóterület

A község jellemző beépítése azonban a falusias jellegű fésűs kialakítású, a lakófunkció mellett mező- és erdőgazdálkodás építményeit tartalmazó falusias lakóterület. A különböző korszakok építési szokásai szerint tervszerűen, vagy hagyományos beépítési jelleggel jöttek létre. A templomtól északra és az Ady Endre utcában fekvő településrészen inkább a klasszikus falusias, történelmi jellegű beépítések a jellemzőek, míg az Alkotmány, Dózsa, Felszabadulás, Hársfa, stb, utcákban a XX. század elejétől tervszerű parcellázásokon jöttek létre a beépítések.



Falusias lakóterületek beépítései hagyományos építészeti és típusterv szerinti beépítéssel

Falusias lakóterületben van a volt Eőry-kúria épületében működő óvoda, amelynek felújítása megtörtént.

Óvoda fejlesztésénél a friss műszaki állapot fenntartása szerepel a tervek között. Legfőbb cél az óvoda megtartása, ehhez pedig gyereklétszám biztosítása a lakóterületek fejlesztésével és új családalapításokkal biztosítható. Az óvoda önkormányzati, az iskola általános és szakközépiskola állami fenntartásában van. A gyermekek részére a kültéri és beltéri játékok folyamatos cseréje, bővítése támogatandó.

A legújabban kijelölt, de még beépítésre nem került falusias lakóterületei a községnek a belterület délnyugati részén kijelölt új zsákutcás lakóterület: a 045/47-57 hrsz új falusias lakóterület.

Beépítés alatt van a Gulács-hegyre felkapaszkodó, a 027/13 hrsz utcai új lakóterület, és a 027/32 hrsz utcai beépítés.

Az új településrendezési eszközök a falusias lakóterület bővítését nem tartalmazzák.

Településközpont terület

Településközpont terület besorolást kapnak a községközpont intézményi, igazgatási, kulturális és oktatási, egyházi építményeit magába foglaló, sokoldalúan hasznosítandó területei. Az intézmények a József Attila utca mindkét oldalán helyezkednek el.

A volt kastély épületében működő iskola fenntartása és jövőbeni megtartása a cél.

A településközpont területe a József Attila utcáig településközponti funkciókat vegyes tartalmazó területére terjed ki. A fejlesztés lehetőséget ad a meglévő és védett (helyi vagy műemlék) épületek megőrzésére és fejlesztésére, új kereskedelem, szálláshely, szolgáltatás megjelenésére.



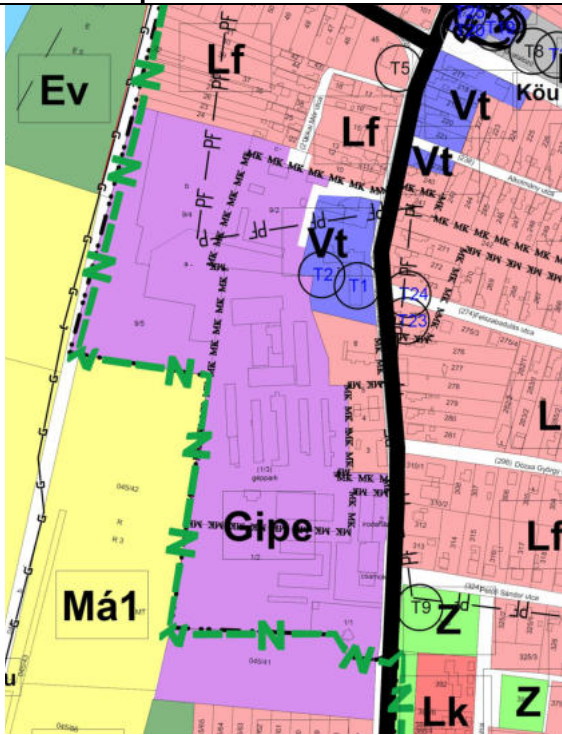
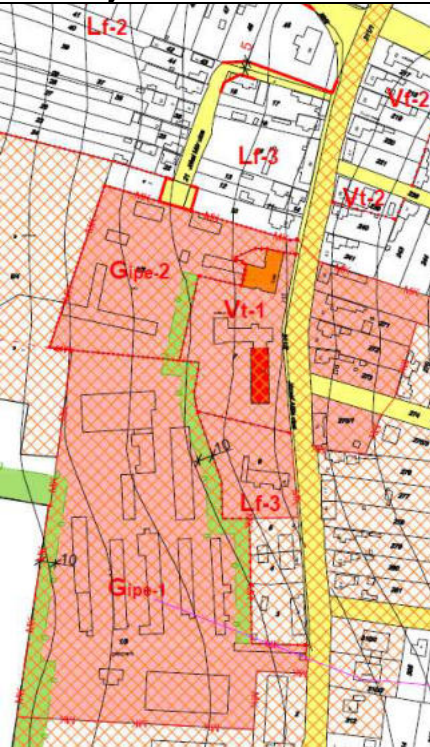
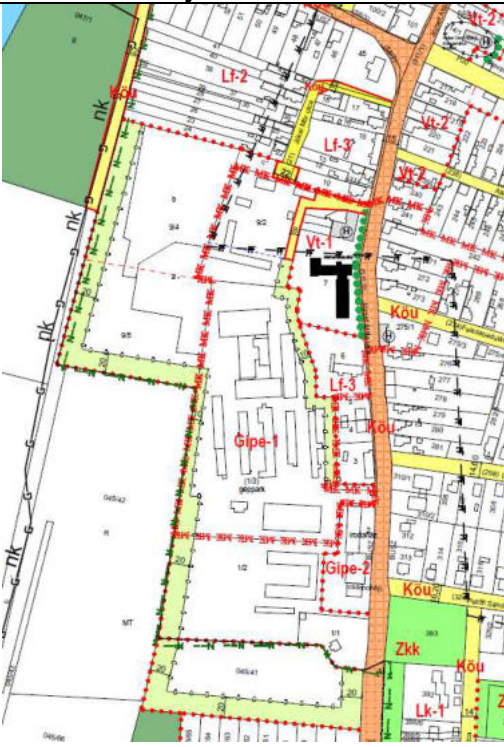
A volt kastély épülete, ma iskola

Településközpont terület besorolásban van a római katolikus templom területe és a tőle északra lévő 213 hrsz ingatlan volt kultúrház épülete is.



A 214/1 hrsz r. k. templom déli homlokzata

Új településközpont terület kerül kijelölésre egyéb ipari területből településközpont terület kerül kijelölésre 8557 m² nagyságban a 9/2 hrsz ingatlanon. A terület megközelítésére a 9/2 hrsz ingatlanon 1166 m² nagyságban közlekedési terület is kijelölésre kerül egyéb ipari területből. A változást a lenti képsor mutatja:

Hatályos települészerkezeti terv	Javasolt települészerkezeti terv
	
Hatályos szabályozási terv	Javasolt szabályozási terv
	

Gazdasági területek

Nemesgulácsony a vállalkozások száma 2019-ben:

- | | |
|----------------------------------|----|
| Regisztrált vállalkozások száma: | 89 |
| • Települési székhelyű: | 43 |

- | | |
|--|----|
| • Nem települési székhelyű, de itt (is) folytatja a vállalkozását: | 46 |
| • Egyéni vállalkozó: | 46 |
| • Kft.: | 20 |
| • Bt.: | 0 |

A vállalkozások száma évente általában +/- 1 egyéni vállalkozással ingadozni szokott.

A vállalkozások tevékenységi köre feldolgozás, a mezőgazdálkodás, a szolgáltatás, a gyártás és feldolgozás, kereskedelem, vendéglátás, stb, szolgáltatás területeket fedik le.

Egyéb ipari gazdasági területek

A gazdasági területek fejlesztésekor az alábbi szempontokat vettük figyelembe. A község hagyományosan az ipar számára szolgáló területekkel és ahhoz tartozó kiszolgáló utakkal, iparvágánnyal is rendelkezik. Az ipar alapjait a korábban itt folytatott bányászat és meglévő vasúti kapcsolat adta. A vasúti megállótól északra lévő zsákutcából számos telephely kerül feltárássra. Ezt szolgálja az említett iparvágány. A 03; 07/1-9, 08/2-9 hrsz egyéb ipari terület jól elkülönül lakóterületektől, így a tevékenységből a jövőben sem várható káros hatás.

Gazdasági terület továbbá a vasúti megállótól északra lévő, iparvágánnyal is ellátott terület.



Egyéb ipari terület 07/9 hrsz

Ma már szintén egyéb ipari terület a volt TSZ major területe is, ahol számos telephely és vállalkozás működik.

A település kezdeményező magatartással és kínálati területek biztosításával további vállalkozók megtelepedését kívánja segíteni.

A vállalkozások területén helyet kínálnak az ipari jellegű (de nem jelentős zavaró hatású) és a kereskedelmi - szolgáltató jellegű tevékenységeknek. Természetesen az egyes funkciók a környezetre gyakorolt hatásuk alapján helyezhetők el az egyes övezetekben.



Egyéb ipari területek a József Attila utca nyugati oldalán (volt TSZ major)

A településközpont területeknél ismertetett módon az egyéb ipari terület a 9/2 hrsz esetében csökkentésre kerül településközpont területbe való átsorolással (8557 m²) és közlekedési terület kijelölésével (1166 m²) egyetemben. A 9/4 és 1/2, 1/3 hrsz ingatlanok területe egységesen Gipe-1 jelű építési övezeti előírást kap.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Kialakult kereskedelmi, szolgáltató terület a 7316 jelű összekötő út menti fekvő 038/25-26 hrsz borfeldolgozó területe. A településrendezési eszközök készítése nem érinti változással a területfelhasználást.

Különleges területek

Különleges közműterület (Kkőz)

A 044/2 hrsz szennyvíztisztító területe. A telep kialakításra került, változás a telep területét érintően nem került megfogalmazásra.

Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü)

a 045/34, 045/67 hrsz ingatlanok területe. A terület kialakult, jelenleg is mezőgazdálkodás és állattenyésztés folyik rajta kisebb majorsági területtel. Bővítése, módosítása nem szükséges

Különleges turisztikai terület (KTu) kettő van a településen. Az egyik a faluközponti belterületétől északabbra, a 013/3 hrsz ingatlanon. Itt meglévő kialakult állapot szerinti beépítés található, illetve korábban is hasonló területfelhasználás volt kijelölve,

A másik terület a belterülettől délebbre, a Badacsony északi lejtőjén található a 041 hrsz-en található, itt áll a volt iskola, Magyarok Nagyasszonya iskolakápolna felújított, átalakított épülete. A korabeli község nevét is fémjelző Kőbölkúton 1938-ban épült volt iskola a tájra jellemző rakott kőfallal épült, elől ívelt bejárattal és ablakkal. A Kőbölkúti térbe beleilleszkedő épület népi építészeti emlékeket képvisel.



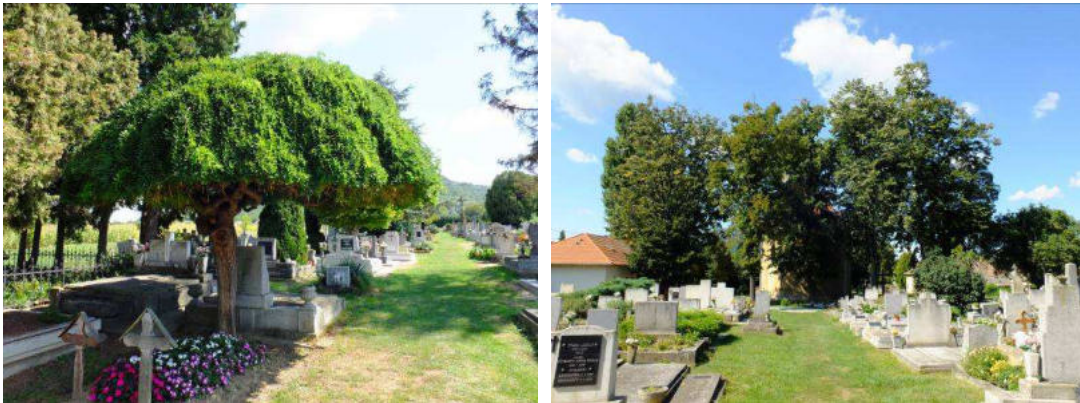
A 041 hrsz fényképei

A különleges gazdasági turisztikai terület (KGt) a Gulácsi hegy oldalán, a belterület felett a 029/2, 029/4-6 hrsz ingatlanokat foglalja magába és farm, ranch jelleggel működik a jövőben is. A terület kialakult, változásra nem tervezett.

Különleges beépítésre nem szánt területek

Különleges beépítésre nem szánt temető terület (KbTe)

A község központjában, a templom keleti oldalán található a 210/3 hrsz temető. A temető gondozott, a Gulács-hegy lábára felkúszó, parkosított terület. A hatályos településrendezési eszközök és a javasolt új településrendezési eszközök is különleges beépítésre nem szánt temető területbe sorolják. A meglévő kegyeleti és kiszolgáló építményeken túl beépítés nem tervezett.



A 210/3 hrsz temető területe

Különleges beépítésre nem szánt közműterület (KbK)

A különleges beépítésre nem szánt közműterületbe tartozik vízműterület, mint a 043 hrsz ingatlan a Badacsony oldalán, illetve Kisapáti felől a 06/1 hrsz ingatlan területe. A terület környező települések ellátásának biztonságában nyújt fontosabb szerepet.

2.2. Tájrendezés és természetvédelem

2.2.1. Országos, megyei szintű övezeti besorolások

A táj- és természetvédelem körébe tartozó övezetek közül a következők érintik a település igazgatási területét a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (későbbiekben MaTrT) szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, illetve a Területrendezési Tervek Készítésének és Alkalmazásának Kiegészítő Szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján:

- **erdőtelepítésre javasolt terület övezete:** a belterülettől délnyugati irányban, az Egervíz-malomcsatorna mentén két nagyobb foltként, a belterület északkeleti határán egy kisebb foltban, valamint a Nemesgulács-Káptalantóti-Gyulakeszi közigazgatási határon egy jelentősebb összefüggő tömbben jelenik meg erdőtelepítésre javasolt terület. Ezeken kívül a település déli részén több kisebb, lineáris jellegű folt tartozik az övezetbe.
- **tájképvédelmi terület övezete:** a település teljes közigazgatási területét lefedi az övezet.
- **országos ökológiai hálózat övezete:** a terv elkülöníti a magterületeket, puffterületeket és az ökológiai folyosót. Nemesgulács területét a településmag kivételével teljesen lefedi az ökológiai hálózat. A Gulács-hegy erdős területe és a község legdélebbi része, valamint egy kis folt a délnyugati Kisapáti-Nemesgulács-Badacsonytördemic határon a magterület kategóriába, a Gyulakeszivel közös közigazgatási határ mentén a Tekeres-patak vonalában ökológiai folyosó kategóriába, míg a település közigazgatási területének ökológiai hálózattal érintett további részei puffterület kategóriába tartoznak.
- **erdők övezete:** a közigazgatási területen található jelentősebb, összefüggő erdőfoltok, ezáltal a Gulács-hegy területe, a belterülettől északra és délre fekvő erdőségek, valamint a település déli részére benyúló Badacsony erdei sorolhatóak az övezetbe.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve térképi mellékletei alapján pedig a következő övezetek érintik Nemesgulács területét:

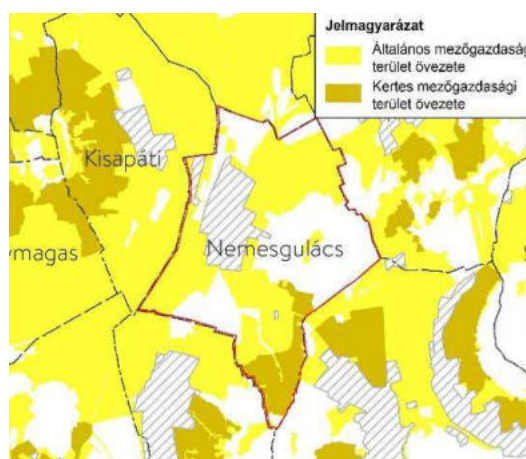
- **ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, puffterületének övezete:** a MaTrT-ben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetével egyező kijelölés.
- **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete:** a belterülettől északkeletre fekvő rész, a Kisapáti-Nemesgulács-Badacsonytördemic közös közigazgatási határ mentén a Badacsony északi hegylábi részéből egy kisebb terület érintett az övezettel.
- **tájképvédelmi terület övezete:** a település teljes közigazgatási területét lefedi az övezet.
- **vízérózióknak kitett terület övezete:** a Gulács-hegy hegylábi részei egészen Nemesgulács belterületének határáig, valamint a település déli részére benyúló Badacsony hegylábi területei tartoznak a vízérózióknak kitett területek közé.
- **kiváló termőhelyi adottságú adattári erdőterület, egyéb adattári erdőterület és erdőtelepítésre javasolt terület övezete:** a település erdősült területei a MaTrT erdők övezete mellékletében jelölt erdőkkel azonos kiterjedésben a kiváló termőhelyi adottságú adattári erdőterület kategóriába, valamint néhány foltban az egyéb adattári erdőterület kategóriába tartoznak. Néhány foltban kisebb eltérés tapasztalható a két terv között: a Gulács legfelsőbb részén a

BKÜTrT nem jelöl az övezetben erdőt, valamint a település déli részére benyúló Badacsony hegylábi része is tagoltabb erdősültséget jelez jelen övezetben. Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetébe sorolt foltok döntően átfednek a MaTrT erdőtelepítésre javasolt terület övezete mellékletének lehatárolásával, kisebb eltérés a település déli részén figyelhető meg, ahol jelen övezeti lehatárolás jelentősebb kiterjedésű erdőtelepítésre javasolt területet határol le.

- **általános mezőgazdasági terület övezete és kertes mezőgazdasági terület övezete:** a belterület és a 4/13. mellékletben szereplő erdők övezete legnagyobb részének kivételével a teljes közigazgatási területet lefedi az övezet. A kertes mezőgazdasági terület övezetébe a déli településrész (Badacsony hegylábi területei), valamint a keleti településrész egy kis egysége (a Gulács-hegy déli hegylábi része) tartozik, míg a sík területeken található szántók, gyepek az általános mezőgazdasági terület övezettel érintettek.
- **szőlő termőhelyi kataszteri terület övezete:** a Gulács-hegy hegylábi területei, illetve a déli településrész (Badacsony hegylábi területei) sorolható az övezetbe.



Területrendezési Tervek Készítésének és Alkalmazásának Kiegészítő Szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MVM rendelet, 2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Nemesgulács esetében



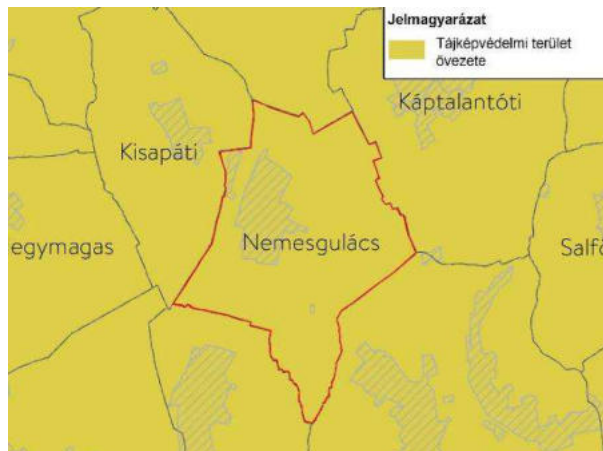
Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve, 11/3. melléklet: Általános mezőgazdasági terület övezete és kertes mezőgazdasági terület övezete

2.2.2. Védett, védendő táji-, és természeti értékek, területek

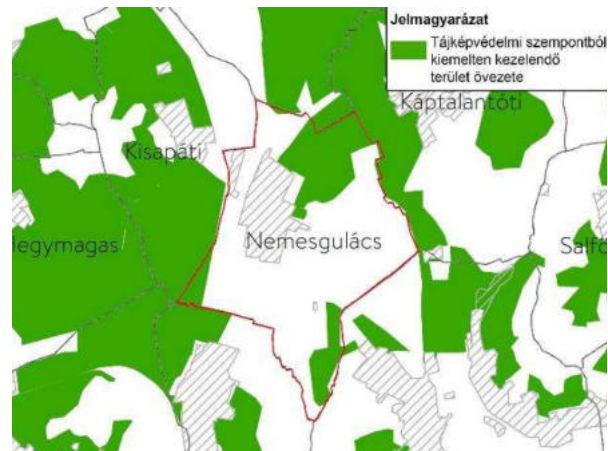
2.2.2.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Nemesgulács teljes közigazgatási területe a MaTrT Tájképvédelmi terület övezete által lefedett. Ezzel összhangban a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére vonatkozó térképi mellékletek közül a 4/3. melléklet, a Tájképvédelmi terület övezete ugyancsak lefedi a teljes közigazgatási területet. Ezeken

kívül Nemesgulács külterületének északkeleti, délnyugati és déli része érintett a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet 4/2. mellékletében meghatározott Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével (részletesen 2.2.1. fejezetben).



2018. évi CXXXIX. törvény Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére vonatkozó 4/3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete Nemesgulács esetében

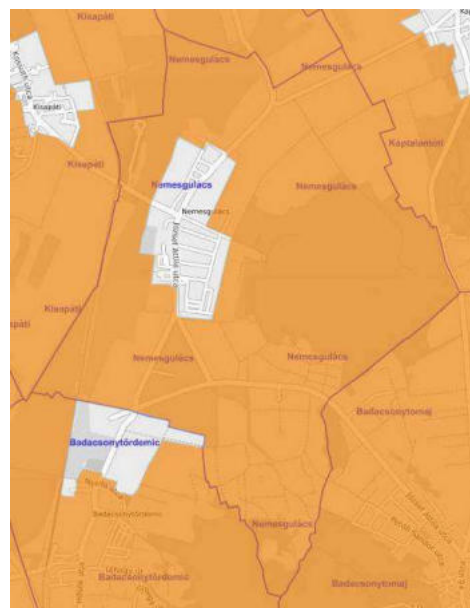


2018. évi CXXXIX. törvény Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére vonatkozó 4/2. melléklet: Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete Nemesgulács esetében

2.2.2.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Nemesgulács teljes külterülete országos jelentőségű védett természeti területekhez tartozik (Balaton-felvidéki Nemzeti Park).



A Balaton-felvidéki Nemzeti Park érintettsége Nemesgulács területén (forrás: <https://web.okir.hu/>)

Fokozottan védett természeti terület a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet 4. melléklete alapján a 022, 023, 025, 027/2-4 és a 037 hrsz-ú ingatlan.

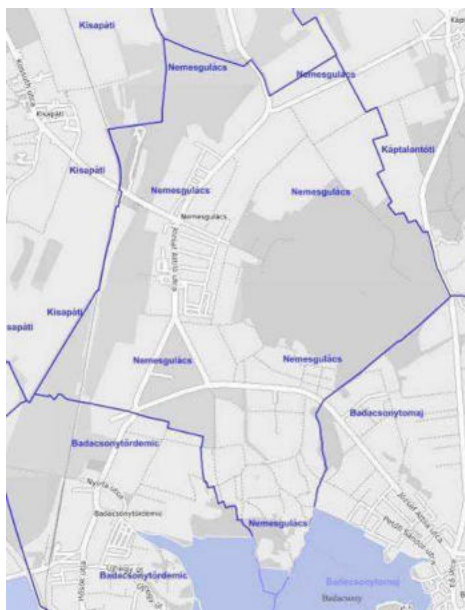
Az 1996 évi LIII. tv. 23. § (2., 5.) bekezdése értelmében 4 db ex lege védett természeti emlék (3 db forrás, 1 db kunhalom) is található a településen, amelyek közül kettő a Gulács-hegyen (Sér-kút, Kőbányai-forrás), egy a település nyugati részén, az Eger-víz patak közelében (Savanyú-forrás) helyezkedik el. Az Anonym-halom elnevezésű kunhalom pedig a Káptalantóttal közös közigazgatási határ mentén található.



Ex lege védett természeti emlékek Nemesgulács területén (forrás: BFNPI adatszolgáltatás)

NATURA 2000 hálózat területei

A 14/2010 (V. 11.) KvVM rendelet értelmében Nemesgulács területét a Badacsony (HUBF20025) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület érinti. Az igazgatási terület legdélebbi része, a településre benyúló Badacsony-hegy északi hegylába, a 037 hrsz-ú terület tartozik bele.

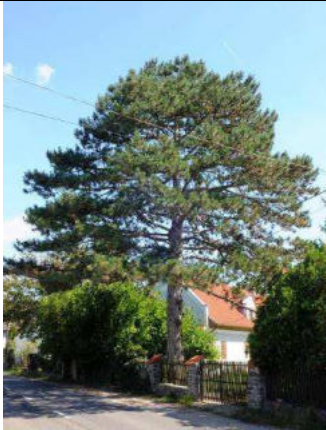


Badacsony kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület Nemesgulács déli részén (forrás: <https://web.okir.hu/>)

Helyi védett természeti érték

A Településkép-védelméről szóló 12/2021. (XII.2.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. fejezete tartalmazza a helyi védelem alatt álló építészeti örökség jegyzékét, amelyből a természeti, táji értékeket emeljük ki jelen fejezetben:

Egyedi tájértéknek jelölt képződmény/létesítmény				
Sorsz.	Hrsz.	Cím	Megnevezés	
1.	7-8	József A. u. 68-72.	Fasor	
2.	114	József A. u. 32.	Nyírfák - Óvoda	

3.	192	József A. u. 19.	Fenyő (Pinus nigra)	
4.	215 (helyese n 210/3 hrsz)	József A. u.	Hársfák - Temető	
5.	215 (helyese n 210/3 hrsz)	József A. u.	Kőkereszt - Temető	
6.	026/30	külterület	Kőkereszt	

7.	57/8	-	Millenniumi emlékmű	
8.	393	-	Felszabadulási emlékmű	
9.	044 (helyese n 035 hrsz)	külterület	Kőkereszt	
10.	7	Iskola	Keresztúry Dezső emléktábla	

Egyedi tájértékek

Az egyedi tájértékek az ember társadalmi tevékenységével létrehozott kultúrtörténeti, történelmi, vagy esztétikai szempontból értékes tájalkotó elemek, amelyek nem állnak sem műemléki, sem természetvédelmi oltalom alatt. Az egyedi tájértékek megállapítása és nyilvántartásba vétele a természetvédelem állami területi szerveinek feladata. Nemesgulács igazgatási területére a Balaton-felvidéki Nemzeti Park a következő egyedi tájértékeket tartja nyilván, amelyeket a 12/2021. (XII.2.) önkormányzati rendelet 1. melléklet, 2. fejezete is tartalmaz.

Nr.	Név	Helyszín	Hrsz.	Főbb jellemzők
1/1, 1/2.*	Keresztúry Dezső Általános- és Szakiskola	József Attila utca 72.	7	Az általános iskola régi épülete, volt nemesi lakóépület. Északi oldalán mértéktartó későbbi bővítés készült. A főutcával párhuzamosan álló, földszintes, magastetős épület. Működő lábazattal, világos sárga színű vakolt falakkal, piros szalagcseréppel készült. A középső 5 tengelyes rizalit mellett két oldalon szimmetrikusan 4-4 tengellyel, fa ablakokkal. A középső részen az ablak felett íves vakolatdíszítés, az ablakok körül gazdag vakolat díszítés látható. Egyszerű, nemes megformálású épület. Kertjében Keresztúry Dezső mellszobra áll.
2.*	Általános Iskola kertje méretes fákkal	József Attila utca 72.	7	Közüintézmény, iskola kertje méretes, szép fákkal. 4 db nagy hársfa, mintegy 15-18 m magas, 40-45 cm törzsátmérővel és 8 m-es átmérőjű lombkoronával. 6 db hasonló méretes nagylombú juharfa áll a kertben, mogyoróbokrokkal, füves iskolaudvarban.
3.	Felújított szőlőhegyi ház	Badacsony- hegy északi oldala	762/1	Lejtőirányú épülettömeggel készült, földszint és tetőtér-beépítéses, nyeregteretős felújított gazdasági épület. cserépfedéssel, tetősíokban fekvő ablakokkal készült, fehér színű vakolt homlokzatán halványzöld vakolat keretezésekkel, zöld színű zsalus fa ablakokkal. Az épület környezetében alacsony bazalt kerti támfalak és lépcső készült. Az épület gyeper környezetében cserjék, az épület mögött beerdősült terület látható.
4.	Régi préház	Badacsony- hegy északi oldala	669/1	Macskalépcsős oromfalával a lejtőre néző régi, nádtetős préház az enyhén lejtős hegyoldalban. Szegmentíves záródású falmezőben piceajtóval, sötétbarna fatáblás ablakokkal, félköríves kéményfejjel. Szürke vakolt falak láthatók, a nyílászárók körül vakolatkeretezésekkel. Az épület mellett virágok, a telken gyümölcsfák és szőlő látható. Épület és környezete jellegzetes,

				igen szép arányú, megőrzendő.
5.	Harangláb	Köbölkúti temetőben	040	Fából ácsolt harangláb, a Badacsony-hegy északi részén fekvő kis település volt iskolája melletti temetőben. 9-10 m magas, négy ferde oszlopra és merevítésre szerkesztett harangtartóval, kisméretű haranggal, piros cserép fedéssel. Alatta bazalt oszlopon felirati táblát helyeztek el, mely szerint a Veszprémi Érseki Hivatal a lakosság támogatásával állíttatta a haranglábát. Esztétikus, a helyhez illő építmény.
6.	Temető a szőlőhegy alján	Köbölkút településrészen, a Badacsony-hegy északi lábánál	040	Gondozott kis temető a Badacsony-hegy lábánál. Sok kettős keresztel ellátott műkö tömbbel, vagy síremlékekkel. Füves felületű, növényekkel (hárs, fenyőfa, mályva bokor) szegélyezett. Harmonikus látványt nyújt.
7.	Temetői kereszt	Köbölkúti temetőben	040	Mintegy 3,5 m magas temetői kereszt. Tagozott műkö talapzaton álló kereszt, Korpusszal és Szűz Mária szoborral. A talapzat felirata: Isten dicsőségére emeltette Nemesgulács Köbölkúti Hegyközség 1947-ben.
8.*	Kis pince	Köbölkúti temetőtől délre	683	Megőrzött kis pince. Jellegzetes lejtő irányú telepítéssel, kis földszintes épülettömbgel. Vakolt, szürkére festett falakkal, bazaltkő ill. cement lábazattal, sötét színű, zsalus fa ablakokkal. Egyszerű, korcolt fémlemez tetőfedéssel, hagyományos padlásszellőzőkkel, az oromfalakon macskalépcsővel. Az épülethez nyugati irányban kedvezőtlen toldás készült. Ezzel együtt a hagyományos tájkarakter őrzője a kis pince és a körülötte levő szőlő, gyümölcsfák.
9/1, 9/2.*	Köbölkút volt iskola épülete	Badacsony-hegy északi oldalán, Köbölkút településrészen	041	Hajdani iskolaépület átalakításával készült szőlőhegyi épület, kúria. Földszintes, az úttal párhuzamosan fekvő téglány épület nyeregtetővel, hódfarkú cserép fedéssel, a két hosszoldalon íves tetőablakok sorával. A falmező fehér vakolattal készült, sötétbarnára pácolt hagyományos fa nyílászárókkal. Az oromfalakon bazaltkő burkolattal kombinált falmezők készültek, fehér vakolatkeretezésű nyílászárókkal. Kerti melléképület is van az ingatlanon, azonos anyaghasználattal, igényesen. A kert gyepes, fiatal gyümölcsfákkal, kerítést képező cserjesorral.
10.	Köbölkúti fészület	Badacsony-hegy északi	042	Szőlőhegyi földutak találkozásánál állított hagyományörző fészület. Nagy fák -

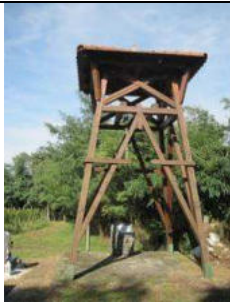
		oldala, Köbölkút településrész		vadgesztenye, hárs - csoportjának árnyékában áll, mellette kis pihenőhely (tábla, pad) látható. Kb. 1,2 x 1,2 m-es elkerített mezőn áll a mintegy 3,5 m magas műkö feszület, felül fém korpussszal. A felső részt 2001-ben felújították. Az egyszerű talapzaton Szűz Mária dombormű készült, alul vésett kagyló díszítés készült. A felirat nem olvasható.
11.	Települési panoráma	Köbölkút feletti útról	702	A Badacsony-hegy északi oldaláról, a hegy lábánál levő településrésztől feltároló kilátás Nemesgulács falu belterületére. Árnyos épülettömegek közül a templom emelkedik ki. A falut dús fás növényzet határolja, északi irányban a háttérben a Tapolcai-medence tanúhegyei keretezik a látványt.
12.**	Szőlőhegyi lakóház	Köbölkút és Badacsonyto maj határánál	502	Keskeny, kis szőlőhegyi lakóház, elkerített udvarral, a fák árnyékában megbújva. Földszintes, szalagcseréppel fedett, fehér vakolt falazattal készült, fa ablakokkal, lemez ajtókkal, a főépülethez csatlakozó keskenyebb gazdasági résszel. Az egykori szép kerthasználat nyomai láthatók: alacsony bazaltkő kerti támfal, bazaltkő kerti lépcsők, virágágy. Az udvar mára elvadult.
13.	Erdőszéli hajlék	Köbölkút térsgében	786	Földszintes szőlőhegyi épület az erdő szélén. Nyeregtetős, szalagcseréppel fedve, fehér színű, durván vakolt falakkal, zsalus fa ablakokkal. Az épület mellett gyümölcsfák találhatók, mellette levő területen művelt szőlő.
14.	Kilátó pont	Badacsony- hegy északi oldala	784	Szőlőhegyi földútról felnyíló szép panoráma számára kilátópont. Láthatók a Tapolcai-medence tanúhegyei: a Gulács, a Csobánc és a Tóti-hegy, előtérben a Tapolcai-medence művelt területe. Csodálatos látkép tárul fel, köszönhetően az út melletti 779 hrsz-ú ingatlanon levő, visszavágott gyümölcsfáknak.
15.	Régi gazdasági épület	Badacsony- hegy északi oldala	793	Földszintes kis gazdasági épület. Nyeregtetős, lejtő irányú gerinccel, korcolt fémlemez fedéssel, oromfalon macskalépcsővel. fehér vakolt falakkal, sötétbarna zsalus fa nyílászárókkal. Az ingatlan alján, út mellett telepítve, az épület mellett a szőlőbe vezető lépcsővel. Művelt szőlővel, néhány gyümölcsfával. Árnyos, megőrzendő épület.
16.	Panoráma út	Badacsony- hegy északi	842	A Badacsony-hegy derekán haladó út alatt közvetlenül jelenleg nem művelt területek

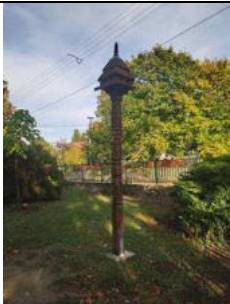
		oldala		találhatók. Nagyobb távolságban a Tapolcai-medence számos tanúhegye látható: a Szent György-hegy, a Haláp, a Csobán, a Gulács és előttük fekvő hegylábi területek és települések.
17/1, 17/2.*	Óvoda épülete	Település belterületén, József A. u. 32.	114	Régi nemesi ház, egykori Eőry kúria átalakításával létesített óvoda. Földszintes, utcával párhuzamos épülettömegű, kontyolt nyeregtetős épület szürke rombuszpalával fedve. Sárga falmezőn fehér vakolt tagozatok: párkány, lizénák, ablakok körüli profilozott keretezések, szemöldökpárkányok jellemzik. Arányos homlokzatán fehérre festett, hagyományos osztású faablakokkal. Előtte vegyesen telepített kerti növényzet, virágok, díszbokrok, fák láthatók. A kertben faragott oszlopra szerelt galambdúc áll.
18.*	Keresztúry Dezső emléktáblája	Óvodaépület falán	114	Fehér márványtáblára szerelt fém betűkkel Keresztúry Dezső emléktáblája. A költő és irodalomtudós emlékére állíttatta a települési önkormányzat itt, az egykori Eőry-házban, ahol gyerekkori éveit töltötte a költő.
19/1, 19/2.*	Páduai Szent Antal rk. templom és kertje	Belterület, József A. u. 47.	214/1	Egyhajós, piros cserépfedésű templom, klasszicista vonásokkal, nyugati oldalon harangtoronnyal. Fa zsalus toronyablakokkal, fémlemezfedésű toronnyal, a keleti oldalon félkörívesen záródó szentélyel. A templom ablakai félkörívesek. Sárga színű vakolt fal, a nyugati oldalon két oszlopon háromszögletű timpanonnal lezárt bejárat rész látható. A kertben a bejárat közelében tujákat, másutt gyümölcsfákat telepítettek. A kerítésnél működő feszület áll Szűz Mária domborművel és korpuszal.
20/1, 20/2.*	I. és II. világháborús emléktáblák	Belterület, József A. u. 47.	214/1	A templom nyugati falán, a bejárat építmény két oldalán található a két tábla. Jobbra az I. világháborús emléktábla: klasszikus stíluselemekkel, domborművel, csiga, koszorú, fegyver, zászló díszítésekkel megformált keretben fehér márványtáblára vésték a hősök neveit. A bejárat bal oldalán sötétszürke gránit táblán a II. világháború hőseinek neve szerepel.
21/1, 21/2.	Temető	R.k. templom mellett, keleti oldalon	210/3	Közvetlenül a templom mellett, a település szélén fekvő temető. Urnafallal, síremlékekkel. A temető fekvése igen szép, látványa együtt jelenik meg a Gulács hegygel. Sok régi, szépen megformált síremlék látható. Méretes lombos fák és

				örökzöldek találhatók a temető területén. Nevezetessége az elkerített Eöry-Keresztúry családi sírkert, több síremléssel, obeliszkkal és a látványt meghatározó nagylombú fákkal. Itt áll Keresztúry Dezső síremléke is.
22.	Temetői kereszt	Községi temetőben	210/3	Kb. 4,5 m magas temetői feszület, felül korpussszal, lent Szűz Mária szoborral. Díszes kő talapzaton áll, szépen faragott elemekből, organikus és fogazott díszítésekkel. Felirata nem olvasható.
23.*	Ispán vendégház	József Attila utca 73.	275/1	Földszintes, kontyolt nyeregvetős polgárház, rombuszpala fedéssel. Rózsaszínű vakolt fallal, az ablakok körül tagozott vakolat keretezésekkel készült. Hét ablaktengelye közül középen kettő fölött íves vakolatdísz látható. Fehér színű, hagyományos osztású fa ablakok és fehér felirat jellemzik látványát.
24.	Három hárs	József A u. - felszabadulás u. sarkán	274	Méretes, formás nagyméretű kislevelű hársfák a település főutcája mellett. Törzsátmérő mintegy 65 cm, lombkorona átmérője 10-12 m. Magasságuk 15 m körüli érték.
25.*	Mindszenty József emlékmű	Belterület, József A. u. 47.	214/1	A templom kertjében állították fel Magyarország első Mindszenty József bíboros tiszteletére felszentelt emlékművét.

Megjegyzés: a *-gal jelölt értékek közül az 1. műemlék és egyben helyi egyedi védelem alatt áll, a 2. ex lege műemléki környezethez tartozik, a 8. a 2019 őszi bejárás idején felújítás alatt állt, a 9., 17-18, 23. helyi egyedi védelem alatt áll. A 214/1-es hrsz-ú területen található egyedi tájértékek helyi védelem alatt is állnak (19, 20, 25), a templom műemléki védelemre is javasolt. A **-gal jelölt BFNP által nyilvántartott érték a megjelölt hrsz-on nem található.



		
3.	4.	
		
5.	6.	
		
7.	8.*	9/1. Köbölkút iskola *
		
9/2.Köbölkút iskola és kertje *	10.	
		
11.	13.	

		12.**	
 14.		 15.	
 16.		 17/1.*	
 17/2.*	 18.*	 19/1.*	 19/2.*
 20/1.*	 20/2.*	 21/1.	

		
21/2. Eöry-Keresztúry családi sírkert	22.	
		
23.*	24.	25.*

Megjegyzés: a *-gal jelölt értékek közül az 1. műemlék és egyben helyi egyedi védelem alatt áll, a 2. ex lege műemléki környezethez tartozik, a 8. a 2019 őszi bejárás idején felújítás alatt állt, a 9, 17-18, 23. helyi egyedi védelem alatt áll. A 214/1-es hrsz-ú területen található egyedi tájértékek helyi védelem alatt is állnak (19, 20, 25), a templom műemléki védelemre is javasolt. A **-gal jelölt BFP által nyilvántartott érték a megjelölt hrsz-on nem található.

Nyilvántartásra érdemes egyedi tájértéknek a következőket javasoljuk:

Nr.	Név	Helyszín	Hrsz.	Főbb jellemzők
Kultúrtörténeti értékek				
Településsel kapcsolatos egyedi tájérték				
Mindennapi élettel kapcsolatos építmény, állandó (művészeti) alkotás				
1.	Kerekes kút	Temető	210/3	A Páduai Szent Antal római katolikus templom mögötti temető északi oldalán található kerekes kút. Felújított, alapzata kőből épül fel, cserépfedéssel ellátott. Körülötte bazaltköves járófelület.
Kultikus, szakrális építmény, alkotás, helyszín				
2.*	Feszület	A belterület déli végén, a József A. utca elágazásában	035	Fehérre meszelt, szépen díszített kőkereszt a megfeszített Krisztus szobrával. Talapzata előtt Szűz Mária szobra látható. Templomablakot szimbolizáló talapzati díszítésén a következő olvasható: „E jelben győzni fogsz” „Ahányszor erre mégy, mondd Jézus üdvözlégy!” 1898-ban emelték, nemrég felújították. Környezete

				elhanyagolt, rendbetétele javasolt.
3.	Feszület	A belterületől északra, a József A. utca mentén	026/30	Műkö feszület, kisebb faragásokkal díszített. Krisztus szobrával, illetve talapzatán a Fájdalmas Szűz Anya szobrával. Felirata egy része már kissé elkopott, evangéliumi részlet szerepel rajta: „Istennek ama báránya, ki elveszi a világnak bűneit.” 1882-ben emelték. Körülötte vasból készült kerítés. Állapota felújításra szorul.
4.	Feszület	A Kőbölkút településrészén, Nemesgulács-Badacsonytörde-mic határában	868/7	Fehérre meszelt, szépen díszített kőkereszt a megfeszített Krisztussal, valamint talapzatán Szűz Mária szobrával. Felirata: „Akik az Úrban bíznak, meg nem szégyenülnek.” „Isten dicsőségére állíttatta Vinkovics Sándor és felesége, dr. Németh Erzsébet Sarlós Boldogasszony ünnepén.” 2001. Mellette díszfüvek (<i>Miscanthus sp.</i>) és egy szőlőtőke.
5.	Szűz Mária szobor	József A. utca 54.	45	Szűz Mária szobor a Pádúai Szent Antal római katolikus plébánia kertjében. Oszlopos talapzaton álló, világos bronz színűre festett szobor.
Egyéb emberi tevékenységhez, eseményhez kapcsolódó egyedi tájértékek				
<i>Történelmi vagy kulturális eseménnyel, illetve jelentős személlyel kapcsolatos egyedi tájértékek</i>				
6.	Millenniumi emlékkő	Vasút utca – Millenniumi emlékpark	57/8	Bazaltkő alapzaton elhelyezett, vörös homokkő kötőmb, amelyen fehér színű márványtábla jeleníti meg az egykori Monarchia formáját, benne hazánk jelenlegi határával. 2000-ben állíttatta a helyi önkormányzat. Két oldalán virágkiültetés, mögötte zászlótartó oszlopok.
7.	1956-os emlékmű	Vasút utca – Millenniumi emlékpark	57/8	Bazaltból faragott emlékmű. Rézből készült „Iyukas” zászló található a felső egységen, alatta az 1956-os évszám. A kötőmbbe Hajdú Levente Kiáltvány című verséből került egy véset: „Hazádat védj és megbecsüld! Mert oly nagy volt az ár, mit hoztak érted őseid – vérük égbe kiált!” Az emlékmű alsó részén a 2016-os állítás évszáma olvasható, illetve egy idézet: „Ahol a hősokeket nem felejtik, mindig lesznek újak.” Készíttetője a helyi önkormányzat. A kötőmb előtt egy réztábla is található, amelynek felirata szerint már 2006-ban is állítottak emlékművet a forradalom és

				szabadságharc 50. évfordulójára. 2016-ra ezt az emlékművet felújították.
8.	I. világháborúban hősi halált halt nemesgulácsi honvédek emlékműve	Temető	210/3	Az I. világháborús hősök emlékére állíttatta az első világháborús centenáriumi emlékbizottság és a helyi önkormányzat. Az emlékmű központi eleme egy kettős kereszt, amely előtt egy nyitott könyv található. Ennek bal oldali lapján a település címere, jobb oldalán Vörösmarty-idézet olvasható: „S az ember millióinak szemében gyászkonny ül”. A kereszttől jobb és bal oldali irányban 17-17 db. műkö emlékkő található, rajtuk fekete márvány táblán a hősök nevei.
9.	Felszabadulási emlékmű	Petőfi Sándor utca – József A. utca sarkán levő kis ligetben	393	Gránit tömbökből felépített egyszerű emlékmű. 1985-ben emelték, felirata: „Készült hazánk felszabadulásának 40. évfordulójára a TSZ szocialista brigádok és a társadalmi szervezetek összefogásával. 1945-1985. Az emlékműhöz egy keskeny, betonszegéllyel keretezett kis út vezet.
Termeléssel kapcsolatos egyedi tájérték				
Bányászattal kapcsolatos egyedi tájérték				
10.	Bányász emlékmű	Köbölkút településrészen, Nemesgulács – Badacsonytomaj határán	037	A Köbölkút-hegyen felállított bányász emlékmű a badacsonyi kőbányászok tiszteletére és emlékére. Állíttatta a Köbölkút-hegy Alapítvány 2001 augusztusában. Bazalt kötömb, a felirata egy fehér márványtáblán olvasható. Mellette egy pihenőpark található. Egy túraútvonal része, nem messze tőle az egykori kőbánya tekinthető meg, amely már Badacsonytomaj közigazgatási területe.
Természeti egyedi tájértékek				
Biológiai egyedi tájértékek				
Állatok tartózkodására szolgáló hely				
11.	Gólyafészek	Rákóczi utcában, a Béke közzel szemben	99	Villanyoszlopra szerelt, megerősített alapra helyezett gólyafészek.
Tájkép egyedi tájértékek				
Vonalas jellegű kilátóhely egyedi vagy jellegzetes látványképpel				
12.	Panoráma út	Köbölkút településrész, Badacsony	784/2	Tiszta időben nagyon szép kilátás nyílik a Balaton felé a 710, 753, 754-es hrsz-ú telkek mellől.

		északi oldala		
--	--	---------------	--	--

Megjegyzés: a *-gal jelölt érték helyi védelem alatt is áll.

			
1.	2.*	3.	4.
			
5.	6.	7.	
			
8.	9.	10.	
			
11.	12.		

Megjegyzés: a *-gal jelölt érték helyi védelem alatt is áll.

2.2.2.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

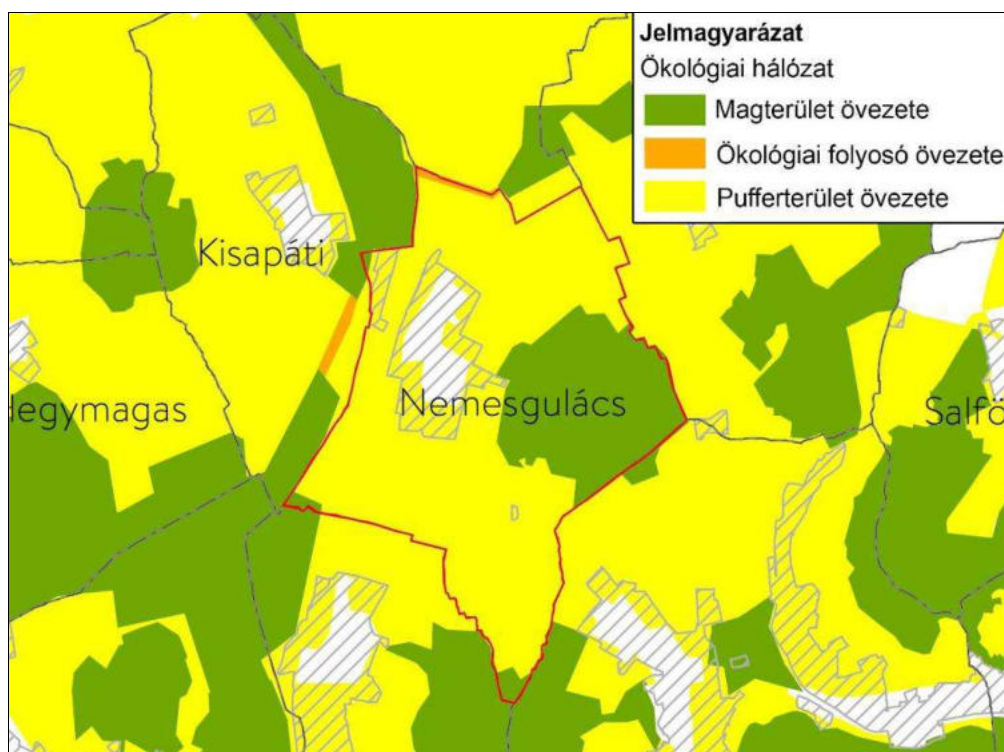
2.2.2.3. Országos ökológiai hálózat

A község közigazgatási területét szinte teljesen lefedi az ökológiai hálózat övezete. A 2.2.1. fejezetben részletezett MaTrT és BKÜTrT vonatkozó övezetei között az ökológiai hálózat három eleme közül legnagyobb arányban a puffterület határolható le a településen. A Gulács-hegy területe, a községbe délről benyúló Badacsony hegylábai területei, valamint a délnyugati településrész egy kis foltja az ökológiai hálózat magterületéhez tartozik. Ökológiai folyosóként a település északi határában a Tekeres-patak menti területek értelmezhetők.

Ökológiai hálózat magterületének övezete: 197,04 ha.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: 3,91 ha

Ökológiai hálózat puffterületének övezete: 594,13 ha



2018. évi CXXXIX. törvény, Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére vonatkozó 4/1 melléklet:

Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete Nemesgulács esetében

2.2.2.4. Érzékeny Természeti Területek, Magas Természeti Értékű Területek

A 2/2002. (I. 23.) KöM-FVM együttes rendelet 2. számú melléklete alapján Nemesgulács közigazgatási területét érinti a Tapolcai-medence elnevezésű kiemelten fontos Érzékeny Természeti Terület.

2.2.2.5. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

Általános tendencia a Balaton-környéki térségben a szőlőterületek beépülése, amely több okra vezethető vissza: egyre nő az üdülési igény, a telkek ára irreálisan megnövekedett, azonban kevés, aki művelni is akarja a földet. Sok a műveletlen szőlő, kevés a munkaerő, ennek következtében a felhagyott szőlők egyre inkább elgyomosodnak, jobb esetben maguktól beerdősülnek. Közben megváltozott a borízlés, egyre inkább az ízesített borok terjednek, a hagyományos magyar borok alkoholfoka 14 feletti, míg világviszonylatban az új trend szerint a 11 alkoholfok az elvárt. Kevés bort fogyasztunk, a magyarországi átlagos borfogyasztás 25 L/fő alatt van. Egy átlagos portugál (Portugália áll az élen) évente nem kevesebb, mint 62 litert fogyaszt el, egy olasz 39 litert, egy francia 36 litert. A borfogyasztás még a hagyományos bortermelő országokban is hanyatlóban van, az egy főre jutó fogyasztás folyamatosan csökken. A probléma nagyon összetett, fontos lenne a szőlőterületek beépülésének megállítása.

Ökológiai konfliktusként jelentkezik az igazgatási terület több részén is megtalálható tájidegen fajok (pl. a hegyoldalban császárfű, akác, fenyők) jelenléte. Fásítás a településre bevezető utak mentén szakaszos, helyenként hiányzik.

Nagyobb illegális hulladéklerakó terület a helyszíni bejárások során nem volt tapasztalható. Jelentősebb, ipari-gazdasági tevékenységet folytató üzem, létesítmény sem jelenik meg a községben, amely a természet, környezet állapotát nagyban befolyásolná.

2.2.3. TÁJRENDEZÉSI CÉLOK, JAVASLATOK

Nemesgulács a Tapolcai-medencevidék kistájban fekszik. A táj egyediségét az egymástól elkülönülve álló, változatos felszínborítottsággal bíró bazalt-tanúhegyek adják, ahol az egykor jellegzetesnek számító szubmediterrán molyhos-cseres tölgyes bokorerdők helyét egyre inkább a laza szőlőhegyi, üdültípusú beépítések és a szőlőművelés foglalja el. Nemesgulács erdősültsége nagyobb arányú, mint a kistájé. Erdőkkel leginkább a meredekebb hegyoldalakon találkozhatunk, de jellegzetesnek tekinthető a felhagyott szőlőskertek beerdősülése is. Szántóföldi művelést a lankásabb völgylábi részeken folytatnak. A tájban meghatározó a borkultúrához köthető települési objektumok, műemlékek, egyedi tájértékek nagy száma. Táji identitás tekintetében Balaton-környéki, Balaton-felvidéki a terület.

Általános tájvédelmi és természetvédelmi szempontból **cél** a komplex természet-, táj- és tájképvédelem megvalósítása. Az érintett településen így a következőkre kell hangsúlyt fektetni:

- a kedvező tájképi adottságok, a hagyományos tájszerkezet, a tájkarakter, a meglévő természeti értékek, rendszerek, tájértékek megőrzésére, a szőlőterületek beépülésének megállítására,
- az országos és megyei szintű övezeti előírások érvényesítésére,
- az új területhasználatok létesítményeinek tájbaillesztésére,
- a fenntartható területhasználat és az ökológikus szemléletű megoldások előtérbe helyezésére,
- a biológiai sokféleség védelmére, fokozására,
- a biotóp-hálózat (helyi ökológiai hálózat) bővítésére,
- a biológiai aktivitási érték szintentartására vagy növelésére,
- a kül- és belterületi zöldfelületek kapcsolatának erősítésére, ha szükséges megteremtésére, ezáltal egységes zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására,
- a látvány és egyéb károsító hatások, területhasználatból eredő konfliktusok megszüntetésére, mérséklésére,
- a csapadékvíz-hasznosítás erősítésére, a kék infrastruktúra védelmére és természetközeli, ökológikus szemléletű kezelésére,
- a klíma védelmének érvényre juttatására.

2.2.3.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Mezőgazdasági területek

Azok a területek, amelyek az ingatlan-nyilvántartás és a tényleges használat alapján mezőgazdasági művelés alatt állnak a művelésüknek megfelelő övezetet kapjanak.

Általános mezőgazdasági területek

A hatályos terv a 019/1-12a, 019/13-15 és a 021 hrsz-ú telkeket (összesen 28,2 ha) véderdőbe sorolja, azonban a valóságban mezőgazdasági művelés alatt állnak, jobbára szántónak használják őket, kisebb részben szőlősnak. Nem tartoznak a MaTrT szerinti erdők övezetébe, sem a BKÜTrT szerinti erdőgazdálkodási térség területébe. A BKÜTrT a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetébe sorolja. Mindezek ismeretében javasoljuk a tényleges használatnak megfelelő övezetbe (általános mezőgazdasági) való átsorolásukat. Mivel a területükön nincs erdő, ezért a biológiai aktivitásérték számításnál e területekre a felületminőség szerinti differenciált számítást javasoljuk alkalmazni.

Az övezetben a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 13-16.§-aiban foglaltakat kell betartani:

Szántó művelési ágban lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

Gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

Kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 700 m²-t nem haladhatja meg, a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

Szőlő művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, ez alól kivétel a következőkben lehet: a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így is művelt telkekkel rendelkező tulajdonos - ha az egy borvidéken vagy a beépítésre igénybe vett telektől 20 km-en belül lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb - az alábbi feltételekkel létesíthet építményt:

- szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 70%-a található,
- a beépítés egy telken érvényesíthető, de a beépíthető terület nagysága - figyelembe véve a telken már meglévő beépítést is - a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépítésre igénybe vett telek beépítettsége a 25%-ot és a 800 m²-t nem haladhatja meg,
- a beépítésre igénybe vett telket úgy kell kialakítani, hogy az legalább 2000 m² területű legyen, és nem helyezkedhet el a Balaton vízparti területein, továbbá ökológiai hálózat

magterületének övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében és kertes mezőgazdasági terület övezetében,

- a beépítésre igénybe vett telken szőlőtermelési, borászati célt szolgáló gazdasági építmény, tulajdonos számára szolgáló egy lakást tartalmazó lakóépület, valamint borturizmust szolgáló egyéb szálláshely helyezhető el.

A szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen - az előbbiek kivételével - szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén a beépített bruttó alapterület a 800 m²-t, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a 3000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg.

Az általános mezőgazdasági terület övezetén építményt létesíteni a hagyományos tájhasználatához igazodó módon, csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó; azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni.

Új állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet - a lovasturizmus céljait és az őshonos háziállatok bemutatását szolgáló épület kivételével - a Balaton-tómedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni, azzal, hogy a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési eszközökben kell rendelkezni.

Lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.

Birtokközpont kialakítása a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 17.§-a szerint lehet.

Kertes mezőgazdasági területek

A tényleges használatnak megfelelően javasoljuk átsorolni:

- általános mezőgazdasági területből kertes mezőgazdasági területbe a 859, 860, 861/1-2, 864, 868/1-11, 869/1-11, 870, 871 hrsz ingatlanok területét,
- véderdőből kertes mezőgazdasági övezetbe az 511/2, a 644/b, 031/66/a ingatlanokat,
- Közlekedési területből a 394/3 hrsz-ból 1400 m²-nyi területet.

Az övezeten belül beépítésre szánt terület és belterület nem jelölhető ki. A beépíthető telek legkisebb nagysága 2700 m², mivel a település teljes igazgatási terület országos jelentőségű védett természeti terület. A telek legfeljebb 3%-os beépítettségű lehet, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető. A beépítési magasság a 4 métert nem haladhatja meg. Lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem helyezhető el, tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten alakítható ki. Legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül elhelyezhető. Birtokközpont viszont nem alakítható ki.

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

Nemesgulács igazgatási területén a Gulács-hegy hegylábi területei, illetve a déli településrész (Badacsonyi hegylábi területei) tartoznak bele.

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, telek belterületbe nem vonható. Épület az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken helyezhető el, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel. A II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken helyezhető el, legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel. Mezőgazdaságilag műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt. A művelt telek fennállását a szőlő esetében a hegybíró igazolja.

Szagrális építmény, amely a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló elem - szőlőműveléssel nem hasznosított területen is - a telek méretétől függetlenül elhelyezhető, legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.

Erdőterületek

Javasoljuk a területhasználati besorolásokat a valóságos használatoknak, illetve a nyilvántartásokkal összehangolni, ahol szükséges, ott az átsorolásokat megtenni. Azokat a területeket, amelyeket az Országos Erdőállomány Adattár erdőként tart nyilván, erdőterületbe kell sorolni az adattár szerinti elsődleges rendeltetéssel.

Azokat a kertes mezőgazdasági területbe sorolt telkeket, amelyeken felhagytak a műveléssel és erdőszerű állapotokat mutatnak, valamint közvetlenül erdőterülethez kapcsolódnak javasoljuk erdőterületbe átsorolni:

- a 781-783, a 797, 798, 800 hrsz-ú ingatlanokat.

Általános mezőgazdasági területből javasoljuk erdőbe sorolni a 031/66c hrsz-ú ingatlant.

A védett természeti területen lévő erdők az erdőtörvény és a természetvédelmi törvény alapján elsődlegesen védelmi rendeltetésűek.

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.

Közlekedési utak

Tájszerkezeti szempontból kedvező lenne, ha legalább a főbb közlekedési utakat fasorok, vagy egyéb fásítások kísérik, ezek összekapcsolnák a külterületi zöldinfrastruktúra elemeit a belterületiekkel egy egységes hálózatot kialakítva. Az útmenti fásítások a kedvezőbb vizuális megjelenés mellett az egyes tájalkotó elemek összekapcsolását is szolgálnák, nem szólva kedvező ökológiai szerepükről. Funkcionális szempontból is előnyösek; szél- és hófogó hatásukkal hozzájárulnak a közlekedésbiztonsági szerepekhez. Különösen fontos lenne a települések közötti kiserőút utak fásítása, amelyeket a kerékpáros turizmus szívesen használ. A vonalas jellegű zöldinfrastruktúra bővítésére a következőket javasoljuk:

- A meglévő útmenti fásítások megtartása, amennyiben kivágásra kerülnek, javasoljuk újrafásítani az adott út szélét, elsősorban lombhullató, tájba illő, a területen honos, útfásításra alkalmas fajokkal.

- A Káptalantóti felől érkező közút és földút mentén további fásításokat javasolunk.

Növényalkalmazásnál a termőhelynek, a környékre jellemző társulásoknak megfelelő, útmenti fásításra alkalmas, őshonos fa- és cserjefajok alkalmazását kell előtérbe helyezni. A védőfásítások több szintből (cserjeszint, lombkoronaszint) álljanak. Formailag a ligetes (cserje- és facsoport), valamint fasor telepítés alkalmazása előnyös, a feltároló panoráma érvényesülése érdekében az erdősávyszerű telepítést kerülni kell.

Védőfásításokat kertépítészeti növénykiültetési tervek alapján lehet telepíteni. A fásításoknál a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút területének határától számított 10 m távolságon belüli, belterületen a közút területének határától számított 2 m távolságon belüli fa ültetéséhez.

2.2.3.2. Természetvédelmi javaslatok

Védett területek

Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék megőrzése érdekében a területükön olyan tevékenység folytatható, amely fennmaradásukat nem veszélyezteti, állapotukat károsan nem befolyásolja. A honos flóra fenntartása és megőrzése érdekében feltétlenül törekedni kell az inváziós fajok megjelenésének megelőzésére, illetve terjedésének megakadályozására. Ide sorolható többek között a bálványfa (*Ailanthus altissima*), gyalogakác (*Amorpha fruticosa*), fehér akác (*Robinia pseudo-acacia*), aranyvessző (*Solidago canadensis*, *S. gigantea*), ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*), selyemkóró (*Asclepias syriaca*).

Natura 2000 területek

A területükön - hasonlóan a védett természeti területekhez - olyan tevékenység folytatható, amely fennmaradásukat nem veszélyezteti, állapotukat károsan nem befolyásolja. A Balaton-felvidék természeti kincsei számos járulékos értéket képviselnek, amelynek megőrzését a 2021 márciusában elfogadott Natura 2000 Priorizált Intézkedési Terv is kiemelten kezeli, különös tekintettel az egyes természeti értékek által biztosított ökoszisztéma-szolgáltatásokra.

A honos flóra fenntartása és megőrzése érdekében feltétlenül törekedni kell az inváziós fajok megjelenésének megelőzésére, illetve terjedésének megakadályozására. A 269/2007. (X.18.) Korm. rendelet alapján a következő inváziós és termőhely-idegen növényfajok megtelepedését, terjedését kell megakadályozni:

1. Fásszárú inváziós és termőhely-idegen növényfajok:

Magyar név	Tudományos név
fehér akác	<i>Robinia pseudo-acacia</i>
amerikai kőris	<i>Fraxinus americana</i>
bálványfa	<i>Ailanthus altissima</i>
keskenylevelű ezüstfa	<i>Elaeagnus angustifolia</i>
fekete fenyő	<i>Pinus nigra</i>
erdei fenyő	<i>Pinus sylvestris</i>

gyalogakác	<i>Amorpha fruticosa</i>
kései meggy	<i>Prunus serotina</i>
zöld juhar	<i>Acer negundo</i>

2. Lágyszárú inváziós növényfajok:

Magyar név	Tudományos név
álkormös	<i>Phytolacca americana</i>
japánkeserűfű fajok	<i>Fallopia spp.</i>
kanadai aranyvessző	<i>Solidago canadensis</i>
magas aranyvessző	<i>Solidago gigantea</i>
parlagfű	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
selyemkóró	<i>Asclepias syriaca</i>
süntők	<i>Echinocystis lobata</i>

Határoló sávok védelme

A táblákat határoló árkokat, földutakat, vízfolyásokat kísérő keskeny fás-cserjés sávokat, füves-cserjés mezsgyét javasoljuk megtartani, illetve bővíteni. Ez utóbbi megvalósításának egyik lehetséges útja a következőkben részletezett zöldítési program, illetve a főbb mezőgazdasági utak fásítása.

Zöldítési program

A táj biodiverzitásának növelése szempontjából kedvező lenne, ha minél több gazdálkodó részt venne az unió által támogatott Közös Agrárpolitika egyik kiemelt intézkedéseként megnevezett, a közvetlen támogatások körébe tartozó **zöldítési programban**, amely alapvetően három részből építhető fel. Egyik fontos pillére az állandó gyepterületek fenntartása, mely szorosan köthető az élőhely-, tágabb kitekintésben pedig a természetvédelemhez. Ezen területek a MePAR (Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer) segítségével könnyen beazonosíthatóak. A másik lehetőség a terménydiverzifikáció, amely alatt a szántóterületen termesztett növénykultúrák minél változatosabbá tétele a cél. Erre a zöldítési programban támogatás igényelhető a művelt földterület mértéke alapján: 10 hektár fölött történő gazdálkodás esetén minimum kétféle kultúra, míg 30 hektár felett legalább háromféle termesztése az előírás. A harmadik pillér az ökológiai jelentőségű területek kijelölése és megőrzése, amely során a 15 hektár feletti szántókon a terület 5%-ának megfelelő kiterjedésű ökológiai jelentőségű területet kell kijelölni. Ez alatt érthető például az ugaroltatás, ökológiai jelentőségű másodvetés, fás-cserjés mezővédő sávok kialakítása. A zöldítési program számos esetben nagy átfedést mutat az egyéb természetvédelmi javaslatokkal, így ezek együttes alkalmazásával komplex módon lehet hozzájárulni a táj fenntartható hasznosításához, a biodiverzitás megőrzéséhez, a természetvédelemhez és az előnyös, esztétikus tájkép kialakításához.

A Közös Agrárpolitika (KAP) 2021-2027 közötti időszakra vonatkozó stratégiai célkitűzései között kiemelt szerepet kap a zöldítés. A várhatóan 2023-tól életbe lépő új KAP-reform fenntarthatóság-alapú, egyre nagyobb hangsúlyt helyez az agro-ökológiai szempontok érvényesítéséhez. Bár a gazdálkodók szempontjából önkéntes ennek vállalása, országos szinten kötelező érvényű az egyéb klímastratégiai és a zöldinfrastruktúrával kapcsolatos Európai Unió programok, stratégiák teljesítéséhez.

Mezőgazdasági területek

Az európai jelentőségű NATURA 2000 hálózathoz tartozó területeken a gazdálkodás és az egyéb tájhasználatok érdekeit összhangba kell hozni a természetvédelmi érdekekkel. A Natura 2000 területek fenntartására vonatkozó általános szabály, hogy a Natura 2000 terület fenntartási céljainak elérését (a jelölő fajok és jelölő élőhelyek kedvező természetvédelmi helyzetének biztosítását) nem veszélyeztető vagy nem sértő tevékenység korlátozás nélkül folytatható.

Szabályozás szempontjából az általános mezőgazdasági övezet mellett további kategóriák megkülönböztetését tartjuk szükségesnek. Azok a mezőgazdasági területek, amelyek Natura 2000 hálózathoz tartoznak, illetve gyepgazdálkodás alatt állnak, a szabályozási tervben az általános mezőgazdasági területen belül külön övezetbe kerüljenek, mivel rajtuk a mezőgazdasági tevékenységek csak bizonyos korlátok között folytathatók, amelyeket részletesen a következőkben adunk meg.

E területeken folyó gazdálkodást elsősorban a természetvédelmi érdekeknek kell alárendelni. Ezen övezetben a táji, és természeti értékek védelme érdekében a következők betartását tartjuk szükségesnek:

- A területen nem folytatható olyan tevékenység, nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő természetközeli élőhelyeket veszélyeztet, a tájkép jellegét megváltoztatja.
- A kialakult művelési ágat fenn kell tartani, különös tekintettel a gyepekre, ez utóbbiak felszántását meg kell akadályozni.
- Hagyományos szőlő művelési ág kialakítható.
- A gyepterületeken hagyományos technológiával szabad gazdálkodni, évente legalább egyszeri kaszálását el kell végezni. A kaszálás és a legeltetés időpontjait a természetvédelem érdekeinek megfelelően kell meghatározni. Meg kell akadályozni a spontán beerdősülést és az inváziós növények megjelenését, terjedését.
- Környezetkárosító vegyi anyagokat és a túlzott műtrágya-használatot kerülni kell, környezetkímélő kemikáliákat kell alkalmazni.

Erdőterületek

Védett természeti területen az erdőgazdálkodást össze kell hangolni a természetvédelem érdekeivel. A Natura 2000 területek fenntartására vonatkozó általános szabály, hogy a Natura 2000 terület fenntartási céljainak elérését (a jelölő fajok és jelölő élőhelyek kedvező természetvédelmi helyzetének biztosítását) nem veszélyeztető vagy nem sértő tevékenység korlátozás nélkül folytatható. A Natura 2000 területekre vonatkozó, közösségi és kiemelt jelentőségű élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzéséhez szükséges javaslatokat a körzeti erdőterveknek kell tartalmaznia, a gazdálkodás ezek alapján történhet. Védelmi rendeltetésű területeken csak tartamos (fenntartható) erdőgazdálkodás folytatható.

A vízfolyásokat - így az Eger-víz patakot és az Eger-víz-malom csatornát - kísérő erdősávoknál (részben a partmenti szűrő funkció biztosítása, részben a kedvező tájképi adottságok megőrzése érdekében) a vízügyi hatóságok céljait is figyelembe véve, a folyamatos erdő, fás szárú vegetáció borítottságát fenn kell tartani, ezáltal a szálalóvágás, szálalás, készletgondozó gazdálkodás a kívánatos.

Erdőtelepítés csak az erdészeti hatóság által jóváhagyott telepítési-kivitelezési terv alapján, a tulajdonos/kezelő egyetértésével végezhető.

Az országos jelentőségű védett természeti területen lévő erdőben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatási, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, illetve erdészeti célból lehet.

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.

Természetközeli terület

Természetközeli területnek minősül a mocsár, a nádas és a sziklás terület. A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet, építmény (például: kilátó, tanösvény, túraútvonal) létesítése pedig korlátozott.

Vízgazdálkodási terület

A vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait a vizes élőhelyek védelme érdekében meg kell őrizni. A növényzettel fedett részeket megváltoztatni csak külön engedély alapján lehet. A vízépítési, fenntartási munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell előnyben részesíteni. A vízfolyásokkal szomszédos mezőgazdasági területeken a vízfolyás közelében külterjes, környezetkímélő, lehetőleg agro-ökológiai gazdálkodást szabad folytatni környezetbarát vegyszerhasználattal.

Természeti területen - erdő, gyep, nádas művelési ágú terület - tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül, valamint vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése (jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével).

Egyedi tájértékek

A meglévő nyilvántartott és nyilvántartásra érdemes tájértékek (lásd Táj és természetvédelem részben lévő Egyedi tájérték c. fejezet) hosszútávú fenntartása, állaguk megóvása, ahol szükséges méltó környezetük kialakítása javasolt. Azokat az egyedi tájértékeket, amelyek leromlott állapotúak, eredeti formájukhoz igazodóan kell helyreállítani. A nyilvántartásra érdemes értékek felvételét javasoljuk az egyedi tájérték kataszterbe, amelyre az illetékes nemzeti park igazgatóság jogosult. A tájértékeket monitorozni kell, ezáltal figyelemmel kísérni a táj kulturális értékeinek változását.

2.2.3.3. Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslatok

Cél a tájkarakter hosszútávú megőrzése. Nemesgulács az ország egyik leglátványosabb, változatos felszínborítású, tanúhegyekkel tarkított kismedencéjében fekszik. A MaTrT Tájképvédelmi terület övezete a teljes közigazgatási területet, míg a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete Nemesgulács jelentős részét lefedi. Vizuális látvány szempontjából a domblábi rétek, mezők jól kiemelik a domboldalakon kialakult szőlősköket, a hegytetőt borító erdőségeket. Az összhatásra jellemző a laza szőlőhegyi, üdülőtípusú beépítettség elterjedése. A változatos tájhasználatok magas diverzitást eredményeznek a táj képében, viszont veszélyeztető tényező a beépítések - különös tekintettel a vízparti beépítések - nagy arányú növekedése, összenövése és uniformizálódása, amely a Balatontól kissé távolabb eső településekről, így Kisapátiról is látványbeli zavaró hatást eredményez. Mindezeket tekintve, fontos feladat a kedvező tájképi adottságok megőrzése. Ennek érdekében a következőket javasoljuk:

- A védett táj egyediségének megőrzéséhez különösen a külterületen kerülni kell a tájidegen növényfajok használatát. A Balaton-felvidéki táj jellegzetes szépségét a sokféle élőhelyet alkotó honos növényzet gazdagsága adja. Ezért a külterületek, szőlőhegyek területén a tájidegen fajok (tű- és pikkelylevelűek, pl. tuják (*Thuja occidentalis*)) ültetése feltétlenül kerülendő. Helyettük a tájban honos fa, és cserjefajok telepítése ajánlott: főként gyümölcsfák (pl. cseresznye, mandula), erről többek között részletesen a 12/2021.(XII.2.) településképi rendelet is rendelkezik.
- Minden olyan beruháznál, amely jelentős látványváltozással jár, javasoljuk az előkészítő tervekhez, engedélyes tervekhez látványtervek elkészítésének előírását a településképi rendeletben a főbb megközelítési irányok felőli látványkapcsolatok, a meglévő és környező területhasználatokhoz való illeszkedés bemutatásával. A 100 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell látványtervekkel.
- Az egyedi tájértékeket a településképi rendeletben is javasoljuk feltüntetni a fennmaradásukat, megőrzésüket szolgáló előírásokkal (lásd Egyedi tájértékek fejezet).

2.2.4. Biológiai aktivitásérték változása

A település közigazgatási területén újonnan kijelölt beépítésre szánt terület hiányában nem kellett a biológiai aktivitásérték egyenlegének fenntartását igazolni.

Nemesgulács község közigazgatási területére vonatkoztatva:

Területfelhasználás	értékmutató	Hatályos rendezési terv terület (ha)	érték	2023 évi terület (ha)	érték
Lk	2,7	1,87	5,04	1,80	4,85
Lf	2,4	60,91	146,19	60,91	146,19
Gipe	0,2	15,80	3,16	15,62	3,12
Gkszt	0,4	0,54	0,22	0,54	0,22

Vt	0,5	1,57	0,78	1,63	0,81
K _{GT}	1,5	3,15	4,72	3,15	4,72
K _{TU}	1,5	0,30	0,45	0,30	0,45
K _{köz}	1,5	0,42	0,64	0,42	0,64
K _{mü}	0,7	1,97	1,38	1,97	1,38
Közlekedési terület - kötőtpályás vasút	0,6	2,22	1,33	2,22	1,33
Közlekedési (közúti) és közmu terület	0,6	22,65	13,59	21,80	13,08
Z	6,0	2,50	14,99	2,57	15,41
Ev	9,0	337,73	3039,61	347,069*	3123,621
Ek	9,0	4,87	43,84	-	-
Má	3,7	274,44	1015,42	271,37	1004,069
Mk	5,0	84,15	420,73	93,52	467,58
V	7,0	8,27	57,88	8,27	57,88
KB _{TE}	3,0	1,11	3,34	1,11	3,34
KB _K	3,2	0,82	2,61	0,82	2,61
Összesen			3761,6542		4849,97

*Az erdőtelepítésre javasolt 31,18 ha-os ingatlanok területével együtt.

2.3. Zöldfelületi rendszer

2.3.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

Lakóterületek

A település zöldfelületi rendszerének egyik fő elemét a családi házakhoz tartozó falusias lakóterületek alkotják. A tervezett újabb falusias lakóövezeten belül a zöldfelületek a telek legalább 40 %-át tegyék ki. Kialakításukra vonatkozó irányelveket lásd a TAK-ban és a hozzákapcsolódó rendeletben.

Zöldterületek

A meglévő zöldterületek fejlesztése, jobb kihasználásukra való törekvés, illetve új megfelelő nagyságú és funkcionális tagolódású közterületek, közparkok létrehozása **a cél**. A közparkok (Zkp) - 1 ha-nál nagyobb zöldterületek - rendeltetése az, hogy a lakosság számára szabadon elérhető módon biztosítsa a napi és a hétvégi szabadidő szabadban való eltöltésének kedvező feltételeit a településen belül. Több korosztály, többféle szabadidős tevékenysége (pihenés, sportolás, szórakozás, művelődés, játék, stb.) számára kell, hogy helyet adjon. A közterületek (Zkk) a közparkokhoz hasonló funkciókat, vagy annak egy-egy részfunkcióját látják el, de a közparknál kisebb területűek.

Nemesgulács több kisebb közterülettel rendelkezik, amelyek többsége a hatályos terven zöldterületi övezetbe sorolt. A hatályos terv zöldterületei továbbra is zöldterületi övezetben maradnak, az övezeten belül javasoljuk méretüknél fogva (1 ha-nál kisebb területük miatt) közterületbe sorolni (Zkk):

- a Simon István lakótelepi parkot (390 hrsz.)
- a Felszabadulási emlékmű parkját (393 hrsz.)
- a József A. utcában a 383/3 és a 394/3 hrsz-ú parkosított területet.

A Vasút utcában lévő Millenniumi emlékmű kertjét (57/8 hrsz.) falusias lakóterületből javasoljuk zöldterületbe sorolni méreténél fogva (700 m²) közparkként.



Millenniumi emlékpark



Felszabadulási emlékmű parkja



Simon István lakótelepi park



József A. utcai zöldterület

A falu nyugati kapujában fekvő (052/4d) sporttelep szintén marad a hatályos terv szerint zöldterület besorolásban közparkként, mivel mérete (14030 m²) meghaladja az 1 ha-t.

A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékkal és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. A területén rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület legfeljebb 7,50 m beépítési magassággal helyezhető el.

Zöldterületen kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el. Zöldterületen építmény legfeljebb 4,5 m beépítési magassággal helyezhető el, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.

Új lakóterületek, lakóövezetek kijelölésekor megfelelő nagyságú zöldterület kijelölésére is kerüljön sor. Ez alól kivételt képezhetnek azok a területek, amelynek közelében van már megfelelő nagyságú zöldterület.

A zöldterületek kialakítása, felújítása, fejlesztése környezetrendezési, kertépítészeti tervek alapján történhet. Zöldfelület felhasználásával járó műszaki beruházásnál szakági tervezőt kell bevonni, aki megállapítja a védendő értékeket, valamint az adottságok figyelembevételével fejlesztési javaslatokat ad.

Amennyiben belterületi zöldfelület, zöldterület felhasználásával jár egy tervezett módosítás, úgy a kompenzációs területet belterületen, lehetőleg az adott körzetben, vagy annak közelében kell kijelölni.

Jelentős zöldfelületű intézményi területek

A József A. utcában, a 7 hrsz-ú telken található a falu általános iskolája. Kertjének nagy részét aszfaltos, többfunkciós burkolat foglalja el. Csak a széleken található zöldfelület, amelyet gyepes területek, gesztenye és juhar fasorok alkotnak.

A József A. utca északi részén, a 102 hrsz-ú telken működik a falu óvodája. Kertje ligetes, több játszóeszközzel.

A temetőkert a Templomcsapás utcában, a templom mögött kelet-nyugat irányban hosszan elnyúlva terül el. Védőfásítás nem határolja körbe. Területén fásszárú növényzet jobbára a templom közelében található. Megfelelő nagyságú tartalékterülettel rendelkezik.

*Iskolakert**Óvodakert**Temetőkert*

A temetővel kapcsolatos fejlesztések során az alábbi javaslatokat adjuk:

- Felújítása, fejlesztése környezetrendezési, kertépítészeti tervek alapján történjen.
- A beruházásokat megelőzően az értékes sírok, valamint a meglévő fásszárú növényzet felmérése szükséges értékmentés céljából.

Utca- és térfásítások

A település utcái viszonylag szűk keresztmetszetűek. A közművek, árok és keskeny keresztmetszet miatt nehéz ezeket fásítani. A községre nem jellemző egységes utca- és térfásítás. Néhol megfigyelhetők kisebb egyéni kiültetések, fásítási törekvések a házak előtti utcarészen, de számuk csekély. A fasorok, mezővédő sávok jelenléte a külterületi részekben sem számottevő.

A település egészen törekedni kell a fasorok, útmenti fásítások hálózatának kialakítására, amely utcaképfarmáló szerepe mellett mintegy felfűzi a zöldfelületeket, zöldterületeket, összekapcsolja a belterületi zöldfelületeket a külterületekkel, ezáltal egy egységes települési zöldinfrastruktúra-hálózat kialakulását elősegítve.

Új utcák létesítésénél fásítási terv készítése szükséges. A 16 m-nél szélesebb keresztmetszetű utcákban kétoldali fásítást, a keskenyebbekbe egyoldali fásítást kell előírni. Hogy az utcafásítások elvégezhetők legyenek, az új utcák tervezése, létesítése során megfelelő széles **közműmentes** sávokat kell biztosítani a növénytelepítések (fasorok, sövények, virágágysávok) számára. Így a fásítások számára legalább 1,5 széles közmű- és árokmentes zóldsáv szükséges. Telepítésre a

táj jellegéhez illő, az adottságokat bíró, útmenti fásításra alkalmas fafajok kerüljenek többször iskolázott, legalább 16/18 törzskörméretű sorfákból.

Az utcai fásításokból fák csak fakivágási tervek alapján távolíthatók el. A kivágott fák helyett új fákat kell telepíteni a község utcáiban. Közterületeken lévő fákat érintő építési tevékenységeknél favédelmi terv készítése szükséges.

A közterületi parkolók kialakításánál figyelemmel kell lenni az OTÉK 42. § (7) bekezdésében foglaltakra. Így „a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást - helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában - minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.”

Az utca- és egyéb közterületi fásításokat csak részletes kiültetési tervek alapján szabad elvégezni. Az utcaképet előnytelenné tévő légvezetékek hálózatát javasoljuk a föld alá helyezni, így hozzájárulva a tájképvédelmi célokhoz is.

Gazdasági területek

Esetükben zöldfelületekkel tagolt vagy körülvett gazdasági terület létrehozása a cél. Törekedni kell az összefüggő zöldfelületi rendszer kialakítására, amelynek főbb elemeit a meglévő és tervezett védőfásítások, fasorok, az egyes telkek zöldfelületei alkotják. A telkeken belül többszintes növényállományt (gyep-, cserje-, lombkoronaszint) kell kialakítani, mivel a különböző növényállomány-típusok közül ezeknek van értékelhető védelmi, településképi, szerkezeti és esztétikai hatása. Növényalkalmazásnál a termőhelynek, a környékre jellemző társulásoknak megfelelő, őshonos fa- és cserjefajok alkalmazását kell előtérbe helyezni. A beültetést a használatbavételi engedély megkéréséig be kell fejezni.

Többszintes növényállomány zöldfelületi minimumértéke:

A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m ² -ére számítva három szintesnek minősül, ha	legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombosfa +
	legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje +
	és a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró telepítése történik.

A tervezett zöldfelületek az adott létesítmény tájbaillesztése mellett ökológiai és környezetvédelmi szempontból is kedvező hatásúak. A gazdasági terület kialakítására vonatkozó irányelveket lásd a TAK-ban és a hozzákapcsolódó rendeletben.

2.3.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A hatályos terv szerint zöldterületi övezetbe 25730 m² nagyságú terület tartozik. A felülvizsgálattal járó módosítások következtében ez valamelyest növekedni fog (700 m²-rel), így összesen 26430 m² zöldterület lesz. A hatályos terv szerint az egy főre - 2019. január 1. KSH adat szerint 1052 fő lakónépességgel számolva - 24,5 m² közkert jutott, amely a felülvizsgálatot követően 25,12 m²-re fog nőni. Országos viszonylatban ez igen kedvező (a WHO ajánlása 9 m²/fő). Az egyes zöldterületek kiépítettsége terén adódnak még hiányosságok.

2.3.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A hatályos terv szerint zöldterületi övezetbe 2450 m² nagyságú terület tartozik. A felülvizsgálattal járó módosítások következtében ez valamelyest növekedni fog (761 m²-rel), így összesen 3211 m² zöldterület lesz. A hatályos terv szerint az egy főre - 2019. január 1. KSH adat szerint 325 fő lakónépességgel számolva - 7,5 m² közkert jutott, amely a felülvizsgálatot követően 9,9 m²-re fog nőni. Ez már elfogadható aránynak tekinthető (a WHO ajánlása 9 m²/fő). A település nagyságából, szerkezetéből adódóan szükség lenne legalább egy települési szintű nagyobb közpark létesítésére.

2.4. Örökségvédelem

2.4.1. Régészeti lelőhelyek

Nemesgulács régészeti lelőhelye

A település 2020-ban elkészített régészeti örökségvédelmi hatástanulmánnyal rendelkezik.

Nyilvántartott lelőhelyek Nemesgulács határában

lelőhely azonosító	MRT szám	lelőhely neve	lelőhely kora és típusa	lelőhely hrsz	jelenlegi helyzet*
8692	MRT 1. 33/1.	Köbölkút / Bodonkút / Kisgulács	középkori település	038/65	
8693	MRT 1. 33/2.	Köbölkúti iskola	középkori sírok, templom (?), római kori kőfaragvány	860, 861, 784/1, 041, 042, 859, 685 038/70, 038/72	
8694	MRT 1. 33/3.	Gulács (belterület)	középkori templom (?)	214/1	
8695	MRT 1. 33/4.	Gulács-hegy északi oldala	halomsír	019/12-13	
8696	MRT 1. 33/5.	Korkovány-dűlő	bronzkor, bronzkincs	736, 737, 738, 739	Pontosan nem

					lokalizálható.
8697	MRT 1. 33/6.	Belterület (volt jegyzői telek)	római kor, sír	193/1, 194, 195/1, 196, 198	Pontosan nem lokalizálható.
8698	MRT 1. 33/7.	Gyulakeszi - Káptalantóti útvonal elágazása	bronzkor, sírok	015/4, 015/5	

*Az 1960-as években rendelkezésre álló helymeghatározó eszközök nem tették lehetővé a helyszín koordinátáinak megadását.

A mai művelési viszonyok pedig nem teszik lehetővé a felszíni adatgyűjtést.

2.4.2. Műemlék

A település 2020-ban elkészített építészeti örökségvédelmi hatástanulmánnyal rendelkezik.

Műemlékek

törzsszám	azonosító	helység cím	név	védelem	helyrajzi szám
5238	24641		Ált. iskola, v. kastély ex-legek műemléki környezete	Műemléki környezet	241, 242, 271, 272, 273, 274, 275/1, 311/1, 311/2, 6, 9/2, 1/3
5238	10089	József Attila u. 72.	Ált. iskola, v. kastély	Műemlék	7

2.4.3. Építészeti értékek helyi védelme

A településkép-védelméről szóló 12/2021. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 1. melléklete alapján helyi védelem alatt áll:

Sor sz.	hrsz.	cím	rövid leírás
Épületek, építmények			
1.	214/1*	József A. u. 47.	Római katolikus templom <i>Műemléki védelemre javasolt</i>
2.	7	József A. u. 68-70.	Általános iskola <i>hozzá tartozik: József A. u. 72. sz.</i>
3.	275/1*	József A. u. 73.	Ispán vendégház
4.	114/1*	József A. u. 32.	Óvoda - egykori Eőry kúria
5.	041/a* 041/b	Badacsony-hegy északi oldalán, Kőbölkút	volt iskola <i>Magyarok Nagyasszonya iskolakápolna</i>

Sor sz.	hrsz.	cím	rövid leírás
		településrészen	
Egyedi tájértéknek jelölt képződmény/létesítmény			
1.	7-8	József A. u. 68-72.	Fasor
2.	114	József A. u. 32.	Nyírfák - Óvoda
3.	192	József A. u. 19.	Fenyő (Pinus nigra)
4.	215 (helyesen 210/3 hrsz)	József A. u.	Hársfák - Temető
5.	215 (helyesen 210/3 hrsz)	József A. u.	Kőkereszt - Temető
6.	026/30	külterület	Kőkereszt
7.	57/8	-	Millenniumi emlékmű
8.	393	-	Felszabadulási emlékmű
9.	044 (helyesen 044/1 hrsz)	külterület	Kőkereszt
10.	7	Iskola	Keresztury Dezső emléktábla

Megjegyzés: * Egyedi tájérték is egyben

2.5. Közlekedés

A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei - Tartalmi követelmények” megnevezésű, ÚT 2-1.218:2003 sz. útügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az ÚT 2-1.201:2004 Közutak tervezése útügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

2.5.1. A település tágabb térsége közlekedési kapcsolatai

Nemesgulács közigazgatási területét az országos közúthálózat több mellékútja érinti:

- 7316 j. Badacsonytomaj - Tapolca összekötő út
- 7345 j. Nemesgulács - Tapolca összekötő út
- 7344 j. Badacsonytomaj - Káptalanfői összekötő út
- 7341 j. Badacsonytomaj - Badacsonytördemic összekötő út
- 73104 j. Badacsonytomaj elkerülő út
- 73144 j. Káptalanfői - Nemesgulács bekötő út

A 7316 j. út Badacsonytomaj külterületén csatlakozik ki a 71 sz. főútról északi irányban. Nemesgulács, majd Gyulakeszi érintésével érkezik Tapolca területére, ahol csatlakozik a 77 sz. főúthoz.

A 7345 j. út Nemesgulács belterületén a 7316 j. úthoz csatlakozóan indul és Kisapátin keresztül haladva érkezik Tapolcára.

A 7341 j. út Badacsonytomaj belterületén indul a 73143 j. úttól. A 71 sz. főúttal nagyjából párhuzamos vezetéssel Badacsonytomaj és Badacsonytördemic belterületén halad keresztül, majd Badacsonytördemic területét elhagyva Nemesgulács külterületén csatlakozik a 7316 j. úthoz.

A 7344 j. út rövid szakasza halad Nemesgulács keleti határának közelében. Az út Badacsonytomaj belterületéről észak felé halad, majd Káptalantóti belterületén csatlakozik a 7313 j. úthoz.

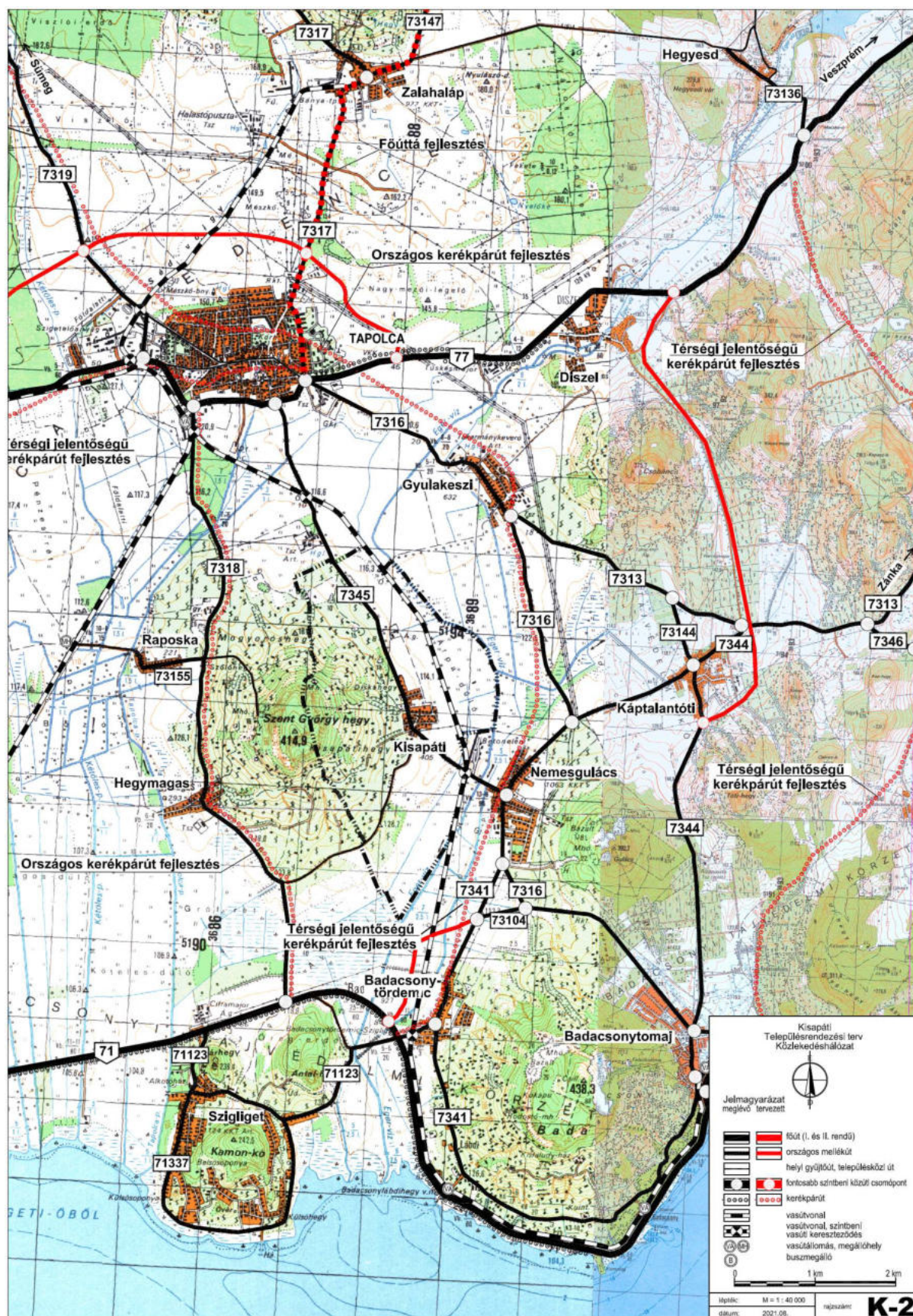
A 73104 j. út 71 sz. főút a Badacsonytomaj elkerülő szakaszának részeként épült a 7316 j. út és a 7341 j. út között Nemesgulács déli határában. Az elkerülő út a 7341 j. út csomópontját elhagyva véget ér, teljes hosszon nem épült meg.

A 73144 j. út Káptalantóti külterületén a 7313 j. úttól indul, majd áthaladva Káptalantóti belterületén nyugati irányba fordul, és Nemesgulács külterületén csatlakozik a 7316 j. úthoz.

A településről a járásszékhely, Tapolca közvetlenül elérhető a 7316 j. úton keresztül kb. 9 km-es távolságban, 10-15 perc menetidővel. Veszprém Tapolcán keresztül a 77 sz. főúton közelíthető meg, mintegy 55 km-es úthosszal. A menetidő 1 óra. A településhez eső legközelebbi autópálya csomópont az M7 autópálya balatonkeresztúri csomópontja, amely 51 km-es távolságban, kb. 46 perc menetidővel közelíthető meg.

A település közúti kapcsolatai a szomszédos településekkel jónak mondhatók Szigliget kivételével mindegyikük közvetlenül elérhető gépkocsival. A leállított Badacsonytomaj elkerülő beruházás befejezésével ez utóbbi is közvetlenül elérhetővé válik. Az elkerülő út folytatása szerepel a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet TrT szerkezeti tervlapján tervezett térségi szerepű összekötő útként.

Nemesgulács területét nem érintik az OTTrT, illetve a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Trt. közúthálózati fejlesztései.



2.5.2. Főbb közlekedési csomópontok

A település közötti csomópontjai valamennyien szintbeni kiépítésűek, jelzőlámpás szabályozás nélkül.

Nemesgulács területén az országos közúthálózat elemei több csomópontot alkotnak egymással.

A 7316 j. út 73144 j. út csomópontja „T” csatlakozás, a csomópontban forgalomterelő sziget nem található. A csomópont forgalma „Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtáblával szabályozott, ahol a főlérendelt irány a 7316 j. út forgalma.

A 7316 j. út - 7345 j. út csomópontja a község belterületén található. A csomópont 7345 j. úti ágán csepp alakú forgalomterelő sziget került kiépítésre. A forgalom „Elsőbbségadás kötelező!” táblával szabályozott, ahol a 7316 j. út forgalma a főlérendelt irány.

A 7316 j. út - 7341 j. út csomópontjában forgalomterelő szigetek nem találhatóak, a csomópont forgalma „Állj! Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtáblával szabályozott, ahol a főlérendelt irány a 7316 j. út forgalma.



A 7316 és 7341 j. összekötő utak csomópontja

A 7316 j. út - 73104 j. út csomópontjában a forgalom lefolyását a 7316 j. úton Nemesgulács belterület irányában jobbra kanyarodó sáv és háromszög alakú forgalomterelő sziget, Badacsonytördemic irányában csepp alakú forgalomterelő sziget segíti. A csomópontban a forgalom „Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtáblával szabályozott, ahol a főlérendelt irány a 73104 j. út forgalma a főlérendelt irány.



A 7341 és 73104 j. ök. utak csomópontja

A 7341 j. út - 74104 j. út csomópontja jelenleg háromágú, „T” csomópontként üzemel, azonban a csomópontban kiépítésre került a 73104 j. út Badacsonytördemic elkerülő út csatlakozása is. A csomópontban a 17104 j. úton balra kanyarodó sáv, a 7341 j. úton mindkét irányban csepp alakú sziget, illetve a távlati Nemesgulács - Szigliget irány részére jobbra kanyarodó sáv került kiépítésre. A csomópont forgalma „Állj! Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtáblával szabályozott, ahol a főlérendelt irány a 7341 j. út forgalma.

A településen áthaladó országos közutaknak az egyéb utakkal alkotott csomópontjai „Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtáblával kerültek szabályozásra.

A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott. Az utcák kis forgalmúak, a csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek.

2.5.3. Belső úthálózat

A település gyűjtőútjait az országos közutak alkotják:

- József Attila utca (7316 j. út)
- Vasút utca (7345 j. út)

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai. A belterület csomópontjai szintbeni kiépítésűek.

A gyűjtőutak és lakóutcák csomópontjai a gyűjtőutak felé elsőbbségadással szabályozottak. A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott. Az utcák kis forgalmúak, a csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek.

A település külterületi mezőgazdasági út hálózatában néhány útszakasz „feltáró” (gyűjtő) szerepkört tölt be. Ezeken az utakon elérhető a táblák és erdők legnagyobb része.

A település területén az országos közutak és a lakóutcák burkolatának minősége közepes, illetve rossz minőségű. A burkolat felületén, szélén több helyen repedezések, egyenetlenségek figyelhetők meg.

Az utak megfelelő szolgáltatási szintjének érdekében kiemelt figyelmet kell fordítani a burkolat és a csapadékvíz elvezető rendszer karbantartására.

Nemesgulács területén meglévő közlekedési területek kisebb korrekciója okán közlekedési területek kerülnek kiszabályozásra az alábbi ingatlanok esetében:

026/28 (a 026/26 helyrajzi számú út korrekciója),

45, 46, 18, 10, (21 helyrajzi számú Jókai Mór utca korrekciója),

384/1 (394/3 helyrajzi számú út korrekciója)

Új utak kerülnek kialakításra az alábbi helyeken:

10 méter szabályozási szélességű út kerül kialakításra az 10/3, illetve ennek folytatásában a 9/2 helyrajzi számú ingatlanokon.

8 méteres, majd változó szélességű út kerül kiszabályozásra a 9/2 helyrajzi ingatlanon, az imént említett 10 méter széles út folytatásában a József Attila utcáig.

12 méter széles út kerül kiszabályozásra a 047/1 helyrajzi számú ingatlan területéből a belterület határában.

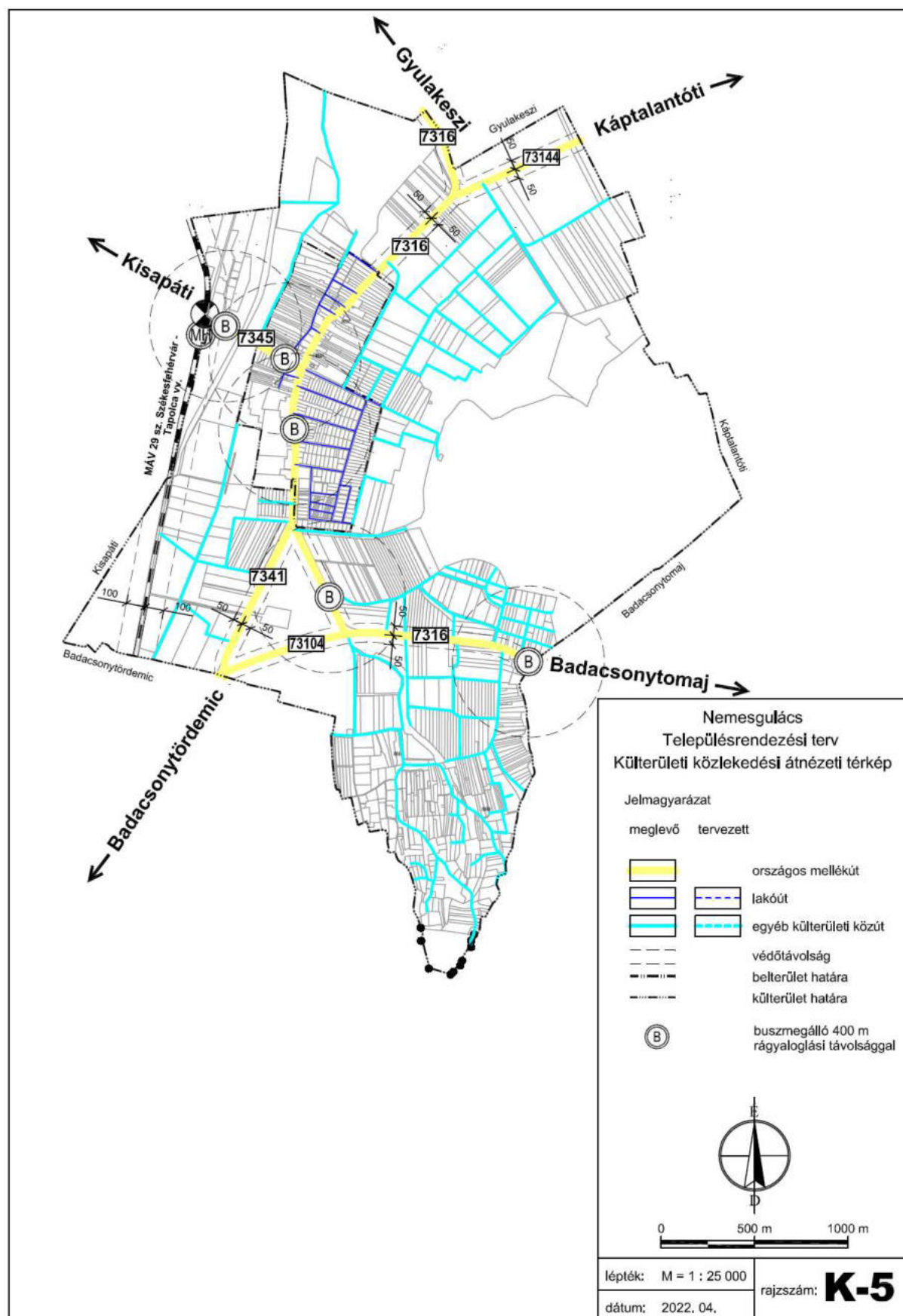
A 73104 j. út területe kialakult szélességben kerül megtartásra.

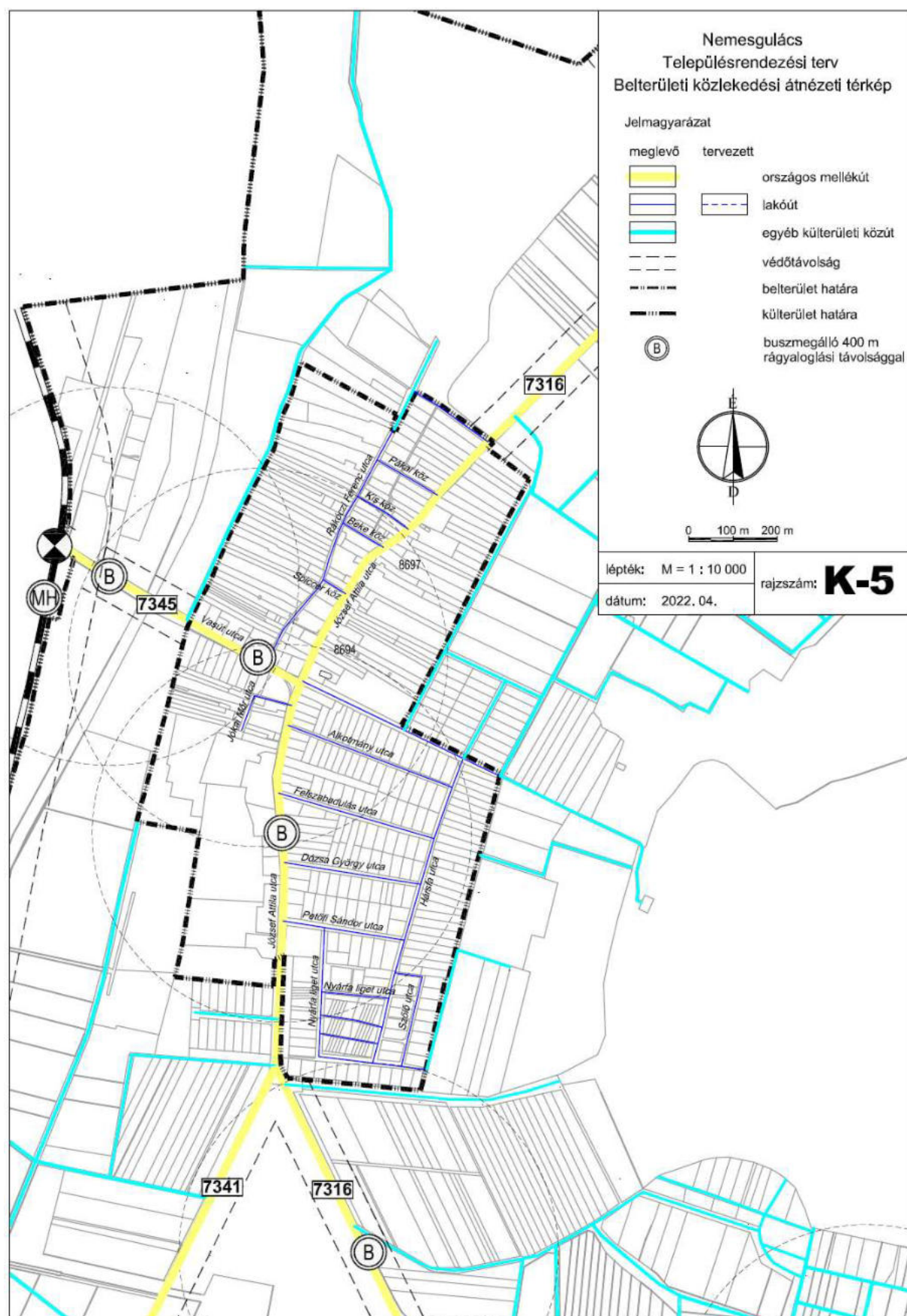
A település közigazgatási területén a meglévő, beállt környezetű közterületek szabályozási szélességei megtartandók. Az utak keresztmetszeti kialakítása az úthierarchia szerint számításba vehető forgalmi igények alapján történhet. A meglévő, 10 méternél keskenyebb szabályozási szélességű utcák burkolatát vegyes forgalmú útként javasolt rendezni.

A közutak, illetve a meglévő és tervezett gyűjtőút szakaszok szabályozási szélességén belül közforgalmú parkolók elhelyezhetők, azonban az OTÉK telken belüli parkoló igény biztosítására vonatkozó előírások a helyi parkolási rendelet megalkotásáig maradéktalanul betartandók. A meglévő intézmények (polgármesteri hivatal, iskola stb.) OTÉK szerinti parkoló szükséglete közterületen is biztosítható, amennyiben telken belül nem oldható meg az elhelyezésük. A településszerkezeti terven jelölt meglévő jelentős közhasználatú parkolóhelyeket fenn kell tartani, illetve ki kell alakítani.

A település közigazgatási területén a meglévő, beállt környezetű közterületek szabályozási szélességei megtartandók. Az utak keresztmetszeti kialakítása az úthierarchia szerint számításba vehető forgalmi igények alapján történhet. A meglévő, 10 méternél keskenyebb szabályozási szélességű utcák burkolatát vegyes forgalmú útként javasolt rendezni.

A közutak, illetve a meglévő és tervezett gyűjtőút szakaszok szabályozási szélességén belül közforgalmú parkolók elhelyezhetők, azonban az OTÉK telken belüli parkoló igény biztosítására vonatkozó előírások a helyi parkolási rendelet megalkotásáig maradéktalanul betartandók. A meglévő intézmények (polgármesteri hivatal, iskola stb.) OTÉK szerinti parkoló szükséglete közterületen is biztosítható, amennyiben telken belül nem oldható meg az elhelyezésük. A településszerkezeti terven jelölt meglévő jelentős közhasználatú parkolóhelyeket fenn kell tartani, illetve ki kell alakítani.



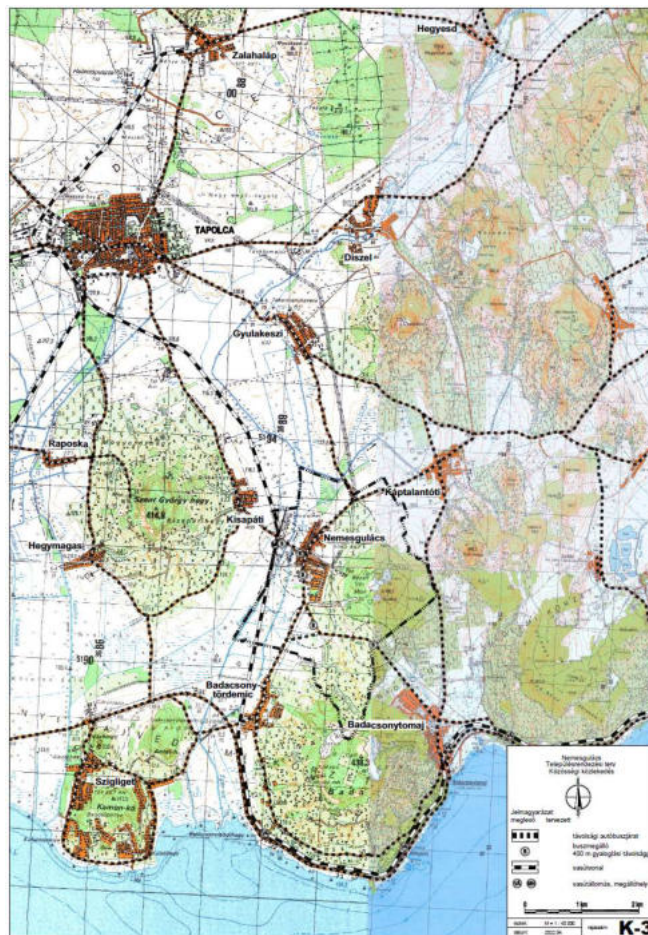


2.5.4. Községi közlekedés

Nemesgulács területén áthalad a MÁV 29. sz. Székesfehérvár - Tapolca vonala. A vasútvonalon megállóhely található Kisapáti és Nemesgulács határában a 7345 j. út mellett. A vonal egyvágányú, nem villamosított, fejlesztések, átépítések várhatóak rajta. Forgalma jellemzően személyforgalom, mely különösen a nyári hónapokban növekedik meg. A menetrendben a nyári hónapok idején jellemző bizonyos mértékű járatsűrítés.

Nemesgulács területén 5 autóbusz megállóhely található:

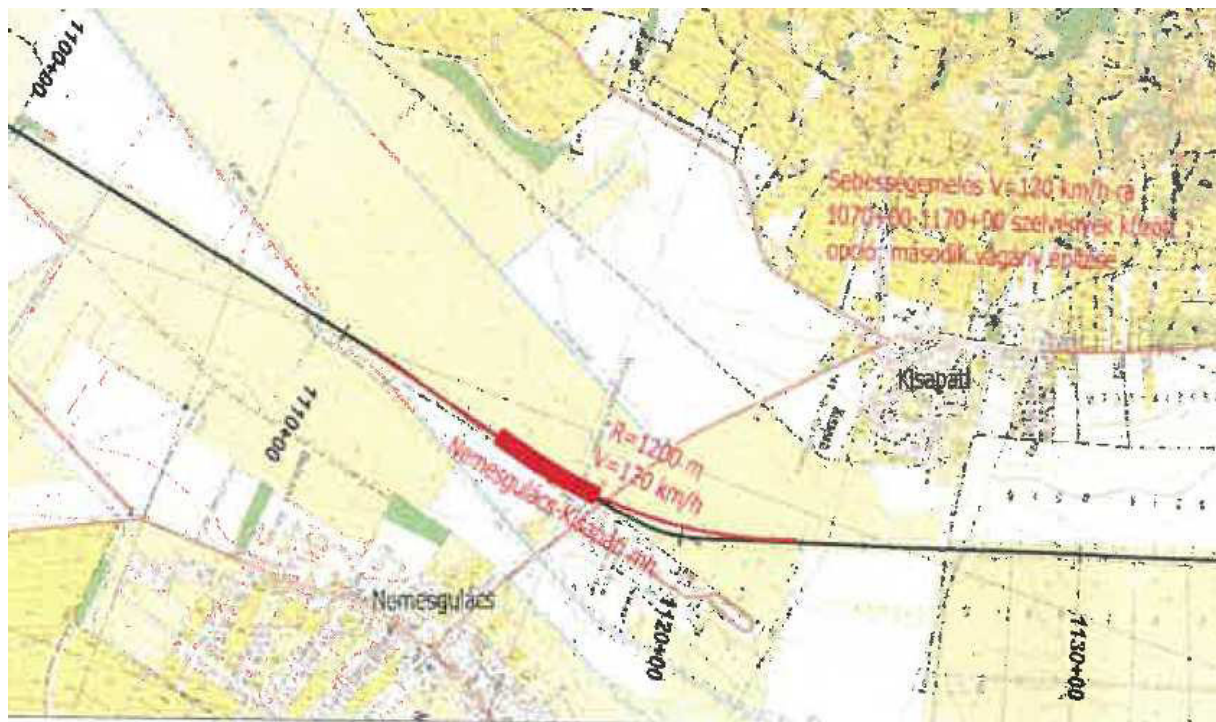
- Nemesgulács élelmiszerbolt
- Nemesgulács, köbölkúti hegy
- Nemesgulács Tücsöktanya
- Nemesgulács-Kisapáti vasútállomás
- Nemesgulács Vasút u. 3.



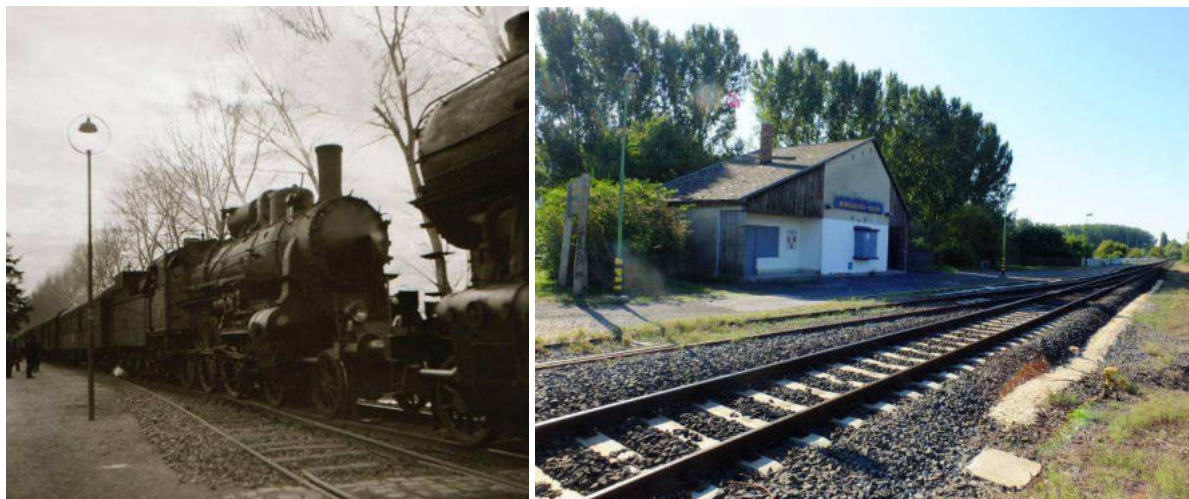
Községi közlekedés

Az autóbusz forgalom az országos közutakon bonyolódik. Közvetlen járáttal elérhető a településről Tapolca, illetve a szomszédos Badacsonytomaj, Kisapáti és Badacsonytörlemén. Az autóbusz járatok hétköznaponként ütemezetten, körülbelül 1 órás, a csúcsidőben fél órás követési idővel közlekednek. A tömegközlekedés kiemelt fejlesztése nem indokolt, a jelentkező igényeket megfelelően kiszolgálja. 2012-ben a NIF Zrt megrendelésére elkészült a Balaton kötőtpályás körüljárási és megközelítési fejlesztése c. megvalósíthatósági tanulmány, amely a 29. sz. (Szabadbattyán-

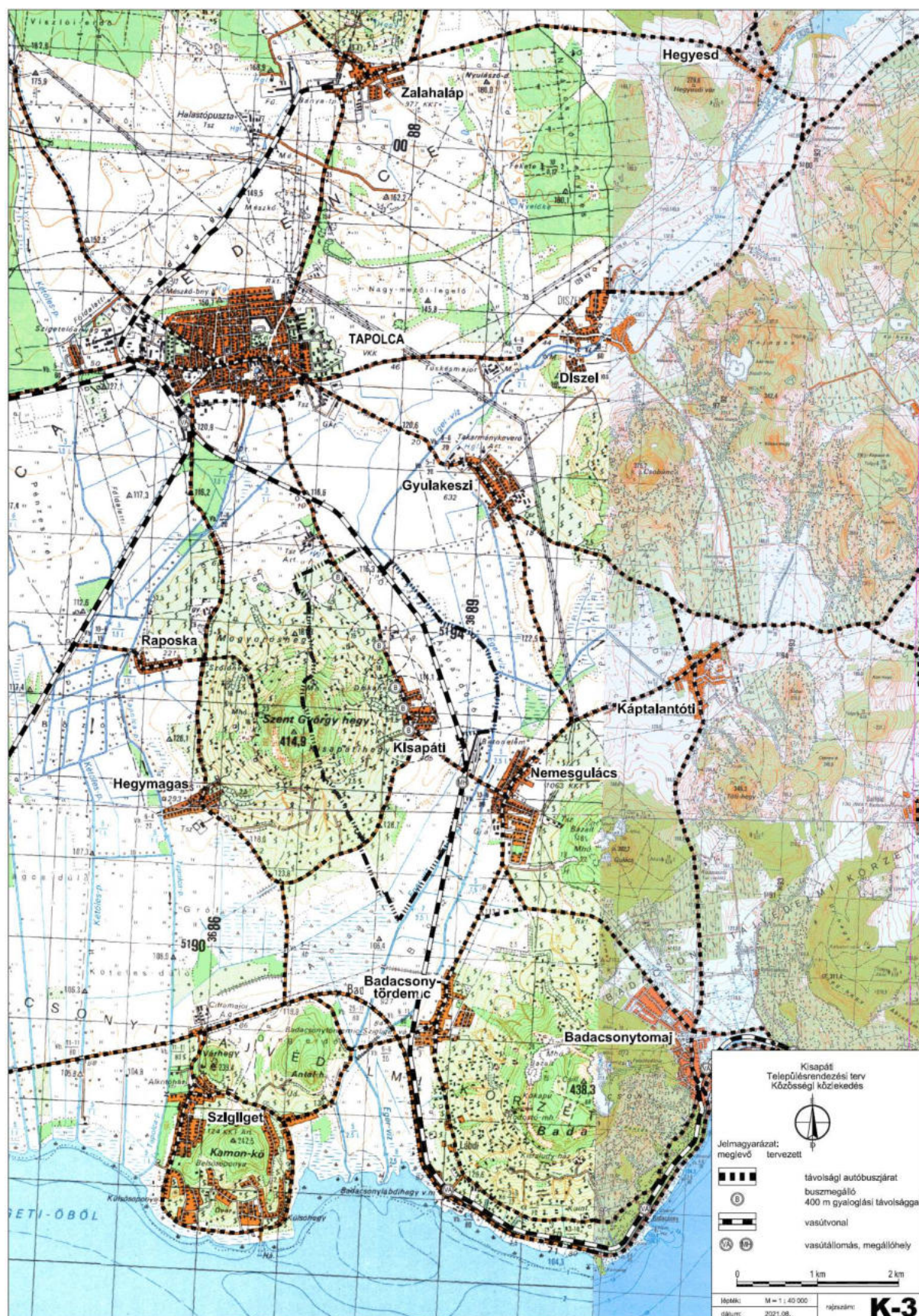
Balatonfüred-Tapolca) vasútvonal 1070+00-170+00 szelvények közötti szakaszán a jelenleg engedélyezett 80 km/h sebesség 120 km/h-ra történő emelését javasolta. A projekt első része 2021. szeptember 30-án lezárult. A II. ütemben tervezett fejlesztés célja a vasútvonal villamosa, a felvételi épületek, valamint a vasúti pálya lokális rekonstrukciója és peronok akadálymentesítése, a Balatonfüred-Tapolca-Keszthely, Tapolca- Ukk szakaszon. A projekt 2023-ban felfüggesztett státuszú volt. A vonalszakaszon négy ív ($R=650$, $R=500$, $R=530$ m) esetén kell jelentősebb (kisajátítással járó) korrekcióval számolni. A tervezett ívek sugara $R=950$ - 1200 m (hozzá tartozó túlemelés $m=98$ - 62 m) a hosszú távon, jó minőségben fenntartható vasúti pálya biztosítása érdekében. A javasolt nyomvonal NATURA 2000 területet nem érint. Elkészült a Szabadbattyán-Balatonfüred szakasz villamosítása, előkészítés alatt van a Balatonfüred-Tapolca-Keszthely szakasz villamosítása.



Vasúti nyomvonal korrekció (UNITEF Zrt 2012.11)



Nemesgulács-Kisapáti vasúti megálló 1956-ban és jelenleg



2.5.5. Kerékpáros közlekedés

A településen a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. A település közigazgatási területén jelenleg nincs kiépítve kerékpárút. A MATrT, illetve a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervében szereplő kerékpárút fejlesztések nem érintik a település területét. A Területrendezési Terv módosítás keretein belül vizsgálatra került egy, az országos közút mellett, önálló nyomvonalon vezetett kerékpárút megvalósíthatósága, amely a legszűkebb keresztmetszetet bemutatva ábrázolásra került a mintakeresztmetszvényeken.

2.5.6. Főbb gyalogos közlekedés

A gyalogosközlekedés számára gyalogos járda a település útjainak egy részén egy oldalon, a községen áthaladó országos mellékutak egyes szakaszain két oldalon kiépült. A legtöbb útszakaszon azonban gyalogos járdák egyáltalán nem kerültek kiépítésre. A gyalogos közlekedés biztonságának növelése elsődleges cél, ezért a hiányzó járdaszakaszok megépítése indokolt. Amennyiben a meglévő szabályozási szélesség nem engedi önálló járdafelület kiépítését, vegyes forgalmú utak kialakításával célszerű a lakóutcák rendezése.

2.5.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek. Közterületen parkolási lehetőség többek között a kereskedelmi és vendéglátóipari egységek előtt van. A parkolók többsége burkolt, de vannak szórt burkolatú, egyszerű közterületi parkolók is. Ezek sem forgalmi szempontból, sem a zöldfelületek védelme szempontjából nem zavarók, rendezett átépítésük azonban szükséges.

A lakás és üdülő esetében az OTÉK adat felhatalmazás alapján a helyi építési szabályzat - a korábbi OTÉK előírás alkalmazásának folytatásával a helyi építési szabályzatban kerül meghatározásra az előírt gépjármű elhelyezési kötelezettség:

„Minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani saját telken belül.”

Az OTÉK 7. számú mellékletének megfelelően kell a kerékpártárolás számára helyet biztosítani az OTÉK 42.§(5) bekezdése alapján.

2.6. Közművesítés

2.6.1. Villamosenergia ellátás, elektronikus hírközlés

A község meglévő fogyasztóinak villamosenergia ellátását a község keleti, középső és nyugati oldalán, a településen kívül húzódó meglévő 20 kV-os Badacsonyi körvezetékéről a község irányába leágaztatott hálózatra telepített 3 db kommunális belterületi FOTR 125 és OTR 250 típusú oszloptranzformátor állomás és az egyes ipari jellegű telephelyek 1-1 saját tr. állomása biztosítja.

A község területén jelenleg 165 db lakóépület található, amelyek energiaigénye MSZ. 447-98 előírásai szerint számolt egyidejűséggel: 304,92 kW (6,6 kW/épület; 0,28 egyidejűség).

A statisztikai adatok alapján a községben 171 db fogyasztó 398 MWh villamosenergiát értékesítettek az elmúlt időszakban évente.

Beépített energiaigényhez még figyelembeveendő a kertes területek gazdasági épület igénye is.

Fentebb leírt energiaigényét a területen található oszloptranzformátor állomásokra telepített gépek kielégítik.

A területen kiépített kifeszültségű hálózat betonoszlopos, - vb gyámos faoszlopos tartószerkezetekre szerelt szabadvezeték, illetve kötegelt kábeles kialakítású.

A mezőgazdasági üzemi terület, a borfeldolgozó területén lévő fogyasztók kiszolgálása saját tr. alállomásról történik. A vasútállomás mellett lévő fűrésztelep kiszolgálását külön tr. alállomás biztosítja.

Kommunális légvezeték hálózat oszlopairól légkábeles csatlakozásokkal vannak ellátva a lakóépületek.

Közüilágítás

A kiépített kifeszültségű légvezeték hálózat tartóoszlopain közüilágítási lámpatestek találhatók.

A fejlesztési területek villamosenergia ellátása

A település új lakóterületei a meglévő hálózat mentén, a meglévő foghíj telkek beépítésével történhet. Külön lakóterületfejlesztés számára új terület a belterület potenciális és már 2015-től kijelölt telkein kívül nem került kijelölésre.

A településen meglévő állomások az egyidejű energiaigényt kielégítik. Terhelési súlypontokban elhelyezett állomásokon a transzformátorok cserével bővíthetők. A betonoszlopos állomások tartószerkezete max. 250 kVA-os állomások elhelyezésére alkalmasak.

Kisfeszültségű villamosenergia ellátás

A családiházas beépítéssel kialakított településen a meglévő légvezetékes - léghálózati hálózat korszerűsítés folytán - részletekben is - tr. állomásokról indítva földkábeles gerinchálózatra telepített szabadtéri kábeelosztók helyezendők el. A kábeelosztókról max. 8 db épület látható el földkábeles csatlakozással.

A kijelölt lakóterületek utcáiban lehetőség szerint földkábeles gerinchálózat létesítendő, amelyekre szükség szerinti darabszámú szabadtéri kábeelosztó szerelvény telepítendő, amelyekről földkábeles csatlakozással láthatók el az épülő lakóépületek, illetve hétvégi házak.

A település központi részének földkábelrel való ellátását szintén javasoljuk első ütemben.

A kábelhálózatra való áttérés szakaszos átépítéssel lehetséges.

Közüvilágítás

A jelenleg meglévő légvezeték hálózati tartóoszlopokon lévő lámpatestek korszerűsítendők, cserélendők, útkategóriának megfelelő megvilágítási szintet biztosító energiatakarékos (ledes) közvilágítási lámpatestekkel.

Tervezett új utcárszekeken földkábeles közvilágítási hálózat kialakítása szükséges legkorszerűbb energiatakarékos lámpafejes kandellábereknek az elhelyezésével.

Az esetleges légvezeték hálózat földkábelre való átépítése folyamán a közvilágítási hálózat is földkábelre építendő át, kandelláberek elhelyezésével.

A közvilágítást energiatakarékos, alacsony fogyasztású LED technológiával célszerű felújítani.

Elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés vezetékes hálózat új igények szerinti újjáépítésével, valamint vezetékes nélküli hálózati lefedettség biztosításával megoldható. A vezetékes hírközlési hálózat kiépítése jelenleg légvezetékéről megoldott, amely átépítés esetén településkép védelmi szempontokból földkábeles rendszerré alakítandó át.

Megépültek az országos digitális gerinchálózat Veszprém megyén átmenő optikai kábel szakaszai, továbbá a primer körzetek településeit felfűző körzethálózatok nagy része. A távközlési hálózat az 51. számú Tapolca primer körzetközponttól leágazva épült ki. A település a 87-es távhívó számon csatlakozik az országos és nemzetközi távközlési rendszerbe.

A távközlési vezetéket elsősorban földkábelrel és ingatlanhatárokhoz, vagy meglévő és tervezett vonalas létesítményekhez igazodóan kell kialakítani.

A vezeték nélküli távközlési szolgáltatásban a jelek továbbítását a rendszerek bázisállomásai biztosítják. A mikrohullámú összekötés két pontja között az üzembiztos működéshez az optikai átlátást biztosítani kell.

Veszprém megye területén az országos mikrohullámú rendszer részeként a Magyar Telekom Nyrt-nek, az Antenna Hungária Zrt-nek a Magyar Honvédségnek és a mobil távközlési szolgáltatóknak üzemelnek bázisállomásai. A bázisállomások telepítése során a tájképi és településképi szempontokat kiemelten kell vizsgálni.

Műsorszórás területén az Antenna Hungária Rt digitális és analóg rendszerű mikrohullámú hálózata végzi a rádió és a TV adórendszerek modulációval való ellátást. Veszprém megyében a Kab-hegyi TV-URH gerincadó, továbbá a Bakony-hegység „beárnyékolt” területein a TV adások jó vételi lehetőségét hat TV átjátszó adó biztosítja a földfelszíni műsorszórásban. Újabb állomás telepítése nem várható a megyében.

Az elektronikus hírközlés vezetékes hálózat új igények szerinti újjáépítésével, valamint vezeték nélküli hálózati lefedettség biztosításával megoldható. A vezetékes hírközlési hálózat kiépítése jelenleg légvezetékéről megoldott, amely átépítés esetén településképi védelmi szempontokból földkábeles rendszerré alakítandó át.

2.6.2. Gázellátás:

Nemesgulács község vezetékes gázellátása kiépült.

A Balaton- felvidék gázellátása kertében a Raposka közigazgatási területén lévő gázátadó állomástól induló Raposka-Badacsonytördemic viszonylatú külterületi nagyközépnomású gázelosztó vezetékről leágazva Kispáti község déli külterületén, a 026/3 hrsz.-ú ingatlanon GÁZGÉP típusú, lemezszekrényes (MBM 237-T 6- T 10), nyomásszabályozó készült. A bemenő nyomás 12 bar, a kimenő oldali pedig 2,5 bar.

A külterületi D 200-as PE gázvezeték K-i irányban, a közúttal párhuzamosan vezetett, majd D-re fordulva, majd ismét K-i irányú vezetéssel keresztezi a vasúti pályatestet, megkerüli a sportpályát, az Eger-víz patak előtt É-ra fordul és a híd közelében keresztezi az Eger-víz patakot, és eléri a belterület határát. A vezeték a Vasút utca belterületi végpontjától középnomású gázelosztó hálózatként üzemel. A települést ellátó középnomású csővezeték egységesen a nyomásfokozatnak megfelelő PE műanyagcsőből készült.

A középnomású gázvezeték védőövezete 4-4 m. A biztonsági övezeten belül az MSZ 7048/1-3 és az MSZ 7487/2 számú szabványokban előírt tilalmakat és korlátozásokat is figyelembe kell venni.

A kiépített belterületi gázelosztó vezeték hossza 6563 fm, a külterületi pedig 640 fm.

A 2018 évi adatok alapján a gázbekötések száma 204 db, a község éves gázfogyasztása 42860 m³.

A bekapcsolás éve: 1999.

A megépített gázelosztó vezeték tulajdonosa és üzemeltetője a Magyar Gázszolgáltató (MAGÁZ) Kft 8800 Nagykanizsa, Csengery u. 9.

Fejlesztési javaslat:

A település rendezési tervének készítésekor figyelembe vettük a korábbi rendezési tervet, és a 2022 évi fejlesztésekkel együtt egységes keretbe foglaltuk az alábbiak szerint:

Fejlesztés jellege:	Fogyasztási egység: lakóház; ha	Fajlagos fogyasztás: [m³/h], [m³/h, ha]	Gázigény: [m³/h]
1. Falusias lakóterület a 027/14 - 027/22 hrsz.-ú telkek beépítésével, illetve a Hegyalja utca teljes beépítésével	9+18 lakóház	2	54
2. Falusias lakóterület a 045/47- 55 és 045/57- 65 hrsz.-ú ingatlanok beépítésével	18 lakóház	2	36
Gázigény várható növekedése összesen:			90

Forrás: Saját szerkesztés

A fejlesztések megvalósulása esetén a gázfogyasztás emelkedésével kell számolni, amely a község ellátását biztosító nyomásszabályozó kapacitását és a vezetékek hidraulikai viszonyait befolyásolhatja. Az új vezeték létesítésekor a hatályos jogszabályok és szabványok (jelenleg az MSZ 7908/2, és az MSZ 7048) elhelyezésre és védőövezetre vonatkozó előírásait be kell tartani. A gázelosztó vezeték építésével egy időben bekötővezeteket is el kell készíteni.

Nemesgulács község fejlesztési területeinek energiaigényét - a rendezési terv megvalósulásának folyamatában - a gázszolgáltató felé írásban be kell nyújtani, melynek alapján a meghatározzák a szükséges műszaki és pénzügyi feltételeket.

A vezeték létesítése előtt a szolgáltató a szükséges hidraulikai vizsgálatot elvégzi, a szükséges vezeték méretet meghatározza.

A területfejlesztési tervnek megfelelően a gázelosztó hálózat továbbépítése szükséges az alábbiak szerint:

- 1. Falusias lakóterület a 027/14 - 22 hrsz.-ú ingatlanokon, valamint a már részben beépített Hegyalja utcában:** A terület gázellátására a Hársfa utca É-i végpontjától a gázvezetékét tovább kell építeni a Hegyalja utcában, valamint a 216 hrsz.-ú és 027/13 hrsz.-ú feltáró utak mentén. Megvalósítás folyamatában ügyelni kell arra, hogy az érintett területen a víz és szennyvíz közmű már kiépült.
- 2. Falusias lakóterület kialakítása a község DK-i részén 045/47-55 és-047/55 hrsz.-ú ingatlanokon:** Új vezeték építése szükséges a meglévő József Attila utcai gázelosztó vezetékhez csatlakozva, az új feltáró út alatt vezetve.

2.6.3. Vízellátás

Nemesgulács község vízellátása, a Balaton felvidék regionális hálózat részeként, kiépült.

A vízvezeték kiépítettsége a község egészét lefedi. A szükséges hálózati nyomást a víztorony biztosítja.

A gerincvezeték a József Attila utcában NÁ 200-as méretű, az egyéb helyeken NÁ 100-150 méretűek.

A Kőből hegyi üdülő övezet részére a 043 hrsz.-ú ingatlanon 3x4 m aknában nyomásfokozó berendezés került elhelyezésre, mely egyben a vízvezeték kiinduló pontja is. A Kőből hegyen D 110-es, P10-es nyomásfokozatú PE műanyagcső vízvezeték épült. A nyomásfokozó egység kapacitását az oltóvíz intenzitás biztosítása céljából bővíteni szükséges.

A vízvezeték hálózat hossza 13 km.

A 2018 évi adatok alapján a vízbekötések száma 378 db, a község éves vízfogyasztása 28800 m³.

A vízvezeték hálózat a Magyar Állam tulajdona, üzemeltető az DRV Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház u.7.).

Nemesgulács közigazgatási területét érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezete.

Nemesgulács település a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján, a felszín alatti víz szempontjából, **érzékeny és kiemelten érzékeny** felszín alatti vízminőség- védelmi területen fekszik.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet melléklete szerinti besorolás alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából 2.a, 2.b és 2.e alkategóriába esnek a település közigazgatási határán belüli területek.

A község közigazgatási területe üzemelő, vagy távlati vízbázis előzetesen lehatárolt, illetve hatósági határozatban kijelölt hidrogeológiai védőidomát, védőövezetét és védőterület rendszerét nem érinti.

A település rendezési tervének készítésekor figyelembe vettük a korábbi rendezési tervet, és a 2022 évi fejlesztésekkel együtt egységes keretbe foglaltuk az alábbiak szerint:

Fejlesztés jellege:	Fogyasztási egység: [lakóház/fő]; [ha/fő]	Fajlagos fogyasztás: [l/d,fő]	Vízigény: [m³/d]
1. Falusias lakóterület a 027/14 - 027/22 hrsz.-ú telkek beépítésével, illetve a Hegyalja utca teljes beépítésével	19 lakóház/66,5 fő	150	~10
2. Falusias lakóterület a 045/47- 55 és 045/57- 65 hrsz.-ú ingatlanok beépítésével	18 lakóház/63 fő	150	9, 45
Vízigény várható növekedése összesen:			19,45

A szabályozási tervben foglaltak megvalósulása esetén a vízigények emelkedésével lehet számolni.

A területfejlesztési tervnek megfelelően a víz közművezeték továbbépítése szükséges az alábbiak szerint:

- 1. Falusias lakóterület a 027/14 - 22 hrsz.-ú ingatlanokon, valamint a már részben beépített Hegyalja utcában:** A terület vízellátására a közmű már kiépült.

- 2. Falusias lakóterület kialakítása a község DK-i részén 045/47-55 és-047/55 hrsz.-ú ingatlanokon:** Új vezeték építése szükséges a meglévő József Attila utcai vízvezetékhez csatlakozva, az új feltáró út alatt vezetve.

Oltóvíz biztosítás:

A hálózat fejlesztéseknél 200 méterenként föld feletti tűzcsapokat kell beépíteni.

A fejlesztésre kijelölt területeken 150 m² mértékadó tűszakaszig a hálózaton a 600 l/min oltóvíz mindenütt biztosítható. A további fejlesztések esetén az 54/2014. (XII. 5.) BM rendelettel hatályba léptetett OTSZ „A tűzoltáshoz szükséges oltóanyag biztosítása” című fejezet előírásai az irányadók.

Ásványvizes kút:

A Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály nyilvántartása alapján:

1. Nemesgulács K-4 OKK (ásványvíz belső - palackozási célú - felhasználásra) engedély szám: BP/FNEF-TKI/3680-9/2021
2. Nemesgulács K-5 OKK (ásványvíz belső - palackozási célú - felhasználásra) engedély szám: BP/FNEF-TKI/3687-6/2021

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint a gyógyvízes és ásványvízes kutak védőterületét, védőidomát a módosítás során figyelembe kell venni.

2.6.4. Szennyvízelvezetés

A község belterülete kiépített szennyvízcsatorna hálózattal rendelkezik. A Köböl hegyen keletkező szennyvizek zárt tárolóban kerülnek összegyűjtésre és szippantás után az önkormányzat által kijelölt helyen kerülnek elhelyezésre.

A szennyvízcsatorna hálózat gravitációs rendszerrel készült, a mélypontokon szennyvízátemelők kerültek beépítésre. A községben keletkező szennyvizek a végátemelőtől nyomott szennyvízvezetéken, a Nemesgulács külterületén lévő - 044/2 hrsz - szennyvíztisztítóba kerülnek. A tisztított szennyvíz befogadója az Eger patakon keresztül a Balaton. A kibocsátott szennyvíz I. minőségi kategória a Balatonra előírt vízminőségnek megfelelően.

A telep tisztítási technológiája eleveniszapos biológiai tisztítás, nitrifikációval, denitrifikációval, biológiai foszfor és nitrogén eltávolítással, iszapkezeléssel. A szennyvíztisztító túl van terhelve, így nagyobb kapacitás igény esetén külön eljárásban egyeztetés szükséges.

A szennyvíztisztító telep legkisebb védőtávolsága lakó-, vegyes-, üdülő és különleges területektől 150 m.

A szennyvízcsatorna kiépítettsége a község egész belterületi részét lefedi.

A szennyvízcsatorna hossza 6,6 km.

A 2018 évi adatok alapján a csatorna bekötések száma 313 db, a tisztított szennyvíz éves mennyisége 25390 m³.

A szennyvízcsatorna rendszer a Nemesgulács község tulajdona, üzemeltetője a DRV Zrt.

Fejlesztési javaslat:

A település rendezési tervének készítésekor figyelembe vettük a korábbi rendezési tervet, és a **2022** évi fejlesztésekkel együtt egységes keretbe foglaltuk az alábbiak szerint:

Fejlesztés jellege:	Fogyasztási egység: [lakóház/fő]	Fajlagos kibocsátás: [l/d,fő]	Szennyvíz: [l/s]
1. Falusias lakóterület a 027/14 - 027/22 hrsz.-ú telkek beépítésével, illetve a Hegyalja utca teljes beépítésével	19 lakóház/66,5 fő	135	0,0525
2. Falusias lakóterület a 045/47- 55 és 045/57- 65 hrsz.-ú ingatlanok beépítésével	18 lakóház/63 fő	135	0,0554
Szennyvíz kibocsátás várható növekedése összesen:			0,1079

A szabályozási tervben foglaltak megvalósulása esetén a szennyvízkibocsátás emelkedésével lehet számolni.

A területfejlesztési terv módosításának megfelelően a szennyvízcsatorna hálózat továbbépítése szükséges az alábbiak szerint:

- 1. Falusias lakóterület a 027/14 - 22 hrsz.-ú ingatlanokon, valamint a már részben beépített Hegyalja utcában:** A terület szennyvízelvezetésére a közcsatorna már kiépült.
- 2. Falusias lakóterület kialakítása a község DK-i részén 045/47-55 és-047/55 hrsz.-ú ingatlanokon:** A terület szennyvíz elvezetésére új, nyomott rendszerű csatorna építése szükséges, házi beemelőkkel. A József Attila utcai szakaszon a csatorna már gravitációsan megépíthető, csatlakozva, a József Attila utcai csatorna D-i végaknájához.

Az „L” Mérnök Kft (8286 Gyulakeszi, Balatoni u. 4.) tervezésében folyamatban van a „Nemesgulács 045/47-65 hrsz. ingatlanok vízellátása, szennyvíz és csapadékvíz elvezetés”ének tervezése.



2.6.5. Csapadékvíz elvezetés

A község Veszprém megyében, a Tapolcai kistérségben, Tapolcától és a Balatontól egyaránt 5-5 km-re, a Balaton felvidéken helyezkedik el. A községet bazalt tanúhegyek, a Szent György-hegy, a Badacsony, és a Gulácsi-hegy veszi körül. A község átlagos szintje 114-128 mBf, közötti érték.

A belterületről és környező magas területekről a lehulló csapadékvíz elvezetésére burkolt nyílt árkok, folyókák, zárt csapadék csatornák egyaránt megtalálhatók. Az árkok folyamatos jó karbantartására fokozottabb figyelmet kell fordítani. A csapadékvizek lefolyását akadályozó tényezőket meg kell szüntetni, mint pl. a József Attila végén a közúti áteresztő Ny-i oldalán az árok növényzettel fedett; a Vasút utca végén az Eger patak környezetében az árokban régi útjelző betontömb hever; a feliszapolódásokat, az árok betonburkolatok meghibásodásait.

A csapadékvizek befogadója a község belterületétől nyugatra húzódó, kizárólagos állami tulajdonban lévő Eger-víz. A település a Balaton részvízgyűjtő területéhez tartozik, a 4-2 a Balaton közvetlen vízgyűjtő-vízgazdálkodási tervezési alegységén foglal helyet.

A Közép-dunántúli Vízügy Igazgatóság Veszprém Megyei Szakaszmérnökség vagyongazdálkodásában Nemesgulács község közigazgatási területére vonatkozóan az alábbi vízfolyások és árkok vannak:

Eger-víz 4+500 - 6+120 km szelvénye közötti szakasz (010; 051 hrsz.)

Egykori Eger-víz malomcsatorna 2+200- 3+670 és 3+965-5+425 km szelvények közötti szakaszai (012 és 051 hrsz.)

A hatósági jogkört a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 2.) gyakorolja.

Fejlesztési javaslat:

- 1. Falusias lakóterület a 027/14 - 22 hrsz.-ú ingatlanokon, valamint a már részben beépített Hegyalja utcában:** A terület csapadékvíz elvezetésére az útvonalakat, lehetőleg a gázvezeték építéssel összehangolva, ki kell építeni.
- 2. Falusias lakóterület kialakítása a község DK-i részén 045/47-55 és-047/55 hrsz.-ú ingatlanokon:** A terület csapadékvíz elvezetésére a feltáró út mentén új árkot kell építeni, és a terület É-i oldalán húzódó árokba csatlakoztatni.

Fontos a nyílt árokrendszer teljes körű kiépítése, majd folyamatos karbantartása. Az utcák nyomvonalát követve kell az árokrendszert kialakítani. A rétegvonalakkal párhuzamosan haladó utcáknál, mint övárkokat kell kialakítani az árkokat.

Vannak olyan szűk utcák (pl. Petőfi Sándor utca, 234 Kossuth Lajos utca), ahol nincs árok építésére lehetőség. Ott kiemelt útszegélyek építése szükséges a lejtett szélén, hogy csökkenjen a hordalékszedés, vagy csapadékvíz-elvezető csatornát kell kialakítani. A kertes mezőgazdasági területen belül zárt csapadékvíz-elvezetés alakítandó ki, vagy az utak burkolásával egyidejűleg az útpálya közepén folyókás rendszer létesítendő.

[illegible]

Ezek elkészültéig is folyamatos feladat az árkok karbantartása, az útárkok és átereszek tisztítása, a lefolyó csapadékvíz által okozott kimosódások, feliszapolódások megszüntetése.

2.7. A környezetvédelem

A felülvizsgálathoz kisebb módosítások kapcsolódnak. A 2014 évi hatályos tervhez képest főként az abban szereplő és a valóságban létező területfelhasználások pontosítása, egyeztetése és a jövőbeli fejlesztési elképzelésekhez történő igazodás várható. A legtöbb módosítás a beépítésre nem szánt területeken (mezőgazdasági területek, erdőterületek) történik. Új, várhatóan jelentős környezeti terheléssel járó területfelhasználás kialakítása nem tervezett.

Levegőtisztaság-védelem

A községben a levegő minőségével kapcsolatos méréseket, vizsgálatokat nem végeztek, így csak következtetni lehet a legközelebbi mérőállomás (Tapolca) adataiból. Ezek alapján a légszennyezettségi index „jó” besorolású, Nemesgulács levegőminőségének állapota azonban valószínű ennél kedvezőbb.

Nemesgulács a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVm rendelet alapján a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik. A rendelet 1. számú melléklete szerinti szennyezőanyagok csoportosítása a település esetében a következő:

Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM 10	Benzol	Talaj - közeli	PM10 arzén (As)	PM10 kadmium (Cd)	PM10 nikkel (Ni)	PM10 ólom (Pb)	PM10 benz(a)pirén (BaP)
F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

Megjegyzés:

D csoport: az a terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.

E csoport: az a terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és alsó vizsgálati küszöb között van
F csoport: az a terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg
O-I csoport: az a terület, ahol a talajközeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.

Nemesgulács esetében a természetvédelmi információs rendszer nyilvános adatbázisa 2014-2020 közötti szennyezőanyag-kibocsátási adatokat tartalmaz, amelyek alapján is megállapítható, hogy a legjelentősebb mennyiségben szén-dioxid kerül a levegőbe, más szennyezőanyagok mennyisége ehhez képest elenyésző mértékű.

Értékelés

Nemesgulács levegőtisztasági szempontból kedvező környezeti állapottal rendelkezik. Mindehhez az átszellőzést lehetővé tevő domborzati adottságok, az elsősorban hagyományos tájgazdálkodás folytatása is hozzájárul. A község levegőjének minőségét az egyedi fűtésekből, a mezőgazdasági és a gazdasági létesítmények kibocsátásaiból, valamint a közlekedésből származó emissziók határozzák meg. A településen áthaladó Szabadbattyán - Tapolca vasútvonal (MÁV 29. számú vasútvonal) egyvágányú villamosítása tervezett, amely a térség levegőminősége szempontjából kedvező hatású.

A hatályos tervben megadott gazdasági területeken kívül új gazdasági terület kijelölésére nem kerül sor. A tervezett módosítások következtében, amennyiben betartják a hatályos jogszabályokban előírtakat, jelentős levegőszennyezés nem várható.

Javaslatok

A hatályos tervben előírtakat továbbra is be kell tartatni. Új területhasználatok, létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket. A levegő védelmével kapcsolatosan a 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadott jogszabályok - a 4/2011. (I.14.), az 5/2011. (I.14.), a 6/2011. (I.14.) VM rendeletek - előírásait kell alkalmazni.

Zaj- és rezgésvédelem

Nemesgulács területén a tervezett területfelhasználás-módosítások elsősorban a valós területfelhasználásnak megfelelő pontosításokat érintenek, jelentős változás nem várható. A közlekedési utak tekintetében sem tervezett módosítás, csupán a MÁV 29. számú Szabadbattyán - Tapolca vasútvonal egyvágányú villamosítása - NIF Zrt. "Szabadbattyán-Tapolca-Keszthely villamos üzem kiépítése a Balaton körül II. ütem (Balatonfüred-Tapolca-Keszthely) előkészítése" c. projekt részeként - érinti a község területét, amely a meglévő vasúti pálya ívkorrekcióját és feltételezhetően a meglévő vasúti megálló-rakodóhely áthelyezését jelenti.

Értékelés

Új gazdasági terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítások következtében, amennyiben betartják a rendeletekben előírt határértékeket, jelentősebb zaj- és rezgésterhelés előreláthatóan nem fog fellépni. A vasútvonal villamosításával a zajterhelés várhatóan csökkenni fog.

Javaslatok

A hatályos tervben foglaltakat továbbra is be kell tartatni. Mivel a településen nem várható jelentős fejlesztés, beruházás a módosítások függvényében, általános érvényű javaslatokat fogalmazunk meg.

A környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell megvalósítani, hogy határértéket meghaladó zajterhelés védendő (védett) környezetben ne alakuljon ki.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a 27/2008. (XII. 3.) KvVM- EüM rendeletet kell figyelembe venni.

Új tevékenységek engedélyezése és építési engedélyezési eljárások során a tervdokumentáció zajvédelmi munkarészt is tartalmazzon.

Talajvédelem

A település szántóföldi művelés alatt álló területein a mezőgazdasági hasznosításból eredő talajszennyezés potenciális probléma. Az intenzív talajművelés talajtömörödéshez, ezáltal a felsőbb talajréteg szerkezetének megváltozásához, közvetetten pedig a vízháztartási viszonyainak módosulásához járulhat hozzá hosszú távon. A kemikáliák használatával a talajba káros anyagok

kerülhetnek. A gyepeként (kaszáló, rét) fenntartott mezőgazdasági területeken kisebb a talajterhelés lehetőségének mértéke. A domboldali részeken az eróziós hatásokkal kell számolni, amelyek talajlehordást okozhatnak.

A település igazgatási területe a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet alapján a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területnek minősül.

Értékelés

A hatályos tervhez képest jelentős változás nem történik talajvédelmi szempontból. A települést nem érinti kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezete. A tervezett módosítások zömében meglévő területfelhasználási kategóriákban tesznek pontosítást, azokat a valós használatnak megfelelően módosítják az érintett területeken. Ipari-gazdasági területek, valamint a környezet, természet állapotát jelentősen befolyásoló fejlesztés kijelölésére nem került sor.

Javaslatok

A termőföld védelme érdekében a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény talajvédelmi fejezetében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségek előírásait be kell tartani.

Mezőgazdasági művelés alatt álló terület más célú felhasználása csak a szükségleteknek megfelelő mértékben történhet. A termőföld mennyiségi védelme érdekében érvényre kell juttatni, hogy a beépítésre szánt területek lehetőleg a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételel történjen.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon kell deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegben maradó humuszos feltalaj felhasználása csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehetséges. A Tfv. 50.§ (2) bek. a) és b) pontja értelmében termőföldön a humuszos réteg megbontásával járó 400 m²-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi engedély szükséges a 90/20008.(VII.18.) FVM rendelet szerinti tartalommal.

Vízvédelem

Nemesgulács területén vízminőségvédelmi szempontból kiemelt szennyezőforrás nem található. A nyugati, északi településrészen, illetve a belterülettől délre elterülő mezőgazdasági művelésű területek a használatukból eredően kemikáliákkal szennyeződhetnek, amelyek a talajba kerülve a talaj- és rétegvizek minőségi állapotát befolyásolhatják. A módosítások során nem tervezett olyan beruházás, fejlesztés, amely a felszíni és felszín alatti vizekben mennyiségi vagy minőségi változást indukálna.

Felszíni és felszín alatti vizek

Nemesgulács területe nem bővelkedik felszíni vízfolyásokban, állóvizekben. Legjelentősebb vízfolyása az Eger-víz patak, amely a település nyugati határán húzódik. Vele párhuzamosan és a patakba csatlakozva kisebb csatornák, mint az Eger-víz-malom csatorna haladnak, amelyek a mezőgazdasági területekről, illetve a Gulács hegylábi területeiről gyűjtik össze és vezetik le a vizeket Badacsonytördemic, majd a fő befogadó Balaton irányába.

A község a Balaton közvetlen vízgyűjtőjéhez, 4-2 Balaton közvetlen vízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegységhez és a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság intézkedési hatásköre alá tartozik. Belvízi elöntéssel potenciálisan nem veszélyeztetett a település, valamint nem érintett nagyvízi meder övezetével sem a 74/2014. (XII.23.) BM rendelet szerint.

A felszíni vízfolyások időszakosan telítettek vízzel, közepes vízminőségűek, a beépített területek közelében a leginkább veszélyeztetettek szennyezéssel. A települést érintő, kis vízhozamú Eger-víz patak ökológiai állapota gyenge minőségű. Kisvízfolyások esetében az árvizek tavasszal, kisvizek pedig jellemzően ősszel vannak, de a napjaink fokozódó klímaváltozásának hatásai miatt gyakorta teljesen kiszáradnak.

Jelentősebb állóvíz a település területén nem található.

A talajvíz mértéke csekély, a Gulács közelében 4-6 m, míg a medence jellegű területeken átlagosan 2-4 m mélységben található. Magas vízkeménységi értékkel jellemezhetőek: 35 nk°-os, míg a hegy felsőbb szintjein, a bazaltkúpoknál akár 45 nk°-os keménységi fokok is mérhetőek.

Nemesgulács területe a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területen lévő településnek minősül a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7§ (4) bekezdése értelmében. Hidrogeológiai vízbázis védőterülete és védőidoma nem érinti a községet, viszont az országos vízminőség-védelmi területe övezete a teljes közigazgatási területét lefedi.

Vízellátás

Nemesgulács község igazgatási területét nem érinti sem üzemelő, sem távlati hidrogeológiai vízbázis védőövezete és védőidoma. A település vízellátása kiépült, a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. ivóvíz- és szennyvíz-szolgáltatási területéhez tartozik.

A térségben mezőgazdasági (szántóföldi, kertes) művelés a jellemző, amelynek során alkalmazott vegyszerek szennyezhetik a felszín alatti vizeket. Az alkalmazott vegyszerek használatával kapcsolatosan pontos adatok nem állnak rendelkezésünkre.

Csapadékvíz-elvezetés

A belterületi csapadékvizek elvezetésére nyílt árkok szolgálnak. A belterületi csapadékvizek befogadója a község belterületétől keletre lévő Eger-víz patak. A fejlesztési tervekkel összhangban új útárkok kiépítése szükséges.

Szennyvízelvezetés

A településen kiépített a szennyvízcsatorna-hálózat, amely gravitációs rendszerrel készült. A szennyvízcsatorna kiépítettsége a község egészét lefedi, a vízellátáshoz hasonlóan a Dunántúli

Regionális Vízmű Zrt. Szolgáltatási területéhez tartozik Nemesgulács. A szennyvíz befogadója a nemesgulácsi szennyvíztisztító-telep, ahonnan egy vízvezetőn keresztül a tisztított szennyvíz az Eger-víz patakba kerül. A volt zártkerti részeken keletkező folyékony hulladékokból adódhat szennyezés, mivel ezeken a részeken nincs kiépített hálózat, amelyre rá tudnának kötni.

Kommunális szilárd hulladék

A kommunális szilárd hulladék gyűjtéséről és annak elszállításáról az önkormányzat gondoskodik. Nemesgulács az NHSZ Tapolca Nonprofit Zrt. regionális közszolgáltató rendszeréhez csatlakozott, a keletkezett hulladék ártalmatlanítása, kezelése a tapolcai regionális hulladéklerakón történik. Szelektív hulladékgyűjtés háztól elszállítva havonta egy alkalommal biztosított, valamint a Csapás utcában elhelyezett konténerekben lehetséges.

Értékelés

A hatályos tervhez képest jelentős változás nem történik a közműellátottság tekintetében, ezáltal vízvédelmi szempontból sem. A felszín alatti vizekre a településen keletkező és szikkasztásra kerülő szennyvizek, valamint a szántóföldi művelés során használt vegyszerek jelentik továbbra is a legnagyobb veszélyforrást.

Javaslatok

Cél a felszíni és felszín alatti vizeink megőrzése, mint élettér, mint ivóvízkészlet, mint környezeti erőforrás a jelenlegi és a következő generációk számára. A vízkészletek leghatékonyabb védelmét a fenntartható területhasználat biztosítja. Kiemelt feladat az élővizek tápanyagterheltségének mérséklése, víztakarékosság, eső- és szürkevíz hasznosítás megvalósítása.

Kutat létesíteni csak engedéllyel lehet. A háztartási célú talajvízkutakat 500 m³/év vízfelhasználásig a helyi jegyző engedélyezi, egyéb kutak vízjogi engedély kötelesek.

A felszíni vizek védelme érdekében a 220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet (továbbiakban FvR.) előírásait be kell tartani. A felszíni víz befogadóba vezetett csapadékvíz minőségének mindenkor ki kell elégítenie az FvR és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásukról szóló 28/2004.(VII.21.) KvVM rendelet (továbbiakban Felvi.hat.R.) előírásait.

Csapadékvizek vonatkoztatásában a keletkező csapadékvizek károkozás nélküli elvezetéséről gondoskodni kell, szem előtt tartva a vizek tervszerű helyben tartását. Szennyezett csapadékvíz élővízbe nem vezethető. A települési kék- és zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztés részeként a települési csapadékvíz-gazdálkodás korszerűsítése szükséges (a szürke víz minél nagyobb arányú hasznosításával akár telken belül, akár közterületen), ezáltal a vízvezető árkok tehermentesítése is elérhető, amely az időszakosan jelentkező nagy mennyiségű, egyszerre lehulló csapadékok idején indokolt.

Új beépítésre szánt területek megvalósításának feltétele a közcsatorna-hálózat kiépítése. Új létesítmények, épületek engedélyezése is abban az esetben javasolt, ha a szennyvizek közcsatornába

való bevezetése biztosítható. Ahol a csatorna nem épülhet ki vagy kiépítése gazdaságtalan lenne, az ártalommentes szennyvízelhelyezését szakszerű, zárt közműpótlókkal kell biztosítani. A zárt szennyvíztároló vízzáróságát a használatbavétel során igazolni kell. A szennyvízszikkasztást házi szennyvíz és 500 m³/év alatti mennyiség esetén a helyi jegyző engedélyezi. Egyéb esetekben az egyedi szennyvízelhelyezés vízjogi engedély köteles a 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet értelmében.

Egyre nagyobb teret kell, hogy kapjon az ivóvízzel (mint természeti kincssel) való racionálisabb, tudatosabb gazdálkodás.

A hulladékok ideiglenes tárolását, különös tekintettel a veszélyes hulladékokra, kitűnő műszaki megoldással kell megoldani.

Az új beépítésre kijelölt területek is kapcsolódjanak be a szervezett hulladékgyűjtésbe. Különösen fontos lenne a szelektív hulladékgyűjtés mind nagyobb elterjedése - a kihelyezett konténer szigetek nagyobb kihasználása -, az esővíz és szürkevizek nagyobb mértékű hasznosítása.

A területen tervezett építkezések során keletkező hulladékok kezelését az építési hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM közös rendeletben foglaltak alapján kell végezni.

2.8. Védőterületek és védősávok

Külön jogszabály szerinti védőtávolság biztosítandó az egyes közművezeték mentén: villamos, víz, gáz közműágak tekintetében.

Közművek, közműlétesítmények védőtávolságai

- 1) Vízellátás tűzvédelem Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint: Ivóvízvezeték (épület alapjától) - D 300 mm-ig 3,0 m
- 2) Szennyvízelvezetés Védőtávolságok Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m Szennyvíz nyomócső D 300 mm-ig 3,0 m
- 3) Csapadékvíz elvezetés Védőtávolság Felszíni vízfolyás mindkét part mentén a partélétől számított 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.
- 4) Gázvezeték hálózatok Védőtávolság nagyközépnomású hálózatoknál 9,0 - 9,0 m középnomású hálózatoknál 5,0 - 5,0 m gáznyomás-szabályozó berendezésnél 10,0x10,0 m-es terület Földgázhálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot az egyéb közművezetésektől 0,5-1,0 méteres védőtávolsággal biztosítani kell.

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság (MSz 7487/2 szerint) méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Közép-feszültségű kábel	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	0,7	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

5.) Villamosenergia - hálózatok

Föld feletti 20 kV-os villamos távvezeték hálózat esetében a védőtávolság a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért

külterületeken 5,0 - 5,0 m-es

belterületen, kettős felfüggesztés esetében 2,5 - 2,5 m-es függőleges síkokig terjed.

A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:

külterületeken (1-1 m-es kartávolság + 5-5 m-es védőtávolság) 6,0 - 6,0 m

belterületeken (1-1 m-es kartávolság + 2,5-2,5 m-es védőtávolság) 3,5 - 3,5 m

A föld feletti 0,4 kV-os vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért 1,0 - 1,0 m-es függőleges síkokig terjed. A tengelyvonalától mért biztonsági övezet: (1-1 m-es kartávolság + 1-1 m-es védőtávolság) 2,0 - 2,0 m Föld feletti 0,4 kV-os légkábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 - 1,0 m-es függőleges síkokig terjed. A föld alatti villamos 20 kV-os, 0,4 kV-os, jelző-, mérő-, működtető-, optikai kábel vagy alépítmény biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed. A 20/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot, a teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében a körüljárhatóságot, és itt 5 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni.

6.) Távközlési - hálózatok Föld feletti távközlési légkábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.

Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények az MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra merőlegesen 1,0 méteres

Árkok, vízfolyások és árvízvédelmi műtárgyak tekintetében a szakágazati kormányrendelet szerinti előírások megtartandó, amelyek jelen településrendezési eszköztől függetlenül hatályos:

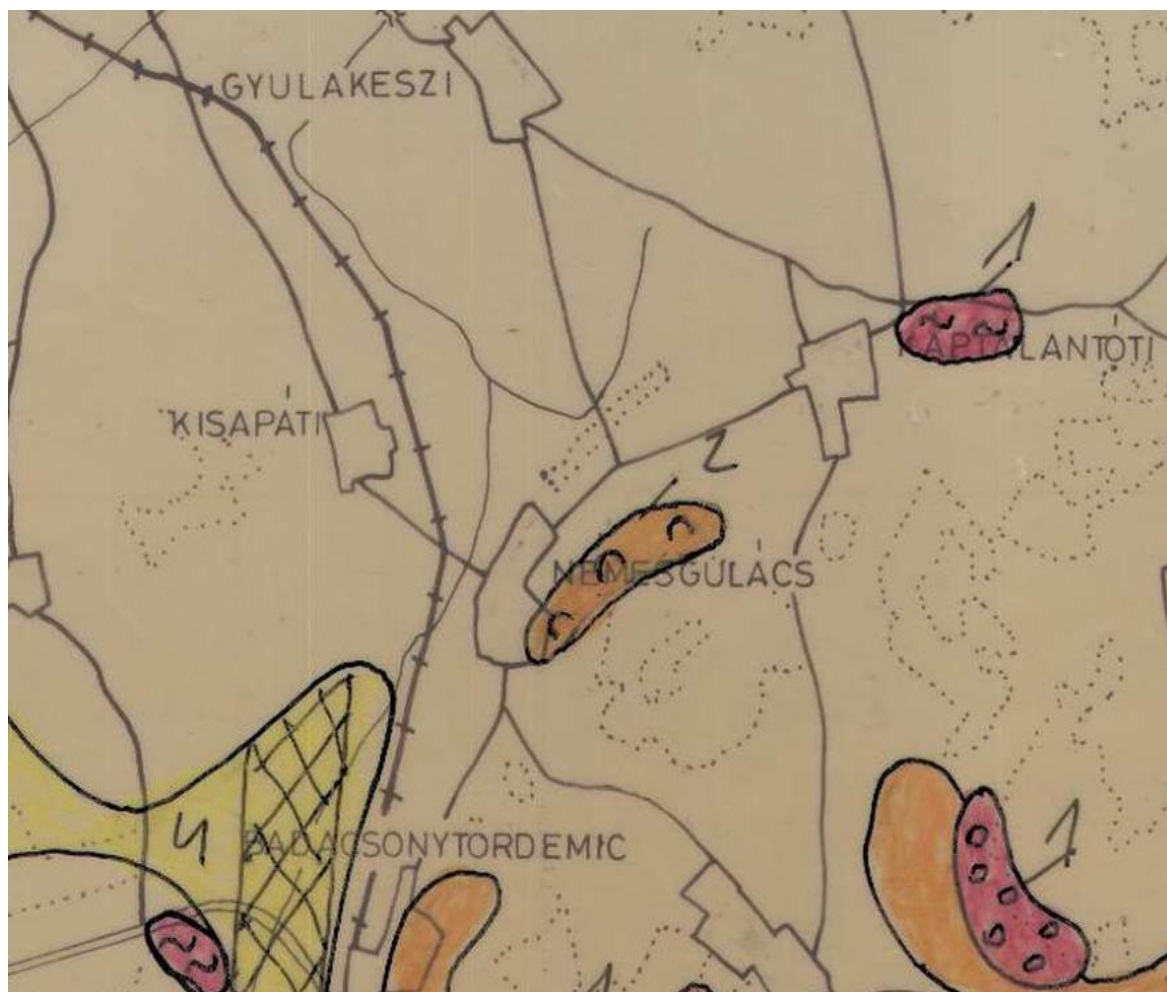
- parti sáv 6 m,
- védőtöltés mentett oldalának védőtávolsága 10 m.

A 7345 j. Nemesgulács - Tapolca összekötő út lakott területi szakaszán kívül az úttengelytől 50-50 m védőtávolság megtartandó.

A MÁV 29 sz. Székesfehérvár - Tapolca vonala szélső vágányától mért 50-50 m védőtávolság megtartandó.

Potenciális felszínmozgás-veszélyes területek

Veszprém megye 1980-ban készült felszínmozgás-veszélyességi kataszteri térképe Gulács hegy Nemesgulács felé eső oldalát potenciális felszínmozgás-veszélyes területek közé sorolja. A felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területek olyan jelenlegi állapotában stabil területek, amelyek nem megfelelő emberi beavatkozás vagy szélesőséges időjárás hatására instabillá válhatnak. ezeken a területeken építési tevékenységet ajánlatos geotechnikai szakvélemény alapján végezni, a terület stabilitásának megőrzése érdekében.



Parti sáv

A 83/2014/2014. (III. 14.) Korm. rendelet - a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról - alapján az Egervíz-patak a korm. rendelet 2.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti parti sáv szélessége 6 m-ig terjed. A vízgazdálkodási területbe sorolt, de önkormányzati kezelésben lévő további árok, medrek esetében parti sáv szélessége 1 m-ig terjed.

Ásványvíz kutak jogszabály szerinti védőtávolsága más közművezetékétől:

1. Nemesgulács K-4 OKK (ásványvíz belső - palackozási célú - felhasználásra) engedély szám: BP/FNEF-TKI/3680-9/2021
2. Nemesgulács K-5 OKK (ásványvíz belső - palackozási célú - felhasználásra) engedély szám: BP/FNEF-TKI/3687-6/2021

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint az ásványvízes kutak védőterületét, védőidomát a módosítás során figyelembe kell venni a 4. számú melléklet: az ivóvíz- és ásvány-gyógyvíz kezelő, tározó műtárgyak és szállító vezetékek védőterületeinek és védősávjainak méretezéséről alapján.

2.9. Korlátozások - Tűzvédelem

Nemesgulács község a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011.(XII.29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012.(XII.11.) BM rendelet 1. melléklete alapján III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Ennek megfelelően a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtására kiadott 243/2011.(XI.10.) korm. rendelet 2. mellékletében foglaltakat figyelembe véve - elégséges védelmi szint biztosítása érdekében, szükséges a lakosság központi riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatás feltételeinek biztosítása.

Az 54/2014.(XII.05.) BM rendeletben (továbbiakban: OTSZ) 6.§ (3) bekezdése alapján biztosítani kell az építmény környezetében a kijutáshoz, az építmény elhagyásához szükséges és alkalmas területet.

Az OTSZ 6.§ (5) bekezdése alapján -a tűzoltói beavatkozás hatékonysága céljából biztosítani kell az építmény akadálytalan megközelítését tűzoltó gépjárművel, az építmény környezetében és az építményen belül a rendeltetésnek megfelelő oltóanyag-ellátást, továbbá a kockázattól függően az építmény környezetében a tűzoltó gépjárművek, technikai eszközök működéséhez, működtetéséhez szükséges és igénybe vehető területet.

Környezetbiztonság

Nemesgulács községben a jellemzően nagyobb környezeti kockázatú ipari létesítmények (vegyipar, nehézipar, fémipar, energiaipar) nincsenek. Nagyonbbrészt a termelő egységek, mezőgazdaság vállalkozások és különböző kisebb szolgáltató és kereskedelmi létesítmények jellemzőek.

Tűzivíz ellátás

A községben az oltóvíz a meglévő vízvezeték hálózaton kiépített tűzcsapokról megoldott. Az oltóvíz biztosítását az OTSZ 71-78.§ és 82.§-ában leírtakra megfelelően kell biztosítani.

Tűztávolság

Tűzvédelmi szempontból az építmények közötti legkisebb távolságot legalább az OTÉK 36.§-ba foglaltak szerint kell megtartani.

Telek határvonalán a nyílások kialakításának szabályait a 37.§ leírtak szerint kell alkalmazni. Az OTSZ 17-18.§-a szabályozza a tűz áttérjedésének megakadályozására az épületek közötti minimális betartandó tűztávolságot.

Tűz kár elhárítás

A településen Nemesgulács Község Önkéntes Tűzoltó Egyesülete van bejegyezve. A településre elsőként vonuló szervezet a Tapolcai Önkormányzati Tűzoltóparancsnokság; vonulási távolsága 7 km, vonulási ideje 10 perc.

Riasztás

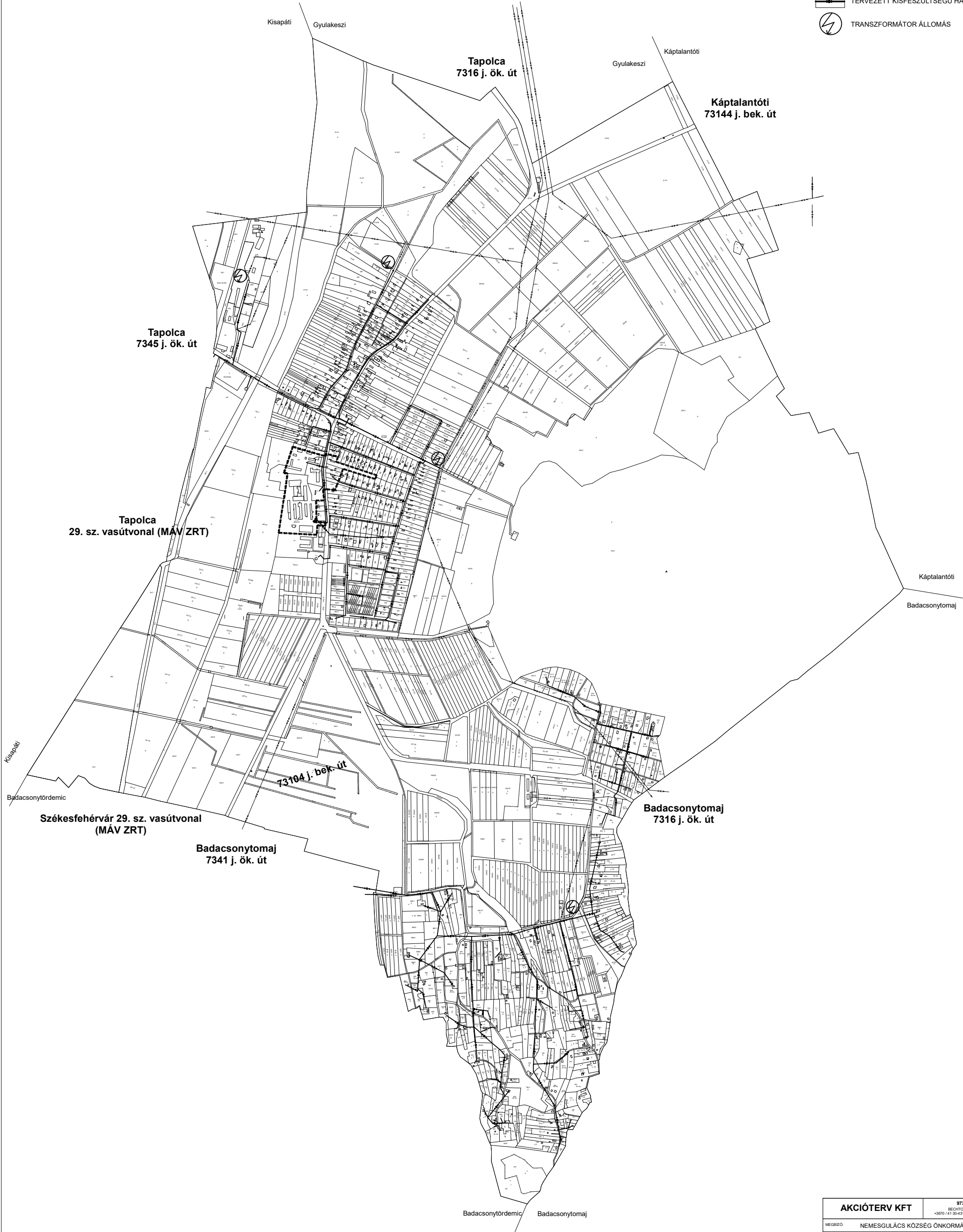
A község belterülete elektronikus hírközlés eszközeivel lefedett. A vezetékes és mobil szolgáltatókkal a riasztás biztosított.

A településen veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, agy küszöbérték alatti üzem nem működik.

A település területén elsősorban a csapadékvíz elvezetési hiányosságok miatt intenzív esőzések, hirtelen lehulló nagy mennyiségű csapadékok esetén jelentkezik vízelvezetési probléma.

JELMAGYARÁZAT:

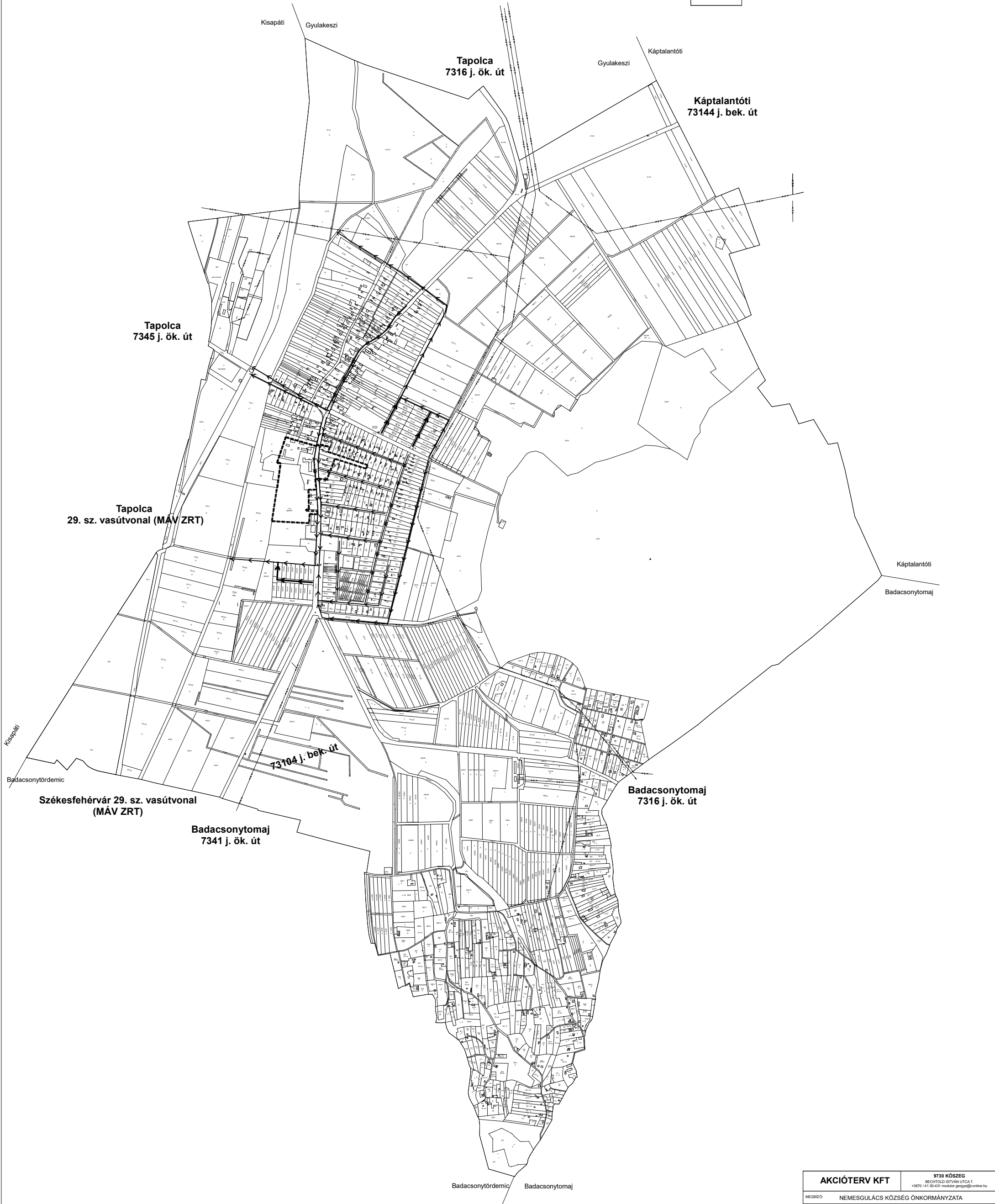
- MEGLÉVŐ 20 KV EGYRENDSZERŰ Vezeték
- MEGLÉVŐ KISFESZÜLTSGŰ HÁLÓZAT
- TERVEZETT KISFESZÜLTSGŰ HÁLÓZAT
- TRANSZFORMÁTOR ÁLLOMÁS



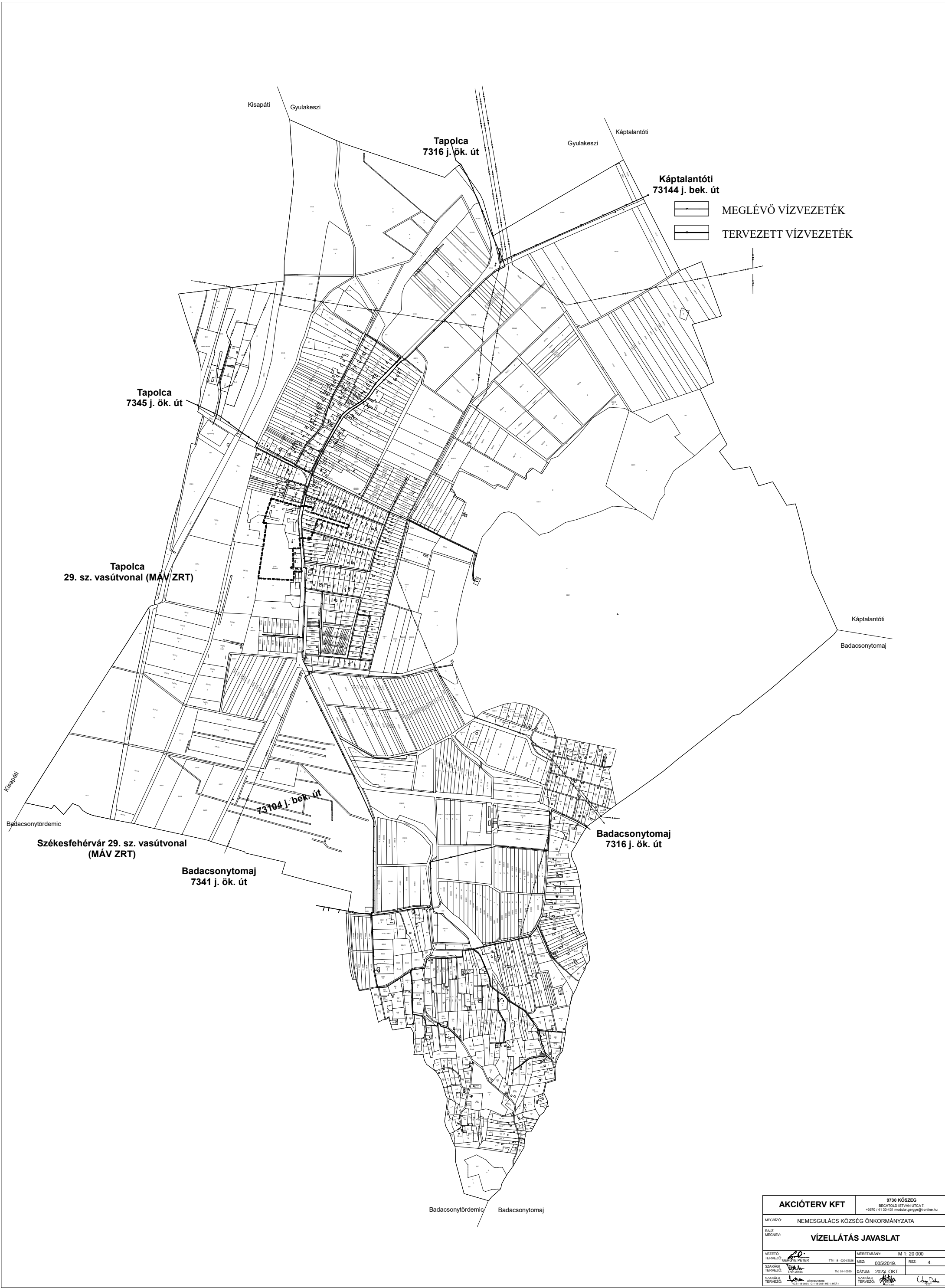
AKCIÓTERV KFT		9730 KŐSZEG BECHTOLD ISTVÁN UTCA 7. +3670 141 30-431 modulor.gergely@online.hu	
MEGÍZŐ:		NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
RAJZ MEGNEV:		VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS JAVASLAT	
VEZETŐ TERVEZŐ:  GERGELY PÉTER		TT11 18 - 02042020	MÉRLETÁRNY: M 1: 20 000
SZAKÁGI TERVEZŐ:  GERGELY PÉTER		DÁTUM: 005/2019	RSZ: 2
SZAKÁGI TERVEZŐ:  GERGELY PÉTER		Tel: 01-10589	MSZ: 2023. OKT.
SZAKÁGI TERVEZŐ:  GERGELY PÉTER			 RSZ: 2

MEGLÉVŐ NYÍLT ÁROK

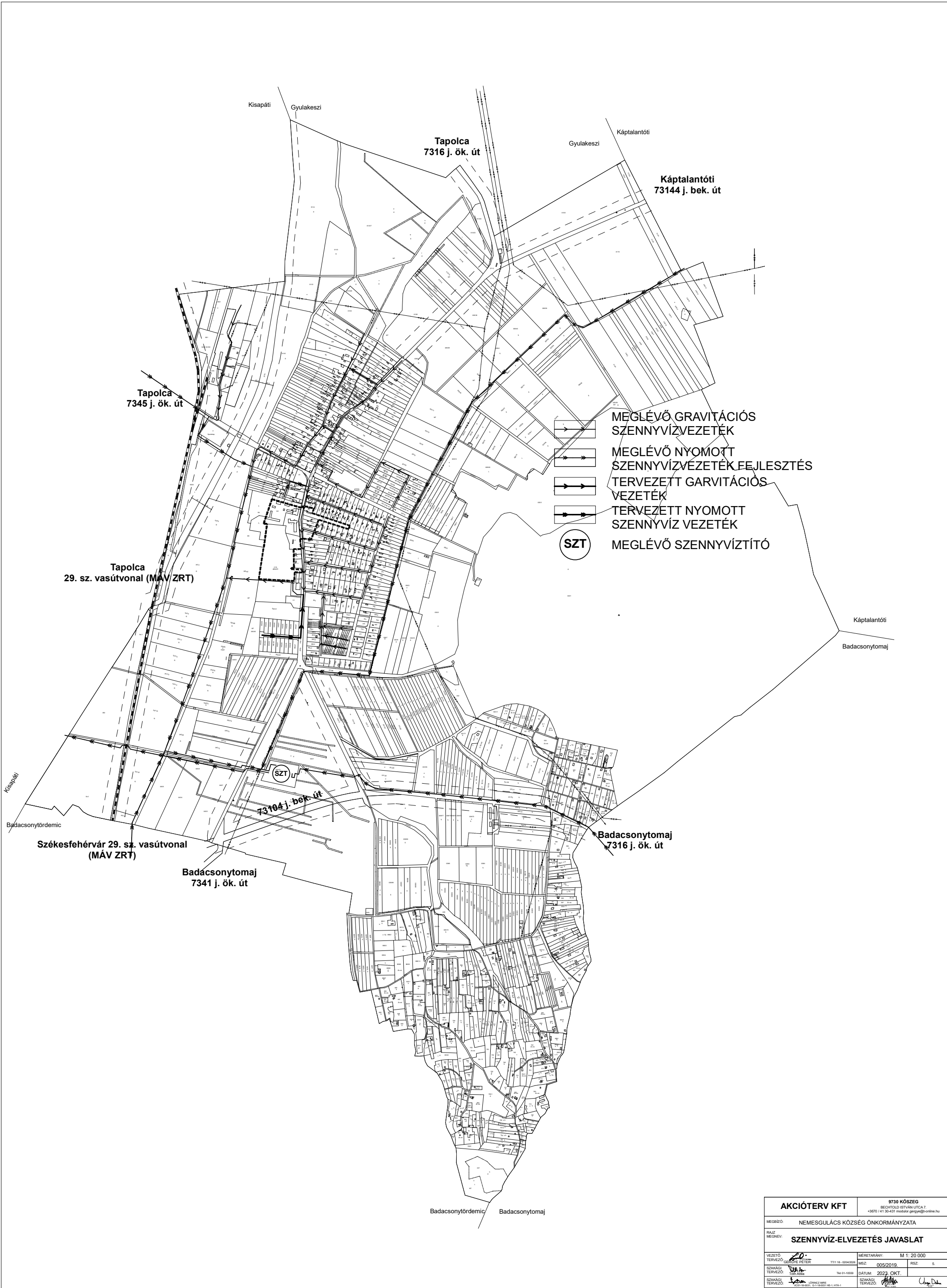
TERVEZETT NYÍLT ÁROK



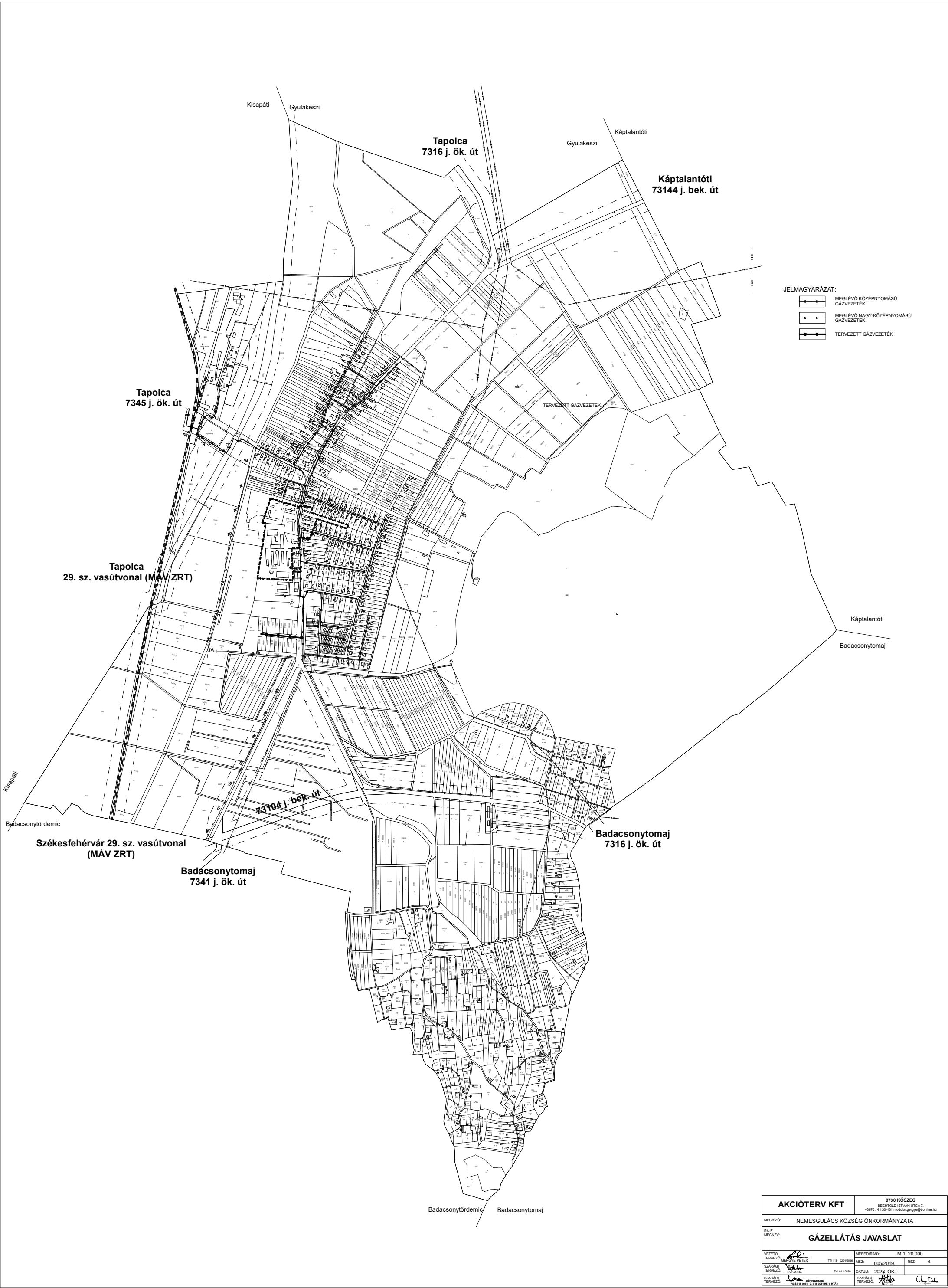
AKCIÓTERV KFT		9730 KÖSZEG BECHTOLD ISTVÁN UTCA 7. +3670 141 30-431 modulor.gergely@online.hu	
MEGÍZŐ:		NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
RAJZ MEGNEV:		CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS JAVASLAT	
VEZETŐ TERVEZŐ: GERGELY PETER	TT1 18 - 02042020	MÉRÉSKÉP: M 1: 20 000	RSZ: 3
SAKÁGI TERVEZŐ: Tóth Attila	Tel: 01-10589	DÁTUM: 2023. OKT.	
SAKÁGI TERVEZŐ: Tóth Attila	UTÓVIZSÉRTESÍTÉS: 02.1.18.2023. HÉ. 1.1.1.1.1.1.1	SAKÁGI TERVEZŐ: Tóth Attila	Ügy. Adat



AKCIÓTERV KFT		9736 KŐSZÉG BECHTOLD ISTVÁN UTCA 7. +3670 141 30-431 modulor.gergely@online.hu	
MEGÍRÓ: NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA			
RAJZ MEGNEV: VÍZELLÁTÁS JAVASLAT			
VEZETŐ TERVEZŐ: 	TT1 18 - 02042020	MÉRLETARÁNY: M 1: 20 000	
MSZ: 005/2019	RISZ: 4.		
SAKÁGI TERVEZŐ: 	TÁJ 01-10089	DÁTUM: 2023. OKT.	
SAKÁGI TERVEZŐ: 	ÚJRAKÉPZÉS KÖZSÉGI MŰKÖZMŰVEK KÖZSÉGI MŰKÖZMŰVEK	SAKÁGI TERVEZŐ: 	



AKCIÓTERV KFT		9730 KÖSZÉG BECHTOLD ISTVÁN UTCA 7. +3670 / 41 30-431 modulor.gergely@online.hu	
MEGBÍZÓ: NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA			
RAJZ MEGNEVEZÉS: SZENNYVÍZ-ELVEZETÉS JAVASLAT			
VEZETŐ TERVEZŐ:  GERGELY PÉTER		TT1 18 - 02042020	MÉRLETARÁNY: M 1: 20 000
SZAKÁGI TERVEZŐ:  TÖRŐS ÁRPA		MSZ: 005/2019	RSZ: 5
SZAKÁGI TERVEZŐ:  TÖRŐS ÁRPA		DÁTUM: 2023. OKT.	
SZAKÁGI TERVEZŐ:  TÖRŐS ÁRPA		SAKÁGI TERVEZŐ: 	

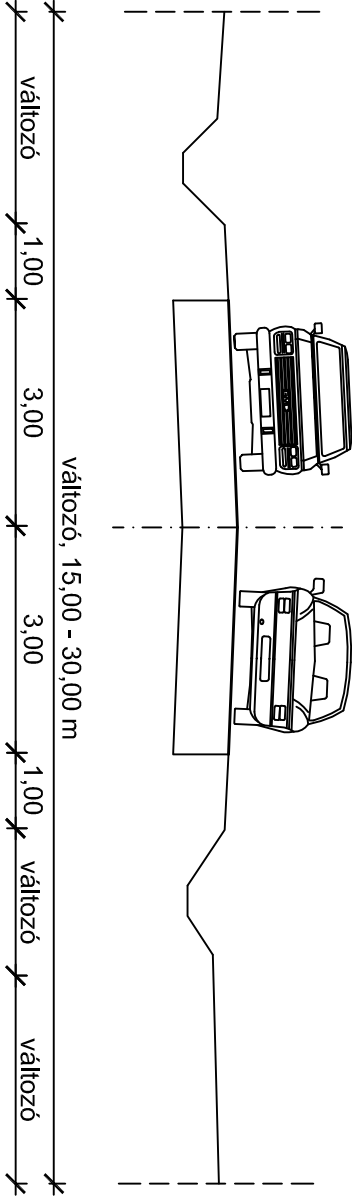


AKCIÓTERV KFT		9730 KŐSZEG BECHTOLD ISTVÁN UTCA 7. +3670 141 30-431 modulor.gergely@online.hu	
MEGÍRÓ: NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA			
RAJZ MEGNEV: GÁZELLÁTÁS JAVASLAT			
VEZETŐ TERVEZŐ:  GERGELY PÉTER		TT1 18 - 02042020	MÉRÉTKARÁNY: M 1: 20 000
SAKÁGI TERVEZŐ:  V.A.		Tk 01 - 0209	MSZ: 005/2019 RSZ: 6
SAKÁGI TERVEZŐ:  V.A.		UDMÉNYEZŐ:  V.A.	SAKÁGI TERVEZŐ:  V.A.

Nemesgulács

Meglevő 7316 j. út mintakeresztmetszele néven külterületen (K.V.B.)

árok padka közút padka árok zöldsáv

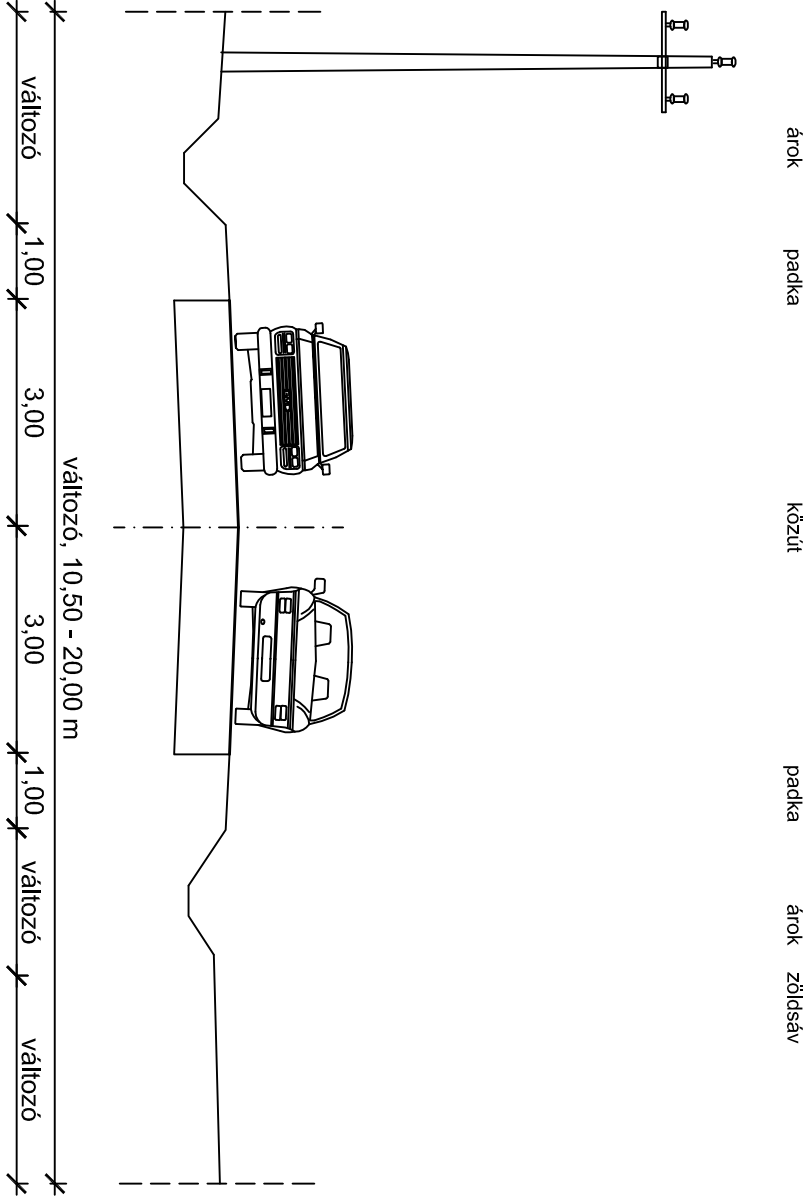


Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKÖ

Nemesgulács

Meglevő 7345 j. út mintakeresztmetszele külső területen (K.V.B.)

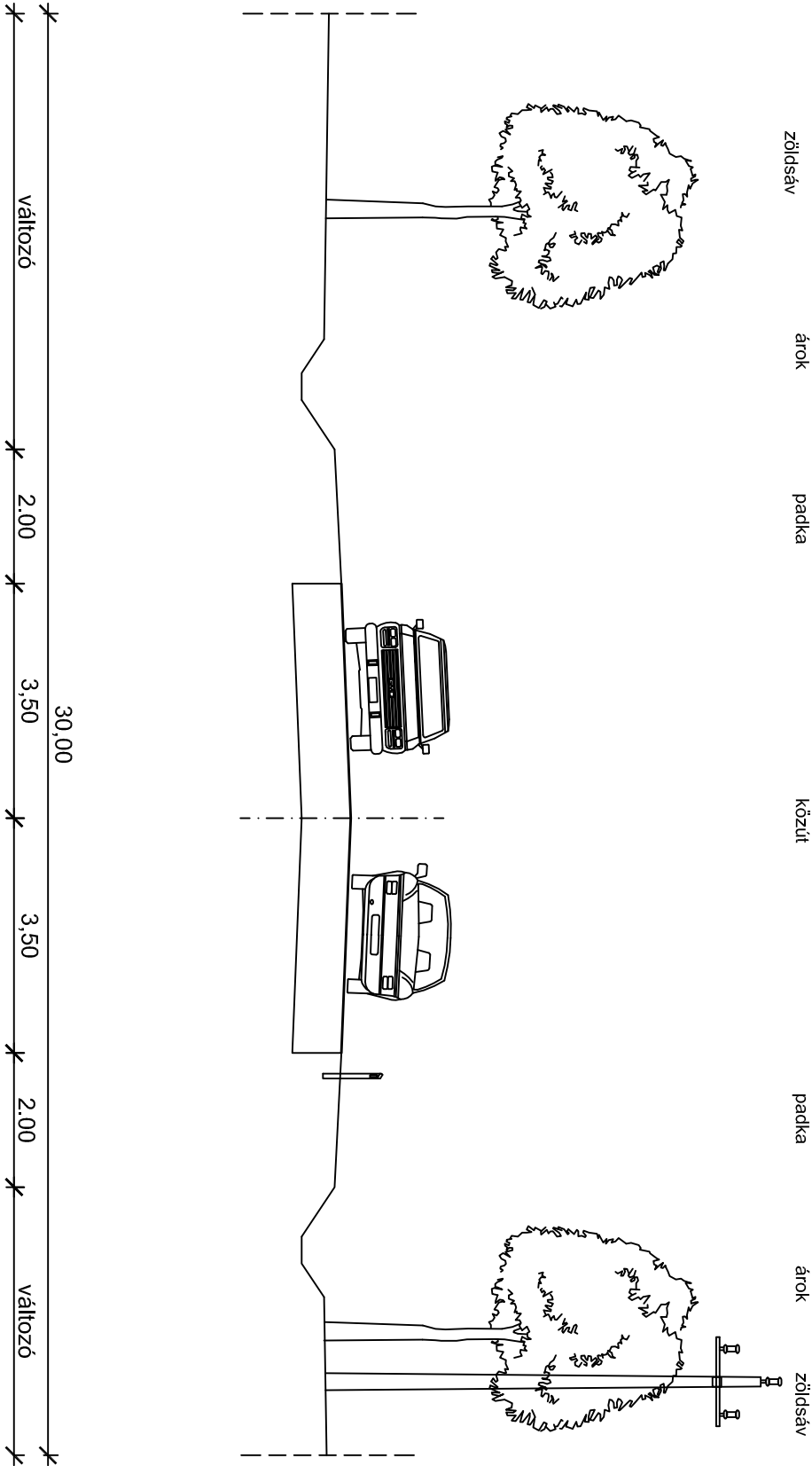


Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKÖ

Nemesgulács

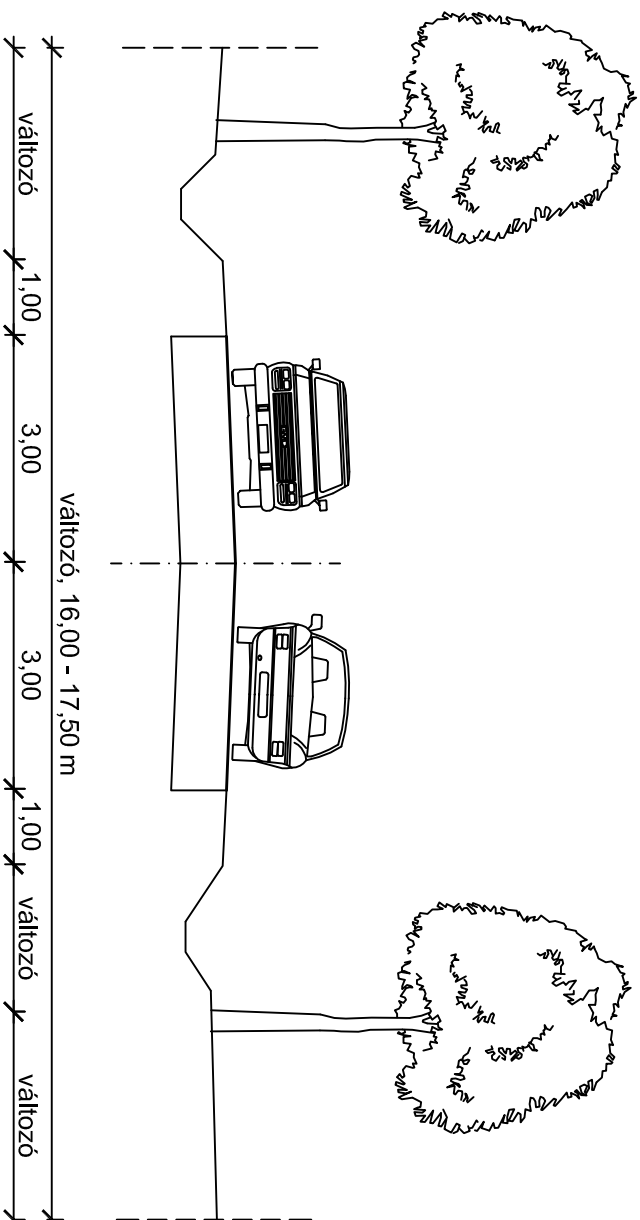
Meglevő 73104 j. út mintakeresztmetszele (K.V.B.)



Nemesgulács

Meglelvő 73144 j. út mintakeresztmetszelveénye külterületen (K.V.B.)

árok padka közút padka árok zöldsáv



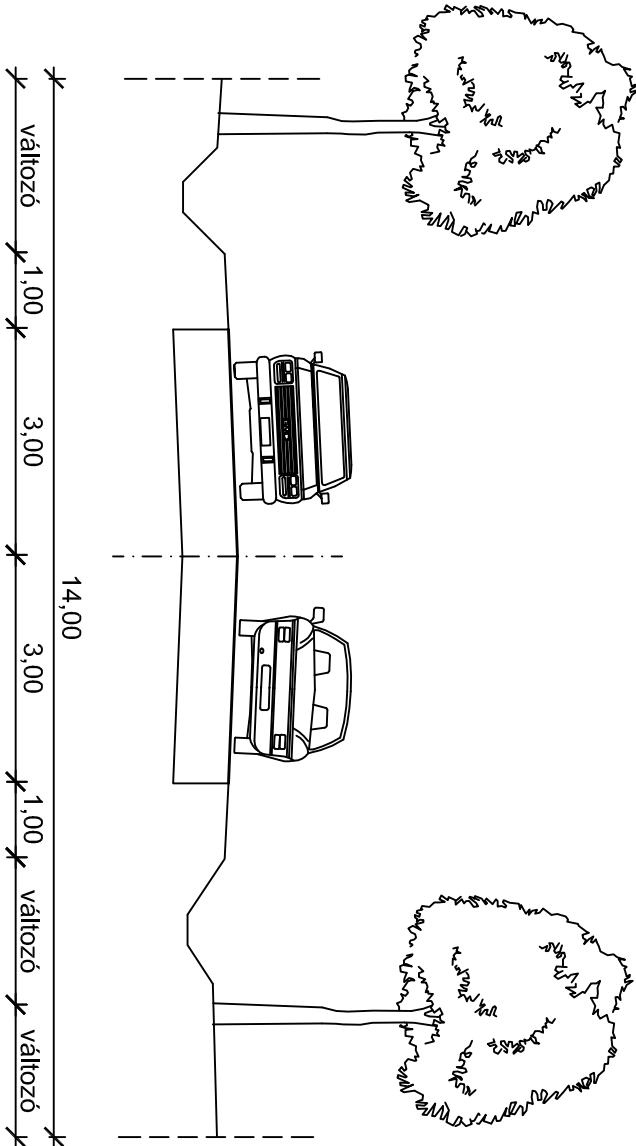
Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKö

Nemesgulács

Meglevő 7341 j. út mintakeresztmetszele külföldön (K.V.B.)

árok padka közút padka árok zöldszáv

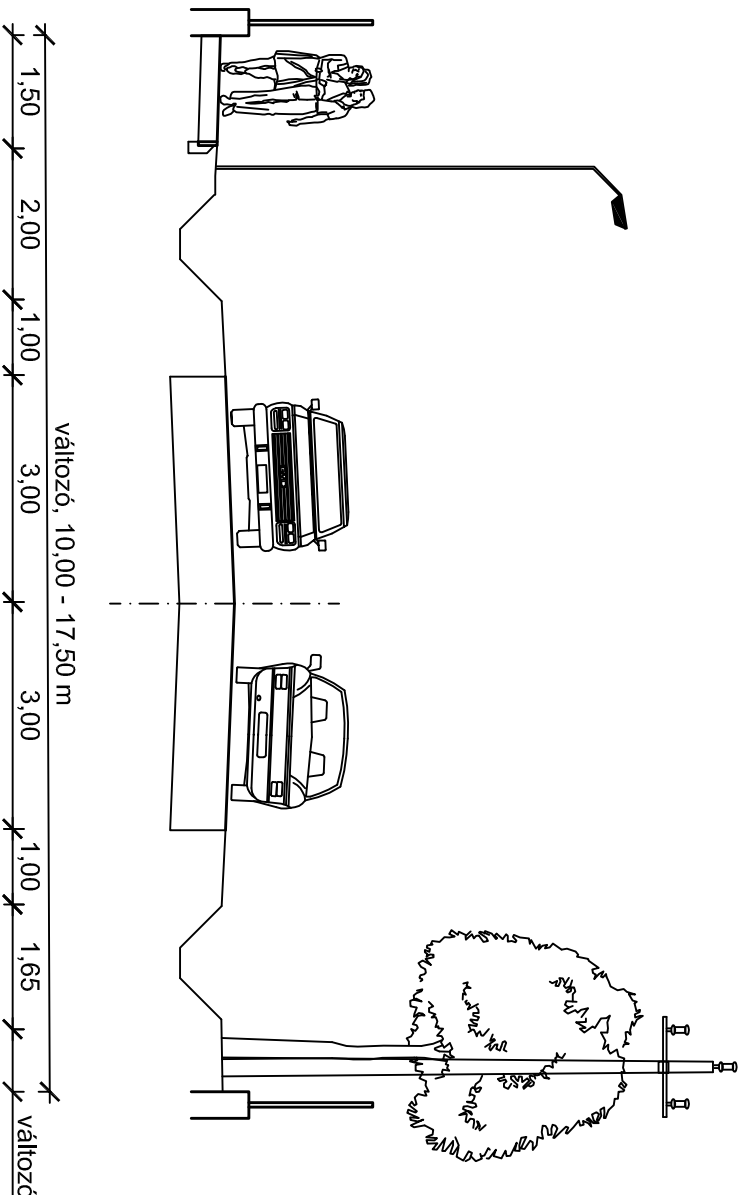


tervező: Tóth Attila
TKÖ

Nemesgulács

Meglelvő 7316 j. út (József Attila utca) mintakeresztelvénye belterületen (B.V.c.D.)

gyalogjárda burkolt árok padka közút padka burkolt árok zöldszáv



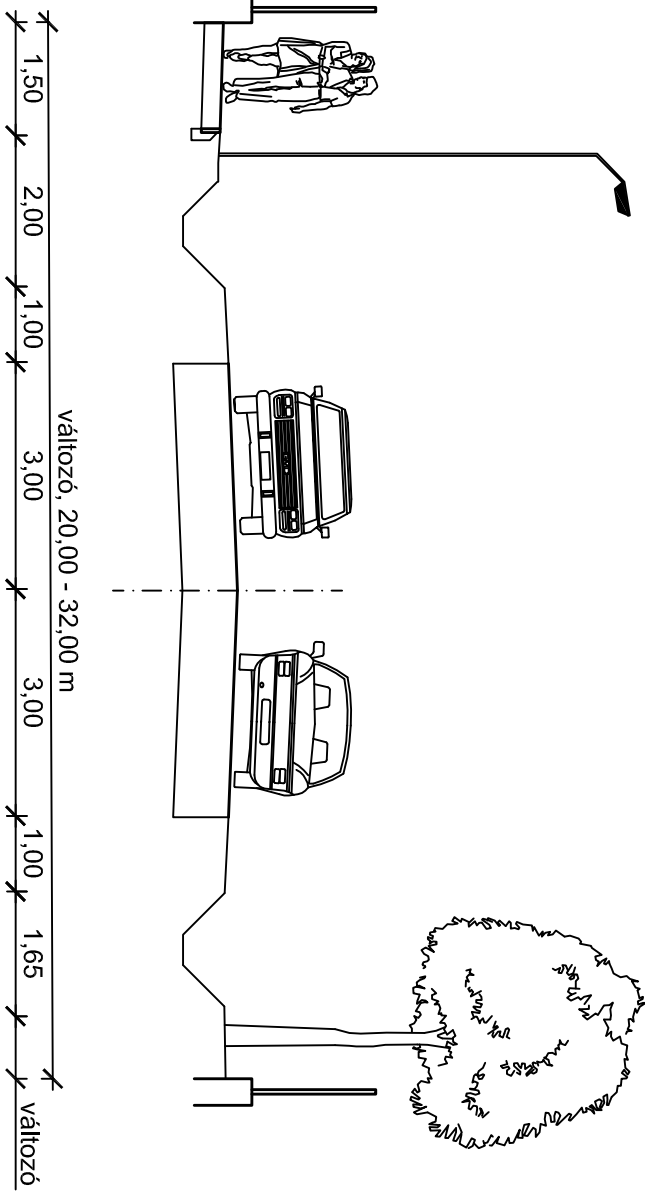
Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKÖ

Nemesgulács

Meglelvő 7345 j. út (Vasút utca) mintakeresztmetszélvénye belterületen (B.V.c.D.)

gyalogjárda burkolt árok padka közút padka burkolt árok zöldszáv



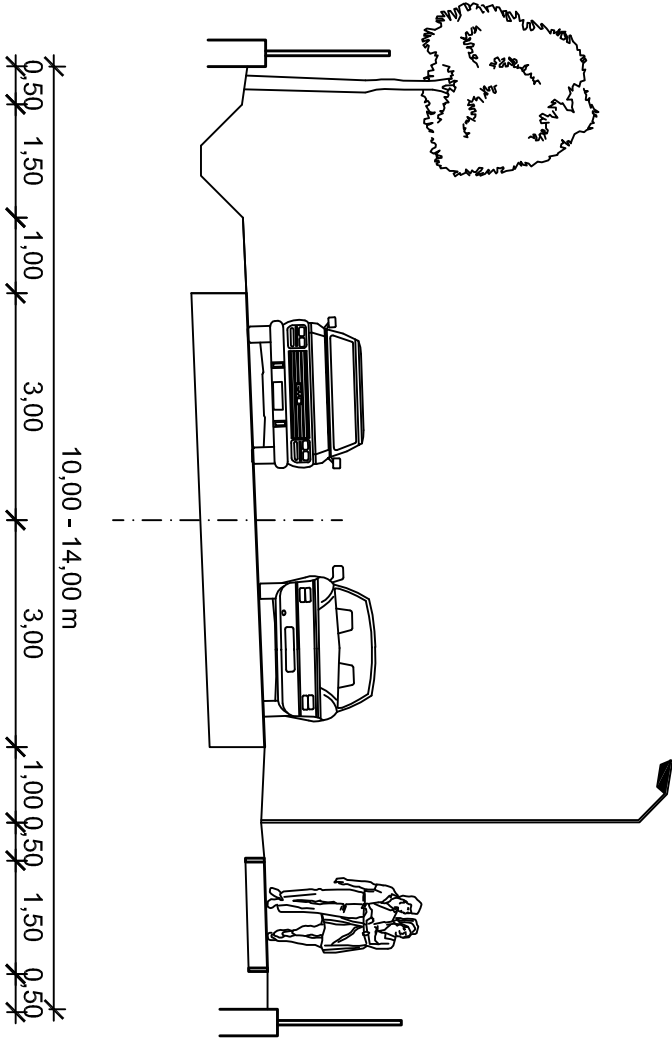
Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKö

Nemesgulács

Tervezett lakóutca 10,00 - 14,00 méter szabályozási szélességgel

zöldsáv árok padka közút padka zöldsáv gyalogjárda

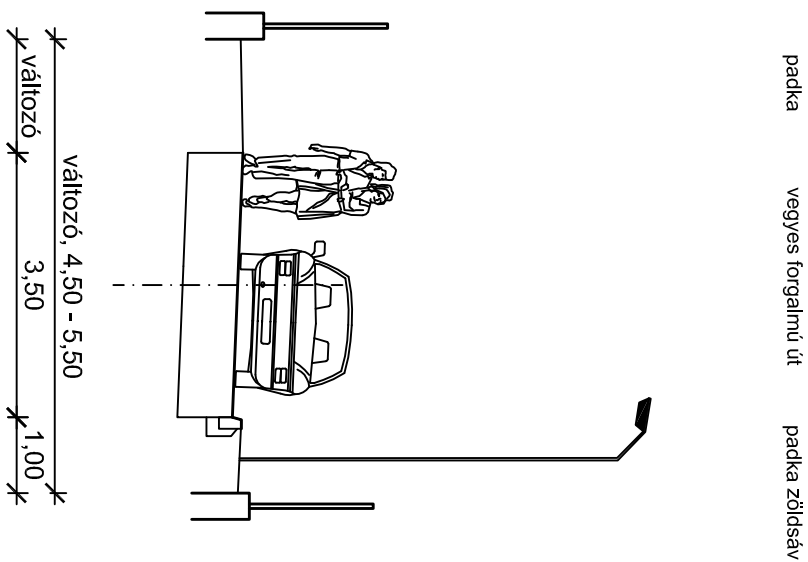


Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKÖ

Nemesgulács

Meglévő vegyes forgalmú út mintakeresztszelvényel



TKA

tervező: Tóth Attila
TKÖ

Nemesgulács

Tervezett lakóutca 12,00 méter szabályozási szélességgel

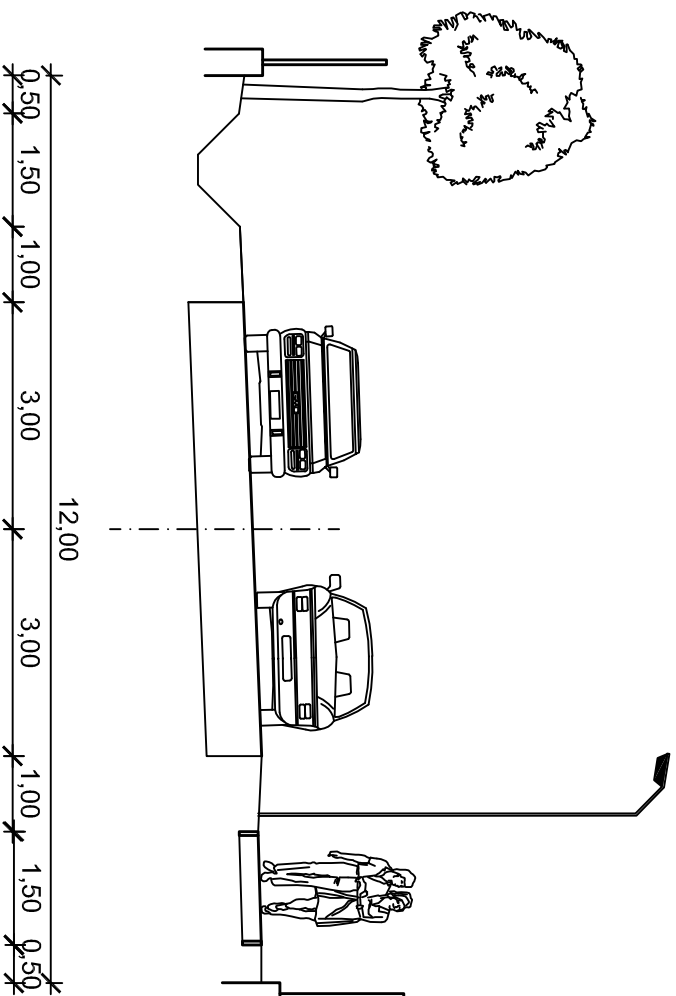
zöldsáv árok

padka

közút

padka zöldsáv

gyalogjárda

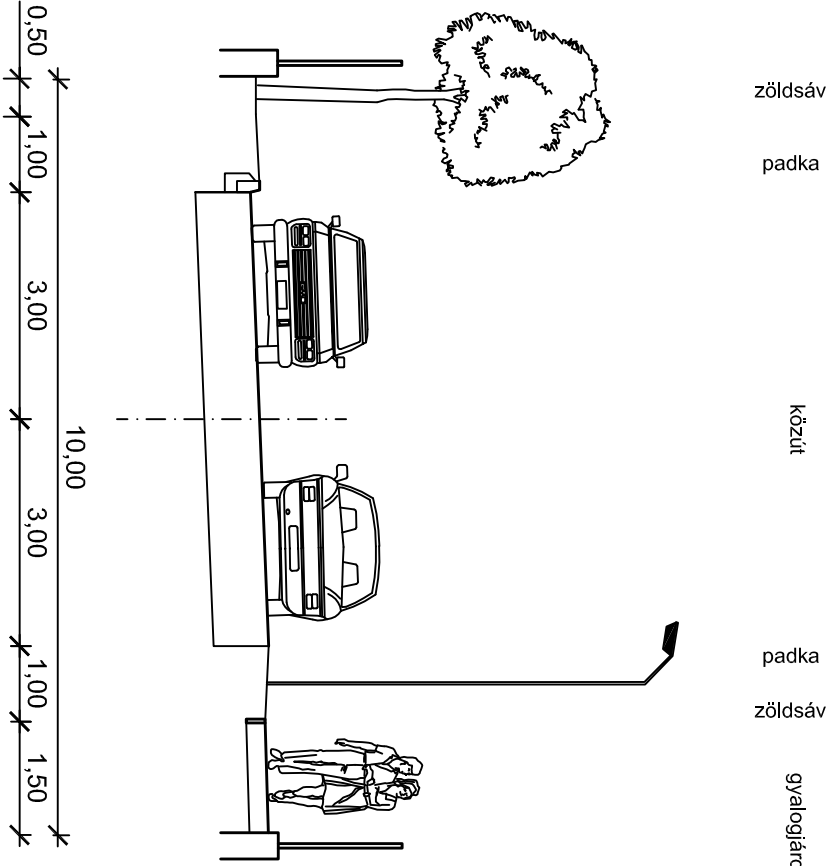


Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKö

Nemesgulács

Tervezett lakóutca 10,00 méter szabályozási szélességgel

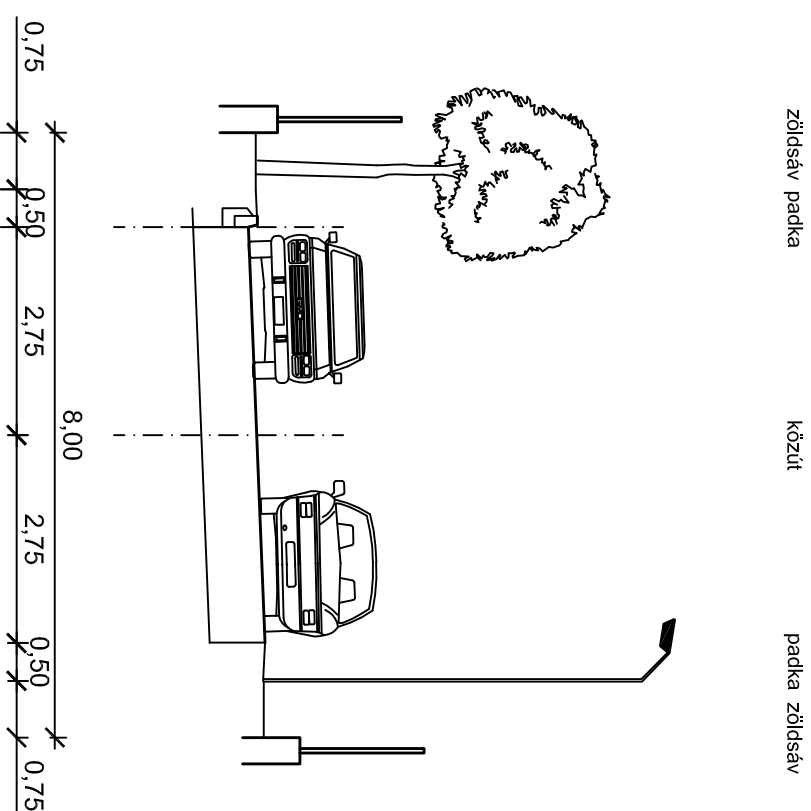


Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKö

Nemesgulács

Megévő lakóutca rendezése 8,00 méter szabályozási szélességgel



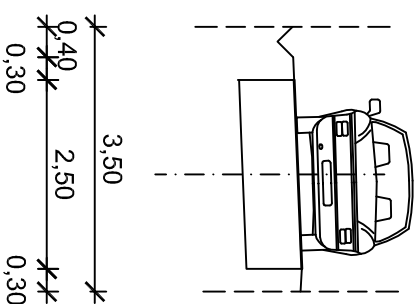
Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKÖ

Nemesgulács

Meglévő külterületi mezőgazdasági út

padka közút padka



Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKÖ

III. Jóváhagyó munkarész

**NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

HATÁROZAT KIVONAT

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. november 22. napján tartott soron következő nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
112/2023. (XI.22.) határozata
Döntés Nemesgulács új településrendezési tervének elfogadásáról**

1. Nemesgulács Község Önkormányzat Képviselő-testülete a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az állami főépítész javaslata alapján a telekszélesség fogalmát az alábbiak szerint kívánja rögzíteni:
 - a. telekszélesség: a földrészlet elő- és hátsókerti építési határvonalainak átlaga, mely az előkert telekhatáránál, mely egyben a telek homlokvonala nem lehet kisebb 9 méternél. Saroktelek esetén a rövidebb előkert építési határvonal végpontjainál kell végezni a mérést.
2. Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Szigligeti Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjét, hogy a rendelet tervezetét a fentiekben rögzítettek alapján készítse elő.

Tompos László s.k.
polgármester

Tóthné dr. Titz Éva s.k.
jegyző

A kivonat hiteles!

Kiadva:

Nemesgulács, 2023. november 27.


Tóthné dr. Titz Éva
jegyző



HATÁROZAT KIVONAT

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. november 22. napján tartott soron következő nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
113/2023. (XI. 22.) határozata
Döntés Nemesgulács új településrendezési tervének elfogadásáról**

1. Nemesgulács Község Önkormányzat Képviselő-testülete a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az állami főépítész hozzájárulásával Nemesgulács község településszerkezeti tervét az alábbi melléletekkel hagyja jóvá:

- | | |
|---|--------------------|
| a. településszerkezeti tervlap | 1. számú melléklet |
| b. szerkezeti terv leírása | 2. számú melléklet |
| c. változások ütemezése | 3. számú melléklet |
| d. település területi mérlege | 4. számú melléklet |
| e. településrendezési tervvel való összhang igazolása | 5. számú melléklet |
| f. biológiai aktivitásérték számítása | 6. számú melléklet |

2. Jelen határozat 2024. január 1. napján lép hatályba.

3. Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy:

- gondoskodjon a településszerkezeti terv és mellékleteinek nyilvánosságáról, az önkormányzat honlapján való közzétételéről.
- jelen határozatot és mellékleteit - az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt - küldje meg a Lechner Tudásközpont részére, az illetékes az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal állami főépítésze számára és az eljárásban résztvevő összes államigazgatási szervnek, vagy küldjön értesítést az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérési lehetőségéről.

Határidő: döntést követő 15 napon belül

Felelős: Tompos László polgármester

Tompos László s.k.
polgármester

Tóthné dr. Titz Éva s.k.
jegyző

A kivonat hiteles!

Kiadva:

Nemesgulács, 2023. november 27.



Tóthné dr. Titz Éva
jegyző



JELMAGYARÁZAT

KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET	Lk
FALUSIAK LAKÓTERÜLET	Lf
TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET	Vt
EGYÉB IPARI TERÜLET	Gipe
KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	Gks
KÜLÖNLEGES KÖZMŰ TERÜLET	Kköz
KÜLÖNLEGES TURISZTIKAI TERÜLET	Ktū
KÜLÖNLEGES GAZDASÁGI, TURISZTIKAI TERÜLET	Kgt
KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET	Kmū
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	
ZÖLDTERÜLET	Z
ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	Má1
ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET /szőlő ültetvény/	Má2
ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	Má3
ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET BKÜTrt alapján erdősítésre javasolt	Má4
KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	Mk
VÉDELMI ERDŐ	Ev
KÜLÖNLEGES BNSZ TEMETŐ TERÜLET	Kbte
KÜLÖNLEGES BNSZ KÖZMŰ TERÜLET	Kbk
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	V
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	Kōu
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET /KÖTÖTTPÁLYÁS/	Kōk
VASÚTVONAL	
ÖSSZEKÖTŐ ÚT, BEKÖTŐ ÚT	
VÉDŐTÁVOLSÁG	
NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK	
POTENCIÁLIS FELSZÍNMOZGÁS ÁLTAL VESZÉLYEZTETETT TERÜLET	
NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA	

mag—mag	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE
di—di	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓJÁNAK ÖVEZETE
pf—pf	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE
TKV—TKV	TÁJKÉPVÉDELMI ÖVEZET TERÜLETE
TKV—TKV	TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE
	BORSZŐLŐ TERMŐHELYI KATASZTERI TERÜLET ÖVEZETE
	BKÜTrt ALAPJÁN ERDŐSÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET
	VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE
	FORRÁS
	EGYEDI TÁJÉRTÉK ÖNKORMÁNYZATI ÉS BALATON-FELVIDÉKI NPI NYILVÁNTARTÁS SZERINT
	KUNHALOM
	BADACSONY (HUBF20025) KIEMELT JELENTŐSSÉGŰ TERMÉSZETMEGŐRZÉSI TERÜLETE
	FOKOZOTTAN VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA

1. melléklet a 113/2023. (XI. 22.) számú határozathoz Készült az állami alapadatok felhasználásával.		
AKCIÓTERV KFT		9730 KÖSZEG BECHTOLD ISTVÁN UTCA 7. +3670 / 41 30-431 modulator.gyorgy@online.hu
MEGBÍZÓ:	NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
RAJZ MEGNEV:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TERVEZET/)	
VEZETŐ TERVEZŐ:	GERŐTE PÉTER	TTT: 18 - 0204/0208
SZAKÁGI TERVEZŐ:	Tóth Attila	MSZ: 005/2019.
SZAKÁGI TERVEZŐ:	Lőrincz Imre	DATUM: 2023. NOV.
SZAKÁGI TERVEZŐ:	Kósa Péter	SZAKÁGI TERVEZŐ:

2. melléklet

113/2023. (XI. 22.) számú Képviselő-testületi határozathoz

Területhasználati változások

1.) Beépítésre szánt területek

Falusias lakóterület

- a) A belterületi kialakult lakóterületek változatlanul falusias lakóterületi besorolásban maradnak.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

- a) Kereskedelmi szolgáltató terület a 7316 jelű összekötő út mentén fekvő 038/25-26 hrsz borfeldolgozó területe.

Településközpont terület

- a) A községközpont intézményi, igazgatási, kulturális és oktatási, egyházi építményeit magába foglaló, sokoldalúan hasznosítandó területei.
- b) Egyéb ipari területből településközpont terület kerül kijelölésre 8557 m² nagyságban a 9/2 hrsz ingatlanon.

Egyéb ipari terület

- a) A település jellemzően termelő, feldolgozó üzemait magába foglaló ipari területei, telephelyei.
- b) Egyéb ipari terület kerül kijelölésre településközpont vegyes területből a 9/2 hrsz, 9/4 hrsz ingatlanok területén.

Különleges terület

- a) Különleges közműterület a 044/2 hrsz szennyvíztisztító területe.
- b) Különleges mezőgazdasági üzemi terület a 045/34, 045/67 hrsz ingatlanok területe.
- c) Különleges turisztikai terület a faluközponti belterülete mellett a 013 hrsz ingatlanon, a 041 hrsz volt iskola és Magyarok Nagyasszonya iskolakápolna Kőbölkút településrészén.
- d) A különleges gazdasági turisztikai terület a Gulácsi hegy oldalán, a belterület felett a 029/2, 029/4-6 hrsz ingatlanokat foglalja magába és farm, ranch jelleggel működik a jövőben is.

2.) Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési terület

- a) Közlekedési területek a kialakult állapot figyelembe véve kerülnek kijelölésre, hálózati szerepük nem változik.
- b) Kötött pályás infrastruktúra a MÁV 29 sz. Székesfehérvár - Tapolca vonala 015 hrsz ingatlan területén. A vasútvonal egyvágányú villamosításra tervezett szakasza érinti Nemesgulács községet, amelynek 2012-es tanulmányterv szerinti kisléptékű, sebességemelést szolgáló ív nyomvonalai korrekciója tervezett.

- c) Egyéb ipari területből közlekedési terület kerül kijelölésre a 9/2 hrsz területen 1166 m2 nagyságban.
- d) Állami közútként: ca) 7316 j. Badacsonytomaj - Tapolca összekötő út
 - cb) 7345 j. Nemesgulács - Tapolca összekötő út
 - cc) 7341 j Badacsonytomaj - Badacsonytördemic összekötő út
 - cd) 73104 j. Badacsonytomaj elkerülő út
 - ce) 73144 j. Káptalantóti - Nemesgulács bekötő út
- e) Helyi önkormányzati vagy más tulajdonban lévő közfoglalomnak megnyitott utak.

Zöldterület

- a) Zöldterületek a József A. - Petőfi utcák találkozásánál fekszik a felszabadulási emlékmű 393 hrsz., a Nyárfa liget utcában, a Simon István lakótelepen található 390 hrsz zöldterület, a József A. utca keleti oldalán észak-déli irányban hosszan elnyúló 394/3 hrsz-ú zöldterület.
- b) falusias lakóterületből zöldterület kerül kijelölésre a 57/8 hrsz 702 m2 nagyságban, ez egyben a Millenniumi emlékpark az 56-os emlékművel.

Mezőgazdasági terület

Ingatlan-nyilvántartás és tényleges használat alapján mezőgazdasági célra igénybe vett területek.

Általános mezőgazdasági terület

- c) Má3-ból Má2 lesz a 026/4-14 hrsz, 026/16, 026/60, 026/19-24, 026/44-48, 026/49-52, 026/53-58 hrsz.
- d) Má0 jelölésű általános mezőgazdasági területből Má1 jelölésű általános mezőgazdasági terület lesz. Az Má0* jelölésű általános mezőgazdasági területből Má3 jelölésű általános mezőgazdasági terület lesz.
- e) Véderdő területből általános mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra a 021, 019/1-12/a, 019/13-15 hrsz-ú ingatlanok területe 281.131,54 m2 nagyságban.
- f) Közlekedési területből általános mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra a 026/26 hrsz-ú ingatlan területén 2362 m2 nagyságban.

Kertes mezőgazdasági területek:

- a) Általános mezőgazdasági területből kertes mezőgazdasági területbe kerül a 859, 860, 861/1-2, 864, 868/1-11, 869/1-11, 870, 871 hrsz ingatlanok területe 9,8326 ha nagyságban.
- b) Véderdő területből kertes mezőgazdaságiba kerül átsorolásra a 644 hrsz-ú telek „b” alrészlete 453,06 m2 nagyságban.
- c) Véderdő területből kertes mezőgazdaságiba kerül átsorolásra a 511/2 hrsz-ú telek 2217 m2 nagyságban.
- d) Közlekedési területből kertes mezőgazdasági területbe kerül a 394/3 hrsz közlekedési területből a 1400 m2 nagyságban a 383/2-394/2 hrsz ingatlanok déli oldalán.
- e) Véderdő területből kertes mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra a 031/66 hrsz ingatlan „a” alrészlete 5080 m2 nagyságban.

Erdőterületek

Országos Erdőállomány Adattár, illetve ingatlan-nyilvántartás és tényleges használat alapján erdő célra igénybe vett területek.

Véderdő

- a) Kertes mezőgazdasági területből 781-783 hrsz ingatlanok területe véderdőbe kerül átsorolásra 1970 m2 nagyságban
- a) Kertes mezőgazdasági területből 800 hrsz ingatlan területe véderdőbe kerül átsorolásra 738 m2 nagyságban
- b) Kertes mezőgazdasági területből 812/b hrsz ingatlanok területe véderdőbe kerül átsorolásra 894 m2 nagyságban
- c) Kertes mezőgazdasági területből véderdőbe kerül átsorolásra a 797, 798 hrsz-ú telek 3107,12 m2 nagyságban.
- d) Általános mezőgazdasági területből véderdőbe kerül átsorolásra a 031/66 hrsz-ú telek „c” részlete 7100 m2 nagyságban.
- e) Közjóléti erdőterületből véderdőbe kerül a 052/4 hrsz ingatlan területének korábbi közjóléti erdőterületbe sorolt részén.

Vízgazdálkodási terület

- a) Vízgazdálkodási területként kerül kijelölésre a vízelvezető árkok, vízfolyások, medrek és parti sávok, töltések, felváz csatorna.
- b) A település területén a vízgazdálkodási területbe kell sorolni a településen átfutó Eger-patak medrét és parti sávját, közcélú árkokat.

Különleges beépítésre nem szánt terület:

- a) Különleges beépítésre nem szánt temető a templom mellett a 210/3 hrsz-en és Kőbölkút településrészen, a Badacsony-hegy északi lábánál: 040 hrsz temető.
- b) Különleges közműövezet a 043 hrsz vízműterület, 06/1 hrsz terület.

Nyomvonalas infrastruktúra és védőtávolságai

Kötött pályás infrastruktúra:

MÁV 29 sz. Székesfehérvár - Tapolca vonala. A vasútvonal egyvágányú villamosításra tervezett szakasza érinti Nemesgulács községet, amelynek 2012-es tanulmányterv szerinti kisléptékű, sebességemelőt szolgáló ív nyomvonal korrekciója tervezett.

Közúti közlekedés:

Állami közútként a 7345 j. Nemesgulács - Tapolca összekötő út, 7316 j. Badacsonytomaj - Tapolca összekötő út, 7345 j. Nemesgulács - Tapolca összekötő út, 7341 j. Badacsonytomaj - Badacsonytördemic összekötő út, 73104 j. Badacsonytomaj elkerülő út, 73144 j. Káptalantóti - Nemesgulács bekötő út lakott területi szakaszon kívül 50-50 m védőtávolsága külön jogszabály alapján biztosítandó.

Egyéb védőtávolságok

Felszíni és felszín alatti fő infrastruktúrális közművezetékek és védőtávolságuk kijelölésre kerül.

Vízminőségvédelmi terület övezete a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján.

A 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről.

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint az ásványvizes kutak védőterületét, védőidomát a módosítás során figyelembe kell venni a 4. számú melléklet: az ivóvíz- és ásvány-gyógyvíz kezelő, tározó műtárgyak és szállító vezetékek védőterületeinek és védősávjainak méretezéséről alapján.

Nyilvántartott lelőhelyek Nemesgulács határában

lelőhely azonosító	MRT szám	lelőhely neve	lelőhely kora és típusa	lelőhely hrsz	jelenlegi helyzet*
8692	MRT 1. 33/1.	Köbölkút / Bodonkút / Kisgulács	középkori település	038/65	
8693	MRT 1. 33/2.	Köbölkúti iskola	középkori sírok, templom (?), római kori kőfaragvány	860, 861, 784/1, 041, 042, 859, 685 038/70, 038/72	
8694	MRT 1. 33/3.	Gulács (belterület)	középkori templom (?)	214/1	
8695	MRT 1. 33/4.	Gulács-hegy északi oldala	halomsír	019/12-13	
8696	MRT 1. 33/5.	Korkovány-dűlő	bronzkor, bronzkincs	736, 737, 738, 739	Pontosan nem lokalizálható.
8697	MRT 1. 33/6.	Belterület (volt jegyzői telek)	római kor, sír	193/1, 194, 195/1, 196, 198	Pontosan nem lokalizálható.
8698	MRT 1. 33/7.	Gyulakeszi - Káptalantóti útvonal elágazása	bronzkor, sírok	015/4, 015/5	

*Az 1960-as években rendelkezésre álló helymeghatározó eszközök nem tették lehetővé a helyszín koordinátáinak megadását.

A mai művelési viszonyok pedig nem teszik lehetővé a felszíni adatgyűjtést.

Műemlékek

törzsszám	azonosító	helység cím	név	védelem	helyrajzi szám
5238	24641		Ált. iskola, v. kastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	241, 242, 271, 272, 273, 274, 275/1, 311/1, 311/2, 6, 9/2, 1/3
5238	10089	József Attila u. 72.	Ált. iskola, v. kastély	Műemlék	7

Helyi védelem

A településkép-védelméről szóló 12/2021. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 1. melléklete alapján helyi védelmet élvez:

Sor sz.	hrsz.	cím	rövid leírás
Épületek, építmények			
1.	214/1*	József A. u. 47.	Római katolikus templom <i>Műemléki védelemre javasolt</i>
2.	7	József A. u. 68-70.	Általános iskola <i>hozzá tartozik: József A. u. 72. sz.</i>
3.	275/1*	József A. u. 73.	Ispán vendégház
4.	114/1*	József A. u. 32.	Óvoda - egykori Eőry kúria
5.	041/a* 041/b	Badacsony- hegy északi oldalán, Köbölkút településrészen	volt iskola <i>Magyarok Nagyasszonya iskolakápolna</i>
Egyedi tájértéknek jelölt képződmény/létesítmény			
1.	7-8	József A. u. 68-72.	Fasor
2.	114	József A. u. 32.	Nyírfák - Óvoda
3.	192	József A. u. 19.	Fenyő (Pinus nigra)
4.	215 (helyesen 210/3 hrsz)	József A. u.	Hársfák - Temető
5.	215 (helyesen 210/3 hrsz)	József A. u.	Kőkereszt - Temető
6.	026/30	külterület	Kőkereszt
7.	57/8	-	Millenniumi emlékmű
8.	393	-	Felszabadulási emlékmű
9.	044 (helyesen 044/1 hrsz)	külterület	Kőkereszt
10.	7	Iskola	Keresztury Dezső emléktábla

Megjegyzés: * Egyedi tájérték is egyben

3. melléklet

113/2023. (XI. 22.) számú Képviselő-testületi határozathoz

3. VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSE

Rövidtávon megvalósuló változások:

A szerkezeti terv és a helyi építési szabályozás elfogadása lehetőséget teremt a koncepcióban kijelölt célok építési szabályozási előírások mentén történő megvalósítására.

Folyamatos jogalkalmazás során érvényesülő változások:

Országos és helyi értékvédelem során kijelölt épületek és építmények, lelőhelyek megőrzése, fejlesztése, megújítása.

4. melléklet

113/2023. (XI. 22.) számú Képviselő-testületi határozathoz

4. TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználás	Hatályos rendezési terv	2023 Terület (ha)
Lk	1,8657	1,7955
Lf	60,9133	60,9133
Gipe	15,7998	15,622
Gksz	0,544	0,544
Vt	1,5673	1,6285
K _{GT}	3,146	3,146
K _{TU}	0,3031	0,3031
K _{köz}	0,4238	0,4238
Kmü	1,97	1,97
Közlekedési terület - kötőpályás vasút	2,2235	2,2235
Közlekedési (közúti) és közmű terület	22,6533	21,7965
Z	2,4983	2,5685
Ev	337,7345	347,069
Ek	4,871	-
Má	284,2695	271,37
Mk	84,1485	93,5152
V	8,268	8,268
KB _{TE}	1,1124	1,1124
KB _K	0,8167	0,8167
Összesen	835,12	835,12

5. melléklet

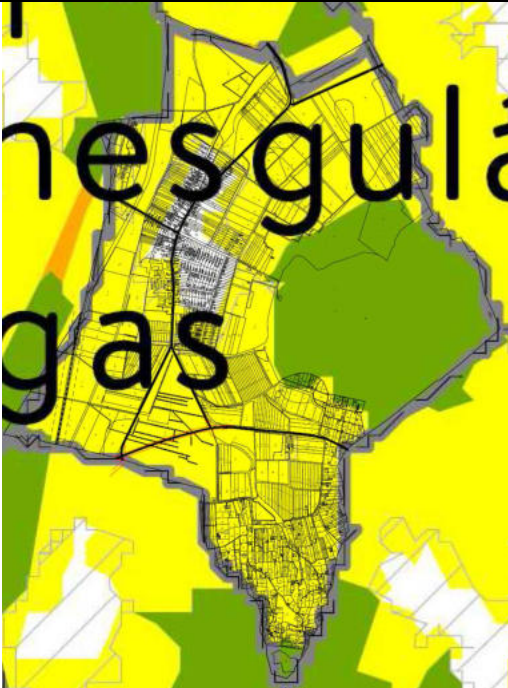
113/2023. (XI. 22.) számú Képviselő-testületi határozathoz

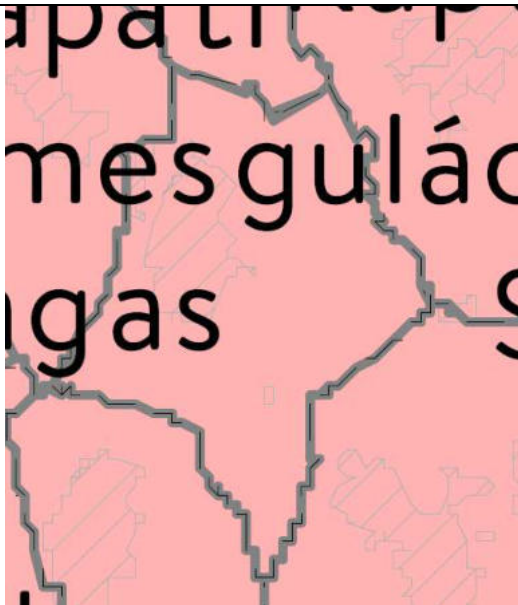
5. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

a.) Országos Területrendezési Tervvel

Az Országos Területrendezési Tetről (MaTrT) szóló törvény több vonatkozásban is érinti Nemesgulácsot.

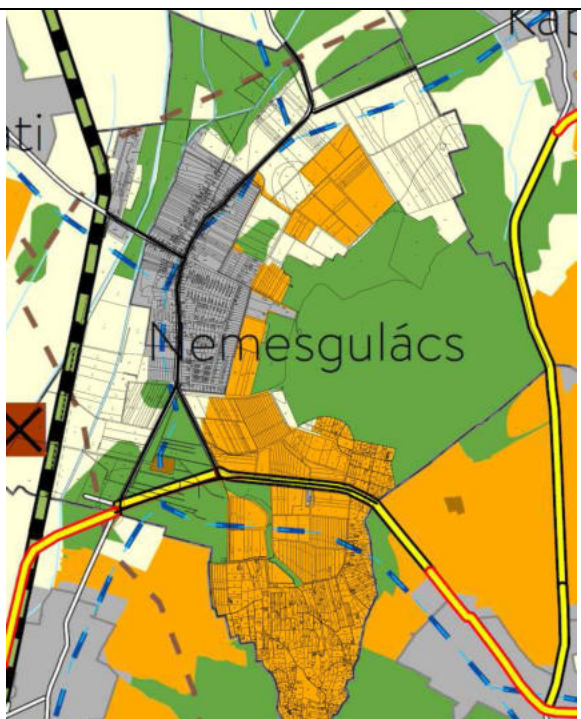
A MaTrT Nemesgulács községet érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:		
OTrT	Érintettség	Területe
Ország szerkezeti terve	Érinti az új településszerkezeti terv szerint	

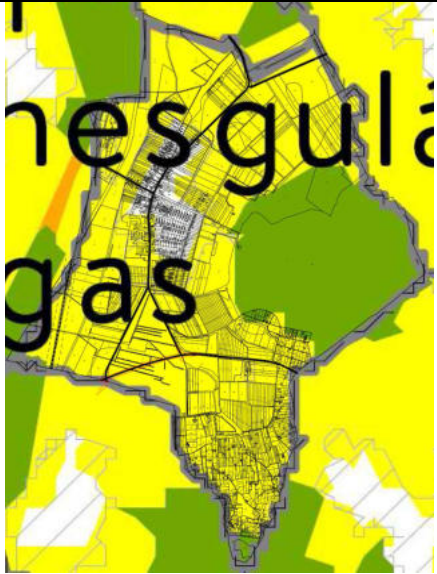
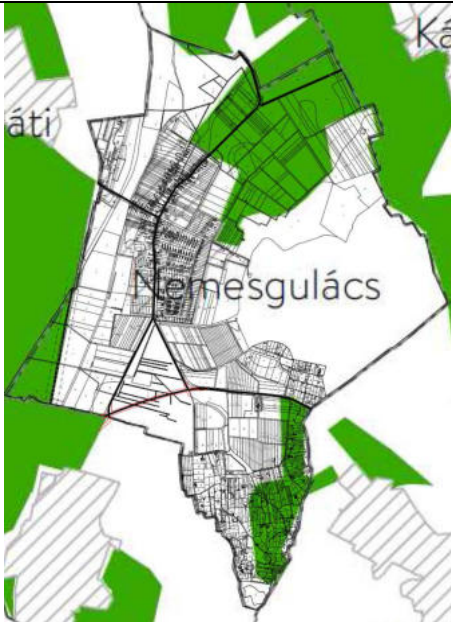
Országos ökológiai hálózat övezete	Érinti az új településszerkezeti terv szerint Ökológiai hálózat magterületének övezete 197,04 ha Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 3,91 ha Ökológiai hálózat pufferterületének övezete 594,13 ha	 The map displays a settlement area with a yellow core area and a green buffer area. The text 'nes gulá' and 'gas' is overlaid on the map.
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	 The map displays a settlement area with a white area. The text 'nes gulác' and 'gas' is overlaid on the map.

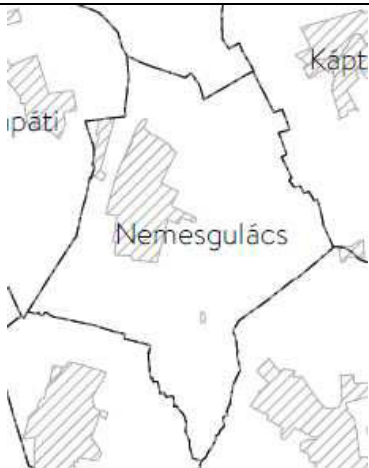
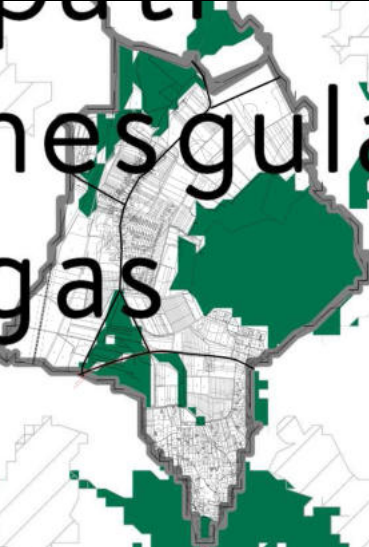
Erdők övezete	Érinti az új településszerkezeti terv szerint 297,73 ha	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Érinti	

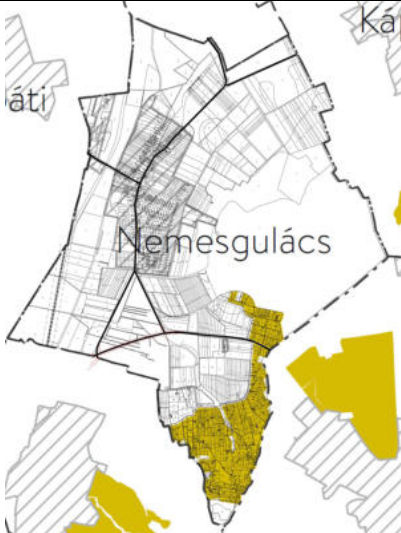
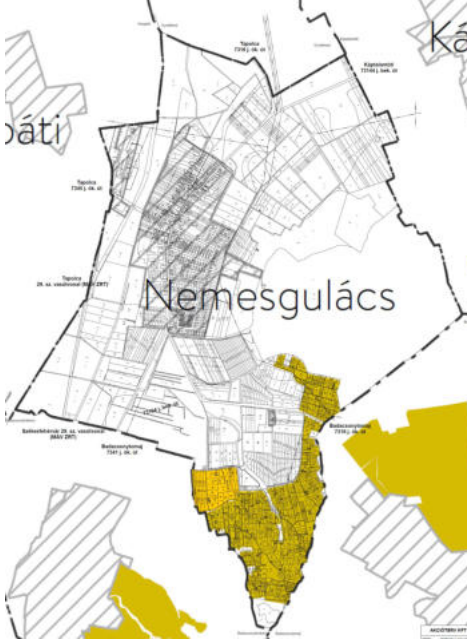
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	
--	------------	--

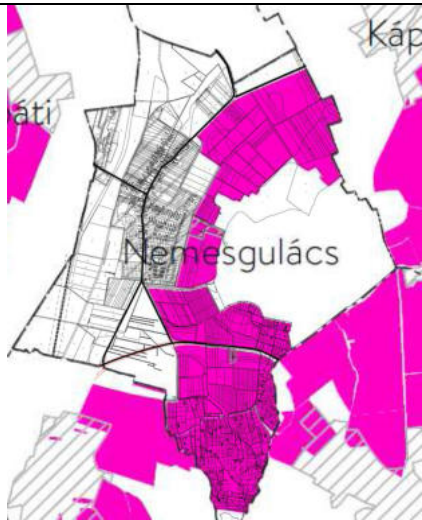
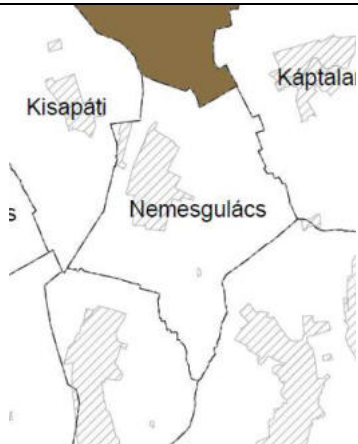
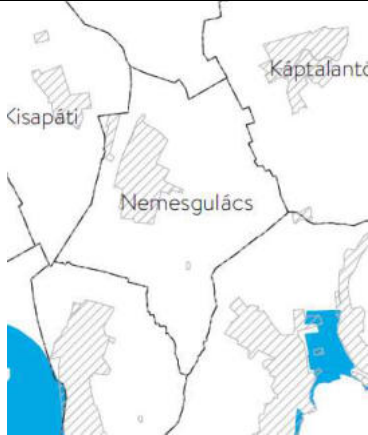
A község területét nem érinti a honvédelmi és katonai célú terület övezete.

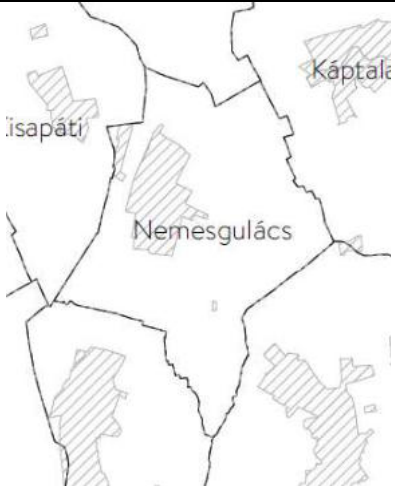
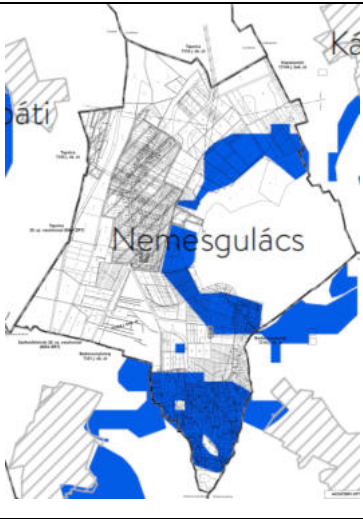
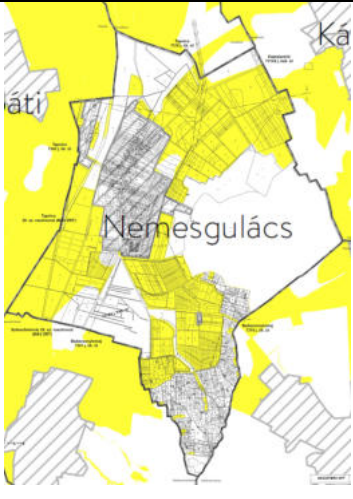
BKÜTrT	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
BKÜTrT szerkezeti terve 10. melléklet	Érinti	Erdőgazdálkodási térség: 331,377 Mezőgazdasági térség: 191,791 Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség: 208,6177 Vízgazdálkodási térség: 1,1793 Sajátos területfelhasználású térség: 1,3853 ha	

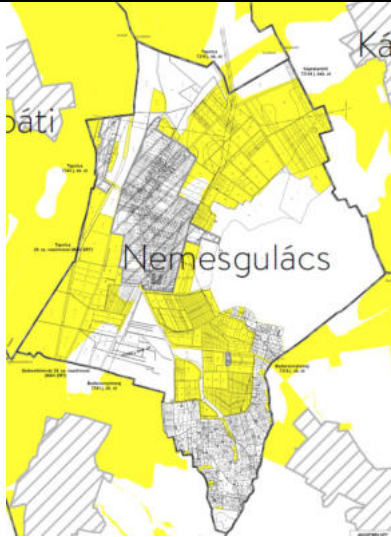
		Települési térség: 100,766 ha	
az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat folyosójának övezetét, valamint az ökológiai hálózat puffterületének övezete 3/1 melléklet	Érinti	Ökológiai hálózat magterületének övezete 197,04 ha Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 3,91 ha Ökológiai hálózat puffterületének övezete 594,13 ha	
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	Érinti	171,9825	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések 3/4. melléklet	Érinti	835,12	

Tómeder övezete	Nem érinti	-	 A map of the Nemesgulács area with a black line indicating the boundary of the Tómeder zone. The area is mostly white, with some hatched regions representing other land uses. Labels include 'Kápt' and 'Nemesgulács'.
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete 3/2. melléklet	Nem érinti	-	 A map of the Nemesgulács area with a black line indicating the boundary of the kiváló termőhelyi adottságú szántók zone. The area is mostly white, with some hatched regions representing other land uses. Labels include 'Nemesgulács' and 'gas'.
erdők övezete	Érinti	297,73 ha	 A map of the Nemesgulács area with a black line indicating the boundary of the erdők zone. The area is mostly white, with some hatched regions representing other land uses. Labels include 'Nemesgulács' and 'gas'.

Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők	Érinti	359,05 ha	
Kertes mezőgazdasági övezete	Érinti	72,38 ha	
Kertes mezőgazdasági övezetének módosított lehatárolása	Érinti	72,38 ha +9,8326 ha=82,2126 ha	

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	Érinti	291,83 ha	
BKÜTrT 10. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	Nem érinti	-	
BKÜTrT 11. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem érinti	-	

BKÜTrT 12. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	Nem érinti	-	
BKÜTrT 13. melléklet: Vízéróziónak kitett terület övezete	Érinti	159,38 ha	
BKÜTrT 14. melléklet: Általános mezőgazdasági terület övezete	Érinti	328,04 ha	

BKÜTrT 14. melléklet: Általános mezőgazdasági terület övezetének módosított lehatárolása	Érinti	318,2074 ha 328,04 ha -9,8326= 318,2074 lehatárolás módosításával	ha	
--	--------	--	----	---

Veszprém megyei területrendezési terv által érintett, egyedileg meghatározott térségek érintettségének vizsgálata

Térségi övezet megnevezése 15/2019. (XII. 13.) megyei önkormányzati rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatko- zásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Nem érinti	-	
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem érinti	-	

Földtani veszélyforrás terület övezete	Nem érinti	-	
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	Nem érinti	-	
Innovációs- technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	Nem érinti	-	
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	Nem érinti	-	

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	Érinti	835,12 ha	
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	Érinti	835,12 ha	
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	Érinti	835,12 ha	

Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Új településszerkezeti terv (2023.)	
	ha	ha	%
Települési térség	100,77	100,77	100 %
Erdőgazdálkodási térség	331,38	331,38	100 %
Mezőgazdasági térség	401,80	401,80	100 %
Vízgazdálkodási térség	1,18	1,18	100 %
Közigazgatási terület teir adat:	835,12	835,12	100 %
BKÜTrT szerkezeti terve	BKÜTrT szerkezeti terve		
Települési térség:	100,766 ha	100,766 ha	100 %
Sajátos területfelhasználású térség	1,3853 ha	1,3853 ha	100 %
Erdőgazdálkodási térség	331,377 ha	331,377 ha	100 %
Mezőgazdasági térség	191,791 ha	191,791 ha	100 %
Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség	208,6177 ha	208,6177 ha	100 %
Vízgazdálkodási térség	1,1793 ha	1,1793 ha	100 %
Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján			
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	-	-	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	31,18 ha	31,18 ha	100 %
Tájképvédelmi terület övezete	-	-	
Vízminőség-védelmi terület övezete	-	-	
Nagyvízi meder övezete	-	-	
BKÜTrT			
3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezete	197,04 ha	197,04 ha	100 %
3/1. melléklet az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezeté	3,91 ha	3,91 ha	100 %
3/1. melléklet az ökológiai hálózat pufferterületének övezete	594,13 ha	594,13 ha	100 %
3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-	-	

3/3. melléklet az erdők övezete	297,73 ha	297,73 ha	100 %
Országos erdőtári adat	359,05 ha	359,05 ha	100 %
3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települése	835,12 ha	835,12 ha	100 %
3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	-	-	
11/1. melléklet a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	835,12 ha	835,12 ha	100 %
11/2. melléklet a tómeder övezete	-	-	
11/3. melléklet a kertes mezőgazdasági terület övezete	72,38 ha	82,2126 ha (+9,8326 ha)	113 %
11/4. melléklet a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	291,83 ha	291,83 ha	100 %
10. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	-	-	
11. melléklet Rendszeresen belvízjárta terület övezete	-	-	
12. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	-	-	
13. melléklet: Vízerosciónak kitett terület övezete	159,38 ha	159,38 ha	100 %
14. melléklet: Általános mezőgazdasági terület övezete	328,04 ha	318,2074 ha (-9,8326 ha)	97 %
Veszprém megyei területrendezési terv			
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	-	-	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	-	-	-
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	-	-	-
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	-	-	-

Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	-	-	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	835,12 ha	835,12 ha	100 %
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	835,12 ha	835,12 ha	100 %
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	835,12 ha	835,12 ha	100 %

6. melléklet

113/2023. (XI. 22.) számú Képviselő-testületi határozathoz

6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Nemesgulács község közigazgatási területére vonatkoztatva:

Területfelhasználás	értékmutató	Hatályos rendezési terv terület (ha)	érték	2023 évi terület (ha)	érték
Lk	2,7	1,87	5,04	1,80	4,85
Lf	2,4	60,91	146,19	60,91	146,19
Gipe	0,2	15,80	3,16	15,62	3,12
Gksz	0,4	0,54	0,22	0,54	0,22
Vt	0,5	1,57	0,78	1,63	0,81
K _{GT}	1,5	3,15	4,72	3,15	4,72
K _{TU}	1,5	0,30	0,45	0,30	0,45
K _{köz}	1,5	0,42	0,64	0,42	0,64
Kmü	0,7	1,97	1,38	1,97	1,38
Közlekedési terület - kötőpályás vasút	0,6	2,22	1,33	2,22	1,33
Közlekedési (közúti) és közmű terület	0,6	22,65	13,59	21,80	13,08
Z	6,0	2,50	14,99	2,57	15,41
Ev	9,0	337,73	3039,61	315,889	3123,621
Ek	9,0	4,87	43,84	-	-
Má	3,7	274,44	1015,42	302,55	1004,069
Mk	5,0	84,15	420,73	93,52	467,58
V	7,0	8,27	57,88	8,27	57,88
KB _{TE}	3,0	1,11	3,34	1,11	3,34
KB _K	3,2	0,82	2,61	0,82	2,61
Összesen			3761,6542		4849,97

III/2. Helyi építési szabályzat

Nemesgulács Község Önkormányzata
8282 Nemesgulács, József A. u. 59.

ELŐTERJESZTÉS

Nemesgulács község Önkormányzata Képviselő-testületének ülésére.

Tárgy: Nemesgulács község Helyi Építési Szabályzata
(önkormányzati rendelet-tervezet).

Előterjesztő: Tompos László polgármester

Az előterjesztést készítette: Tóthné dr. Titz Éva jegyző

**Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (XI. 23.)
önkormányzati rendelete**

Nemesgulács Község helyi építési szabályzatáról

Nemesgulács Község Önkormányzatának 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 és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a szerint lefolytatott teljes eljárással érintett, a 29/A. § (5) bekezdés b) pontjában és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelmi, vízgazdálkodási szakterület), Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Magyar Közút NZrt. Veszprém Vármegyei Igazgatósága, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Igazgatóság, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság (világörökség védelme), Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály (természetes gyógtényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme), Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Országos Vízügyi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Vármegyei Szakaszmenedzser, Gyulakeszi Község Önkormányzata, Kisapáti Község Önkormányzata, Káptalantóti Község Önkormányzata, Badacsonytomaj Város Önkormányzata, Badacsonytördemic Község Önkormányzata, Raposka Község Önkormányzata véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Bevezető rendelkezések

1. Alapvető rendelkezések

1. §

(1) A szabályozási terv kottákkal nem rögzített tervezett szabályozási elemek a földmérési alappontok településen meghatározott pontossági kritériumok szerinti eltéréssel módosíthatók anélkül, hogy a szabályozási terv módosítására sor kerülne, azzal a feltétellel, ha a már kiépített közlekedési célú területet és meglévő beépítéssel rendelkező építési telek használatát nem korlátozza. A módosítás nyomvonalas létesítmények, valamint 20 m-nél keskenyebb telkek esetében a szemben álló telekhatároknál csak egyező irányban történhet.

(2) A rendelet

- a) 1. melléklete a belterület és kertes mezőgazdasági területe szabályozási tervet (M=1:4000)
- b) 2. melléklete a külterületi szabályozási tervet (M=1:20 000)
- c) 3. melléklete az építési övezetek, övezetek előírási paramétereit tartalmazza.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Földdel takart pince*: a természetes terepszint fölé a legmagasabb pontján földtakarással 1 m-t meg nem haladó magasságban kiemelkedő boltozott pince
- b) *Helyi építészeti hagyomány*: a településen az 1945. előtt jellemző építészeti formavilág jegyei.
- c) *Honos növényfajok*: a tájjelleg megtartására alkalmas növényfajok.
- d) *Pavilon*: olyan közterületi kereskedelmi célú építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában. Pavilon konténer, mobilház, think house, jurta, hobbit ház nem lehet.
- e) *Tájba illesztés*: Az építés helye szerinti természeti és emberi tevékenység által kialakult tájkarakter megőrzését nem zavaró beépítés. (A növényzet, a domborzat, az épített környezet meglévő állapotához való illeszkedés pl. építészeti megjelenés, épületmagasság, növénytelepítés a meglévő állapottal egyezően.)
- f) *Telekszélesség*: a földrészlet elő- és hátsókerti építési határvonalainak átlaga, mely az előkert telekhatáránál, mely egyben a telek homlokvonala nem lehet kisebb 9 méternél. Saroktelek esetén a rövidebb előkert építési határvonal végpontjainál kell végezni a mérést.
- g) *Think house*: kreatív, elsődlegesen lakó funkciót betöltő épület, amely szerkezeti megoldásiban eltér a hagyományos lakóházaktól.
- h) *Hobbit ház*: jellemzően újrahasznosított anyagokból készülő, részben vagy egészben földdel takart épület.

3. Szabályozási elemek

3. §

(1) A kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- b) övezet/építési övezet határa, jele,
- c) építési vonal,
- d) szabályozási elemekre vonatkozó méretek.

(2) Ha egy telek fekvésénél fogva két vagy több építési övezetbe, övezetbe esik, *akkor* az építési övezet, övezet határa egyben telekhatár is, e.

(3) Azoknak a tájékoztató elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak, csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén, vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges. Ilyen elemek a következők:

- a) Országos jelentőségű védett természeti terület
- b) ökológiai hálózat magterület övezete
- c) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- d) ökológiai hálózat pufferterület övezete
- e) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területe
- f) tájképvédelmi övezet területe
- g) borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete
- h) kertes mezőgazdasági terület övezete
- i) régészeti lelőhelyek,
- j) műemlékek, műemlék telke, műemléki terület határa
- k) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa,

(4) Irányadó szabályozási elemek:

- a) javasolt telekhatár,
- b) javasolt telekhatár megszüntetés,
- c) belterületi határ megszüntetés.
- d) tervezett belterület határ.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. A közterületek alakításra vonatkozó előírások

4. §

(1) Közterületen csak közhasználatra szolgáló, alábbi építmények létesíthetők, illetve helyezhetők el:

- a) legfeljebb 16 m² alapterületű autóbusz-váróhelyiség vagy tető,
- b) telefonfülkék, valamint közműépítmények, különösen szivattyúházak, trafóházak, telefon-alközpontok,
- c) hulladékgyűjtő sziget
- d) emlékmű, szobor.

(2) Közterületen építményt úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület rendeltetésszerű használatát, valamint a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.

5. Tereprendezés, kerítés

5. §

(1) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint között legfeljebb 1,0 m lehet az eltérés és a tereprendezéssel kialakuló új terepvonalnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz.

(2) Kerítés magassága maximum 1,80 m lehet.

III. Fejezet

A táj és természeti környezet védelmére és közműellátásra vonatkozó előírások

6. A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. §

(1) A település külterülete a Balaton-felvidéki Nemzeti Park (a továbbiakban: BfNP) területébe tartozik.

(2) Az országos jelentőségű védett természeti területek és a fokozottan védett természeti területek, a nemzeti ökológiai hálózat övezetinek területén újabb beépítésre szánt terület kijelölése és a folyamatosságot megbontó létesítmény nem helyezhető el.

(3) A 037 hrsz-ú telek Natura 2000 védett természeti terület, amit a szabályozási terv ábrázol.

(4) A szabályozási terveken az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe, az ökológiai hálózat puffterületének övezete ábrázolva van.

(5) Az (1) - (3) bekezdés alatti ingatlanokon a tájhasználatra és az építésre vonatkozóan – az egyes építési övezetek ill. övezetek előírásain túl - az alábbi előírásokat is alkalmazni kell:

- a) A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait az építészeti tervezés, az övezeti előírások szerint elhelyezhető építmények megvalósítása során kiemelten érvényesíteni kell.
- b) A védett területeken a terület rendeltetésétől eltérő célú, helyi építészeti hagyománytól idegen építmények nem helyezhetőek el.
- c) A kialakult tájhasználat csak a természeti értékek sérelme nélkül változtatható meg.
- d) A meglévő művelési ágak (gyep, nádas, erdő) megtartandók, művelési ág váltása a természetszerű irányban engedélyezhető.
- e) A természetes, védett terepfelszínnek és a külterületek természetes élőhelyi viszonyainak és vízháztartásának megőrzése szükséges.
- f) Tereprendezés, a természetes felszín megbontása – az épületek és közművek elhelyezésének kivételével – csak a természetvédelmi kezelési célok érdekében végezhető.

(6) Az országos jelentőségű védett természeti területeket, a fokozottan védett természeti területeket, az ex-lege védett természeti területeket, a NATURA 2000 területeket, az ökológiai hálózat övezeteit, a tájképvédelmi és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket a szabályozási tervlapok tartalmazzák, az érintett területükön a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásait be kell tartani.

(7) Amennyiben a telek ökológiai hálózat övezete által csak részben érintett, akkor a természetvédelmi érintettségre vonatkozó magasabb rendű jogszabály előírásait csak az érintett telekrészen kell alkalmazni, a nem érintett telekrészen a részletes övezeti szabályokban meghatározott beépítési paraméterek alkalmazhatók és teljes egészében érvényesíthetők.

7. §

(1) Egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.

(2) Az egyedi tájérték védelme érdekében annak folyamatos állapot-, illetve állagmegóvását, környezetének rendezését el kell végezni.

8. §

(1) A beépítésre szánt terület kialakítása, használata során a be nem épített, burkolat nélküli területet rendezett zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani az erózióvédelem, humuszvédelem, a levegőminőség-védelem és a helyi klíma védelmének elősegítése érdekében.

(2) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felület nélküli, gyeppel, cserjével és fával betelepített beépítetlen terület sík vetülete értendő.

9. §

(1) A közműfejlesztésnél, építmény, út fejlesztésénél olyan megoldás engedélyezhető, amely nem veszélyezteti a kialakított fasor, faegyed életképességét, valamint nem jár a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.

(2) Fasor létesítésénél, parkoló fásításánál, vagy ilyen jellegű zöldfelület felújításánál a zöldfelületet alkotó faegyed részére legalább 5 m² szilárd burkolat nélküli termőterületet, és legalább 1 m³ termőföldtömeget, vagy termőfölddel feltöltött ültető gödröt kell biztosítani.

7. Környezetvédelmi előírások

10. §

(1) A föld védelme érdekében mindenfajta kereskedelmi, szálláshely vendéglátó, szolgáltató gazdasági tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával, szennyvíz hálózati csatlakozással, a szennyvíz hálózatra való csatlakozás lehetőségének hiányában korszerű közműpótló berendezéssel történhet.

(2) Az építési területek előkészítése során a termőföld-réteg védelméről, összegyűjtéséről, kezeléséről, újrahasznosításáról az építetőnek gondoskodnia kell.

(3) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak. Tilos új légszennyező forrást telepíteni, ha a légszennyező forrás közvetlen hatásterületén az alap légszennyezettség értéke már meghaladja, illetve az új légszennyező forrás üzembe helyezésének következtében várhatóan meghaladja a légszennyezettségi határértéket, kivéve, ha a légszennyező saját költségén a hatásterületen olyan kibocsátást csökkentést ér el, amely biztosítja a légszennyezettségi határérték betartását.

(4) Kommunális szennyvíz belterületen az üzemelő közüzemi csatornába, egyéb területen közüzemi csatornába, azok kiépítéséig zárt, szivárgásmentes tárolóba vezethető, ahol a rendszeres szakszerű üritésről gondoskodni kell. Vártárolóban és külterületen a közüzemi csatorna hiányában, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(5) A földmozgatással járó tevékenységek során biztosítani kell a kiporzás elleni és a vízerózió elleni védelmet. Területfeltöltés csak szennyeződésmentes anyaggal történhet.

(6) A település felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek alövezetébe sorolt részein csak korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható.

(7) A község közigazgatási területén új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek, valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.

- (8) A közigazgatási terület felszíni szennyeződésre érzékeny területek alövezetéhez tartozó részein környezetkímélő erdő- és mezőgazdasági termelés folytatható.
- (9) A levegő védelme érdekében a település teljes közigazgatási területén a hatályos jogszabályokban meghatározott kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásai az irányadók.
- (10) A szilárd és folyékony trágya tárolására zárt, fedett, szivárgásmentes trágyatárolót, illetve a trágyalé gyűjtésére zárt, fedett, szivárgásmentes trágyalégyűjtőt kell létesíteni.
- (11) A keletkezett trágya kezeléséről, ártalmatlanításáról és elszállításáról gondoskodni kell. A trágya rendszeres elszállítását szükség szerint, de legalább évenkénti gyakorisággal el kell végezni.
- (12) Az állattartónak biztosítani kell, hogy az állattartás során keletkezett szennyvíz a szomszédos ingatlanra vagy közterületre ne folyhasson át.
- (13) Az állattartó köteles gondoskodni arról, hogy az állattartással érintett ingatlan részen pangó víz ne keletkezzen.
- (14) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.

8. Védett természeti területek

11. §

- (1) A település belterülete kivételével a teljes közigazgatási terület a BfNP része.
- (2) Szántó művelési ágú területek nem építhetők be.
- (3) Új bányanyitás nem engedélyezhető.
- (4) Természetközeli erdőművelés, környezetkímélő mezőgazdasági termelés, integrált szőlőművelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (5) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti létesítéssel engedélyezhető.
- (6) A beépítésre nem szánt területen 10 méternél magasabb építmények elhelyezése – a kilátók, víztárolók kivételével – tilos.
- (7) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el.

9. Tájképvédelem

12. §

- (1) Gondoskodni kell a külterületi épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése során a környezettel történő funkcionális és esztétikai összehangolásról, a tájba illesztésről.
- (2) Gondoskodni kell továbbá a használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények új funkciójának megállapításáról, vagy elbontásukról, illetve a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.

- (3) Az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (4) Az utak melletti fasorok védendő, folyamatos ápolásukról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell.
- (5) A kiépítendő közlekedési utakat a geomorfológiai adottságokhoz igazodó nyomvonalon kell vezetni.
- (6) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület területen:
- a) Új beépítésre szánt területek nem jelölhetők ki, a belterület nem bővíthető.
 - b) Az övezetben bányanyitás nem engedélyezhető.
 - c) Művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű, közút építése érdekében engedélyezhető.
 - d) A kialakult geomorfológiai formák különösen hegygerinc, völgy megőrzendő.

13. §

- (1) A települési és tájkarakter védelme érdekében csarnok jellegű épületek építését csak egyéb ipari építési övezetek ökológiai hálózat pufferterületének övezetén kívüli területén lehet engedélyezni. A meglévő gazdasági épületekhez igazodó épületszélességű, magasságú gazdasági és szolgáltató épületek létesítése támogatható. Csarnok jellegű építmény nem helyezhető el.
- (2) Amennyiben a földrészletek tényleges és ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eltér, úgy az építési engedély kiadását megelőzően az eltérést rendezni kell, hogy az engedélyezés, az államigazgatási eljárás a tényleges művelési ágnak megfelelően történjen.
- (3) A termőtalaj védelme érdekében, építmények termőföldön kül-és belterületen történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (4) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és talajvédelmi terv szerinti hasznosításáról. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (5) Vízfolyások mederközeli, mélyfekvésű, magas talajvízállású területein, építmények és terepszint alatti létesítmények építését megelőzően a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.
- (6) Védett természeti területeken a tájhasználat gyakorlása, valamint az ingatlanok kezelése során az illetékes nemzeti park igazgatósága által készített a természetvédelmi kezelési terv előírásait be kell tartani.

10. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

14. §

- (1) A közmű védőterületének korlátozási területén a telkek szabályozási terven jelölt részén - közmű védőtávolsága miatt – építmény a védőtávolságra vonatkozó előírások figyelembevételével helyezhető el.

(2) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő az övezeti előírások szerint. Véderdőkre a faültetést három éven belül, az utak menti fásítás pedig öt éven belül kell elvégezni. E kötelezettségeket az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A fatelepítés során a külön jogszabály szerinti esetekben természetvédelmi és erdészeti engedélyezési eljárást le kell folytatni.

(3) Telken belüli védőfásítás beültetési kötelezettség területén - ha a jelölt telekrész jelenleg beépített - a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. A telken belüli fásítás:

- a) védőfásítás esetén háromszintes sűrű növényállomány,
- b) keretező fásítás esetén legalább 1 fasor, 1 cserjesor,
- c) mezsgyefásítás esetén 1 fasor

telepítését jelenti, ha a szabályozási terv másként nem jelöli.

(4) A telken belüli kötelező fásítás területein a növényállomány védelmi funkcióját környezettűrő, honos növényfajok alkalmazásával kell biztosítani.

11. Közművekre vonatkozó előírások

15. §

(1) A belterületi beépítésre szánt terület építési övezeteinek ellátása a közművesítettség szempontjából teljesen közművesített szolgáltatással történik.

(2) A külterületi beépítésre szánt terület építési övezeteinek ellátása a közművesítettség szempontjából részleges közművesített szolgáltatással történik.

(3) Beépítésre nem szánt terület közművesítettség szempontjából hiányosnak minősül. A szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóval biztosítható.

(4) Beépítésre nem szánt területen, illetve külterületi beépítésre szánt területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsonakra történő csatlakozásra új épület építéséhez hatósági engedélyt adni, vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet folytatni csak vízjogi létesítési engedély alapján kialakított vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény, korszerű csatorna-közműpótló megléte esetén lehet. A beépítésre nem szánt területén a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező.

16. §

(1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni. Ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető.

(2) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni.

(3) A meglévő elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát – a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint - biztosítani kell.

(4) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.

(5) Az önkormányzati kezelésben lévő belterületen kívüli árkok partétől 1-1 m szélességű sávot karbantartás számára szabadon kell hagyni. A nyílt árkok karbantartására legalább 1 m-es sávot kell biztosítani. Ettől eltérni csak a kezelő egyedi hozzájárulása esetén lehet. A parti sávban tilos olyan növényzet ültetése, és olyan tevékenység végzése, amely a szakfeladatok ellátását akadályozza.

(6) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszert úgy kell kialakítani, hogy a többlet felszíni vizet megfelelő biztonsággal elöntés mentesen továbbvezesse a befogadóig.

(7) A tervlapokon feltüntetett közművezetékek jelölése csak irányadó. Az építési és egyéb munkák során a közművezetékek feltárását és pontos bemérését el kell végezni.

(8) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű megépítéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(9) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A szabályozási terven jelölt fásított, és fásítandó utcaszakaszokon a közművek elrendezésénél a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.

(10) Nemesgulács község területén megvalósítandó út- és közműépítés – külön megállapodás hiányában - a közművel ellátandó terület tulajdonosának feladata és a költségeit a terület tulajdonosa viseli.

IV. Fejezet *Az építés általános szabályai*

12. Telekalakítás

17. §

(1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.

(2) Építési telken meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, illetve az építési helyen - előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával - a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.

(3) Magánút, mezőgazdasági dűlőút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, legalább 3 m szélességű területet kell biztosítani a várható tényleges forgalom és az infrastruktúra elhelyezésének figyelembe vételével, méretezés alapján meghatározva.

(4) Közműlétesítmény elhelyezése céljára a vonatkozó övezeti előírásban rögzítettől kisebb telek is kialakítható, a kialakítandó telek minimumát az alkalmazott technológiai és a műszaki paraméterek határozzák meg.

(5) A szabályozási terven jelölt tervezett telekhatárok javasolt jellegűek.

(6) Nyúlványos, nyeles telek a település teljes közigazgatási területén nem alakítható ki.

(7) A 3. mellékletben rögzített kialakítható telkek minimális szélessége a telkek bármely pontján való mérés teljesülés esetén megfeleltnek tekintendő.

13. Építmények általános elhelyezése

18. §

- (1) Önálló gépkocsi-tároló közterület felőli oldalról 5 m előkertben belül nem alakítható ki.
- (2) Előkertben csak terepszint alatti építmény, hirdetőtábla, 60 cm-t meghaladó előlépcső, zárthulladékgyűjtő helyezhető el.
- (3) A külterületi erdő- és mezőgazdasági utak tengelyétől számított 6-6 m-en belül építményt elhelyezni nem lehet.
- (4) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb épületmagasság értékeit nem lépheti át az építmény
 - a) a közterület felé néző,
 - b) a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló épületmagassága.
- (5) Terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:
 - a) Terepszint alatti építmény ott létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok, illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket és a helyi építési szabályzat építési övezeti és övezeti előírása annak létesítését lehetővé teszi. Így nem veszélyeztetheti a szomszéd ingatlanát, illetve nem korlátozhatja annak építési jogát.
 - b) A település beépítésre szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg az övezetben előírt beépíthetőség mértékét.
 - c) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telkek területének 5 %-át.
- (6) Nemesgulács község teljes közigazgatási területén mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, think house, jurta, hobbit ház nem helyezhető el.

19. §

- (1) A közlekedési célú közterületeken, amennyiben a közterület funkcióját nem akadályozza, az országos rendelkezések előírásának betartása mellett pavilonok elhelyezhetők.
- (2) Gépkocsi-tároló rendeltetés módosítása a jogszabályi előírások betartásán túl akkor megengedett, ha az előírt gépkocsi-elhelyezési igény saját építési telken belül kielégíthető.
- (3) Minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani saját telken belül.

14. Egyes településrészek kiegészítő előírásai

20. §

A kialakult beépítéssel rendelkező területeken, ha a telek jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát végezni:

- a) ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, épületmagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér beépítést, mely esetben az épületmagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.
- b) ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények épületmagassága az előírt értéket nem haladhatja meg.

V. Fejezet
Részletes rendelkezések

15. Egyes övezeti előírások

21. §

A szabályozási terv a község közigazgatási területén az alábbi építési övezeteket és övezeteket jelöli:

- a) a beépítésre szánt területen
 - aa) kisvárosias lakó (Lk)
 - ab) falusias lakó: (Lf)
 - ac) településközpont: (Vt)
 - ad) kereskedelmi, szolgáltató: (Gksz)
 - ae) egyéb ipari (Gipe)
 - af) különleges turisztikai: (K_{TU})
 - ag) különleges gazdasági, turisztikai építési övezet (K_{Gr})
 - ah) különleges közmű építési övezet (K_{köz})
 - ai) különleges mezőgazdasági üzem építési övezet (K_{mű}).
- b) a beépítésre nem szánt területen
 - ba) közlekedési közúti: (K_{öu})
 - bb) közlekedési kötőtpályás: (K_{ök})
 - bc) zöldterület:(ZKk)
 - bd) védelmi:(Ev)
 - be) általános mezőgazdasági:(Má)
 - bf) kertes mezőgazdasági (Mk)
 - bg) vízgazdálkodási: (V)
 - bh) különleges beépítésre nem szánt temető övezet (K_{bTe})
 - bi) különleges beépítésre nem szánt közmű övezet (K_{bK}).

16. Beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

22. §

(1) Épület a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint lehatárolt építési helyen belül helyezhető el:

- a) az építési hely előkertje vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, az előkert legkisebb méretét szabályozási terv jelöli, annak hiányában 5,0 méter, egyben építési vonal;

- b) az oldalkert mérete nem lehet kisebb az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet oldalkertre vonatkozó előírásánál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték megtartható, amennyiben az épületek közötti előírt szükséges tűztávolság biztosítható.
- c) az építési hely hátsókert felé eső határvonala a telek közterületi határvonalától mért maximum 100,0 méter lehet, de a hátsókert mérete nem lehet kisebb az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet szerint meghatározott legkisebb hátsókert mélységénél.

(2) Lakó és vegyes építési övezetben fekvő saroktelek esetében az építési övezetre előírt beépítési százalék maximum 10%-kal növelhető meg.

17. Kisvárosias lakóövezet (Lk)

23. §

(1) A 3. melléklet I/1. számú táblázata szerinti Lk jelű kisvárosias építési övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet kisvárosias lakóterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el azzal a kitéttel, hogy közösségi szórakoztató és szállás jellegű rendeltetésű épület kivételesen helyezhető el.

(2) A meglévő épület magastetős lezárását épületcsoportonként együtt, egységesen lehet kialakítani.

(3) Az építési övezetek teljesen közművesítettek.

18. Falusias lakóterület építési övezet (Lf)

24. §

(1) A 3. melléklet I/2-6. számú táblázatai szerinti Lf jelű falusias építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet Falusias lakóterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az Lf jelű falusias lakóterületen egy telken egy lakóépület létesíthető. A lakóépületben legfeljebb 2 lakásegységgel helyezhető el.

(3) A telken a lakó rendeltetést kiegészítő rendeltetések számára további, maximum 2 darab önálló épület építhető.

(4) A falusias lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(5) Állattartás céljára szolgáló építmény huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 10 m-re helyezhető el.

19. Településközpont építési övezet (Vt)

25. §

(1) A 3. melléklet I/7-8. számú táblázatai szerinti Vt jelű településközpont építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet Településközpont területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

- (2) Az övezetek teljesen közművesítettek.
- (3) Állattartás céljára építmény nem építhető.

20. Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet (Gksz)

26. §

- (1) A 3. melléklet I/9. számú táblázata szerinti Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében elhelyezhető:
- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c) igazgatási, egyéb irodaépületek,
 - d) sportlétesítmény.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait teljesítik, továbbá nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőtérületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

21. Egyéb ipari építési övezet (Gipe)

27. §

- (1) A 3. melléklet I/10-11. számú táblázatai szerinti Gipe jelű egyéb ipari építési övezetben elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. Környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági tevékenységhez szükséges építmény nem helyezhető el.
- (2) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is elhelyezhetők, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (3) A technológiai berendezés, építmény különösen a kémény, torony, tároló tartály magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot legfeljebb 25 m-ig haladhatja meg.

22. Különleges építési övezetek

28. §

- (1) A különleges terület építési övezetébe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
- a) **KTu** jelű turisztikai építési övezet
 - b) **KGt** jelű gazdasági, turisztikai övezet
 - c) **Kköz** jelű közműövezet
 - d) **Kmü** jelű mezőgazdasági üzem övezet.

(3) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

23. Különleges turisztikai övezet (KTu)

29. §

(1) A 3. melléklet I/12. számú táblázata szerinti KTu jelű építési övezet a turizmussal összefüggő tevékenységhez kapcsolódó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet részlegesen közművesített.

(3) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet Járművek elhelyezése fejezetben meghatározott mennyiségű parkolót saját telken belül kell kialakítani.

(4) A kialakított telek területén az építési helyen belül, maximum 3 darab önálló rendeltetésű épület helyezhető el.

24. Különleges gazdasági, turisztikai övezet (KGt)

30. §

(1) A 3. melléklet I/13. számú táblázata szerinti KGt jelű építési övezet gazdasági, turizmussal összefüggő tevékenységhez kapcsolódó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet részlegesen közművesített.

(3) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet Járművek elhelyezése fejezetben meghatározott mennyiségű parkolót saját telken belül kell kialakítani.

(4) A kialakított telek területén az építési helyen belül maximum 2 darab önálló rendeltetésű épület helyezhető el.

25. Különleges közműövezet (Kköz)

31. §

(1) A Kköz 3. melléklet I/14. számú táblázata szerinti jelű építési övezet a szennyvízkezelés, az energiaszolgáltatás, a településgazdálkodás, a településüzemeltetés létesítményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az építmények a védelmi és biztonsági előírások betartásával, továbbá legalább 3-3 méteres elő-, oldal- és hátsókert elhagyásával kialakított építési helyen belül helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben található telkek méretüktől függetlenül beépíthetők, az övezeten belül telekalakítási korlátozás nincs.

26. Különleges mezőgazdasági üzem övezet (Kmü)

32. §

- (1) A 3. melléklet I/15. számú táblázata szerinti Kmű jelű építési övezet az állattartással összefüggő mezőgazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet részlegesen közművesített.
- (3) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet Járművek elhelyezése fejezetében meghatározott mennyiségű parkolót saját telken belül kell kialakítani.
- (4) Az építési helyen belül maximum 3 darab önálló rendeltetésű épület helyezhető el.
- (5) A meglévő fás szárú növényzet megőrzése és kiegészítése szükséges.

27. Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

33. §

A beépítésre nem szánt területei övezeti előírásait a 3. melléklet II. pont szerinti táblázatok tartalmazzák.

28. Közlekedési- és közműterület (KÖ)

34. §

- (1) A közlekedési és közműterület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek, parkolók – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Közlekedési és közműterület területfelhasználási kategóriájú területek:
 - a) **KÖu** övezeti jelű közúti közlekedési és közműterület,
 - b) **KÖk** övezeti jelű kötőpályás közlekedési terület
- (3) A 3. melléklet II/1. számú táblázata szerinti **KÖu** jelű övezetben a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények helyezhetők el.
- (4) A közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- (5) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került meglévő épületrészekben mindennemű építési tevékenység - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait, eszmei és gazdasági értékét mérlegelve, - az illetékes útkezelő állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.
- (6) A közutak, vasút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet figyelembe vételével az alábbi szélességű építési területet (szabályozási szélesség) kell biztosítani:
 - a) országos mellékutak: 30 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - b) helyi gyűjtőutak: 22 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - c) kiszolgáló út: 12 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - d) kerékpárút, gyalogút: 3 m, illetve a kialakult (K) állapot,

- e) egyvágányú vasút: 10 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- f) egy telket feltáró magánút: minimum 4 m.
- g) külterületi dűlőút: 6 m, illetve a kialakult (K) állapot.

(7) A közút és vasút szintbeni keresztezésénél az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló rendeletben meghatározott rálátási háromszög területén belül az út és vasút szintjétől számított 50 cm-nél magasabb építményt elhelyezni, 50 cm-nél magasabb fát, növényzetet ültetni tilos.

(8) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.

(9) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.

(10) Az épületmagasság a 4 métert, továbbá a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.

(11) A 3. melléklet II/2. táblázatában szabályozott **KÖk** jelű kötőtpályás közlekedési területen a vasúti közlekedés építményei helyezhetőek el.

29. Zöldterület (Zkk)

35. §

A 3. melléklet I/3. számú táblázata szerinti **ZKk** jelű közkert zöldterület övezetében legfeljebb 3 %-os beépítettség mellett és legalább 60 % zöldfelületi arány esetén helyezhető el terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó, legfeljebb 4,5 méter épületmagasságú épületek.

30. Védelmi erdőterület övezete (Ev)

36. §

(1) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

(2) A védelmi erdő övezetben erdei kilátó, magasles építmény elhelyezhető, maximum 15 méteres magassági határon belül.

(3) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.

(4) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az természetvédelmi hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.

(5) A 3. melléklet II/4. számú táblázata szerinti Ev övezeti jelű védelmi erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad.

(6) Védelmi erdőket kivágni csak akkor lehet, ha állapota miatt rendeltetése betöltésére nem alkalmas.

(7) A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természetszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.

(8) Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása őshonos fajokkal történjen.

31. Mezőgazdasági övezetek

37. §

(1) A mezőgazdasági terület lehet

- a) általános mezőgazdasági övezet (Má)
- b) kertes mezőgazdasági övezet (Mk).

(2) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.

(3) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.

(4) Az építmények termőföldön történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.

(5) Mezőgazdasági területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsonnára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak vízjogi létesítési engedély alapján kialakított vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

(6) Mezőgazdasági területek övezeteiben más feltételek teljesülése esetén lakófunkció a beépített alapterület legfeljebb 20 %-ában, a gazdasági célú rendeltetéssel egyidőben, vagy a gazdasági rendeltetés megvalósulása után helyezhető el.

32. Általános mezőgazdasági övezet

38. §

(1) Általános mezőgazdasági területen elhelyezhetők az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelettel összhangban

- a) állattartó létesítmények, ha a talajt nem szennyezik,
- b) nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények, legfeljebb 2 épületben.

(2) Az általános mezőgazdasági övezet területén gazdálkodáshoz nem kapcsolódó építési tevékenység nem engedélyezhető.

(3) Melléképítmény nem építhető, - beleértve az engedély nélkül létesíthető építményeket is -, kivéve a terepszint alatti közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, illetve a területmérték feletti ingatlanon a létesíthető gazdasági épület részeként, vagy azzal építészeti egységben, igényes kialakítással megvalósított állattól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló. Tájidegen létesítmények nem építhetők.

- (4) Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű gazdasági épület, növénytermesztésre szolgáló üvegház, fóliasátor, nem építhető.
- (5) Engedély köteles nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.
- (6) A családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló gazdasági épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló gazdasági épület kivételével - belterülettől, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területtől legalább 100 m védőtávolság, vízfolyástól, vízfelülettől legalább 200 m védőtávolság biztosításával alakítható ki. Vízfolyástól mért 50 m-es sávon belül, valamint vizes területen épület, építmény, trágyatároló nem létesíthető.
- (7) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földrészlet út, illetve közműlétesítmény elhelyezésére szolgáló földrészlet kivételével nem alakítható ki.
- (8) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül szőlőművelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (9) A szőlőműveléssel hasznosított telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési szándékát megvalósíthatja csak az egyik – a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő – telkén (borászati birtokközpont). A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1 %-át, egyúttal a beépített telkek beépítettsége a 25 %-ot nem haladhatja meg. Szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont csak akkor alakítható ki, ha a birtoktest területének legalább 50 %-a Nemesgulácson található, és a birtoktest területe legalább 2 ha. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertes mezőgazdasági terület övezetében lévő telkek is beszámíthatók, de építési jogot e telkekre csak a kertes mezőgazdasági területek övezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre – gazdasági épületet elhelyezni nem lehet.
- (10) Tájédegen létesítmény, mobil szerkezet, lakókocsi, lakókonténer, konténer építményként, mobilház, jurta, think house nem helyezhető el.

39. §

- (1) A 3. melléklet II/6. számú táblázata szerinti **Má1** jelű övezetekben:
- a) Az egyéb vízügyi, környezetvédelmi és természetvédelmi jogszabályban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.
 - b) Épület nem helyezhető el, terepszint alatti beépítés nem létesíthető.
 - c) Nem helyezhető el nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő, a megújuló energiaforrás műtárgya.
 - d) Kerítés nem létesíthető. Állattartásra szolgáló területek lehatárolására villanypásztor, indokolt helyen esztétikus kialakítású karám-szerű lehatárolás létesíthető.
 - e) Melléképítmény nem építhető.
 - f) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad.
 - g) A gyepek, legelők élőhelyei megtartandók, szántóföldi vagy kertes művelésbe nem vehetők.
 - h) Csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók, a kialakult tájhasználatot csak a természeti értékek sérelme nélkül szabad megváltoztatni.

- i) Erdősítés csak a természetvédelmi kezelésnek megfelelő esetben, részletes természetvédelmi (élőhelyi, társulástani) vizsgálat függvényében, a természetvédelmi előírások betartásával történhet.

(2) A 3. melléklet II/7. számú táblázata szerinti **Má2** jelű övezetben:

- a) Szántó művelési ágba lévő területen épület, terepszint alatti épület nem létesíthető;
- b) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágba lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület, terepszint alatti épület nem létesíthető;
- c) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágba lévő területen 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
- d) Szőlőművelési ágba lévő területen – az f) pontban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2-4 ha közötti telekméret esetén a telken földborítású, terepszint alatti pince építhető. A beépített alapterület a telek 1 %-át, és a 400 m²-t nem haladhatja meg;
- e) gyümölcsös művelési ágba lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
- f) kert művelési ágba lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.
- g) A szőlő művelési ágba lévő területen – az f) pontban foglaltak kivételével - 4 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőtermelést, borászatot és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, úgy, hogy a lakófunkció a beépített alapterület max. 50 %-át teheti ki. A beépített alapterület a telek 1%-át, és a 400 m²-t nem haladhatja meg. A beépített alapterületen felül gazdasági célú, terepszint alatti földdel takart pince további 2 %-os beépíthetőséggel helyezhető el. Szálláshely a borturizmust szolgáló épület 30 %-ban létesíthető legfeljebb.
- h) Épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó. Azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;
- i) A beépíthető telek szélessége legalább 30 m.
- j) A kialakítható telek területe legalább 1 ha (10 000 m²).
- k) A beépítés módja szabadon álló.
- l) Az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m.
- m) Az épületmagasság legfeljebb 3,8 m.

(3) A **Má2** jelű övezetben a birtokközpont telke nem lehet kisebb 5 ha-nál. A birtoktestek összterülete legalább 80 %-ban Nemesgulács község közigazgatási területén kell feküdnie és 80 %-ban szőlő művelési ágba nyilvántartott és akként használt ingatlanok számíthatóak be. A birtokközpont területén legfeljebb egy építmény létesíthető 400 m² alapterülettel, 6 m épületmagassággal szabadonálló módon. A tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító épület létesíthető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg. A legnagyobb épületmagasság 4 m, a beépítési mód szabadon álló módon.

(4) A 3. melléklet II/8. számú táblázata szerinti **Má3** jelű övezetbe sorolt ingatlanok a differenciált biológiai aktivitás számítás alkalmazása miatt gye, rét művelésben tartandók, művelési ág váltás nem engedélyezhető. Az **Má3** jelű övezetben a (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

(5) A 3. melléklet II/9. számú táblázata szerinti **Má4** jelű övezet a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT) értelmében erdőtelepítésre alkalmas terület, ahol fennáll az erdőtelepítést kizáró természetvédelmi ok, ezért fásítás, erdőtelepítés csak a természetvédelmi előírások betartásával engedélyezhető.

(6) Az **Má4** jelű övezetben a (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

(7) Az **Má1**; **Má3** és **Má4** jelű mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.

33. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

40. §

(1) A 3. melléklet II/10. számú táblázata szerinti **Mk** jelű kertes mezőgazdasági terület a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló területfelhasználási egység.

(2) Az övezetben

- a) legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, a (6) bekezdés szerinti területmérték feletti ingatlanon kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló gazdasági épület,
- b) szőlőműveléssel nem hasznosított területen - a telek méretétől függetlenül - a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló szakrális építmény különösen kápolna, kereszt, kőkép,
- c) a melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, kerti építmény, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, komposztáló helyezhetők el.

(3) Szántó művelési ágú területen építmény nem helyezhető el.

(4) Kerti építmények közül a szőlőhegytől idegen létesítmények, különösen szökőkút, kerti víz- és fürdőmedence, árnyékoló ponyva, mobil szerkezet, lakókocsi, továbbá nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő, a megújuló energiaforrás műtárgya nem helyezhető el.

(5) Kiszolgáló építmény, illetve az engedély nélkül létesíthető építmény csak a gazdasági épület részeként, vagy azzal építészeti egységben létesíthető.

(6) Kertes mezőgazdasági övezetben:

- a) a beépíthetőség mértéke legfeljebb 3%, a beépíthető alapterület legfeljebb bruttó 90 m²;
- b) a terepszint alatti beépíthetőség mértéke terepszint fölé emelkedő gazdasági épület alatti pince, és földel takart pince összesen legfeljebb 3%, a terepszint alatt beépíthető alapterület legfeljebb bruttó 200 m²; a gazdasági épület, és attól különálló földel takart pince építészeti egységben épülhet;
- c) a beépíthető földrészlet legkisebb szélessége a beépített telekszakaszon 16 m;
- d) a beépíthető telek területe legalább 2700 m²;
- e) a beépítés módja oldalhatáron álló;
- f) az előkert legalább 10 m, az oldalkert legalább 4,0 m, az építményeket a kialakult állapot szerint, vagy legfeljebb az utcafronttól mért 50 m-es sávon belül kell elhelyezni;

- g) az épületmagasság a 3,5 métert, az építmény legnagyobb homlokzatának magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.
- h) épület legnagyobb szélessége: 6,0 m
- i) a terepszint alatti beépítés a felette levő földborítással együtt a rendezett terepszint fölé legfeljebb 1,0 m magasságig emelkedhet ki,
- j) az épületek lejtőirányú főtömeggel helyezhetők el, terepszintre ültetéssel
- k) lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

(7) A kialakult természetes terepfelszín, illetve a hagyományos szőlőtermesztéshez tartozó kőbástyák, támfalak (teraszok) megőrzendők. Új támfalazás, tereplépcsőzés csak a gazdálkodás érdekében létesíthető. Meglévő kő támfal felújítható, új támfal hagyományos rakással, bazalt kő megjelenéssel építhető. A támfal magassága az ingatlan 10 %-nál nagyobb átlagos tereplejtése esetén a 2 m-t, 10 %-nál kisebb átlagos tereplejtése esetén az 1 m -t nem haladhatja meg.

(8) Az övezetben a BKÜTrT értelmében birtokközpont nem alakítható ki.

34. Vízgazdálkodási terület (V)

41. §

(1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület V jelű vízgazdálkodási övezet a folyóvizek medre és parti sávja, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,

(2) A 3. melléklet II/11. számú táblázata szerinti *V jelű* övezeti jelű területen csak vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.

(3) Az önkormányzati kezelésében lévő külterületi árkok mentén 1-1 m fenntartási sáv biztosítandó.

(4) Az Egervíz-patak parti sáv szélessége 6 m-ig terjed.

(5) Az Egervíz-patak vízfolyás mentén természeti területen - a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével - tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése.

35. Különleges beépítésre nem szánt temető övezet (KbTe)

42. §

(1) A 3. melléklet II/12. számú táblázata szerinti KbTe jelű övezet a település területén található temetők területét foglalja magába.

(2) A temető területén csak a temető üzemeléséhez szükséges létesítmény építése engedélyezett.

(3) Az övezetben urnafal létesíthető.

36. Különleges közműövezet (Kbk)

43. §

(1) A 3. melléklet II/13. számú táblázata szerinti Kbk jelű övezet az energiaszolgáltatás, a településgazdálkodás, a településüzemeltetés létesítményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet betartandó előírásai:

- a) Az övezetben az építmények a védelmi és biztonsági előírások betartásával, továbbá legalább 3-3 méteres elő-, oldal- és hátsókert elhagyásával kialakított építési helyen belül helyezhetők el.
- b) Az övezetben található telkek méretüktől függetlenül beépíthetők, az övezeten belül telekalakítási korlátozás nincs.

44. §

Hatályát veszti A helyi építési szabályzatról szóló 11/2015. (VI.30.) önkormányzati rendelet.

45. §

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.



Tompos László
polgármester



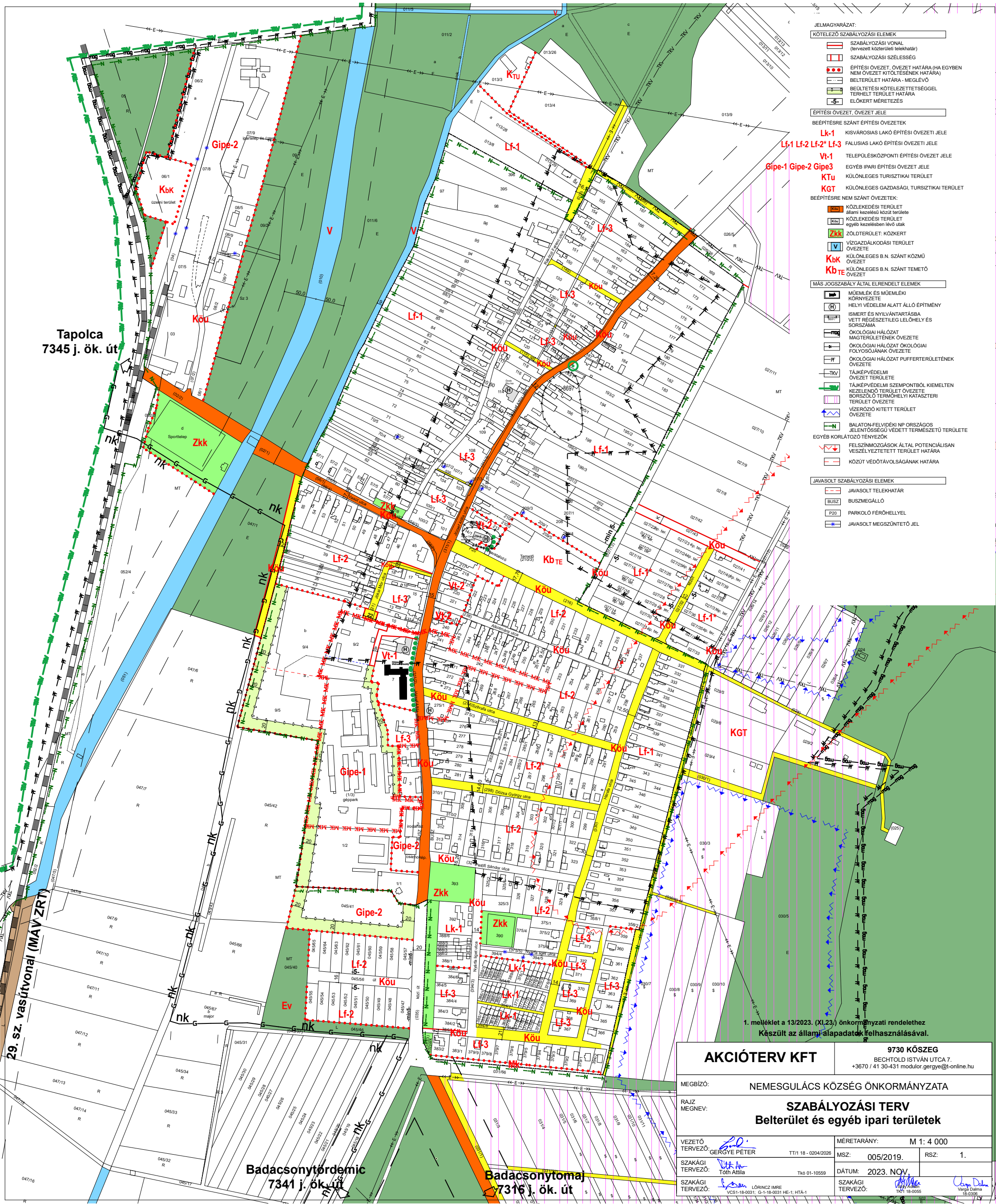
Tóthné dr. Titz Éva
jegyző

Záradék:

A rendelet az Önkormányzat hirdetőtábláján kihirdetve: 2023. november 23.


Tóthné dr. Titz Éva
jegyző





JELMAGYARÁZAT:	
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	SZABÁLYOZÁSI VONAL (tervezett köztérrel határolt terület)
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA (HA EGYBEN NEM ÖVEZET KÖLTSÉGEK HATÁRA)
	BEÜLTETÉSI KÖLTSÉGEK HATÁRA
	BEÜLTETÉSI KÖLTSÉGEK HATÁRA
	ELŐKERT MÉRTEZÉS

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	
BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK	
Lk-1	KISVÁROSI LAKÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI JELE
Lf-1 Lf-2 Lf-3	FALUSIAS LAKÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI JELE
Vt-1	TELEPÜLKÖZPONTI ÉPÍTÉSI ÖVEZETI JELE
Gipe-1 Gipe-2 Gipe-3	EGYÉB IPARI ÉPÍTÉSI ÖVEZETI JELE
KTu	KÜLÖNLEGES TURISZTIKAI TERÜLET
KGT	KÜLÖNLEGES GAZDASÁGI, TURISZTIKAI TERÜLET

BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK	
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (állami kezelésű közút területe)
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (egyéb kezelésű közút területe)
	ZÖLDTERÜLET: KÖZKERT
	VIZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	KÖZLEKEDÉSI B.N. SZÁNT KÖZMŰ
	KÖZLEKEDÉSI B.N. SZÁNT TEMETŐ
	KÖZLEKEDÉSI B.N. SZÁNT TEMETŐ

MÁS JOGSZABÁLY ALÁLTAL ELRENDÉLT ELEMÉK	
	MŰEMLEK ÉS MŰEMLEKI KÖRNYEZET
	HELYI VEDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY
	ISMERT ÉS NYILVÁNTARTÁSBA VETT RÉGESZETILEG LELŐHELY ÉS SORSZÁMA
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE
	TÁJKEPVEDELMI ÖVEZET TERÜLETE
	TÁJKEPVEDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE
	BORSZÓLO TERMŐHELYI KATASZTERI TERÜLET ÖVEZETE
	VÍZERÓZÓ KITETT TERÜLET ÖVEZETE
	BALATON-FELVIDÉKI NP ORSZÁGOS JELENTŐSSÉGŰ VEDETT TERMÉSZETI TERÜLETE
	EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK
	FELSZÍNMÓZGÁSKOK ALATT POTENCIÁLISAN VESZÉLYEZTETETT TERÜLET HATÁRA
	KÖZÚT VEDŐTÁVOLÁSÁNAK HATÁRA

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	JAVASOLT TERÜLETHATÁR
	BUSZMEGÁLLÓ
	P20 PARKOLÓ FÉRŐHELY
	JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL

1. melléklet a 13/2023. (XI.23.) önkormányzati rendelethez
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

AKCIÓTERV KFT		9730 KŐSZEG BECHTOLD ISTVÁN UTCA 7. +3670 / 41 30-431 modulor.gergye@t-online.hu	
MEGBÍZÓ:		NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
RAJZ MEGNEVE:		SZABÁLYOZÁSI TERV Belterület és egyéb ipari területek	
VEZETŐ TERVEZŐ: GERGYE PÉTER		MÉRTERÁNY: M 1: 4 000	
SZAKÁGI TERVEZŐ: Tóth Attila		MSZ: 005/2019.	
SZAKÁGI TERVEZŐ: Lőrincz Imre		RSZ: 1.	
DÁTUM: 2023. NOV.		DÁTUM: 2023. NOV.	
SZAKÁGI TERVEZŐ: Tóth Attila		SZAKÁGI TERVEZŐ: Lőrincz Imre	

JELMAGYARÁZAT:

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
(tervezett községi területi telekhatár)
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA HA EGYBEN
NEM KITÖLTÉS HATÁR IS
- MEGSZÜNTETŐ JEL
- BELTERÜLET HATÁRA

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK:

- KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET
- KÜLÖNLEGES TURISZTIKAI ÉPÍTÉSI ÖVEZET
- KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI
ÉPÍTÉSI ÖVEZET
- KÜLÖNLEGES KÖZMŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

ÖVEZET JELE

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK:

- KÜLÖNLEGES B.N. SZÁNT TEMETŐ ÖVEZET
- KÜLÖNLEGES B.N. SZÁNT KÖZMŰ ÖVEZET
- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
kötött pályás (vasút)
- KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- KÖZMŰ TERÜLET ÖVEZETE
- VÉDELMI ERDŐTERÜLET
- ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
- KERTES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
- VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE ELEMEEK

- ISMERT ÉS NYILVÁNTARTÁSBA VETT
RÉGÉSZETILEG LELOHÉLY ÉS SZÁMA

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELME

- NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- VÉDŐTÁVOLSÁGÁNAK HATÁRA
- NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK

EGYÉB RAJZI ELEMEEK

- ORSZÁGOS KÖZÚTHÁLÓZAT
(ORSZÁGOS MELLÉKÚT)
- MEGLÉVŐ VASÚTI NYOMVONALA

- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT
MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI
FOLYÓSÓJÁNAK ÖVEZETE
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT
PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE
- TÁJKÉPVÉDELMI ÖVEZET
TERÜLETE
- TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN
KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE
- KERTES MEZŐGAZDASÁGI
TERÜLET ÖVEZETE
- BORSZÓLÓ TERMŐHELYI KATASZTERI
TERÜLET ÖVEZETE
- BKÜT-T ALAPJÁN ERDŐSÍTÉSRE JAVASOLT
TERÜLET
- VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE
- FORRÁS
- EGYEDI TÁJÉRTÉK ÖNKORMÁNYZATI ÉS
BALATON-FELVIDÉKI NPI NYILVÁNTARTÁS
SZERINT
- KUNHALOM
- BADACSONY (HUBF20025) KIEMELT
JELENTŐSSÉGŰ TERMÉSZETMEGŐRZÉSI
TERÜLETE
- FOKOZOTTAN VÉDETT TERMÉSZETI
TERÜLET HATÁRA

2. melléklet a 13/2023. (XI.23.) önkormányzati rendelethez
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

AKCIÓTERV KFT		9730 KÖZSEG	
		BECHTOLD ISTVÁN UTCA 7. +3670 / 41 30-431 modor.gyorgy@online.hu	
MEGBÍZÓ: NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA			
RAJZ MEGNEVEZÉS: SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLTERÜLET			
VEZETŐ TERVEZŐ:  GERGELY PÉTER		TTT: 18. - 0204/0208	MÉRETARANY: M 1: 20 000
SAJÁGI TERVEZŐ:  TÖR ÁRPÁD		DATUM: 2023. NOV.	MSZ: 005/2019.
SAJÁGI TERVEZŐ:  LŐRINCZ NIKOLAI		TERV: 01-10559	SAJÁGI TERVEZŐ:  LŐRINCZ NIKOLAI

Építési övezetek, övezetek előírási paraméterei

1. Beépítésre szánt övezetek előírási paraméterei (az egyes beépítési mód és teleknagyság kódokhoz tartozó telekméretek)

1.1. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lk-1. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	csoportház
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	K
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	K
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 6,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

1.2. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-1. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	1000 m ²
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	min. 12 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 20 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 20 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

1.3. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-1*. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	1200 m ²
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	K, min. 20 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 20 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 20 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

1.4. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-2. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	K, 900 m ²
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	min. 16 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	25 %

6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

1.5. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-2*. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	800 m ²
4.	Kialakítható telek szélessége	min. 15 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	25 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

1.6. sz. táblázat

A	B	C
1.	Lf-3. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	K, 600 m ²
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	min. 15 m
5.	Beépíthető telek területe	500 m ²
6.	Beépíthető telek szélessége	min. 10 m
7.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
8.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
9.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
10.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
11.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

1.7. sz. táblázat

A	B	C
1.	Vt-1. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	K
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	K
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 40 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 40 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 6,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %

1.8. sz. táblázat

A	B	C
1.	Vt-2. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	Oldalhatáron álló
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	K. min. 800 m ²
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 60 %

6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 60 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	10 %

1.9. sz. táblázat

A	B	C
1.	Gksz. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	K, min. 2500 m ²
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 40 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 40 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 7,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	30 %

1.10. sz. táblázat

A	B	C
1.	Gipe-1. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	K, min. 2000 m ²
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	min. 30 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 50 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 50 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 7,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %

1.11. sz. táblázat

A	B	C
1.	Gipe-2. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	K, min. 2000 m ²
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	min. 30 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 7,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	30 %

1.12. sz. táblázat

A	B	C
1.	KTu jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	K, min. 2000 m ²
4.	Megengedett legnagyobb beépítettség	20 %
5.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	20 %
6.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 6,0 m

8.	Megengedett legkisebb zöldfelület	70 %
----	-----------------------------------	------

1.13. sz. táblázat

A	B	C
1.	KGT jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	K
4.	Megengedett legnagyobb beépítettség	20 %
5.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	20 %
6.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 7,5 m
8.	Megengedett legkisebb zöldfelület	70 %

1.14. sz. táblázat

A	B	C
1.	Kköz jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	K, min. 2000 m ²
4.	Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
5.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	40 %
6.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 4,5 m
8.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

1.15. sz. táblázat

A	B	C
1.	Kmü jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	5000 m ²
4.	Megengedett legnagyobb beépítettség	20 %
5.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	20 %
6.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
8.	Legnagyobb épületszélesség	9 m
8.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

2. Beépítésre nem szánt övezetek előírási paramétere (az egyes beépítési mód és teleknagyság kódokhoz tartozó telekmérete)

2.1. sz. táblázat

A	B	C
1.	KÖu jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	10 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Oldalkert:	kialakult, vagy minimum 3,0 m-nél.

2.2. sz. táblázat

A	B	C
1.	KÖk jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	5 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Oldalkert:	kialakult, vagy minimum 1,0 m-nél.

2.3. sz. táblázat

A	B	C
1.	Z-KK jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	5 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	3,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	80 %
10.	Oldalkert:	nem lehet kisebb 2,0 m-nél.

2.4. sz. táblázat

A	B	C
1.	Ev jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	-
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	-
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	-
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Oldalkert:	nem lehet kisebb 3,0 m-nél.

2.5. sz. táblázat

A	B	C
1.	Má1 jelű övezet	
2.	Beépítési mód	Épület nem helyezhető el, terepszint alatti beépítés nem létesíthető.

2.6. sz. táblázat

A	B	C
1.	Má2 jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	legalább 1 ha (10 000 m ²).

4.	Beépíthető telek területe	a) Szántó művelési ágban lévő területen épület, terepszint alatti épület nem létesíthető; b) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület, terepszint alatti épület nem létesíthető; c) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és a bruttó 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg; d) Szőlőművelési ágban lévő területen – az f) pontban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2-4 ha közötti telekméret esetén a telken földborítású, terepszint alatti pince építhető. A beépített alapterület a telek 1 %-át, és a bruttó 400 m²-t nem haladhatja meg; e) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a bruttó 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg; f) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a bruttó 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg. g) A szőlő művelési ágban lévő területen – az f) pontban foglaltak kivételével - 4 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőtermelést, borászatot és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, úgy, hogy a lakófunkció a beépített alapterület max. 50 %-át teheti ki. A beépített alapterület a telek 1%-át, és a bruttó 400 m²-t nem haladhatja meg. A beépített alapterületen felül gazdasági célú, terepszint alatti földdel takart pince további 2 %-os beépíthetőséggel helyezhető el. Szálláshely a borturizmust szolgáló épület 30 %-ban létesíthető legfeljebb. h) Épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó. Azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni; i) A beépíthető telek szélessége legalább 30 m. j) A kialakítható telek területe legalább 1 ha (10 000 m²). k) A beépítés módja szabadon álló. l) Az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m. m) Az épületmagasság legfeljebb 3,8 m.
5.	Beépíthető telek szélessége	30 m
6.	Megengedett legnagyobb beépítettség	0,5 %, de telkenként legfeljebb bruttó 400 m ² alapterület
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-

8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	3,8 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m.	minimum 10,0 m.

2.7. sz. táblázat

A	B	C
1.	Má3 jelű övezet	
2.	Beépítési mód	Épület nem helyezhető el, terepszint alatti beépítés nem létesíthető.

2.8. sz. táblázat

A	B	C
1.	Má4 jelű övezet	
2.	Beépítési mód	Épület nem helyezhető el, terepszint alatti beépítés nem létesíthető.

2.9. sz. táblázat

A	B	C
1.	Mk jelű övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható telek területe	3000 m ²
4.	Beépíthető telek területe legalább	2700 m ²
5.	Beépíthető telek területe	A kertés mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek legkisebb nagysága 2700 m ² . a) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet lehet, d) A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes helyi önkormányzatnak kell igazolni.
6.	Kialakítható telek szélessége	a beépített telekszakasz $\geq$ 16 m;
7.	Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %, de telkenként az épület alapterülete nem haladhatja meg a 90 m ² -t
8.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	a terepszint alatti beépíthetőség mértéke (terezsint fölé emelkedő gazdasági épület alatti pince, és földel takart pince összesen) legfeljebb 3%, a terepszint alatt beépíthető alapterület legfeljebb bruttó 200 m ² ; a gazdasági épület, és attól különálló földel takart pince építészeti egységben épülhet;
9.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	az épületmagasság a 3,5 métert, az építmény legnagyobb homlokzatának magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.
10.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
11.	Előkert:	legalább 10 m.
12.	Oldalkert:	legalább 4,0 m.
13.	épület legnagyobb szélessége	6,0 m

2.10. sz. táblázat

A	B	C
1.	V jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	kialakult
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %

6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	5 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,50 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-

2.11. sz. táblázat

A	B	C
1.	KbTe jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	kialakult
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	2 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	5 %
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m

2.12. sz. táblázat

A	B	C
1.	Kbk jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	kialakult
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	5 %
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m

Függelék 1.

Nyilvántartott lelőhelyek Nemesgulács határában

lelőhely azonosító	MRT szám	lelőhely neve	lelőhely kora és típusa	lelőhely hrsz	jelenlegi helyzet*
8692	MRT 1. 33/1.	Köbölkút / Bodonkút / Kisgulács	középkori település	038/65	
8693	MRT 1. 33/2.	Köbölkúti iskola	középkori sírok, templom (?), római kori kőfaragvány	860, 861, 784/1, 041, 042, 859, 685 038/70, 038/72	
8694	MRT 1. 33/3.	Gulács (belterület)	középkori templom (?)	214/1	
8695	MRT 1. 33/4.	Gulács-hegy északi oldala	halomsír	019/12-13	
8696	MRT 1. 33/5.	Korkovány-dűlő	bronzkor, bronzkincs	736, 737, 738, 739	Pontosan nem lokalizálható.
8697	MRT 1. 33/6.	Belterület (volt jegyzői telek)	római kor, sír	193/1, 194, 195/1, 196, 198	Pontosan nem lokalizálható.
8698	MRT 1. 33/7.	Gyulakeszi - Káptalantóti útvonal elágazása	bronzkor, sírok	015/4, 015/5	

*Az 1960-as években rendelkezésre álló helymeghatározó eszközök nem tették lehetővé a helyszín koordinátáinak megadását.

A mai művelési viszonyok pedig nem teszik lehetővé a felszíni adatgyűjtést.

Műemlékek

törzsszám	azonosító	helység cím	név	védelem	helyrajzi szám
5238	24641		Ált. iskola, v. kastély ex-legekönyezete	Műemléki környezet	241, 242, 271, 272, 273, 274, 275/1, 311/1, 311/2, 6, 9/2, 1/3
5238	10089	József Attila u. 72.	Ált. iskola, v. kastély	Műemlék	7

Helyi védelem

A településkép-védelméről szóló 12/2021. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 1. melléklete alapján helyi védelmet élvez:

Sorsz.	hrsz.	cím	rövid leírás
Épületek, építmények			
1.	214/1*	József A. u. 47.	Római katolikus templom <i>Műemléki védelemre javasolt</i>
2.	7	József A. u. 68-70.	Általános iskola <i>hozzá tartozik: József A. u. 72. sz.</i>

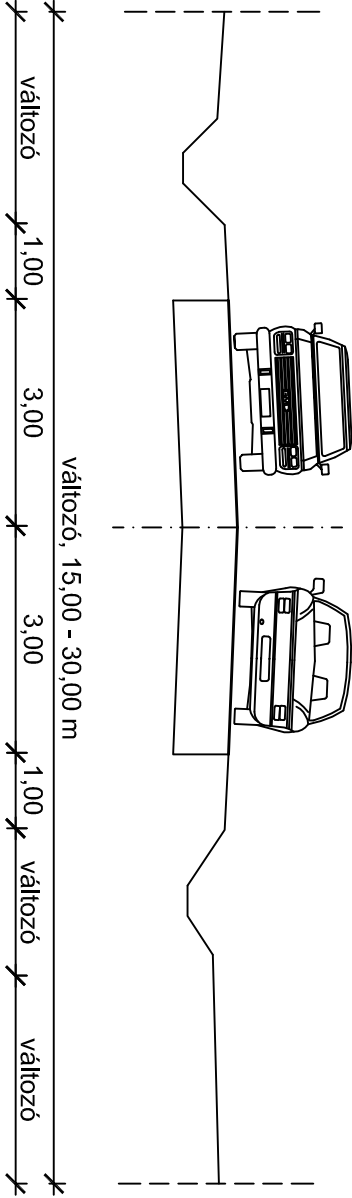
Sorsz.	hrsz.	cím	rövid leírás
3.	275/1*	József A. u. 73.	Ispán vendégház
4.	114/1*	József A. u. 32.	Óvoda - <i>egykori Eőry kúria</i>
5.	041/a* 041/b	Badacsony- hegy északi oldalán, Köbölkút településrészen	volt iskola <i>Magyarok Nagyasszonya iskolakápolna</i>
Egyedi tájértéknek jelölt képződmény/létesítmény			
1.	7-8	József A. u. 68-72.	Fasor
2.	114	József A. u. 32.	Nyírfák - Óvoda
3.	192	József A. u. 19.	Fenyő (Pinus nigra)
4.	215 (helyesen 210/3 hrsz)	József A. u.	Hársfák - Temető
5.	215 (helyesen 210/3 hrsz)	József A. u.	Kőkereszt - Temető
6.	026/30	külterület	Kőkereszt
7.	57/8	-	Millenniumi emlékmű
8.	393	-	Felszabadulási emlékmű
9.	044 (helyesen 044/1 hrsz)	külterület	Kőkereszt
10.	7	Iskola	Keresztury Dezső emléktábla

Megjegyzés: * Egyedi tájérték is egyben

Nemesgulács

Meglevő 7316 j. út mintakeresztmetszele kiterületen (K.V.B.)

árok padka közút padka árok zöldsáv

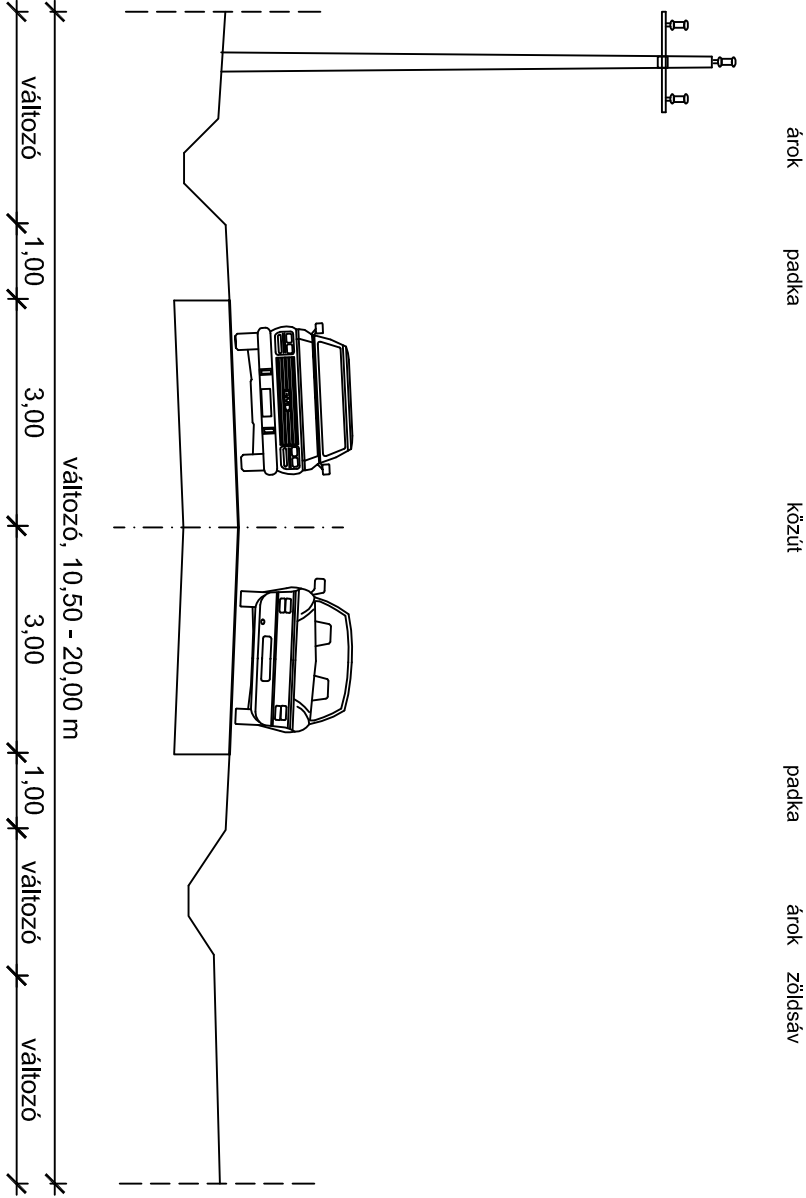


Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKÖ

Nemesgulács

Meglevő 7345 j. út mintakeresztmetszele kiterületen (K.V.B.)

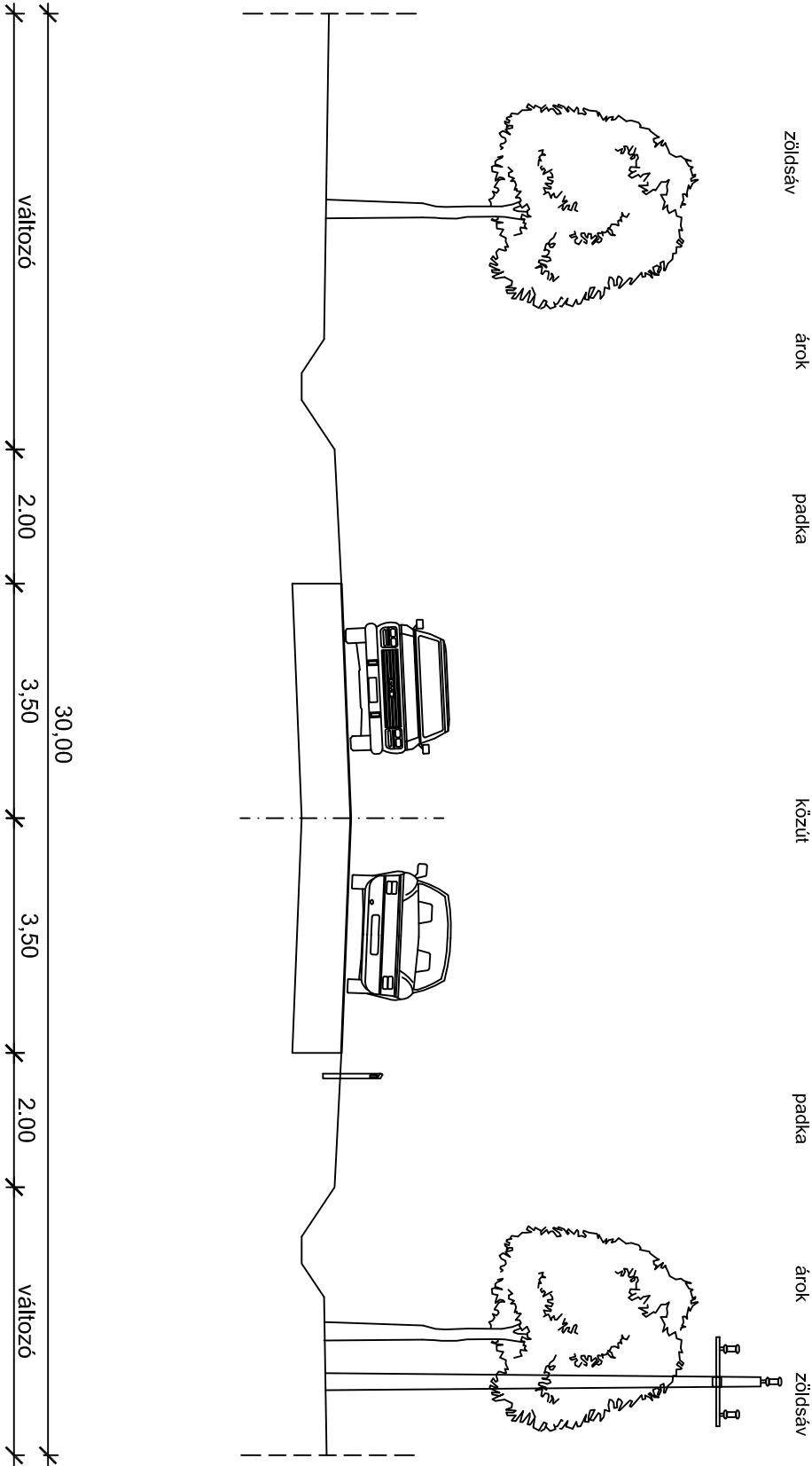


Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKÖ

Nemesgulács

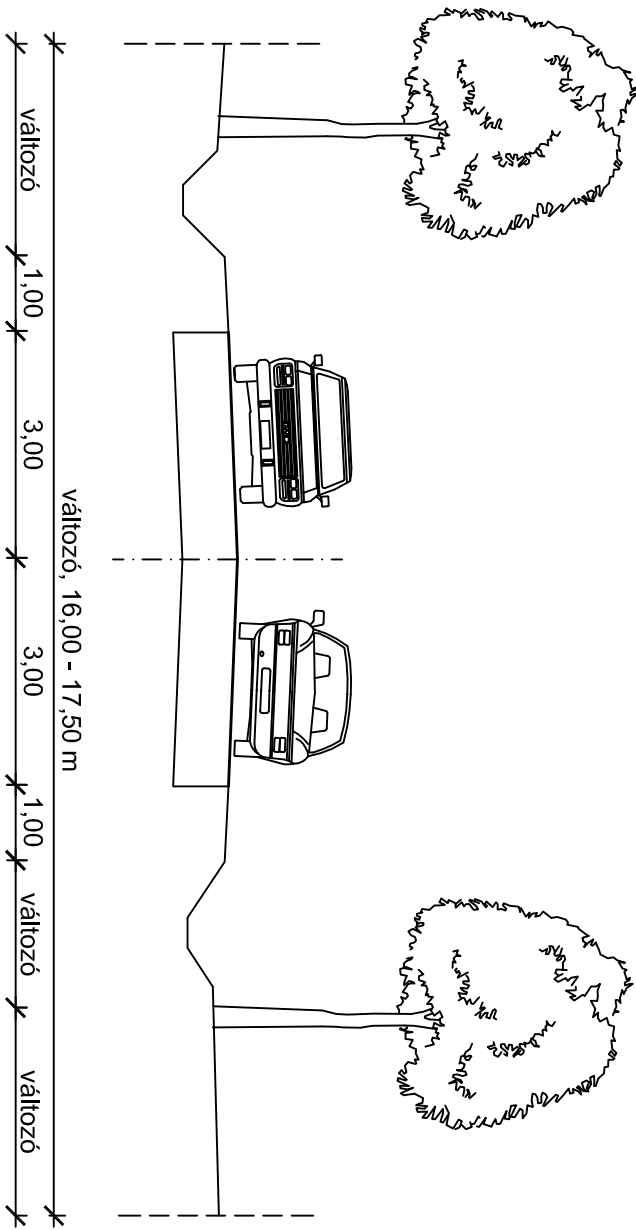
Meglevő 73104 j. út mintakeresztmetszele (K.V.B.)



Nemesgulács

Meglelvő 73144 j. út mintakeresztmetszelve nye külterületen (K.V.B.)

árok padka közút padka árok zöldsáv

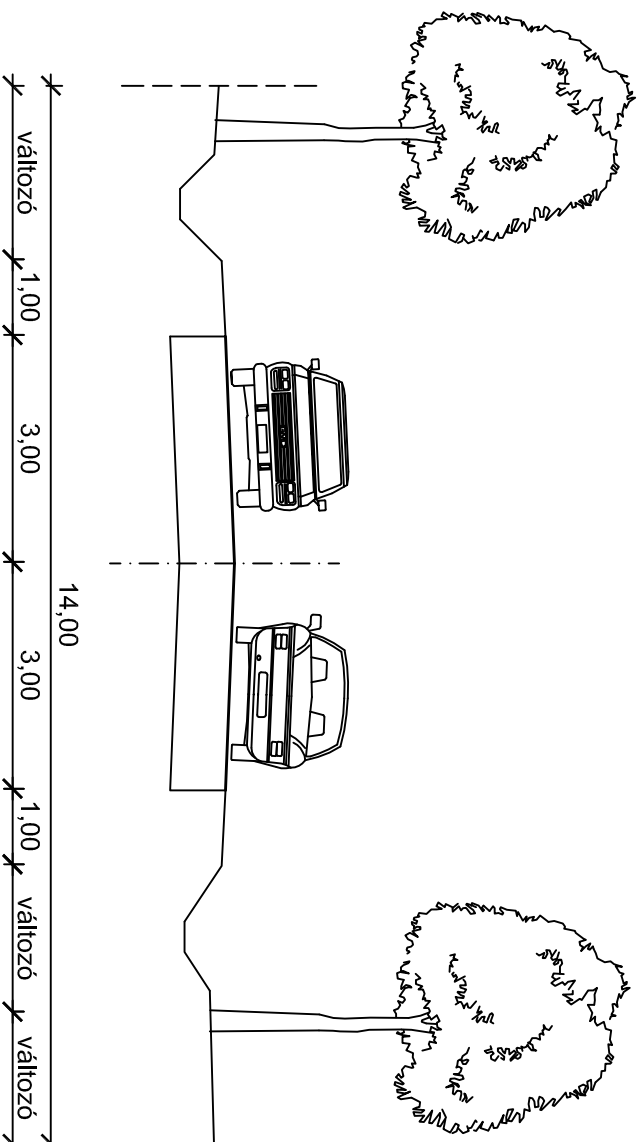


tervező: Tóth Attila
TKö

Nemesgulács

Meglevő 7341 j. út mintakeresztmetszele külföldön (K.V.B.)

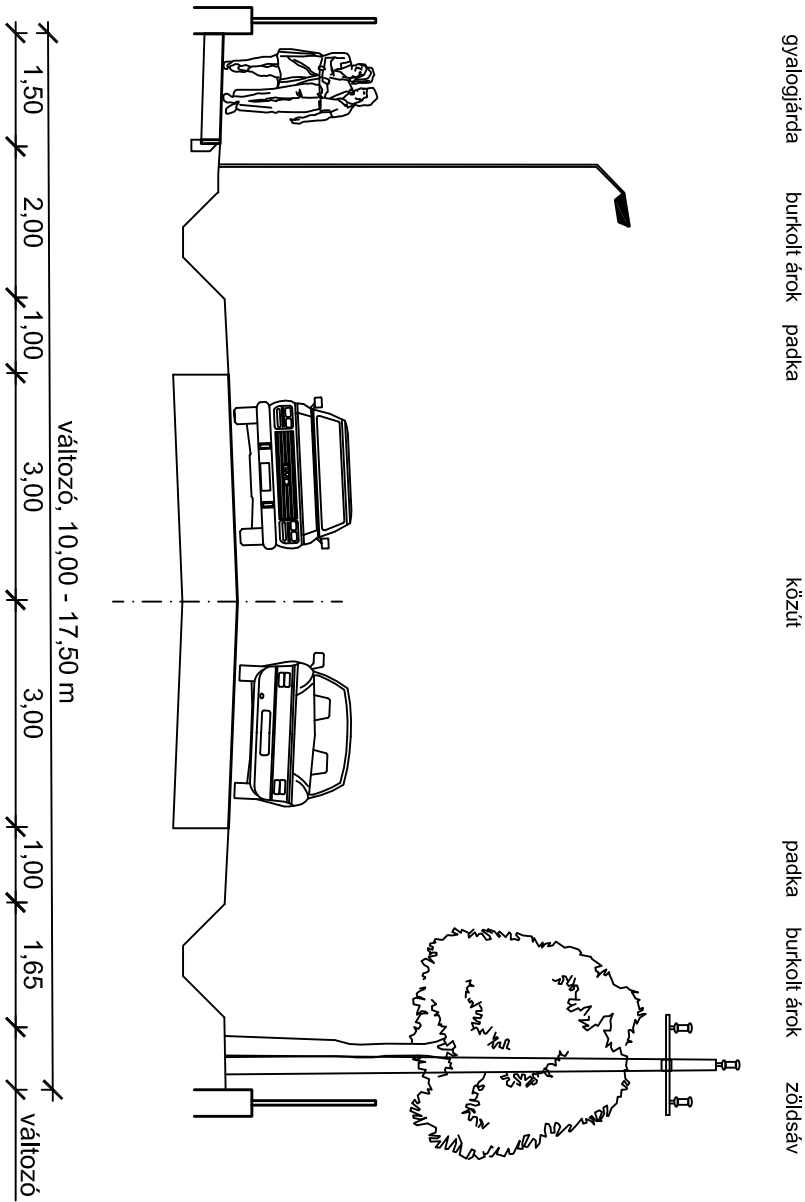
árok padka közút padka árok zöldszáv



tervező: Tóth Attila
TKÖ

Nemesgulács

Meglévő 7316 j. út (József Attila utca) mintakeresztmetszelvénye belterületen (B.V.c.D.)



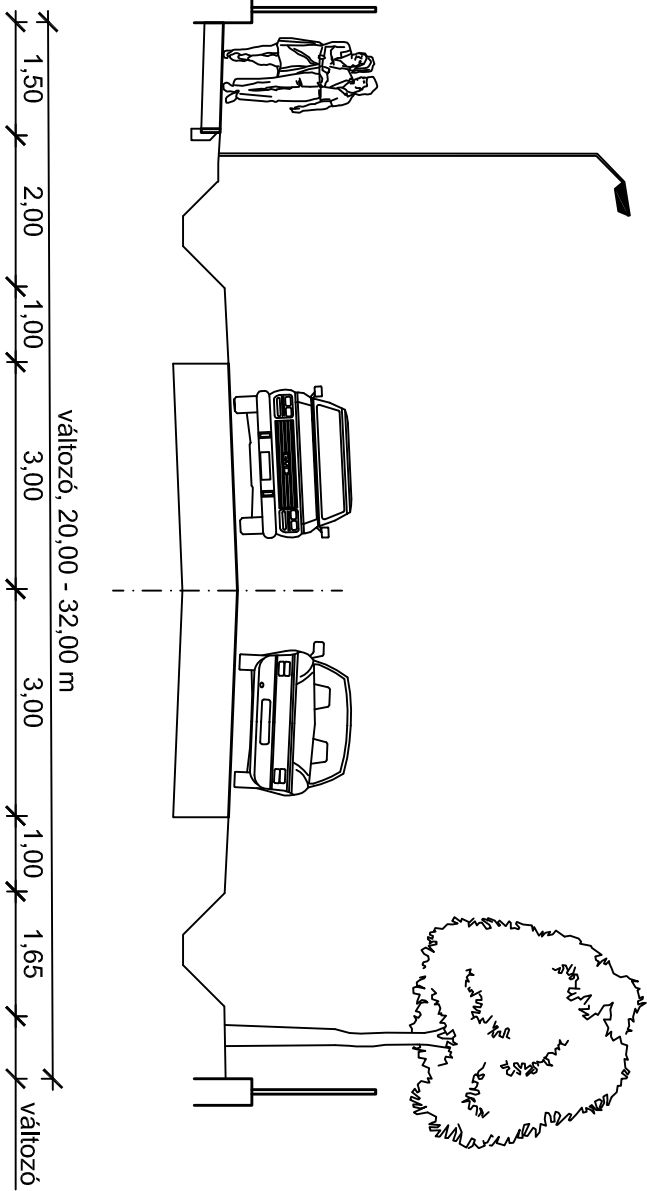
Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKÖ

Nemesgulács

Meglelvő 7345 j. út (Vasút utca) mintakeresztmetszélvénye belterületen (B.V.c.D.)

gyalogjárda burkolt árok padka közút padka burkolt árok zöldsáv



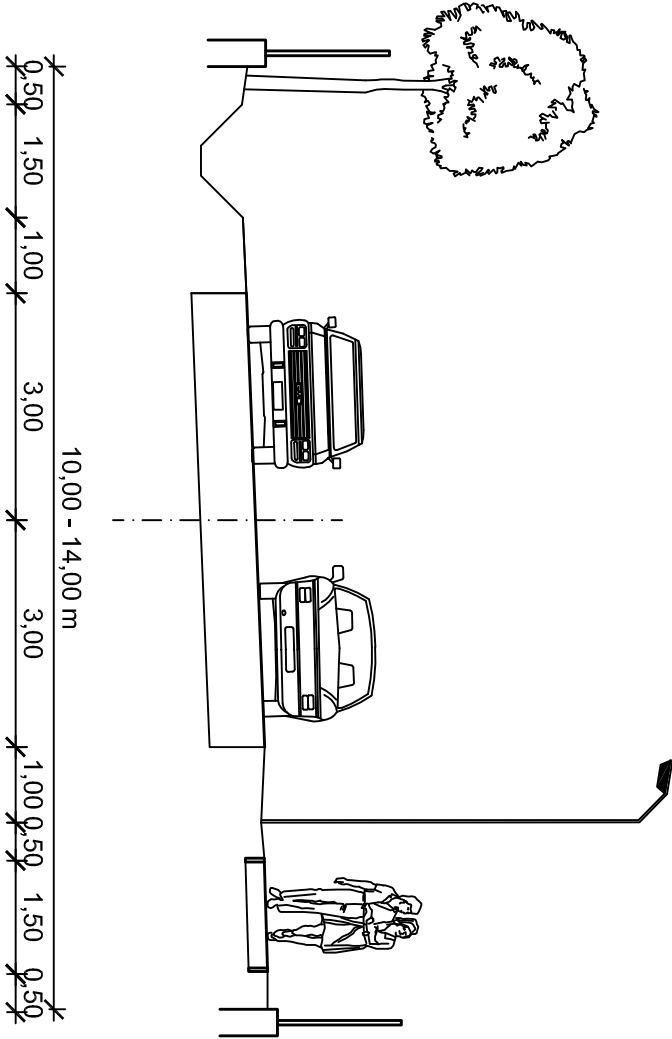
Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKö

Nemesgulács

Tervezett lakóutca 10,00 - 14,00 méter szabályozási szélességgel

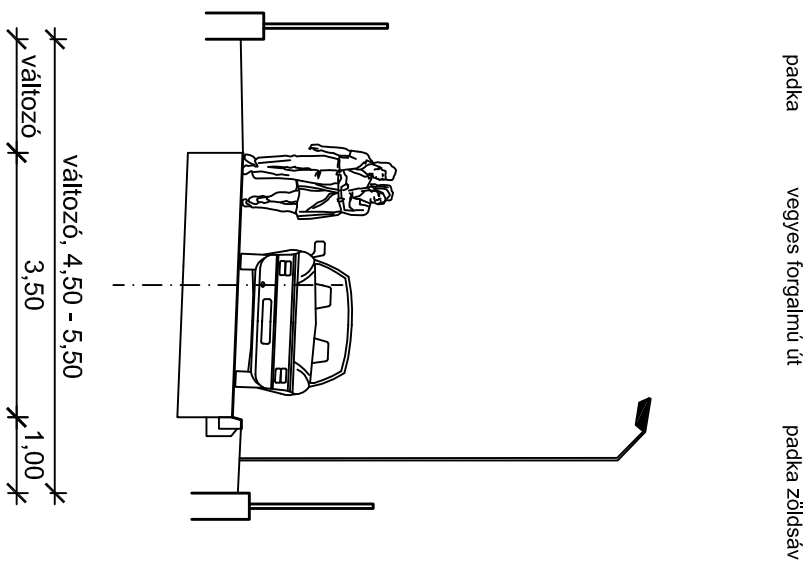
zöldsáv árok padka közút padka zöldsáv gyalogjárda



tervező: Tóth Attila
TKö

Nemesgulács

Meglévő vegyes forgalmú út mintakeresztszelvényel



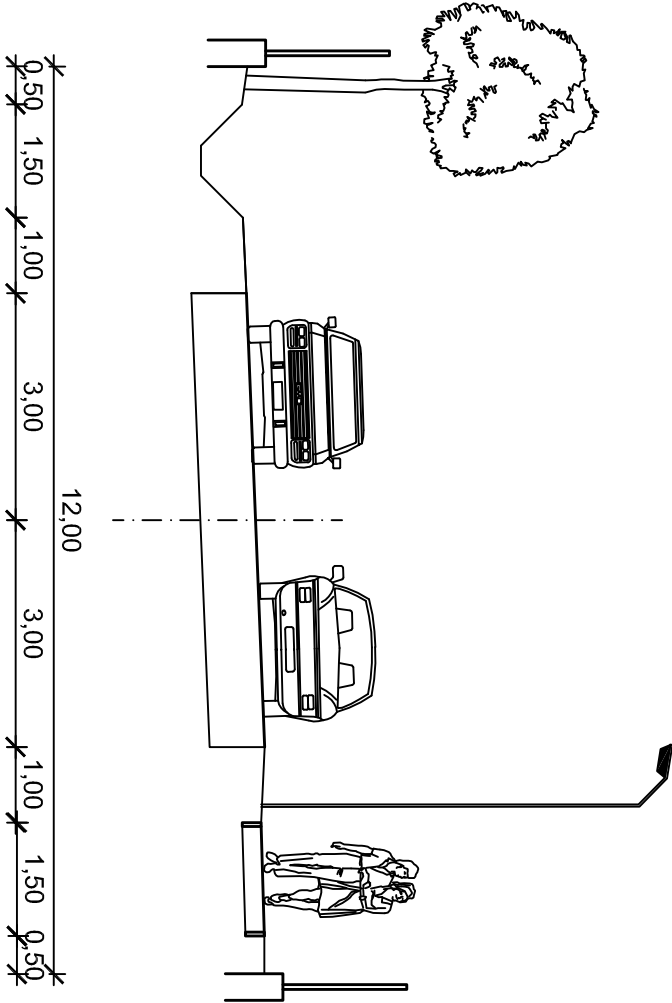
Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKÖ

Nemesgulács

Tervezett lakóutca 12,00 méter szabályozási szélességgel

zöldsáv árok padka közút padka zöldsáv gyalogjárda

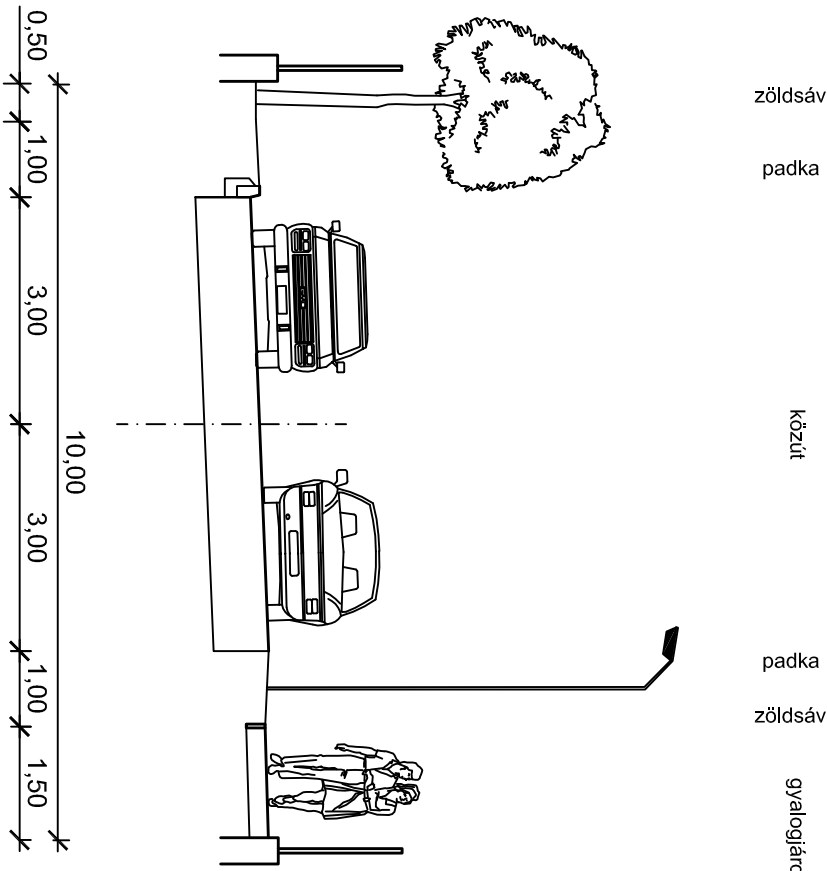


Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKÖ

Nemesgulács

Tervezett lakóutca 10,00 méter szabályozási szélességgel

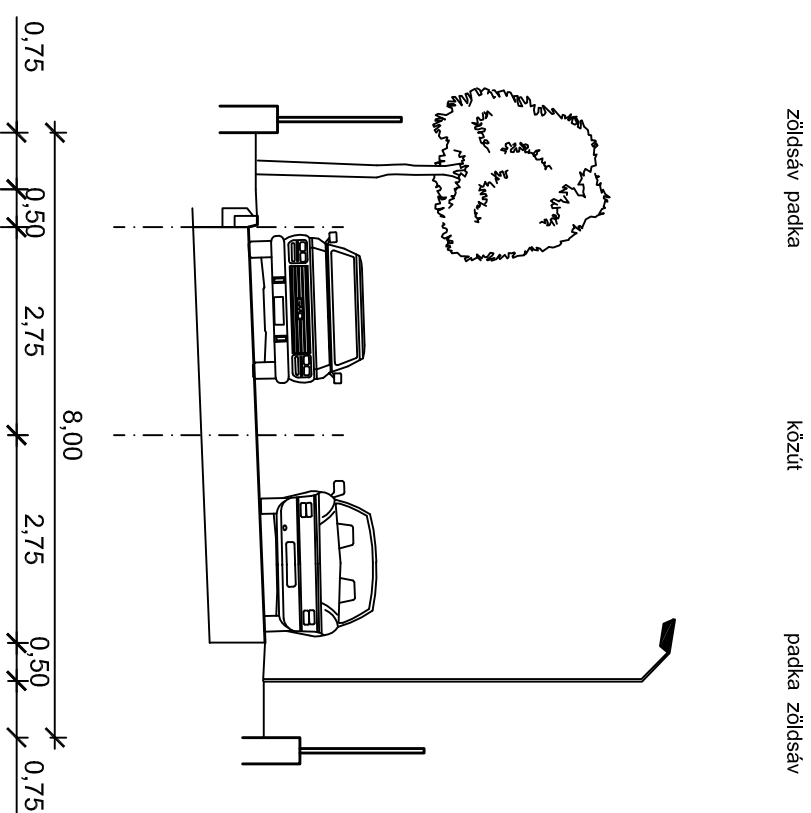


Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKö

Nemesgulács

Megévő lakóutca rendezése 8,00 méter szabályozási szélességgel



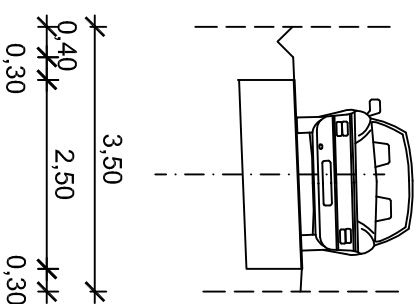
Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKÖ

Nemesgulács

Meglévő külterületi mezőgazdasági út

padka közút padka



Handwritten signature

tervező: Tóth Attila
TKÖ

Végső előterjesztői indokolás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva és az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Nemesgulács Község Önkormányzata rendeletben állapítja meg a helyi építési szabályzatát. A szabályozás célja, hogy szabályozza a temetők működési rendjét, a temetés lebonyolításának zavartalanságát, a temető használatának rendjét, üzemeltetésének szabályait