

GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2021. ÉVI I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2021. szeptember

**GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2021. ÉVI I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN**

TERVEZŐK:

DR. KOVÁCS PÉTER

TELEPÜLÉSTERVEZÉS TT-02-0656

TÁSZLER LÁSZLÓ

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ VZ-T, K1d-1 20 0062

2021. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

01. ELŐZMÉNYEK.....	4.
02. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK ÉS LEGIFOTÓK	5.
03. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA.....	7.
04. KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰELLÁTÁS.....	15.
05. TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDTERÜLETEK	15.
06. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	19.
07. KÖRNYEZETALAKÍTÁS.....	19.
08. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK.....	22.
09. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS.....	30.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE	31.
2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE	39.

III. MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET:	
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS.....	41.

GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2021. ÉVI I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

01. ELŐZMÉNYEK

Gyenesdiás Nagyközség településrendezési eszközeinek 2021. évi I. számú módosítása egy módosító indítványt tartalmaz. A módosítás célja a település gazdasági területének kibővítése.

A módosítási eljárás megindításának első lépéseként Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete /2021. (.) számú határozatával döntött Gyenesdiás Nagyközség településrendezési tervének módosításáról, egyben az érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította (lásd: 1. számú melléklet).

Előzőek alapján, Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdésében foglaltak alapján tárgyalásos eljárásként kívánja lefolytatni. A tárgyalásos eljárás a vonatkozó kormányrendelet szakasza szerint, a partnerségi egyeztetés kezdeményezésével indul.

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

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

A tervezett módosítás a város fejlesztési koncepciójában megfogalmazottakkal összhangban van, a fő infrastruktúra hálózatot nem érinti.

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata megbízta az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft-t településfejlesztési döntésében meghatározott tervezési munka elvégzésével. A tervezési munka a generáltervezéssel megbízott tervező cégnél Dr. Kovács Péter településrendező tervező (TT-02-0656) irányításával készül.

02. HELYSZÍNI VIZSGÁLAT ÉS LÉGIFOTÓK

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

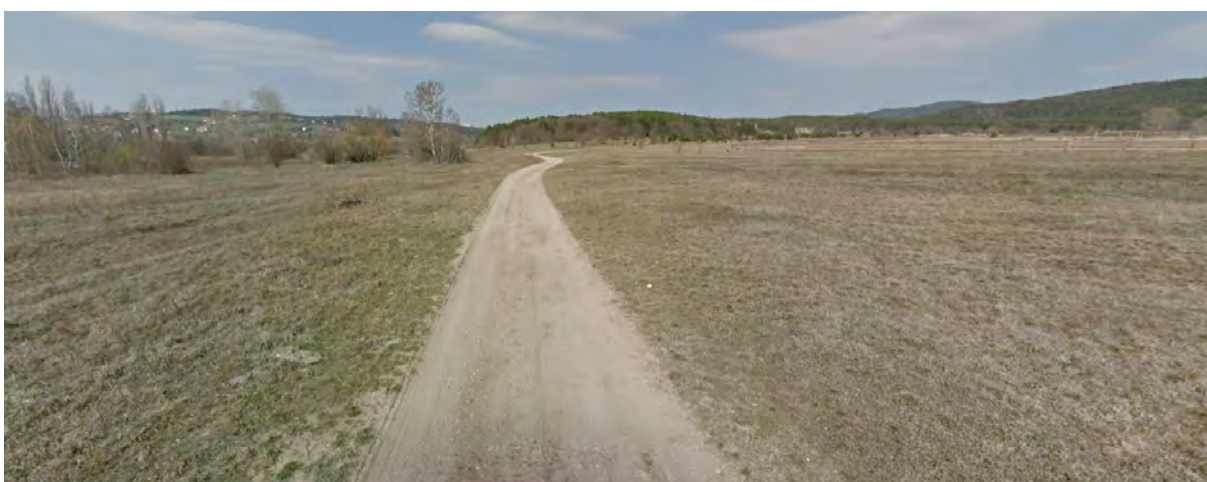


A módosítással érintett terület településen belüli elhelyezkedése

Gyenesdiás befektetési és üzleti környezet létrehozására a település északnyugati településrészén gazdaságfejlesztési akcióterületet hozott létre, mely helyszínen gazdasági övezet került kialakításra. A terület alkalmas raktárépületek, gyártó, egyéb a környezetét nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek folytatására. Az e célra már kijelölt területeken túl, továbbiakra mutatkozik igény.

A Dornyai Béla úttól északra eső terület jelenleg beépítetlen, művelés alól kivont gyepes, bokros terület, közvetlen határos nyugatról Keszthely közigazgatási területével.

A 1884/7 hrsz-ú út jelenleg földút, mely a Faludi és Iparosok útjától nyugatra eső beépítetlen területet tárja fel.



A módosítással érintett terület



Ortofotó a tervezési területről

03. A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

A településfejlesztési Koncepció és a településszerkezeti terv összefüggéseinek bemutatása

Gyenesdiás Nagyközség településfejlesztési koncepciója 2018-ban került elfogadásra, 124/2018. (XII.18.) számú képviselő-testületi határozattal. A település fejlesztésének prioritásai között szerepel a termelő és szolgáltató szektor megerősítése, a helyi gazdaság diverzifikálása, melyen belül fő célként szerepel a helyi vállalkozások megerősítése, új befektetések, befektetők bevonása, valamint vonzó befektetési és üzleti környezet létrehozása.

„Fontos a helyi vállalkozások megerősítése, mivel kiemelkedően magas a vállalkozáskedv a településen. A vállalkozások támogatását ma már rengeteg szervezet végzi, ezek nagy része országos, régiós vagy megyei hatáskörű. A vállalkozásfejlesztési tevékenységet végző szervezeteket be kell vonzani a településre, hogy segítség a helyi szervezeteket. Hosszabb távon azonban a helyi humánerőforrás fejlesztésével lehet elérni a vállalkozási képességek fejlesztését. „...”Gazdaságélénkítő beruházások szükségesek: olyan fejlesztések, amelyek megerősítik Gyenesdiás helyét és szerepét a térségben, amely sok fizetőképes látogatót vonz, hosszú szezonra biztosítja a vonzerőt, minőségi szolgáltatásokat és termékeket kínál. A települési arculatnak és épített környezetnek egy minőséget és funkcionalitást is jelentő átalakítására van szükség, hogy a „Gyenesdiás” élmény még vonzóbb legyen.”

Jelen módosítás kezdeményezője a település Önkormányzata, akik a fejlesztési koncepcióban már megfogalmazott északnyugati településrész gazdaságfejlesztési akcióterület szabályozási környezetének kialakítását határozta el.

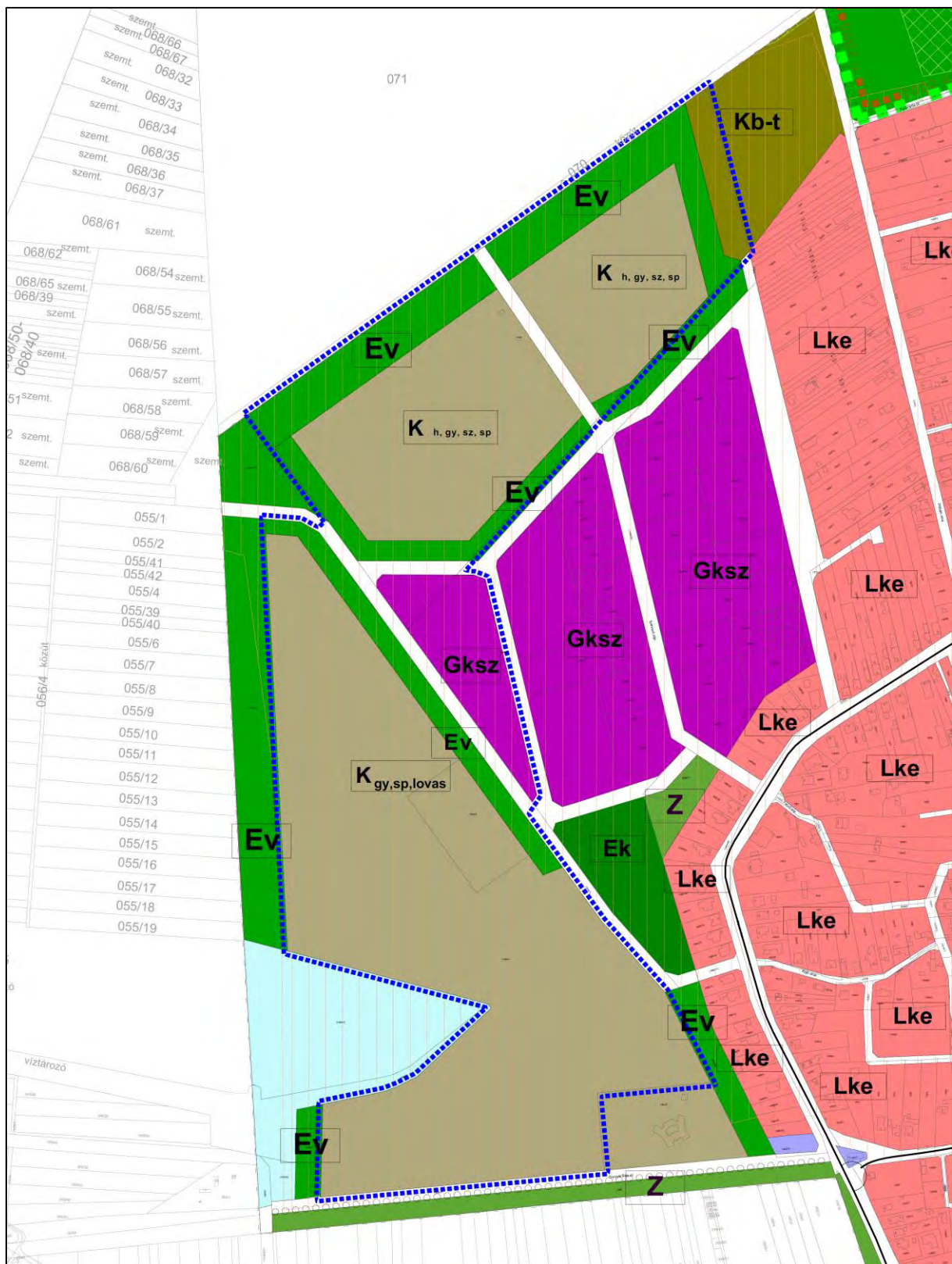
A hatályos rendezési tervek jelenleg is jelölnék ki gazdasági területeket (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz) a település északnyugati részén, melyeknek feltárása és területe tovább fejleszthető.

A gazdasági terület bővítésével a terület feltárásának nyomvonalai is módosulnak, a 1884/7 hrsz-ú út nyomvonalának felülvizsgálata indokolt, az Iparosok útjától nyugatra eső tervezett Gksz-2 övezet racionálisabb telekfelosztása érdekében.

A hatályos szerkezeti terv

A hatályos szerkezeti terv a 1884/8 és 1884/4 hrsz-ú területet Kgy,sp,lovas övezetbe sorolja, míg a tervezett (1884/7 hrsz.) úttal párhuzamosan védelmi erdőterületet jelöl. Az út keleti oldalán kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területbe sorolja az utakkal körülhatárolt, részben beépült területet.

A tervezési területet belterület, többségében beépítésre szánt terület, érinti az országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete.



Kivonat a hatályos szerkezeti tervből

A hatályos szabályozási terv

A szabályozási terv a szerkezeti tervvel összhangban határozza meg a tervezési terület övezeteit. A szabályozási terv a 1887/7 hrsz-ú Köu-4 jelű úttól nyugatra Gksz-2 és Kgy,sp,lovas különleges beépítésre szánt gyógy-,sport-és lovasterület övezetébe sorolja a tervezési területet. A különleges terület védelme érdekében, a gazdasági terület felé, az úttal párhuzamosan 24,0 méter széles erdőterületet jelöl.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A HÉSZ 21.§ (2) Gksz-2 jelű övezetére vonatkozó előírásai a következők:

(2) A Gksz-2 övezet előírásai:

- a) *Elsősorban nem jelentős zavaró hatású térségi szintű, kereskedelmi, szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál. Vendéglátó egység egy telken önállóan nem létesíthető, csak egyéb gazdasági tevékenység kiegészítéseként.*
- b) *minimálisan kialakítható telekméret 1500 m², minimális utcafronti telekszélesség 22,0 m.*
- c) *Az övezet beépítési módja szabadon álló.*
- d) *A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 35% lehet.*
- e) *Beépítési paraméterek:*
 - ea) *előkert nagysága legalább 12,0 m. Az övezet előkertjében - saroktelek esetén legalább egyik utca mentén – fásított parkoló alakítandó ki.*
 - eb) *oldalkert nagysága 5,0 m, lakótelekkel határos oldalon az oldalkert 12,0 m.*
 - ec) *hátsókert nagysága legalább 6,0 m.*
- f) *Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 9,5 m.*
- g) *Az övezetben a terven jelölt kötelező fásítást el kell végezni a használatbavételi engedély kiadásáig.*

A HÉSZ 24.§ (6) Kgy,sp, lovas jelű övezetére vonatkozó előírásai a következők:

(6) A K-gy,sp,lovas övezet előírásai:

- a) *Az övezet elsősorban a lovas sporttal kapcsolatos létesítmények, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgál. Elhelyezhető funkciók a turizmus fejlesztését szolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató, sport-fitness-welness célú-, lovas sporttal, szabadidő eltöltéssel, sportolással kapcsolatos létesítmények épületei, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények.*
- b) *minimálisan kialakítható telekméret 8000 m², az telek utcai szélessége legalább 60 m.*
- c) *Az övezet beépítési módja szabadon álló.*
- d) *A telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 60%, ahol a telek burkolt felülete a 30 %-ot nem haladhatja meg.*
- e) *Beépítési paraméterek:*
 - ea) *az előkert nagysága legalább 12,0 m*
 - eb) *oldalkert nagysága legalább 12,0 m*
 - ec) *hátsókert nagysága legalább 12,0 m*
- f) *Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.*

A tervezett módosítás

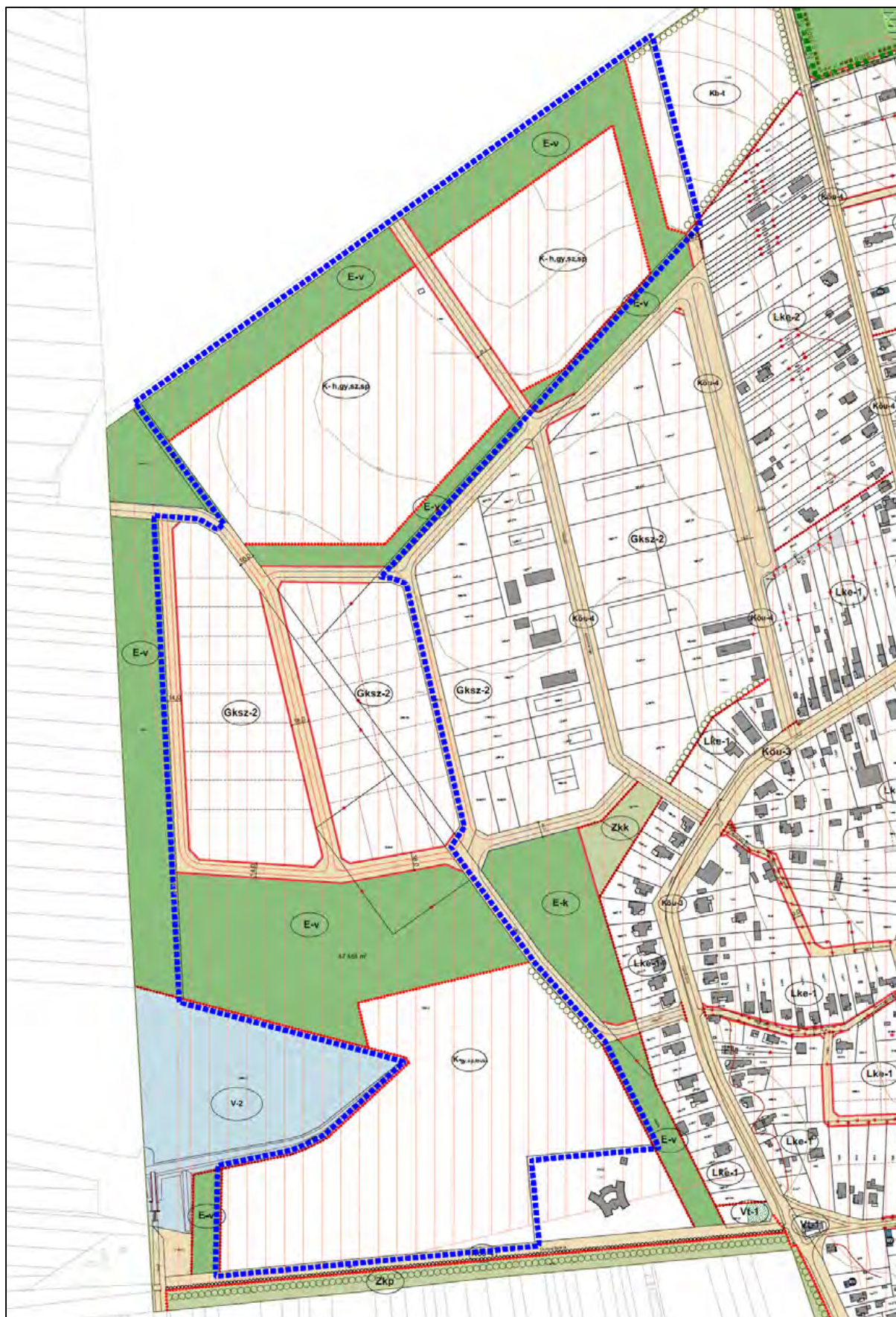
A módosítás célja a Gksz-2 jelű kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület nyugati irányú bővítése, mely során a hatályos terv szerint kialakított gazdasági terület szerkezete a meglévőhöz hasonló szerkezetben bővül, a biológiai aktivitásérték fenntartása mellett.

Ehhez a Köu-4 jelű út nyomvonalának módosítása is szükséges. A módosítás során a 1884/7 hrsz-ú út nyomvonala nyugati irányban eltolódik a meglévő gazdasági területek szomszédságában, és az így kialakult új közút keleti és nyugati oldalán kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezet került kijelölésre. Az út mellett tervezett 24,0 méteres véderdősáv megszüntetésre kerül, visszafoglalása a gazdasági területtől délre történik meg.

A különleges gyógy-, sport-, és lovasterület övezetének területe az utak és gazdasági területek nagyságával lecsökken, valamint a biológiai aktivitásérték szintentartása érdekében védelmi erdőterület került kijelölésre csaknem 4 ha nagyságban.

A kibővített, és újonnan kijelölt gazdasági terület övezeti kódja Gksz-2, vagyis megegyezik a meglévő gazdasági területek övezetével. Az újonnan kijelölt közutak 18,0, 20,0 és 14,0 méter szabályozási szélességben kerültek rögzítésre.

Kivonat a tervezett szerkezeti tervből



Kivonat a tervezett szabályozási tervből

04. KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰELLÁTÁS

KÖZMŰELLÁTÁS

A meglévő közműhálózatot az alábbi kivonat mutatja. Meglévő közművek jellemzően a ténylegesen, vagy ingatlan-nyilvántartásban kialakított utak, közterületek területén haladnak. A módosítás során az új gazdasági területek a tervezett közúthálózattal összhangban készülő közműkiépítése szükséges, a tervezett közlekedési és közműelhelyezési területeken belül a közművek elhelyezhetők.



Közműtérkép részlet

Közműtérkép jelmagyarázat: piros – villamos energia, sárga – gáz, zöld – hírközlés, kék-víz, barna- vízvezetés.
Forrás: e- közmű

KÖZLEKEDÉS

05. TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDTERÜLETEK

A módosítás belterületen, történik, mely azonban érintett az országos ökológiai hálózat puffterületének övezetével.

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

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásai szerint:

15. Ökológiai hálózat puffterületének övezete

27. § (1) *Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezésszabályokban olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.*

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

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

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

51. Ökológiai hálózat puffterületének övezete

80. § *Az ökológiai hálózat puffterületének övezete tekintetében a 27. § szerinti övezeti előírások mellett a következő*

előírások alkalmazandók:

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

csarnok: a helyi építészeti hagyományoktól eltérő tömegformálású, anyaghasználatú és építészeti kialakítású, a településképi követelményeknek nem megfelelően kialakított, több mint 30 napig fennálló, 600 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, legalább 4,5 m átlagos belmagasságú, jellemzően összefüggő légrterű épület;

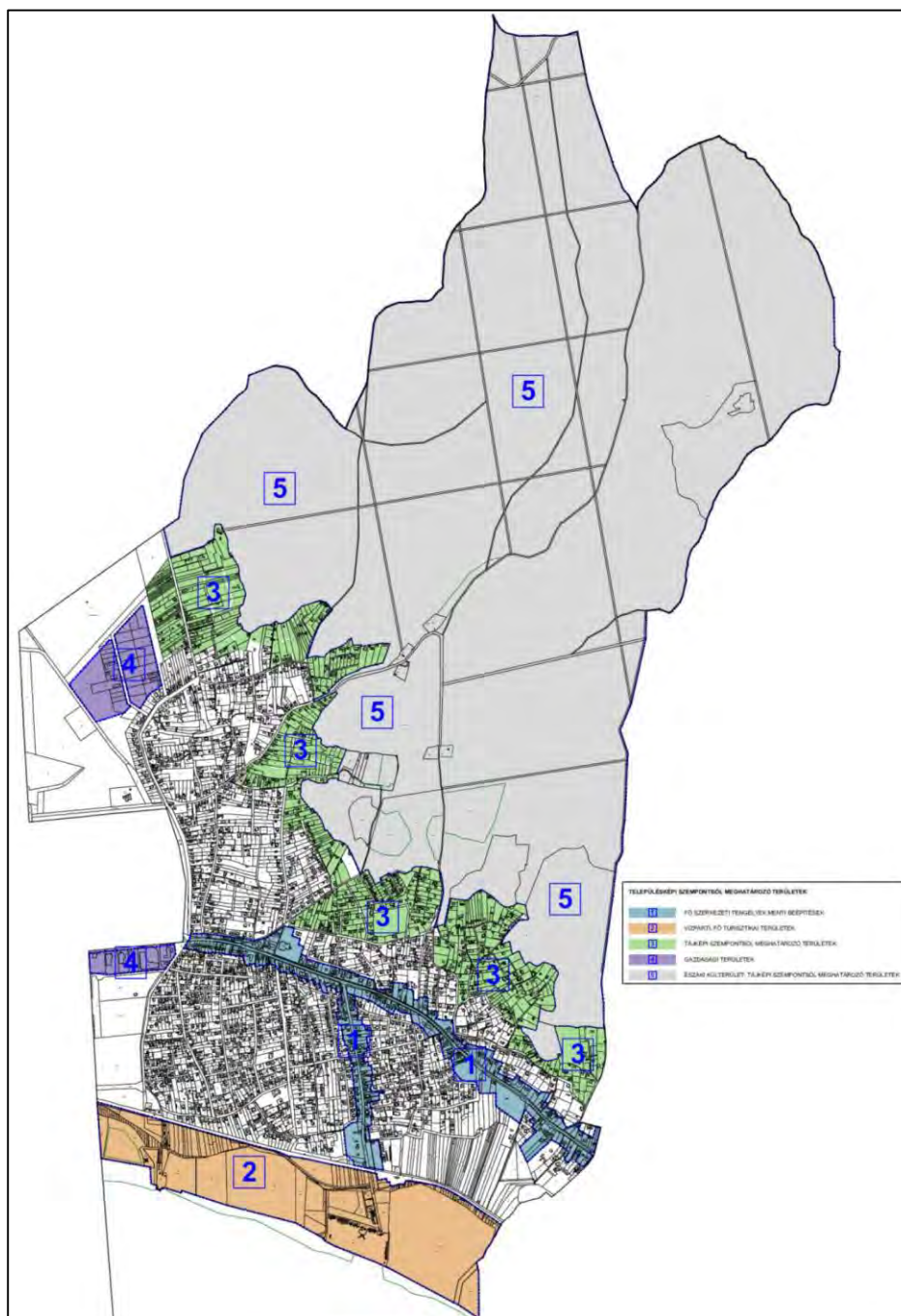
A puffterületre vonatkozó előírások betartásával a tájképi elvárásoknak való megfelelés biztosítható.

A biológiai aktivitásérték egyensúlyának fennmaradását külön fejezet mutatja be.

A település jelentős részét érinti az MvM rendelet tájképvédelmi terület övezete. Az épületek elhelyezésével kapcsolatos településképi követelményeket a településképi rendelet tartalmazza.

A hatályos településképi rendelet településképi szempontból öt részterületre osztja a nagyközséget:

1. Fő szerkezeti tengelyek menti beépítések
2. Vízparti, fő turisztikai területek
3. Tájképi szempontból meghatározó területek
4. Gazdasági területek
5. Északi külterület, tájképi szempontból meghatározó terület



Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása (TKR)

A gazdasági területekre (jelenlegi kiterjedésére) településképi követelmények az alábbiak (4. jelű terület):

13.§ (2)

- a) Az épületek tömegformálását a településképi, táji adottságok figyelembevételével kell kialakítani. Az épületek bonyolult tömegalakítása kerülendő.
- c) A településképi szempontból meghatározó 2. és 4. jelű területeken a tető kialakításának feltételeit a főépítési konzultáció határozza meg.
- d) Magastetős épületek fedésére megengedett anyag a nád, agyagcserép, betoncserép, bitumenes zsindely - kivéve mintázott tekercses kivétel -, fa zsindely, kőpala, sík fémlemez, üveg.
- e) Kék, lila, zöld, illetve egyéb élénk, a környezetétől elütő színű tetőfedő anyag alkalmazása nem megengedett.
- f) Az épületeken a tetőfelépítmények, álló tetőablakok által elfoglalt felületi hossz, a tető hosszának 1/3-át főépítési konzultációnak megfelelően haladhatja meg.
- g) Homlokzat kialakításnál a környezetétől eltérő anyagok, a bonyolult homlokzat és színváltások alkalmazása, erős tónusú, hivalkodó, környezetétől elütő színek alkalmazása nem megengedett.
- h) Rönkház, , mobilház elhelyezése nem megengedett.
- i) A telken az épület által elfoglalt terület, a burkolt felületek, a kertként nem használt felületeket zöldfelületként kell kialakítani és karban tartani. A telken a cserjék és a fák fajtájának és helyének megválasztásakor a helyi klimatikus és táji adottságokon túl az építészeti érték telken való elhelyezéséhez is illeszkedni kell. Cserje, sövény a szomszédos telekhatártól minimum 60 cm-re, fa minimum 2,0 m-re ültethető. A településképi szempontból meghatározó, 3. jelű területen a telken telepített növényzet a szomszédos ingatlan kilátását nem szüntetheti meg.
- j) A megújuló energia hasznosítását szolgáló berendezést az ingatlanon álló épület utcai megjelenéséhez igazodóan kell elhelyezni. A berendezések tartószerkezete, kapcsolódó szerelvényei, vezetékei az utcai homlokzaton látszó módon nem helyezhetők el. Síktáblás napelemeket, napkollektorokat kerítésen, előkertben elhelyezni nem lehet. Síktáblás napelemeket, napkollektorokat lapostetős épületeken a tető síkjában, vagy legfeljebb 5% lejtéssel kell létesíteni. Amennyiben az épület attika fallal rendelkezik, a lejtés tetszőleges lehet, de a berendezések egyik eleme sem emelkedhet az attika magassága fölé. Síktáblás napelemeket, napkollektorokat magastetős épületeken a tető síkjában (azzal megegyező dőlésszögben) kell elhelyezni úgy, hogy a berendezés tartószerkezete napelem, napkollektor felülete alól nem lóghat ki. Továbbá egy tetőfelületen csak egy összefüggő felületen helyezhetők el, melyek lehatárolása (kontúrja) téglalap alakú lehet. Egy tetőfelületen csak egyirányú (álló vagy fekvő) elemek helyezhetők el. Kontyolt tetőfelületen napelem, napkollektor nem helyezhető el. Síktáblás napelemeket, napkollektorokat földön (terepszinten) a természetes terepadottságokhoz igazítottan kell elhelyezni. A berendezés tereptől elemelkedő legmagasabb pontja az övezetben előírt kerítés magasságát nem haladhatja meg. Amennyiben az övezetben a kerítés magassága nem szabályozott, a berendezések legmagasabb pontja a 2,0 m-t nem haladhatja meg. Hatnál több berendezés telepítését az utca felől legalább cserjeszinten zárt növényzettel takartan kell kialakítani.
- k) A területeken utcai homlokzaton parabolaantenna nem helyezhető el. Egy épületen rendeltetési egységenként egy parabolaantenna helyezhető el.
- l) A településképi szempontból meghatározó, 5 jelű területek nemzetközi vagy országos védettségük mellett a tájkép meghatározó alkotói, melyre az épített és táji környezet alakítása során alapvetően figyelemmel kell lenni. A településképi szempontból meghatározó, 5 jelű területek és a 2 jelű területek külterületi ingatlanain a vonatkozó természetvédelmi, szakági jogszabályi előírásokon túl, kiemelt figyelmet kell fordítani a tájalkotó növényzet, védett geológiai formák, kilátás/rálátás adottságaira. E területeken a beavatkozásokat a tájképi egység megtartásának figyelembe vételével kell végrehajtani.

A 4. jelű településképi szempontból meghatározó terület (gazdasági terület) térképi lehatárolása a hatályos településrendezési tervben gazdasági területbe sorolt területekre terjed ki. A településképi rendelet módosításával az érintett terület határának pontosítása szükséges.

06.ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosítás a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkednek, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban vannak. A módosítások műemléki területet, környezetet, értéket, régészeti értékeket, helyileg védett területet és egyedi értéket nem érintenek.

07. KÖRNYEZETALAKÍTÁS

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

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

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

A módosítás új gazdasági területek kijelölését tartalmazza, mely során út menti tervezett véderdősáv kerül áthelyezésre, és a közúthálózat nyomvonala felülvizsgálatra kerül. A biológiai aktivitásérték szinten tartásához jelentős mennyiségű véderdő kerül kijelölésre. A módosítás lehetővé teszi a tervezett gazdasági területek telekalakításának kedvezőbb feltételeinek megteremtését, valamint a jelenlegi gazdasági akcióterület bővítését.

A tervezett fejlesztés a település térbeli fejlődését csak kis mértékben befolyásolja. A tervezett változtatások illeszkednek Gyenesdiás településszerkezetébe, a már meglévő belterület, gazdasági területek szerves folytatását jelentik. A tervmódosítás összhangban van a magasabb rendű területrendezési tervek elhatározásaival.

A tervezett területhasználati változások a településre nem rónak megoldhatatlan, vagy aránytalanul nagy feladatokat, a közműigény a meglévő gerinchálózatra való csatlakozással kielégíthető, a keletkező szennyvizek és hulladék befogadására a szennyvíztisztító mű és a hulladéklerakó is megfelelő kapacitással rendelkezik. A tervezett fejlesztés ellátása így

jelentősebb műszaki infrastruktúra fejlesztést, nem igényel, a település vízellátó, szennyvízkezelő és energiaellátó rendszerére káros hatást nem gyakorol. A tervezett módosítás a közúthálózat jelentősebb fejlesztését nem igényli, a tervezett új építési telkek feltárása a kiépítésre kerülő kiszolgáló utakról történik majd.

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

Talaj- és vízvédelem

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

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

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

Levegőtisztaság-védelem

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

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

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

A légszennyezettség egészségügyi határértékei egyes légszennyező anyagokra vonatkozóan

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

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

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

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

Zaj- és rezgésvédelem

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

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

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

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

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

Hulladékgazdálkodás

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

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

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

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

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

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

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

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett területfelhasználás módosítások környezet- természet és tájvédelmi szempontból megvalósíthatók. A követelmények figyelembevételével, történő tervezéssel, illetve azok következetes betartatásával zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítások következtében.

08. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

Gyenesdiás Nagyközség hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek készítéskori elhatározásaival összhangban vannak.

A közelmúltban megváltozott az ország és a kiemelt térségekre, és a megyei tervek vonatkozó térségi szabályok jogszabályi környezete, és jellemzően elkészültek a megyei területrendezési tervek. Jelen módosítás során az új jogszabályoknak, azaz a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény országos előírásai (továbbiakban: **OTrT**), és 4. részben szabályozott Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: **BKÜTrT**.) és ezek alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek (továbbiakban: **MvM rendelet**), valamint a Zala Megyei Közgyűlés a Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről 8/2019. (IX.27.) rendeletével (továbbiakban: **ZMTrT**) való megfelelést vizsgáltuk.

A módosítás során végbemenő változások a területrendezési tervek elvárásaival összhangban vannak.

OTrT 2. melléklete tartalmazza az Ország Szerkezeti Tervét, 3. melléklete pedig rögzíti az Országos Övezeti Terv tervlapjait az alábbiak szerint (a település érintettségét megjelölve):

- 3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét és az ökológiai hálózat puffterületének övezetét **(érinti)**
- 3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét **(nem érinti)**
- 3/3. melléklet az erdők övezetét **(érinti)**
- 3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett településeket **(nem érinti)**
- 3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett településeket **(nem érinti)**

Az OTrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

- a.) 3.15. melléklet a gazdaságfejlesztési és innovációs övezet, **(nem érinti)**
- b.) 3.16. melléklet a kiemelt turisztikai övezet **(érinti)**

A BKÜTrT-ben alkalmazott országos és megállapított kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

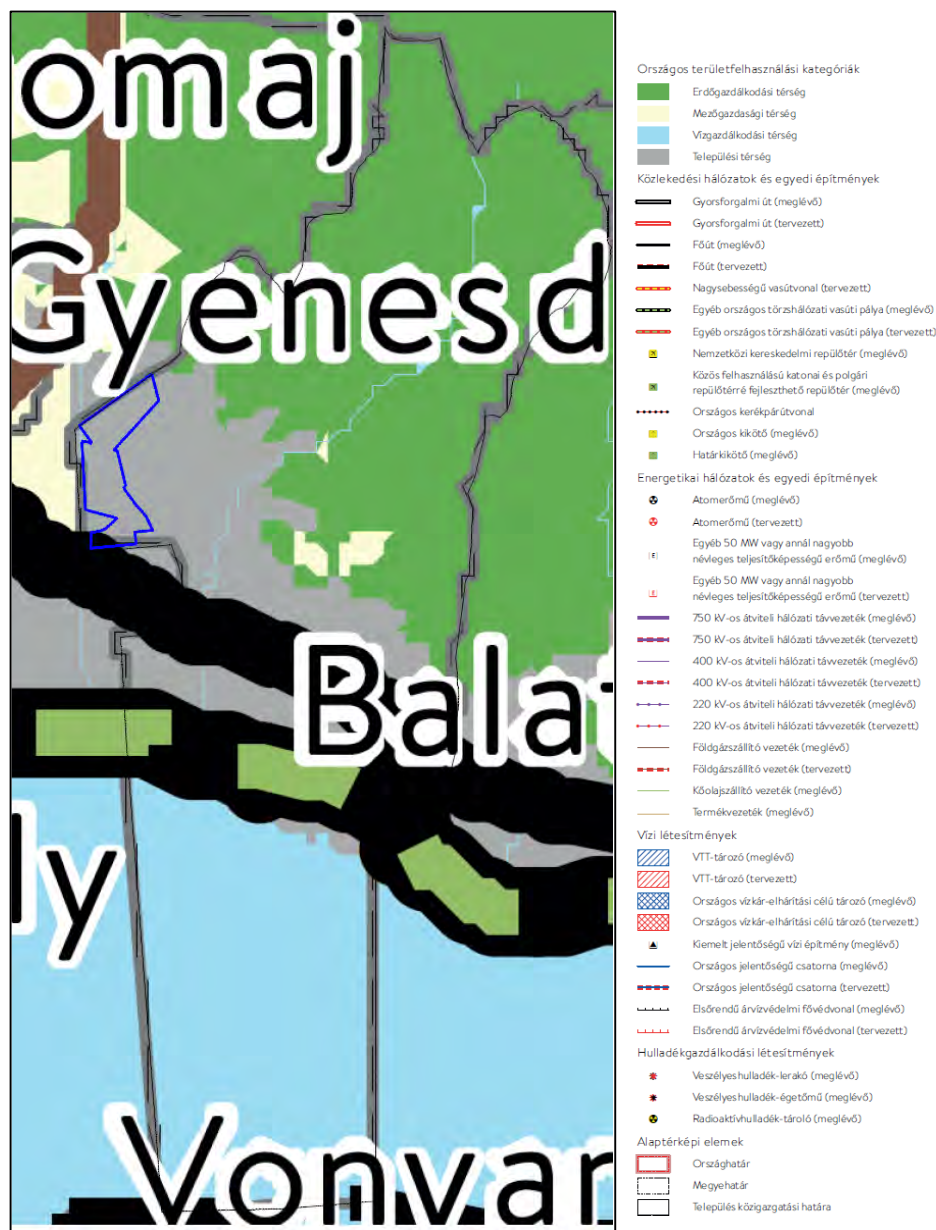
- a.) a 3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét, valamint az ökológiai hálózat puffterületének övezetét, **(érinti)**
- b.) a 11/1. melléklet a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét, **(nem érinti)**
- c.) a 3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett településeket, **(nem érinti)**
- d.) a 11/2. melléklet a tómeder övezetét, **(érinti)**
- e.) a 3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét, **(nem érinti)**
- f.) a 3/3. melléklet az erdők övezetét, **(érinti)**
- g.) a 11/3. melléklet a kertés mezőgazdasági terület övezetét, **(nem érinti)**
- h.) a 11/4. melléklet a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetét, **(nem érinti)**
- i.) a 3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett településeket. **(nem érinti)**

MvM rendelet alapján az Országos Övezeti Terv részét képező országos övezetek a következők:

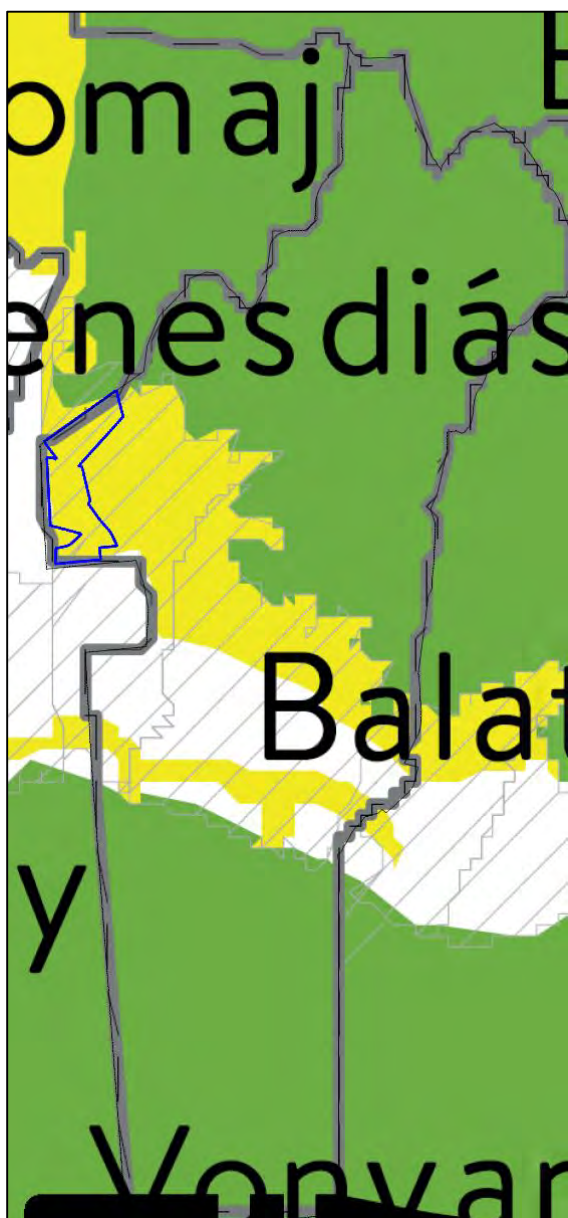
- a.) 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete (nem érinti)
- b.) 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete (nem érinti)
- c.) 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete (érinti)
- d.) 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete (érinti)
- e.) 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete (nem érinti)
- f.) 6. melléklet szerinti VTT tározók övezete (nem érinti)

A BKÜTrT érintő térségi övezetek a következők:

- a) a 10. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezete (nem érinti)
- b) a 11. melléklet szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete (érinti)
- c) a 12. melléklet szerinti földtani veszélyforrás terület övezete (nem érinti)
- d) a 13. melléklet szerinti vízerózióknak kitett terület övezete (érinti)
- e) a 14. melléklet szerinti általános mezőgazdasági terület övezete (nem érinti).

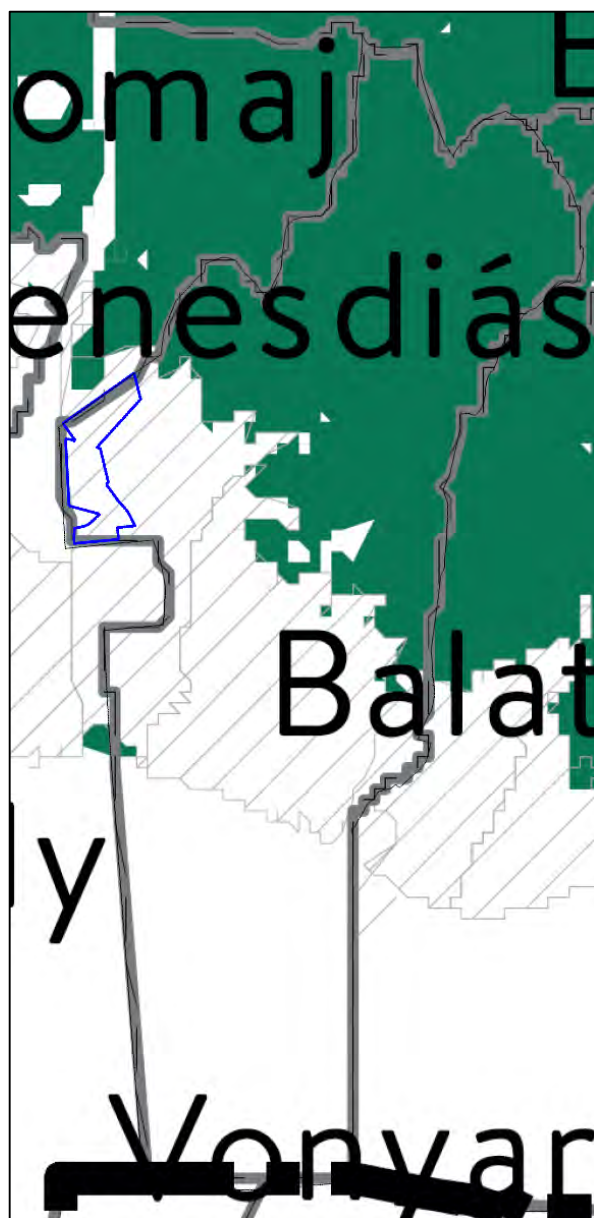


Kivonat az Ország Szerkezeti tervéből

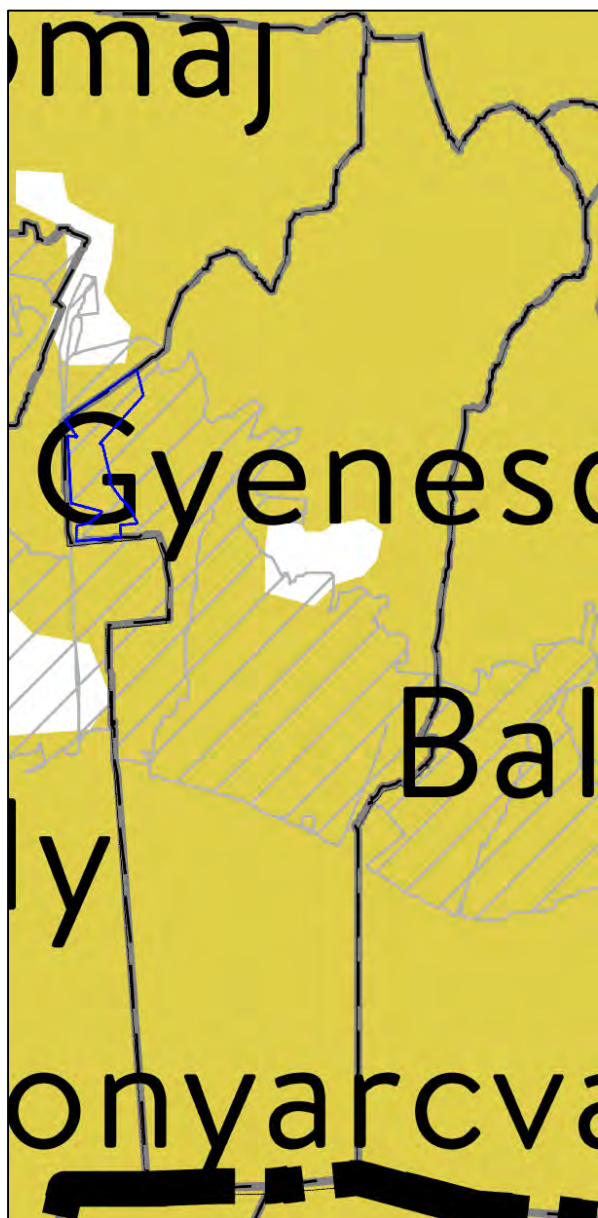


ökológiai hálózat magterületének övezete,
 ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
 ökológiai hálózat puffterületének övezete (3/1-
 3/3.melléklet)
 (zöld: ökológiai hálózat magterületének övezete:
 citromsárga: ökológiai hálózat puffterületének
 övezete)

*módosítással érintett területet az ökológiai hálózat
 puffterülete érinti*

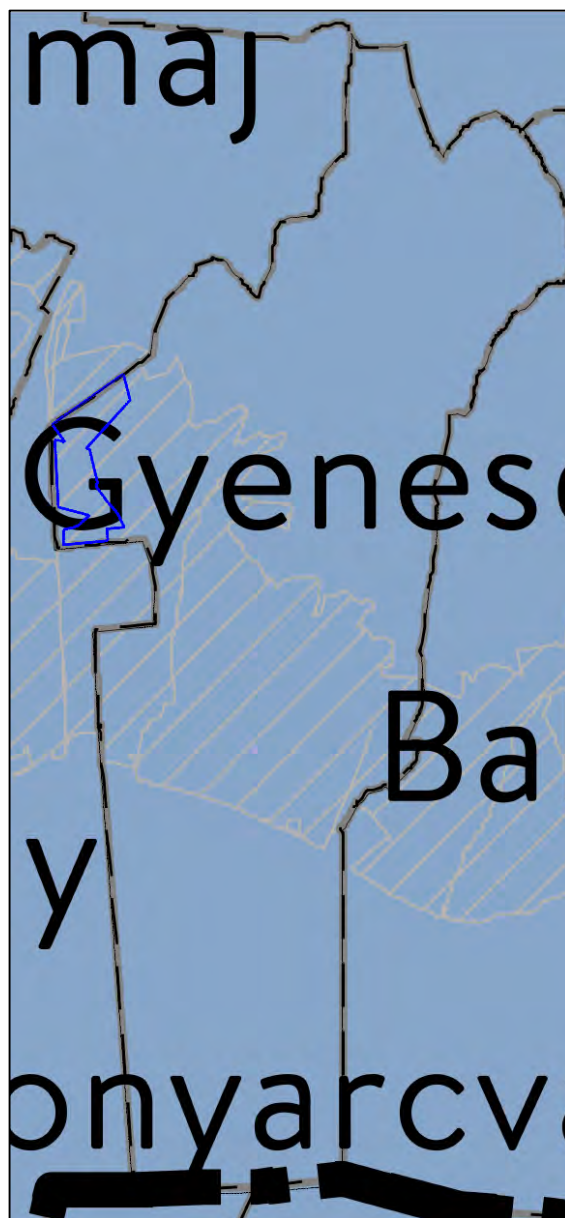


erdők övezete (3/4. melléklet)
módosítással érintett területet nem érinti



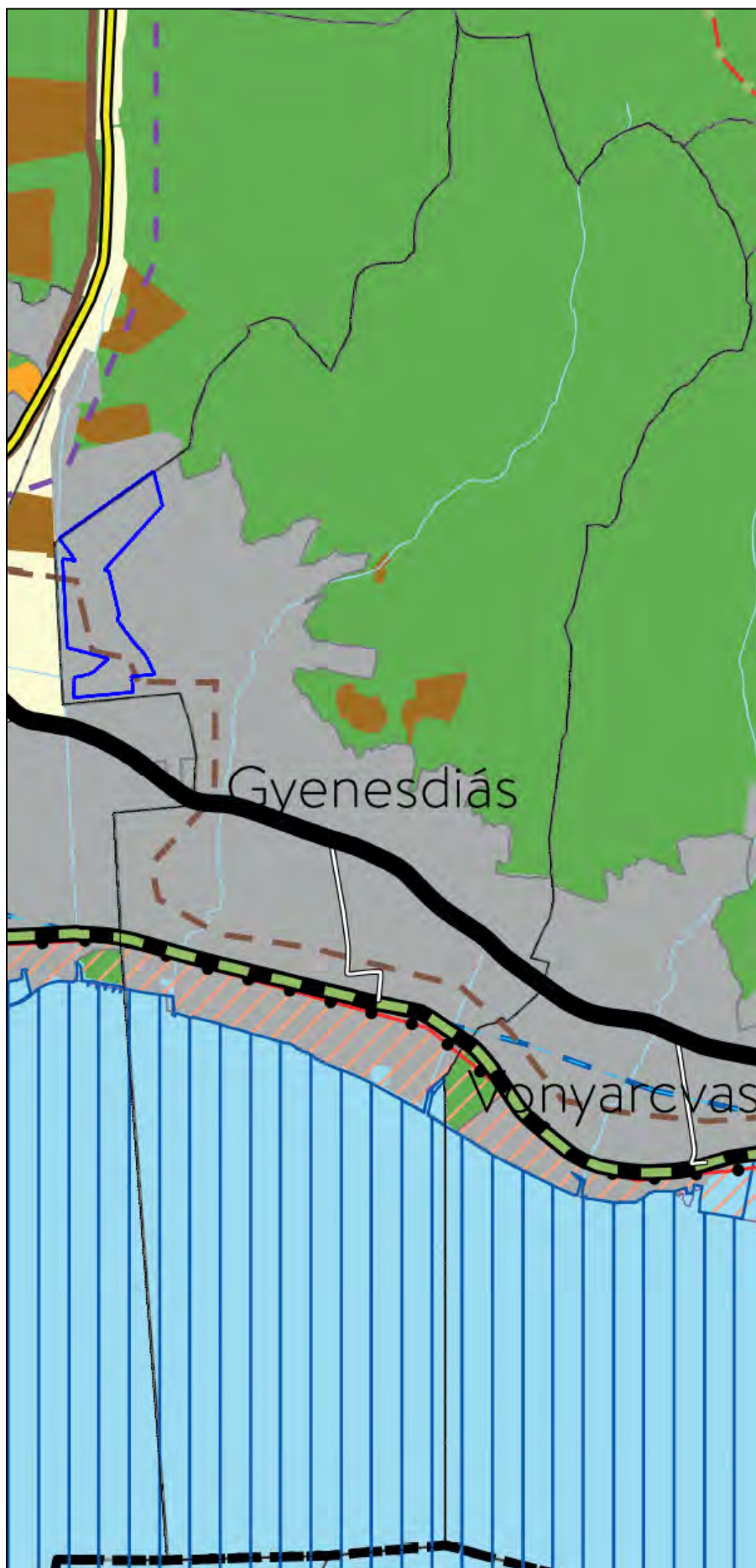
tájképvédelmi terület övezete (MvM rendelet 3. melléklet, sárga: tájképvédelmi terület övezete)

módosítással érintett területet érinti

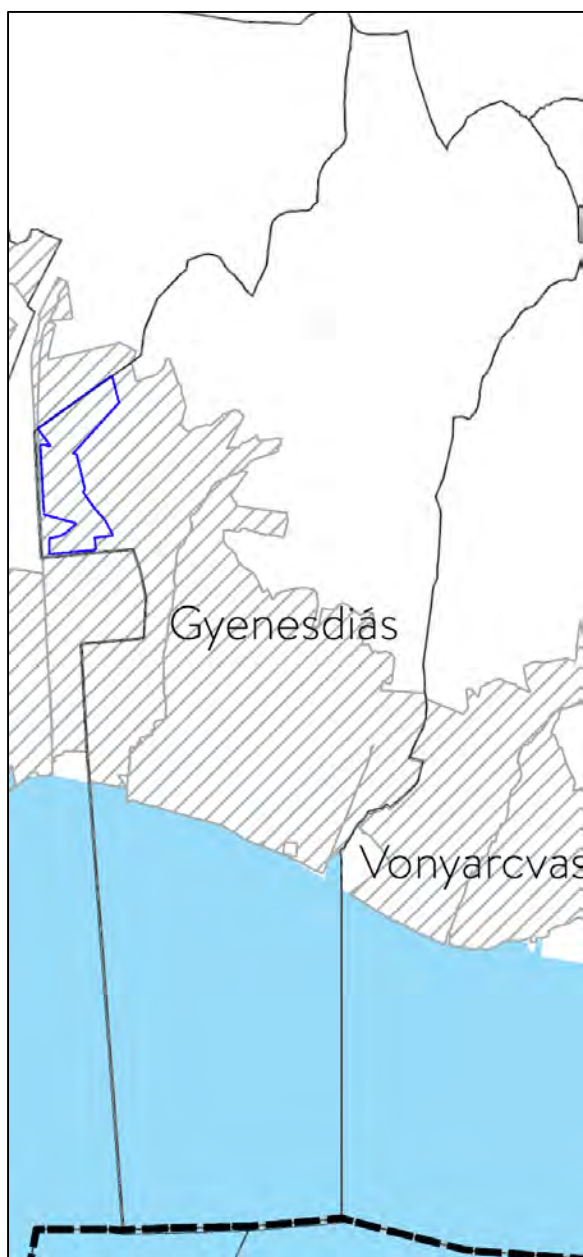


vízminőség-védelmi terület övezete (MvM rendelet 4. melléklet, kék: vízminőség-védelmi terület övezete)

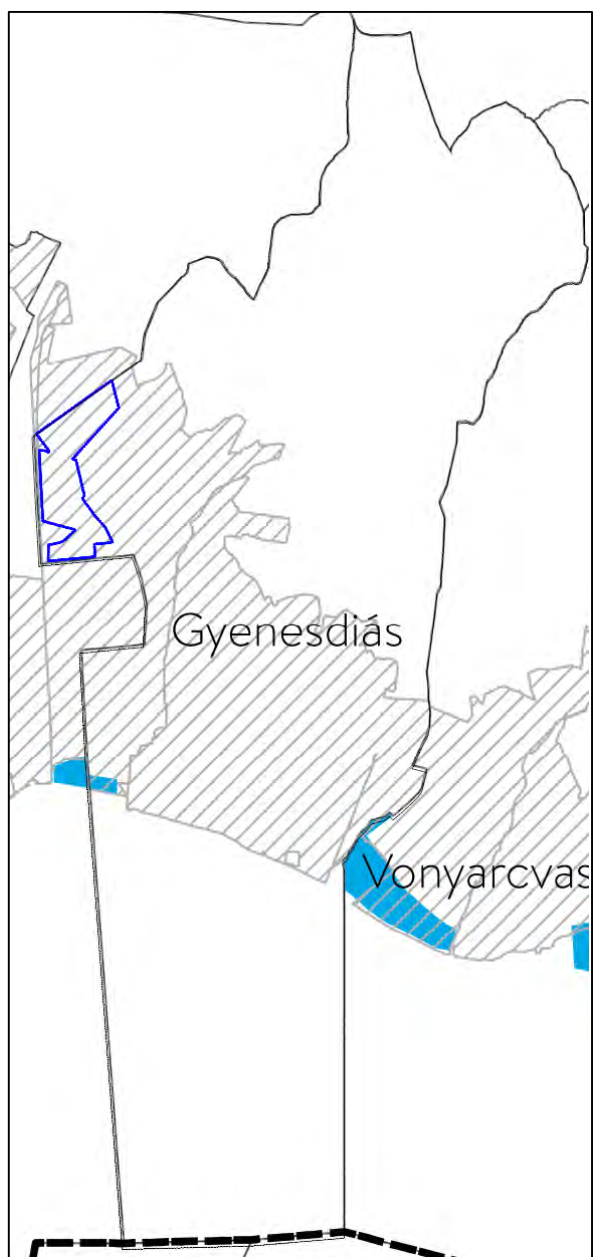
település érintett



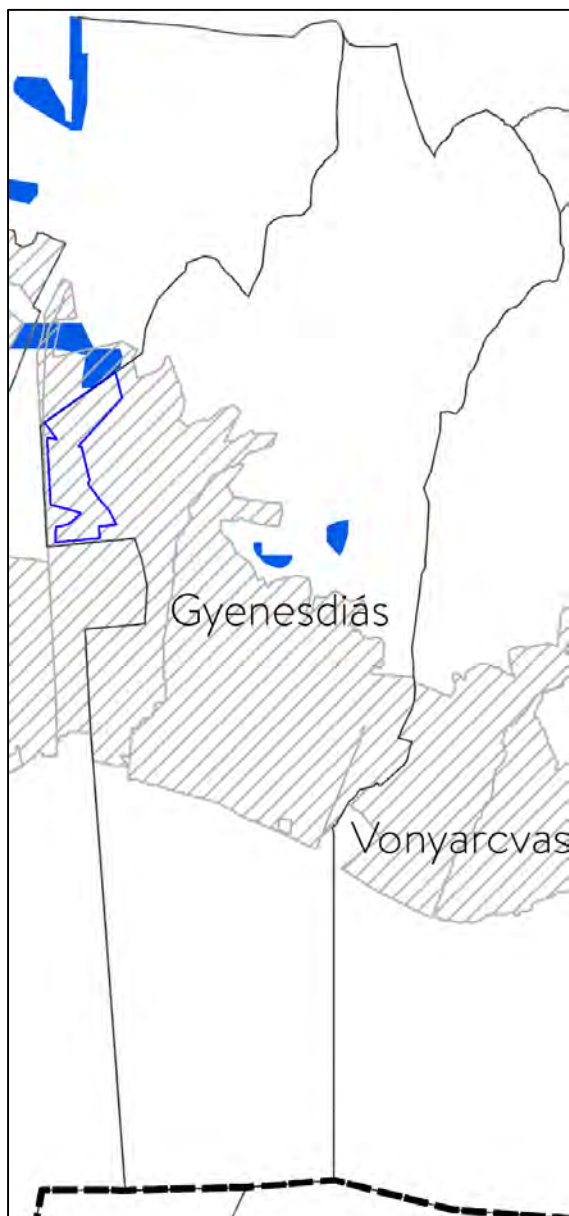
Kivonat a BKÜTrt-ből
(10. melléklet)



tómeder övezete (11/2. melléklet)
módosítással érintett területet nem érinti

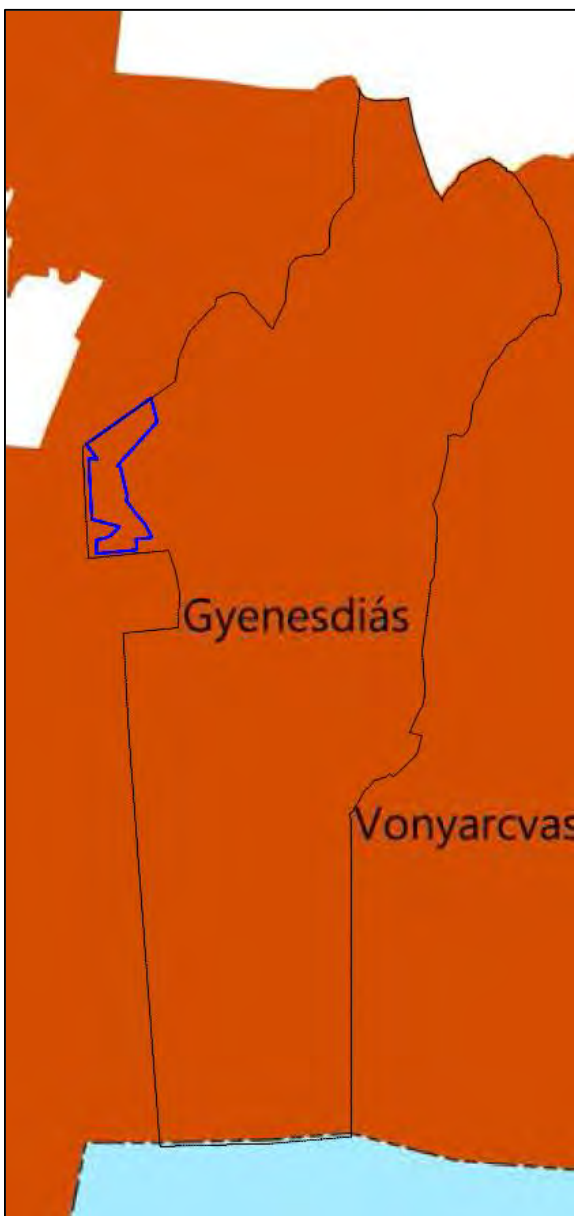


**rendszeresen belvízjárta terület övezete
(MvM rendelet 11.melléklet)**
módosítással érintett területet nem érinti



vízterhelésnek kitett terület övezete (MvM
rendelet 13. melléklet)

módosítással érintett területet nem érinti



kiemelt turisztikai övezet (megyei terv
3.16. melléklete)

település érintett

A 2019-ben készült (Zala Megyei Közgyűlés a Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről szóló 8/2019. (IX.27) rendelete) megyei területrendezési terv összhangban van OtrT-vel és az MvM rendelettel.

Gyenesdiás Zala megyében fekszik területrendezés tekintetében mégis a **BKÜTrT.** előírásai vonatkoznak rá. A megyei terv egyetlen helyen a 3/16. mellékletét képező, kiemelt turisztikai övezet nevű tervlapján szerepel.

Az országos övezetek a következők:

- 3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete,
- 3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- 3.3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- 3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,

- 3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- 3.6. Erdők övezete,
- 3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- 3.8. Tájképvédelmi terület övezete,
- 3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- 3.10. Vízhatalom-terület övezete,
- 3.11. Nagyvízi meder övezete,
- 3.12. Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A megyei övezetek a következők:

- 3.13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- 3.14. Földtani veszélyforrás terület övezete,

Egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- 3.15. Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet,
- 3.16. Kiemelt turisztikai övezet.

A módosítással érintett terület települési térséget érint. Országos vagy kiemelt térségi övezetek közül az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat puffterületének övezete, az erdők övezete, a tájképvédelmi-terület övezete, a vízminőség védelmi terület övezete, rendszeresen belvízjárta terület övezete, vízerózióknak kitett terület övezete érinti Gyenesdiás területét.

Az ökológiai hálózat puffterületének övezete a módosítással érintett terület jelentős részét érinti, olyan területeket, melyek egyben települési térségként is jelöltek. A belterület egészen a védett erdőterületekig kiterjed, a beépítésre szánt területek bővítésére nincs további lehetőség.

Az erdők övezete a település külterületét érinti, a módosítással érintett terület nem tartozik az övezethez.

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

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

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

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

Egyéb országos övezet a módosítással érintett területet nem érinti.

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

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

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

A 2021. évi I. számú módosítási eljárása nem tartalmaz olyan módosítási elemet, mely ezen változtatna.

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

Jelen módosítási eljárás a közútterület, és erdőterület gazdasági területbe sorolásával új beépítésre szánt területet jelöl ki, melynek nagysága 0,4884 + 1,0741 ha. A módosítással a biológiai aktivitásérték egyensúlyának fenntartása érdekében jelentős nagyságú (4,75 ha) védőerdő kerül lehatárolásra, mely biztosítja a 2018. évi CXXXIX. Törvény által előírt – jelen módosítás során 0,05 hektárnyi területnek megfelelő – kijelölendő erdőterület nagyságát.

09. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Gyenesdiás településrendezési eszközeinek 2021. évi I. számú módosítása esetében az indítvány tartalmaz olyan elemeket, mely az aktivitásérték egyensúlyának igazolását teszi szükségessé.

A biológiai aktivitásérték számítását az alábbi táblázat tartalmazza:

JELENLEGI ÁLLAPOT			
TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLET NAGYSÁG (ha)	ÉRTÉK MUTATÓ	AKTIVITÁS ÉRTÉK
Különleges gyógy, sport és lovasterület	10,4263	3,0	31,2789
Védelmi erdőterület (Ev)	1,0735	9,0	9,6615
Közterület, közlekedési terület (Köu)	0,5462	0,6	4,9158
ÖSSZESEN:	12,0460		45,8562

TERVEZETT ÁLLAPOT			
TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLET NAGYSÁG (ha)	ÉRTÉK MUTATÓ	AKTIVITÁS ÉRTÉK
Kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	5,6916	0,4	2,2766
Védelmi erdőterület (Ev)	4,7500	9,0	42,75
Közterület, közlekedési terület (Köu)	1,6044	0,6	0,9626
ÖSSZESEN:	12,0460		45,9893

A módosítással a terület biológiai aktivitásértéke nő: 0,1331

Gyenesdiás 2021. évi I. módosítási eljárás tételeinek biológiai aktivitásértéke összességben növekszik (0,1331).

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS HATÁROZAT-TERVEZETE

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

../2021. (.) sz. határozata

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

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

Határidő: 2021.

Felelős: Gál Lajos polgármester
Czibor Zoltánné jegyző
Horváth Zoltán főépítész

1. melléklet a /2021 (.) önkormányzati határozathoz**2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)**

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

A hatályos településszerkezethez képest tervezett változások:

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

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

- a mezőgazdasági terület vonatkozásában:
 - az északi gazdasági terület bővítésével, és új út a mezőgazdasági terület megszüntetésre kerül.
 - Az északi különleges oktatási területek egy részén kerül bővítésre a vízmű területek, a nagyobbik része kertes mezőgazdasági területbe kerül
- vízgazdálkodási területek vonatkozásában
 - a belterület keleti felén lévő malomtól délre vezető tervezett út helyére a valóságnak megfelelően árok kerül kijelölésre.
 - A Balaton part mentén jelölt nádasok vízgazdálkodási övezetbe kerülnek.
- a természetközeli területek vonatkozásában
 - A Balaton part mentén jelölt nádasok vízgazdálkodási övezetbe kerülnek.

2. melléklet a /2021 (.) önkormányzati határozathoz

3. TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

terület-felhasználás	meglévő (ha)	Változás a felül- vizsgálatkor (ha)	Változás 2019 évi módosításkor (ha)	Változás 2021 évi I. módosításkor (ha)	Tervezett (ha)
Kertvárosias lakóterület	304	1,3			304
Kisvárosias lakóterület	3,5	-1,8			3,5
Településközpont vegyes terület	24,5	0,6			24,5
Hétvégiházak üdülőterület	0,5	0			0,5
Üdülőházas üdülőterület	10	-0,3			10
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	17,1	0,3	1,1	5,69	22,79
Beépítésre szánt különleges terület	85,3	-5	-0,8	-10,43	74,87
Beépítésre nem szánt különleges terület	2,9	0,4	1	-	2,9
Erdőterület	745,6	0	0,8	+3,68	749,28
Általános mezőgazdasági terület	0,7	1,0	-2,2		0,7
Kertes mezőgazdasági terület	0	1,1			0
Zöldterület	40,7	0,2			40,7
Vízgazdálkodási terület	508,2	7			508,2
Természetközeli terület	5,0	-5,0			5,0
Közülekedési és közműterület	101,3	0,2	0,1	0,52	101,8

3. melléklet a /2021 (.) önkormányzati határozathoz**1. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE**

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

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

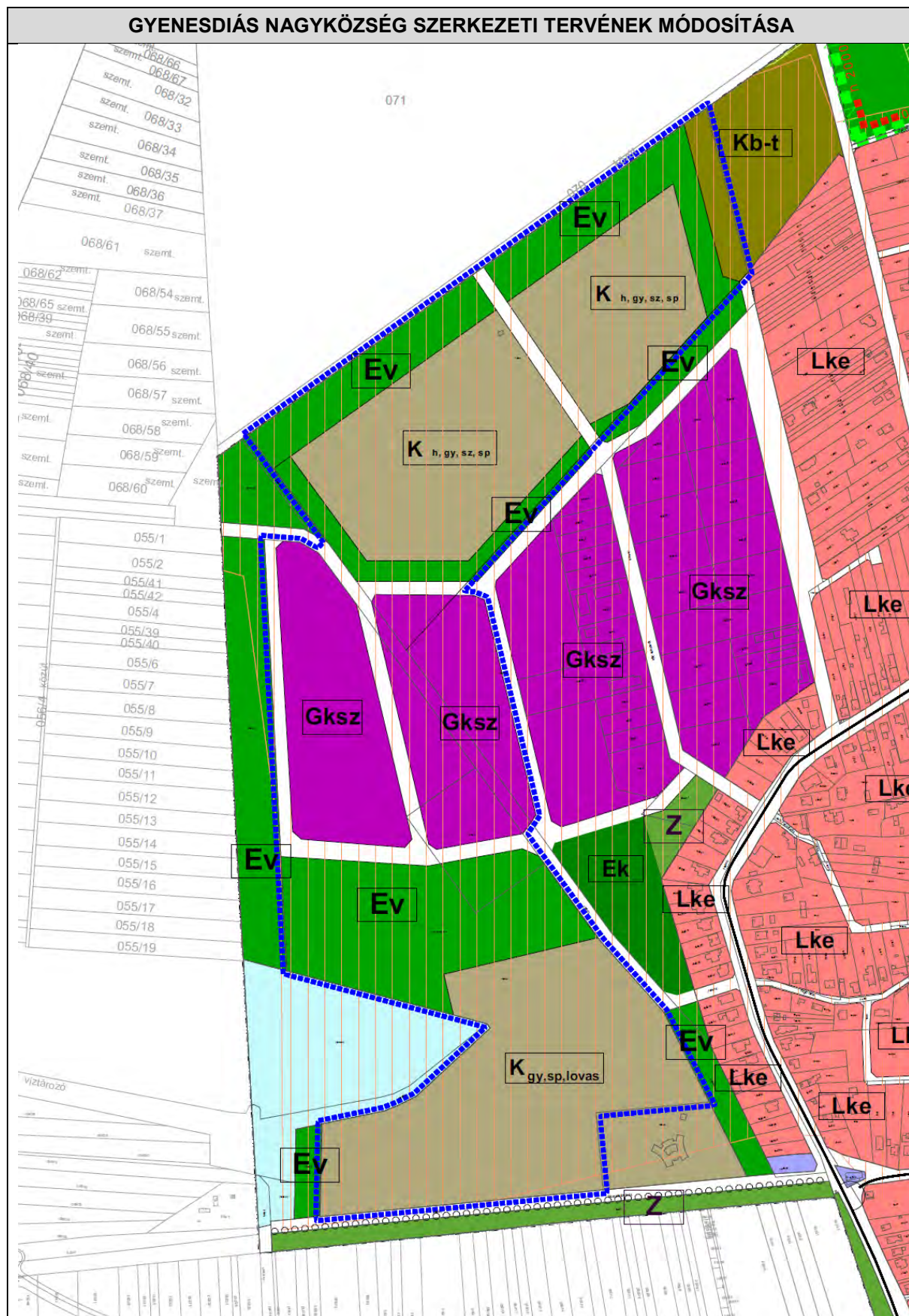
A módosítás során létrejött területhasználatok alapján a biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint alakul:

Területhasználat	területnagyság	értékmutató	824,31
Kertvárosias lakóterület	305,3	2,7	824,31
Kisvárosias lakóterület	1,7	1,2	2,04
Településközpont vegyes terület	25,1	0,5	12,55
Hétvégi házas üdülőterület	0,5	3	1,5
Üdülőházas üdülőterület	9,7	2,7	26,19
Kereskedelmi, szolg. gazdasági terület	22,79	0,4	9,116
Beépítésre szánt különleges terület			
11. Vízmű	3,7	1,5	5,55
12. Strand	7,8	3	23,4
13. Kikötő	6,4	1,5	9,6
14. Sportolási célú	7,9	3	23,7
15. Oktatási célú	9,0	3	27
16. Rekreációs célú	13,6	3	40,8
17. Gyakorlótér célú	9,7	1,5	14,55
18. Lovas sport célú	10,1	3	30,3
19. Idegenforgalmi célú	0,1	3	0,3
20. Szabadidőközpont célú	2	3	6
Beépítésre nem szánt különleges terület			
2. Temető	3,3	6	19,8
Erdőterület	749,3	9	6743,7
Általános mezőgazdasági terület	2	3,7	7,4
Kertes mezőgazdasági terület	1,1	5	5,5
Zöldterület	40,9	6	245,4
Vízgazdálkodási terület	514,8	6	3088,8
Természetközeli terület	0	8	0
Közlekedési és közműterület	101,8	0,6	61,08
ÖSSZESEN	1849,6		11228,6

A felülvizsgálat során, a biológiai aktivitásérték **4,436** értékkel nőtt.

4. melléklet a /2021 (.) önkormányzati határozathoz

1.



2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

**Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2021. (.....) önkormányzati rendelete
a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló
15/2018. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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

1.§ Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 15/2018. (XII.19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) 2. melléklet: SZA-2 jelű tervlapja az 1. melléklet szerint módosul.

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

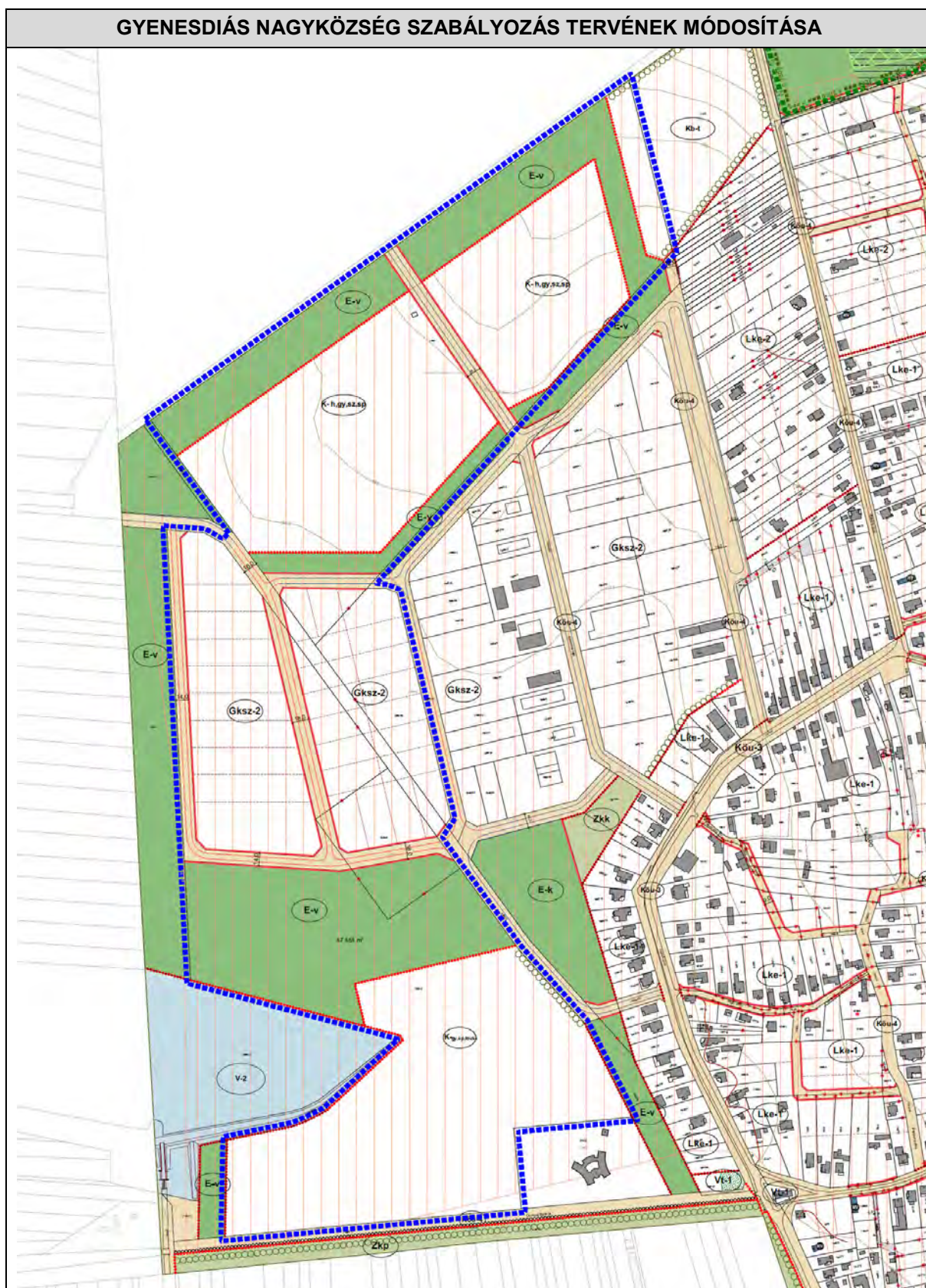
(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Gál Lajos
polgármester

Czibor Zoltánné
jegyző

1. melléklet a /2021 (.) önkormányzati rendelethez

1.



1. számú melléklet
Településfejlesztési döntés