

1. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. január 13. napján tartandó rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Nemesgulács község Helyi Építési Szabályzatának módosítása

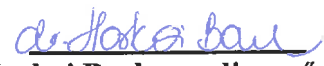
Előterjesztő: Tompos László polgármester


aláírás

Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző


aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:


dr. Harkai Barbara aljegyző

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő: Szalay-Szabó Anita műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Nemesgulács Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a 87/2025. (VII. 22.) és 136/2025. (XI. 28.) Képviselő-testületi határozatában a Nemesgulács, 1/3 hrsz.-ú ingatlant is érintő országos ökológiai hálózat övezeti lehatárolásának módosítása vonatkozásában döntött a Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Nemesgulács Község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) módosításáról.

A terveket az AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft. (felelős tervező: Gergye Péter TT/1 18-0204/2026,) készítette el.

A településrendezési eszközök módosítása során a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 56. § (1) bekezdése alapján és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően Földemesi Tamás László önkormányzati főépítész működik közre.

Tervezési feladat:

Nemesgulács 1/3 hrsz.-ú ingatlant is érintő országos ökológiai hálózat övezeteinek, a Balatonfelvidéki Nemzeti Parkkal folytatott egyeztetés és a 2334-9/2025. ügyiratszámú levélben rögzített térinformatikai állomány szerinti övezeti lehatárolása.

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását tette szükségessé.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök, jogszabályi háttér:

13/2023. (XI. 23.) Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv.

113/2023. (XI. 22.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás, 34/2020. (VI.16.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció

A tervdokumentációt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT.), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: 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 (a továbbiakban: VMTrT) figyelembevételével és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (4) bekezdésére tekintettel készült.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását az Önkormányzat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárásban az ***E-TÉR felületén kezdeményezte.***

A ***partnerségi egyeztetés*** Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 10/2017. (VIII. 11.) rendelete alapján került lefolytatásra. A partnerségi egyeztetés során észrevétel, javaslat, kifogás nem érkezett, ezért a

partnerségi egyeztetést és a véleményezési szakaszt az Önkormányzat 101/2025. (X. 14.) határozatában lezárta.

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében 2025. november 18-án **egyeztető tárgyalást** került megtartásra a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalban (Veszprém, Megyeház tér 1.). A Méptv. 75. § (3a) bekezdése alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton került megtartásra digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével).

Az egyeztető tárgyalásról a VE/05/1299-27/2025 ügyiratszámom jegyzőkönyv készült.

A tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra az alábbi véleményezéssel érintett szervek válaszoltak és nem emeltek kifogást:

- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
- Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprémi Szakmérnökség
- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Veszprém Vármegyei Önkormányzati Hivatal
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály a BP/FNEF/06183-2/2025 iktatószámú válaszában a következő megállapításokat tette:

„A BFKH a módosítás jellegére való tekintettel kifogást nem emel, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázisok védelme szempontjából a város településrendezési tervének készítése során szükséges a kijelölt belső védőterületek, továbbá a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 10. § - a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.”

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: BFNP) a 3409-4/2025. ügyiratszámú válaszában a következő megállapításokat tette:

„A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) az NG/251-4/2025 hivatkozási számú állásfoglalásában a Nemesgulács 1/3 hrsz ingatlan és más területekkel kapcsolatosan megküldte az ökológiai hálózat Nemesgulácsot érintő lehatárolás módosítását.

Felhívjuk a figyelmet, az Igazgatóság a 1826-3/2025. ügyiratszámú levelében rögzítetteknek megfelelően a csarnok épületek elhelyezése kapcsán szükségesnek tartotta/tartja a HÉSZ normaszövegében, valamint a Szabályozási Tervlapon feltüntetve a beruházással érintett ingatlanon belül, a telekhatár mentén a meglévő növényzet megőrzése mellett a „telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész„ jelöléssel, illetve „kötelező fásításként feltüntetett területsávként” jelölni a TRE módosítás kapcsán, mellyel a tervezett épületek tájba-, településképbe való illeszkedése, takarása támogatható.

Tájékoztatjuk, hogy a tervezett módosítás nem érint országos jelentőségű védett természeti területet, ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet, nem része Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos ökológiai hálózat övezeteinek, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem. A telkek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel meghatározott tájképvédelmi terület övezetén található.

A benyújtott terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (Rendelet) hatálya alá tartozik. A Rendelet 1. § (3) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Az Igazgatóság a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartotta szükségesnek. Nemesgulács község településrendezési tervének tárgyi módosítását a Képviselő-testület részére elfogadásra javasoljuk.”

Az egyeztető tárgyaláson a meghívás ellenére nem jelentek meg és nem nyilatkoztak az alábbi államigazgatási szervek és települési önkormányzatok:

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály,
- Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály,
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Gyulakeszi Község Önkormányzata,
- Badacsonytördemic Község Önkormányzata,
- Badacsonytomaj Város Önkormányzata,

Az egyeztető tárgyalást követően 2025. november 25-én beérkezett, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 4. VE/51/2675-2/2025 ügyiratszámú véleményében megállapította, hogy:

„A rendelkezésemre álló iratok alapján megállapítottam, hogy az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (a továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján a módosítással érintett ingatlanok a 8694 és 8697 egyedi azonosítószámú nyilvántartott régészeti lelőhelyet, továbbá az 5238 törzsszámú és 24641 azonosítószámú „Forgách-kastély ex-lege műemléki környezete” érintik.

Megállapítottam, hogy a település rendelkezik a jogszabályban előírt, 10 évnél nem régebbi örökségvédelmi hatástanulmánnyal, mely a szakmai és jogszabályi követelményeknek megfelel. Tájékoztatom, hogy a 8694 egyedi azonosító számú „Tsz-traktorállomás” és a 101926 egyedi azonosító számú „József Attila utca 68-70” régészeti lelőhelyek lehatárolása a szabályozási tervlapon nem egyezik a Nyilvántartás adatai alapján. A település közigazgatási területén

található nyilvántartott régészeti és műemléki lelőhelyek feltüntetése a helyi építési szabályzatban (továbbiakban: HÉSZ) az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését követően, az aktualizált adatok alapján kiegészíteni, illetve javítani szükséges!

Felhívom a figyelmüket, hogy a régészeti lelőhelyek feltüntetésével, aktuális adataival kapcsolatban Eljr. 419 (VII.15.) Korm.rendelet 10. mellékletének 23-25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3.).

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, ha nem régészeti terepmunka keretében kerül elő régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építető vagy a kivitelező köteles a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, b) a régészeti gyűjtőkörrel rendelkező területileg illetékes múzeum vagy a jegyző útján, vagy közvetlenül az örökségvédelmi hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerint jogosult intézményt, valamint c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a mentő feltárásra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása a Kötv. 82. § (1) bekezdése, valamint az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (XI.18.) Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után!

A fejlesztést illetően tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy a Kötv 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. nagyberuházás esetén a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie: A fenti jogszabály 7. § 23. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 5. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

A Nemesgulács község településrendezési tervének módosítása – az országos ökológia hálózat puffterületének módosítása ellen örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelek, azt a képviselő-testület részére elfogadásra javaslom.”

Az egyeztető tárgyalást követően 2025. november 21-én beérkezett a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály 30407/8199/2025.ált. ügyszámú véleményében megállapította, hogy:

„Nemesgulács Község Közigazgatási területének szennyeződés-érzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: faviR.) 7.§ (4) bek. alapuló 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny (2.e).

Az érintett ingatlanok üzemelő, illetve távlati ivóvízbázis előzetesen lehatárolt, illetve hatósági határozatban kijelölt hidrogeológiai védőidomába nem metszenek bele, védőövezet- és védőterület-rendszerét nem érintenek.

A módosítás során kialakult helyzet várhatóan nem jelent veszélyt a felszíni vagy felszín alatti vizekre, mindazonáltal a vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek és csapadékvizek megfelelő kezelése.

*Megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításából várhatóan jelentős környezeti hatások nem származnak vízügyi és vízvédelmi szempontból. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.
A záródokumentum tartalmával a fentebb leírtak betartásával egyetértünk.”*

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 89/2025. (IX. 02.) határozatában nyilatkozott arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti **környezeti vizsgálat** lefolytatását az államigazgatási szervek véleményének figyelembevételével nem tartotta szükségesnek.

Az Önkormányzat az egyeztető tárgyaláson az állami főépítésztől, valamint az – Eljr.419. 64. § (6) bekezdése szerint határidőn belül – az államigazgatási szervektől érkezett kifogások alapján átdolgozta a tervdokumentációt.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása során eltérő vélemény, tisztázatlan kérdés nem maradt.

Országos főépítész záró véleménye:

„A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a Méptv. 76. § (1) bekezdésének, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

Szakmai véleményem összefoglalása:

*Nemesgulács község településrendezési eszközeinek Nemesgulács, 1/3 hrsz.-ú ingatlant is érintő országos ökológiai hálózat övezeti lehatárolásának módosításával összefüggésben Nemesgulács teljes közigazgatási területére kiterjedő településrendezési eszközeinek módosítására irányuló **záró véleményem egyetértő, a módosítás képviselőtestületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.** A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításáról az állami főépítész záró szakmai véleményének ismeretében, annak figyelembevételével dönt [Méptv. 55. § (2) b), Eljr.419. 67. § (9)].
A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.”*

A polgármesternek gondoskodnia kell az elfogadott fejlesztési terv, kézikönyv, rendezési terv és településképi rendeletet kormányrendeletben meghatározott, a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak az E-TÉR-be történő feltöltéséről.

A fejlesztési tervet és a kézikönyvet, valamint azok módosítását legkésőbb a közzététel napján; a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján kell az E-TÉR felületre feltölteni [Eljr.419. 72. § (2)].

A jegyző a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által működtetett Integrált Jogalkotási Rendszer igénybevételével **gondoskodik** az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül **az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről** [a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A §].

A fentiekben rögzítettek alapján szükséges a településszerkezeti terv módosítását annak mellékleteivel együtt határozattal elfogadni, valamint Nemesgulács község helyi építési szabályzatáról szóló rendeletének módosítását és mellékleteit Nemesgulács Község

Önkormányzata Képviselő-testületének elfogadnia, melyek jelen előterjesztés mellékletét képezik az alábbiak szerint.

Nemesgulács község településszerkezeti terv módosítása

Településszerkezeti tervlap 1. számú melléklet

Területhasználati változások 2. számú melléklet

A település közigazgatási területén a területfelhasználás nem változik.

Térségi övezet lehatárolásának jelölése a településszerkezeti terven

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága a 3409-2/2025 ügyiratszámú állásfoglalásában rögzítettek szerint az ökológiai hálózat Nemesgulácsot érintő lehatárolásának módosítása és a jelölések javítása kerül átvezetésre a településszerkezeti tervlapon.

Változások ütemezése 3. számú melléklet

A melléklet nem módosul

Település területi mérlege 4. számú melléklet

Területfelhasználás változása nem történik, a területi mérleg nem változik.

Területi tervekkel való összhang igazolása 5. számú melléklet

Biológiai aktivitásérték számítása 6. számú melléklet

Nemesgulács község közigazgatási területére vonatkoztatva nem változik.

Egyeztetési tervdokumentáció

Nemesgulács szabályozási terv módosítása

Nemesgulács község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló rendelet tervezete

Belterületi szabályozási terv 1. melléklet

Külterületi szabályozási terv 2. melléklet

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni, és a határozatot meghozni, a rendeletet megalkotni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT
Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (I.13.) Kt. határozata
Nemesgulács településszerkezeti terv módosításának elfogadásáról

1. Nemesgulács Község Önkormányzat Képviselő-testülete a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az állami főépítész hozzájárulásával Nemesgulács község településszerkezeti tervének alábbi mellékleteit módosítja:

- a) településszerkezeti tervlap (1. melléklet) jelen határozat 1. mellékletével módosul
- b) területi tervekkel való összhang igazolása (5. melléklet) jelen határozat 2. mellékletével módosul

2. Nemesgulács Község Önkormányzat Képviselő-testülete Nemesgulács község településszerkezeti tervének alábbi mellékletei változatlan tartalommal továbbra is fenntartja az alábbiak szerint:

- a) területhasználati változások 2. melléklet
A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága a 3409-2/2025 ügyiratszámú állásfoglalásában rögzítettek szerint az ökológiai hálózat Nemesgulácsot érintő lehatárolásának módosítása és a jelölések javítása kerül átvezetésre a településszerkezeti tervlapon.
- b) változások ütemezése 3. melléklet
- c) település területi mérlege 4. melléklet
- d) biológiai aktivitásérték számítása 6. melléklet

3. Jelen határozat 2026. napján lép hatályba.

4. Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv és mellékleteinek nyilvánosságáról, az önkormányzat honlapján való közzétételéről és az E-TÉR felületére történő feltöltésről.

Határidő: azonnal

Felelős: Tompos László polgármester

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a értelmében a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálatot kell lefolytatni. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a következők:

A rendelet-tervezet címe: Nemesgulács Község Önkormányzat Képviselő-testületének a/2026. (.....) önkormányzati rendelete Nemesgulács község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról

Társadalmi hatása: Nemesgulács 1/3. helyrajzi számú ingatlant és a teljes közigazgatási területet érintő országos ökológiai hálózat puffer területének, a Balaton-felvidéki Nemzeti parkkal folytatott egyeztetés és a 2334-9/2025. ügyiratszámú levélben rögzített térinformatikai állomány szerinti övezeti lehatárolásának módosítása az iparterületek bővítését és munkahelyteremtést segít elő.

Gazdasági és költségvetési hatása: A szabályozás lehetővé teszi, hogy az önkormányzat a jelenleg nem, vagy csak korlátozott mértékben hasznosítható önkormányzati ingatlanok értékesítését, ezáltal új vállalkozások letelepedését, melynek vonzataként nő a munkaerőigény, illetve az önkormányzat gazdasági stabilitása.

Környezeti és egészségi következményei: A szabályozás a környezeti és egészségügyi követelményeket tartalmazza.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A tervezet többlet adminisztratív terhet nem ró az önkormányzati hivatalra.

Egyéb hatása: a tervezetnek egyéb hatása nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: Az új szabályok előkészítése bármilyen építési engedélyezési eljárás alapját képezi.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következménye: Nem jut maradéktalanul érvényre helyi szabályozás, a terület hasznosítása elmarad.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyi: nincs
- szervezeti: nincs
- tárgyi: nincs
- pénzügyi: nincs

INDOKOLÁS

Általános Indokolás

A rendelet módosítása a beruházások elősegítése és a jogszabályi összhang megteremtése érdekében szükséges.

Részletes Indokolás

1.§

Az értelmező rendelkezéseket kiegészíti egy i) ponttal.

2.§

A 14. § (2) bekezdésében rögzített beültetési kötelezettség időbeni hatályát pontosítja.

3.§

A hatályos rendelet mellékleteinek módosításáról rendelkezik.

4.§

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Nemesgulács község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelete módosításáról

[1] Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával a célja az építés helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében az, hogy Nemesgulács Község Önkormányzata az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel Nemesgulács község közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa. A rendelet célja továbbá Nemesgulács község, mint település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a település adottságainak és lehetőségeinek hatékony kihasználásával a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózat biztosítása, a településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.

[2] Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Nemesgulács Község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő i) ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„i) *Háromszintes növényállomány:* az érintett ingatlanok minden 100 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje és a fennmaradó felületen gyep vagy talajtakaró együttes telepítése.”

2. §

A Nemesgulács Község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlant érintő építési tevékenység használatbavételéig, meghatározott módon, növényzettel történő beültetési kötelezettséget írhat 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. §

(1) A Nemesgulács Község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Nemesgulács Község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nemesgulacs_1_mod_2026___Belterulet_szab_tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet a 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nemesgulacs_1_mod_2025___Kulterulet_szab_tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalma

2. melléklet a /2026. (...) számú Képviselő-testületi határozathoz

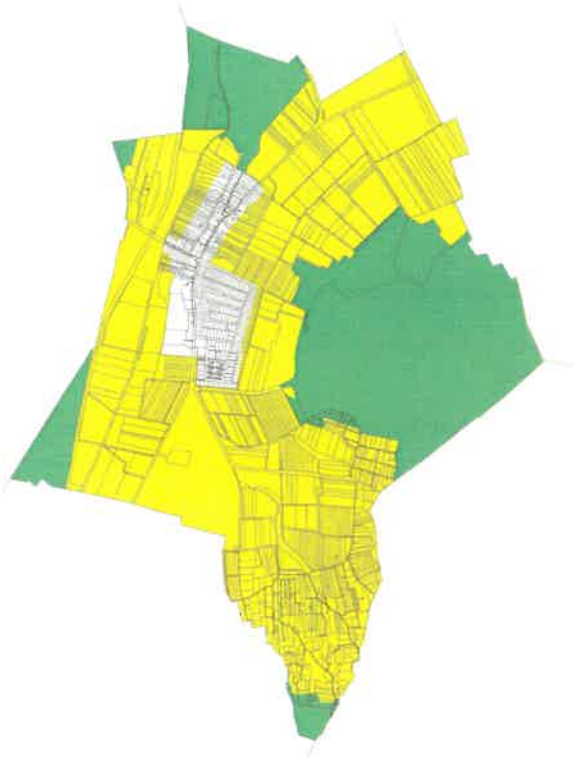
5. melléklet a 113/2023. (XI. 22.) önkormányzati határozathoz,
módosította a .../2026.(...) önkormányzati határozat 2. melléklete

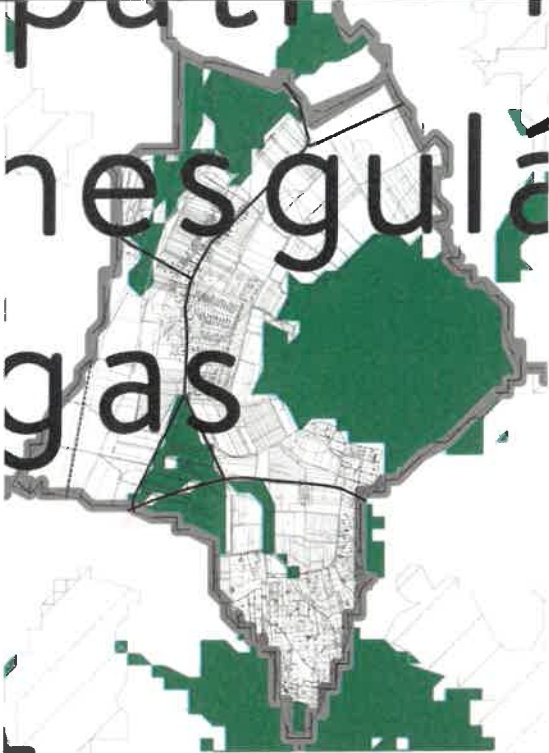
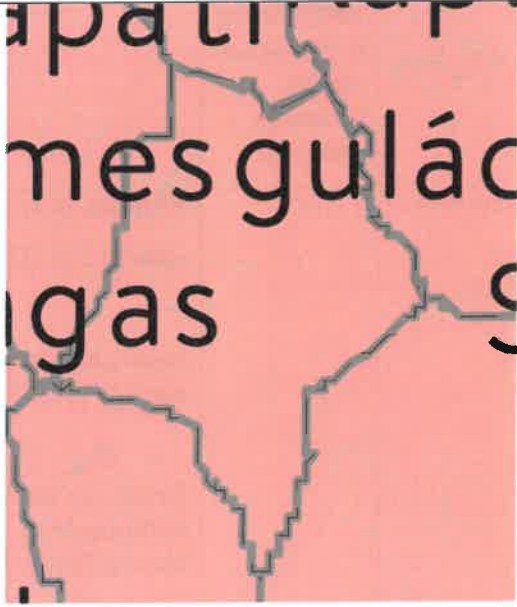
5. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

a.) Országos Területrendezési Tervvel

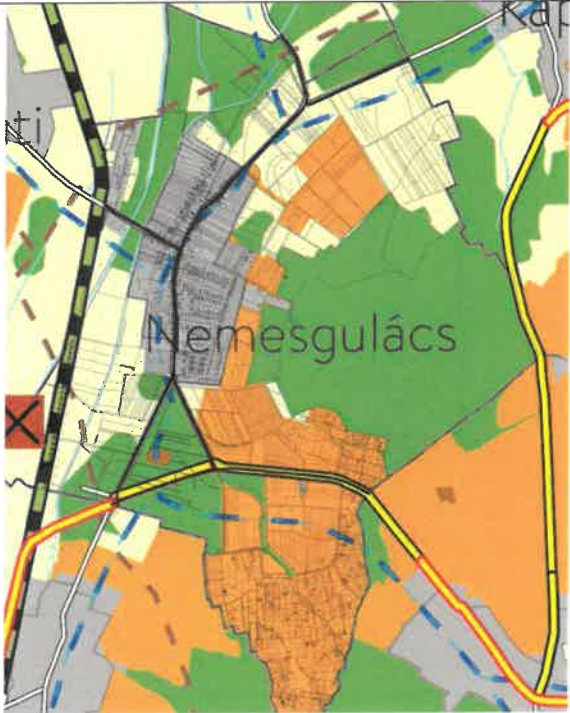
Az Országos Területrendezési Tetről (MaTrT) szóló törvény több vonatkozásban is érinti Nemesgulácsot.

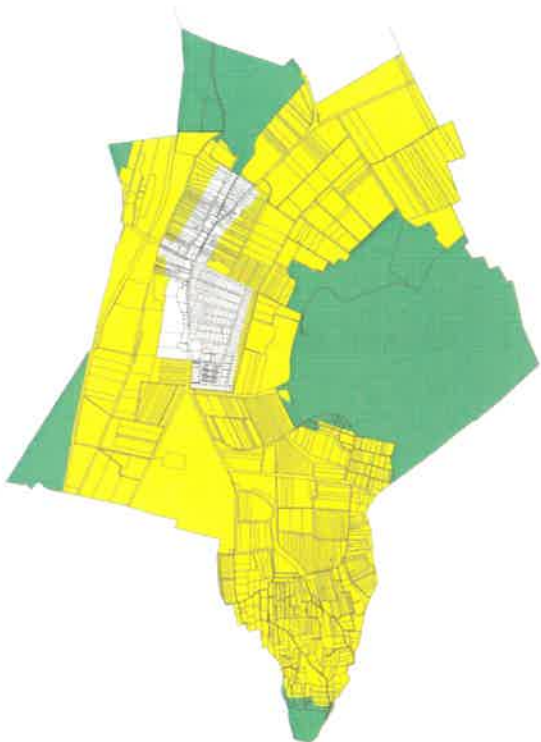
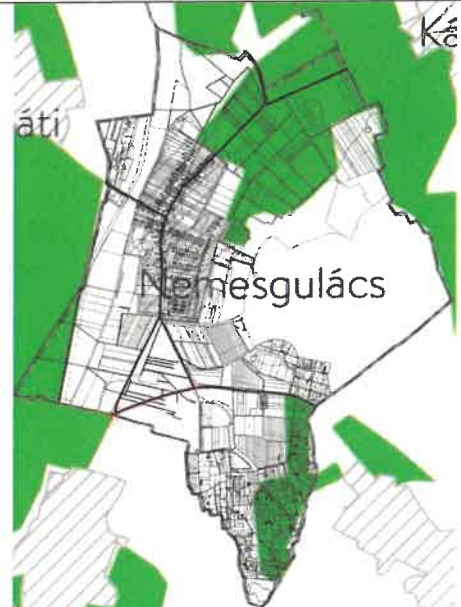
A MaTrT Nemesgulács községet érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:		
OTrT	Érintettség	Területe
Ország szerkezeti terve	Érinti az új településszerkezeti terv szerint	

Országos ökológiai hálózat övezete	Ökológiai hálózat magterületének övezete 261,2922 ha Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 0 ha Ökológiai hálózat pufferterületének övezete 515,096 ha	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	

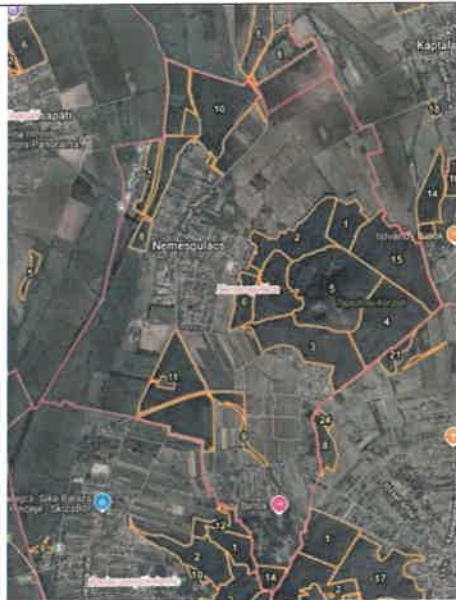
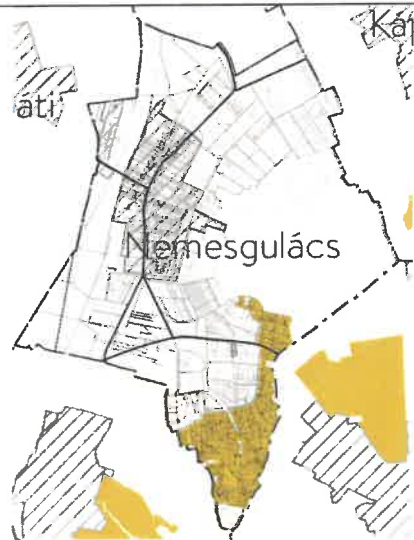
Erdők övezete	Érinti az új településszerkezeti terv szerint 297,73 ha	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Érinti	

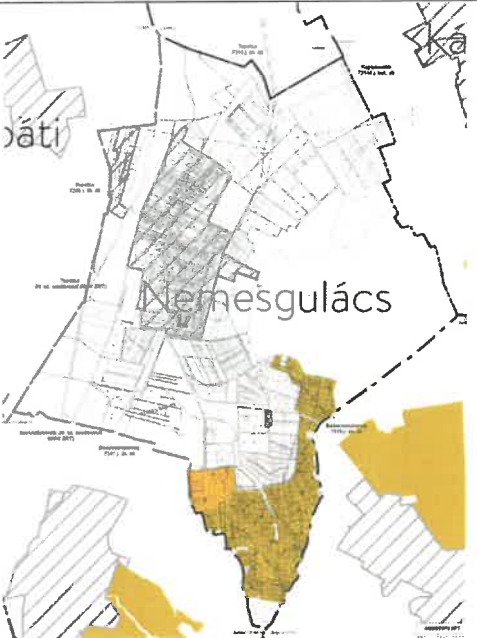
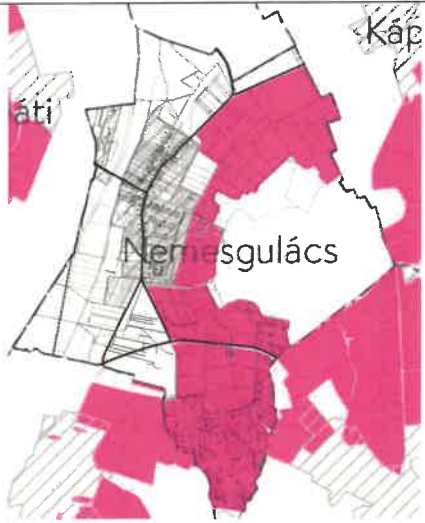
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	 The map shows a green-shaded area in the bottom left corner, representing a military or defense zone. The rest of the area is white, indicating it is not affected. The text 'Nemesgulács' is overlaid on the map.
--	------------	--

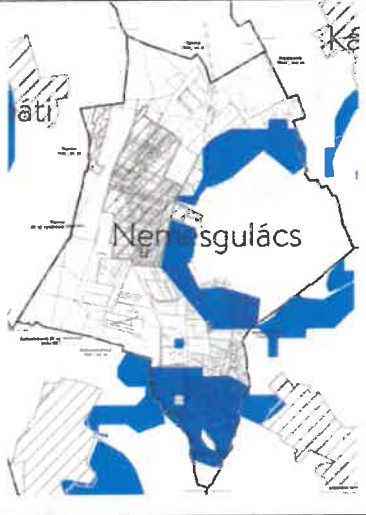
BKÜTrT	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
BKÜTrT szerkezeti terve 10. melléklet	Érinti	Erdőgazdálkodási térség: 331,377 Mezőgazdasági térség: 191,791 Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség: 208,6177 Vízgazdálkodási térség: 1,1793 Sajátos területfelhasználású térség: 1,3853 ha Települési térség:	 The map shows the town of Nemesgulács and its surrounding areas. Different colors represent different land use zones: green for forest, orange for agricultural, yellow for vineyard and orchard, and blue for water management. The town itself is shown in grey. The text 'Nemesgulács' is overlaid on the map.

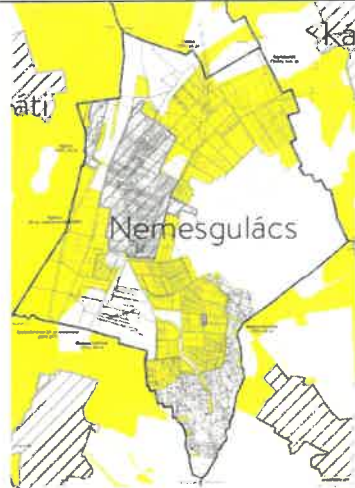
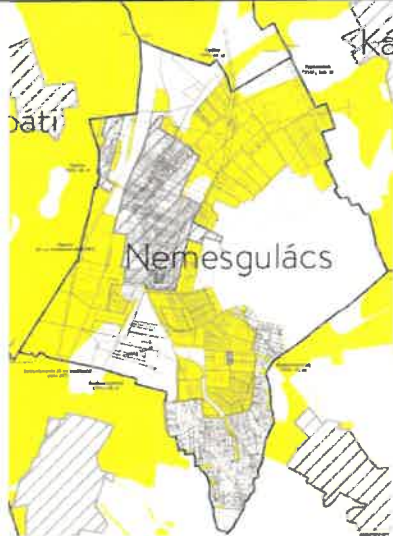
		100,766 ha	
az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat folyosójának övezetét, valamint az ökológiai hálózat puffterületének övezete 3/1 melléklet	Érinti	Ökológiai hálózat magterületének övezete 261,2922 ha Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 0 ha Ökológiai hálózat puffterületének övezete 515,096 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	
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: Vízerosciónak 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 ha lehatárolás 2023-as módosításával	

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 térsegek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térsegek településeinek övezete	Érinti	835,12 ha	 The map shows a yellow-shaded area representing the Nemesség region. It is bounded by several lines, likely roads or administrative boundaries. The label 'Csapáti' is located in the upper left corner of the shaded area, and 'Káptala' is in the upper right corner. The central part of the area is labeled 'Nemesség'.
---	---------------	------------------	---

Térségi területfelhasználás neve	MaTrT szerkezeti terv	Módosított településszerkezeti terv (2026.)	
	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	261,02922	261,02922	100 %
3/1. melléklet az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezeté	0 ha	0 ha	100 %
3/1. melléklet az ökológiai hálózat puffterületének övezete	515,096 ha	515,096 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 %