

GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

8315 Gyenesdiás, Kossuth L. u. 97. ✉ 8315 Gyenesdiás, Pf. 4.

polgarmester@gyenesdias.hu ☎ 83/312-737

Szám: GY/123-74-1/2024.

ELŐTERJESZTÉS

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. május 15-én tartandó ülésére **a helyi építési szabályzat módosítása** tárgyában.

Tisztelt Képviselő-testület!

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 29/2024. (I.30.) számú határozatával döntött Gyenesdiás Nagyközség településrendezési tervének módosításáról.

A módosítási igények tartalma alapján az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 69. § szerint rövid eljárásként kívánta lefolytatni.

A településrendezési eszközök 2024. évi I. számú módosítása egy módosító indítványt tartalmaz. A módosítás célja a mobilházak településen belüli elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása. a helyi építési szabályzat ezirányú módosítása.

A Korm. rendelet 62. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározottak szerint külön lakossági fórum megtartása nélkül folytatja le az önkormányzat a véleményezési eljárást. A hirdetmény közzétételre kerül, a véleményeket legkésőbb 2024. május 13-ig lehetett benyújtani.

A véleményezésre jogosult szervezetek észrevételeiket megküldték, melyet a „Véleményezési dokumentáció 16-19. oldal tartalmazza.

Fentiek alapján javaslom a partnerségi egyeztetési eljárást lezárását az alábbi határozati javaslat elfogadásával:

Határozati javaslat:

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Gyenesdiás 2024. évi I. számú településrendezési eszközeinek módosításáról szóló előterjesztést, és az alábbi határozatot hozta.

1. Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletben meghatározott és érintett környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleménye alapján a Gyenesdiás helyi építési szabályzatról szóló 15/2018. (XII.19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) módosítási eljárását a továbbiakban környezeti értékelés elkészítése nélkül folytatja le.
2. A képviselő-testület megállapítja, hogy az egyeztetés során partnerek részéről észrevétel, vélemény a véleményezésre bemutatott „Véleményezési dokumentációban” szereplő módosítási javaslatokra nem érkezett.

3. A képviselő-testületének településfejlesztési, településrendezési és településképi feladatokkal összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 4/2017. (III.22.) önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően a partnerségi egyeztetési eljárást lezárja és a HÉSZ módosítás tervezetét észrevétel, vélemény hiányában változtatás nélkül bocsátja véleményezésre.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a hozott döntés közzétételére, továbbá arra, hogy a tervdokumentációt a Zala Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítésének végső szakmai véleményezésre küldje meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Gál Lajos polgármester

Gyenesdiás, 2024. május 14.

Gál Lajos
polgármester

GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2024. ÉVI I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
RÖVID ELJÁRÁSBAN
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2024. ÁPRILIS

GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA RÖVID ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐK:

DR. KOVÁCS PÉTER

TELEPÜLÉSTERVEZÉS TT-02-0656

KÉSZÍTETTE:

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSDFEJESZTÉSI KFT.



2024. ÁPRILIS

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK.....	4.
2. AZ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS	4.
3. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA.....	6.
4. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	7.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE	10.
--	-----

III. MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: MÓDOSÍTÁST ELINDÍTÓ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS.....	11.
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZAKASZÁBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK	15.

GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK

Gyenesdiás Nagyközség településrendezési eszközeinek 2024. évi I. számú módosítása egy módosító indítványt tartalmaz. A módosítás célja a mobilházak településen belüli elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása, a helyi építési szabályzat ezirányú módosítása.

A módosítási eljárás megindításának első lépéseként Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 29/2024. (I.30.) számú határozatával döntött Gyenesdiás Nagyközség településrendezési tervének módosításáról (lásd: 1. számú melléklet).

A módosítási igények tartalma alapján, Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 69. § szerint **rövid eljárásként** kívánja lefolytatni. Az eljárás menetét a 62-67. § szabályozza.

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

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

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

2. AZ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

2.1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGE

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Ennek megfelelően tárgyi tervvel kapcsolatban Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata e Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott a környezet védelméért felelős szervek véleményét kéri a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet alapján megkereste érdekelt szerveket. Előzetesen várhatóan a jelen tervmódosításban szereplő – HÉSZ szöveges előírásainak kiegészítése – módosítás jellege és mértéke nem teszi szükségessé a környezeti vizsgálat elkészíttetését. Az államigazgatási szervek kötelező megkeresését jogszabályi előírás rögzíti, ennek okán történik jelen módosítás során is megkeresésük.

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

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

- **Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság** (üi.szám: 1677-2/2024. üi.: Bubics Tamásné): A tervezett módosítás következtében táj-és természetvédelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a **környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek**. Az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.
- **Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató** (ikt.sz.: 37000/489-2/2024. ált. üi.: Ódor Szilvia tű.százados): A változások eredményeként a Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság hatáskörébe tartozó szakterületi témakört (súlyos ipari balesetek megelőzése) érintően jelentős környezeti hatás nem várható, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.1 1.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek**.

A módosításokkal kapcsolatban **észrevételt tett:**

- **Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda** (ikt.szám: ZA/010/262-2/2024., üi.: Takács Anna): Az épített környezet védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás nem várható, **környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek**.
Tájékoztat, hogy a Kvr. 4-5. §-ában foglaltak alapján a várható környezeti hatások jelentőségével és a *környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban az önkormányzatnak döntést kell hoznia*. 2. Tájékoztat, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 78/D. § (1) bekezdése alapján *2024. április 30-ig megkezdett egyeztetési eljárásoknál a véleményezést kezdeményező önkormányzat az E-TÉR helyett választhatja az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás* (a továbbiakban: biztonságos kézbesítési szolgáltatás) *igénybevételével történő egyeztetési eljárást*, azzal, hogy az egyeztetési eljárásra az Eljr. VIII. és a IX. Fejezetben foglalt eljárási határidők irányadóak. Az eljárás megválasztása köti az önkormányzatot. A rövid eljárási forma csak az Eljr. 69. § (1) bekezdésében foglalt esetekben alkalmazható, amelyek közül jelen esetben a településképi rendelettel történő összhang megteremtése lehet releváns, azonban Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének *a településképi védelméről szóló 16/2017. (X II. 28.) önkormányzati rendelete csak a településképi szempontból meghatározó területeken tiltja a mobilház elhelyezését*.

3. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

A módosítás célja, a gyenesdiási HÉSZ egyes előírásainak pontosítása, mely a mobilházak településen belüli elhelyezésének előírásait pontosítja. A módosítások a településrendezési eszközök rajzi munkarészeit nem érintik, a HÉSZ szöveges rendelkezéseit szükséges csak módosítani.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 8.§-a kimondja, hogy mely esetekben nem szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése:

7.§ (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést – a) a település önkormányzati főépítésze vagy b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

8. § (1) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településterv módosítása

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, vagy jogszabályi harmonizáció miatti rendelkezés hatályon kívül helyezése,
b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása vagy c) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése
érdekében történik.

(2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés szerint az nem indokolt, mert a településterv módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,

b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,

c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és

d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

(3) Ha a (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, a tervező a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelését és a 7. § (7) bekezdése szerinti személy feljegyzését arról, hogy a szakmai összefoglaló tartalma alkalmas a módosítás szakmai megalapozására, alátámasztására.”

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai, valamint a főépítési feljegyzés alapján nem kell megalapozó és alátámasztó javaslatot készíteni.

Jelen módosítási eljárás egy módosítási elemet tartalmaz, melynek célja a település területén a mobilház, konténerház elhelyezés általános szabályainak rögzítése, bevezetése.

Indítvány tartalma

1. A HÉSZ általános előírásainak kiegészítése a település területén a mobilház, konténerház elhelyezés általános szabályainak rögzítésére vonatkozóan

A településrendezési eszközök jelen módosítási igénye a HÉSZ általános előírásainak pontosításával oldható meg, ezzel biztosítva a hasonló helyzetekben felmerülő egyértelmű jogalkalmazást. A HÉSZ módosítási javaslatai a következőkben kerülnek bemutatásra.

4. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1. A TERVI ELŐZMÉNYEK BEMUTATÁSA

Gyenesdiás nagyközség hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek a következők:

Gyenesdiás nagyközség hatályos településrendezési eszközei a következők:

- Gyenesdiás Nagyközség Képviselő-testületének 124/2018. (XII.18.) határozata a város Településszerkezeti Tervéről
- Gyenesdiás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2018. (XII.19.) önkormányzati rendelete

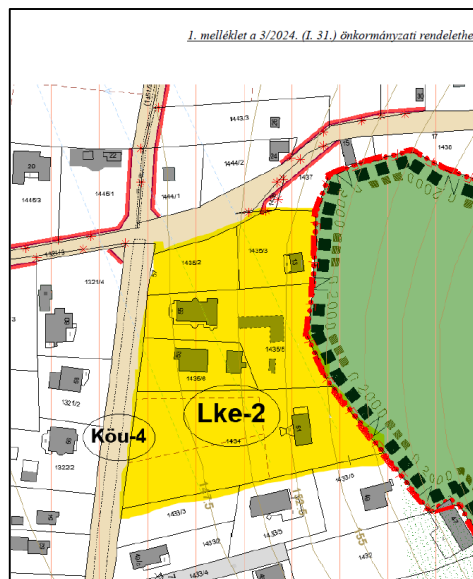
A nagyközség településrendezési eszközei közül a helyi építési szabályzat szöveges rendelkezéseinek módosítása szükséges.

4.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A településen megjelentek a mobilházak, konténerházak elhelyezésére vonatkozó szándékok. A hatályos településrendezési tervek nem tartalmazzak ezek elhelyezésére vonatkozó szabályokat, a megjelent igények felvetették a szabályok kialakításának szükségességét.

A megjelent igényekre reagálva, Gyenesdiás nagyközség 3/2024. (I.31.) számú rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a rendelet 1. számú mellékletében lehatárolt területre a helyi építési szabályzat módosításának időszakára.

A 3/2024. (I.31.) rendelet 1. számú melléklete – változtatási tilalommal érintett terület



Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény az épület fogalmát a betöltött funkciója alapján állapítja meg, és az emberi tartózkodás céljára szolgáló rendeltetését emeli ki. Erre tekintettel fogalmilag nem zárható ki, hogy a mobilház vonatkozásában a hatóság az elhelyezést valamely építésügyi eljárás lefolytatásához kösse.

A jogszabály szerint az épület definíciója a következő: „*jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.*”

Gyenesdiás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2018. (XII.19.) önkormányzati rendeletének előírásai kiegészítésre kerülnének az alábbi rendelkezéssel:

12./A. Mobil / Konténerházakra vonatkozó előírások

14/A.§ "Mobilház / konténerház elhelyezése a település teljes közigazgatási területén tilos, kivéve a gazdasági és különleges területek övezeteiben, valamint a közcélú feladatok ellátása, továbbá a rendezvények céljából ideiglenes jelleggel létesített építmények.

Ezen felül a HÉSZ új szakaszában egyúttal meghatározásra kerül a Mobilház / konténerház fogalma is

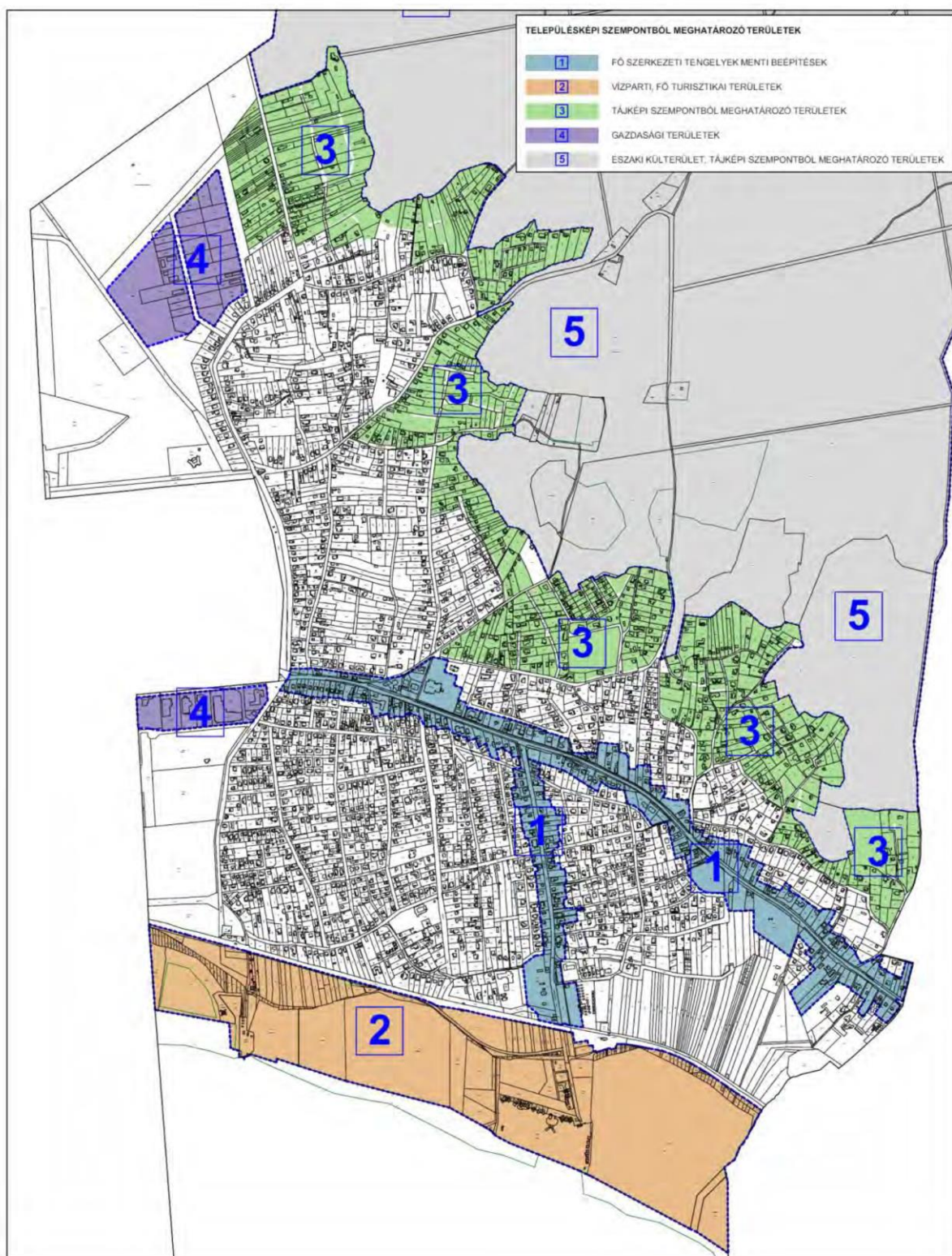
*Jelen rendelet alkalmazásában a **Mobilház/Konténerház**: Minden műszaki szempontból áthelyezhető, vagy ezzel külső tulajdonságaiban megegyező módon kialakított építmény, mely általában önhordó teherhordó vázszerkezetre kerül felépítésre, paneles vagy lemezzel burkolt módon, jellemzően kamionnal, túlméretes szállítmányként szállítható (megadott feltételek nem kizárólagosak). Ezen építmények további jellemzője a külső megjelenés és anyaghasználat település- és utcaképi illeszkedési elvárásokkal szembeni idegen megjelenése."*

A helyi építési szabályzat előírásainak pontosításán felül célszerű Gyenesdiás 16/2017. (XII.28.) rendelet számmal elfogadott településképi rendeletének és az elfogadást követően hatályos HÉSZ összhangjának vizsgálata a mobilházak elhelyezésével kapcsolatban.

Gyenesdiás településképi rendeletének 12.§-a részletezi a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelményeket, melyben a (2) h) pontja kimondja, hogy „Rönkház, , mobilház elhelyezése nem megengedett.”

Ezen felül a 13.§ - Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános egyedi településképi követelmények – b.) pontja is rögzíti, hogy a településképi szempontból nem meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények egyike, hogy „b.) Rönkház, mobilház elhelyezése nem megengedett.”

Megállapítható, hogy a HÉSZ a jelen módosítás hatálybalépésével a mobilházak használatát korlátozottan engedélyezi, míg a településképi rendelet településképi szempontból minden esetben tiltja az elhelyezésüket a településen, így a településképi rendelet módosítására is szükség van a két helyi rendelet összhangjának megteremtése érdekében.



a településképi rendelet 2. számú melléklete - Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

**Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2024. (.....) önkormányzati rendelete
a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló
15/2018. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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

1.§ (1) Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 15/2018. (XII.19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) egy új 14/A.§ paragrafussal egészül ki:

12./A. Mobil / Konténerházakra vonatkozó előírások

14/A.§ "Mobilház / konténerház elhelyezése a település teljes közigazgatási területén tilos, kivéve a gazdasági és különleges területek övezeteiben, valamint a közcélú feladatok ellátása, továbbá a rendezvények céljából ideiglenes jelleggel létesített építmények.

*Jelen rendelet alkalmazásában a **Mobilház/Konténerház**: Minden műszaki szempontból áthelyezhető, vagy ezzel külső tulajdonságaiban megegyező módon kialakított építmény, mely általában önhordó teherhordó vázszerkezetre kerül felépítésre, paneles vagy lemezzel burkolt módon, jellemzően kamionnal, túlméretes szállítmányként szállítható (megadott feltételek nem kizárólagosak). Ezen építmények további jellemzője a külső megjelenés és anyaghasználat település- és utcaképi illeszkedési elvárásokkal szembeni idegen megjelenése."*

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. számú melléklet
Településfejlesztési döntés

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

☎ 83/312-737, fax: 83/314-550

GY-123-17/2024.

K I V O N A T

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. január 30. napján megtartott soros ülésének jegyzőkönyvéből:

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

29/2024. (I.30.) számú képviselő-testületi határozat:

1. Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Gyenesdiás Helyi Építési Szabályzat szöveges rendelkezéseinek módosítása céljából a településrendezési eszközök módosítása mellett dönt. A módosítás célja a mobilházak településen belüli elhelyezése előírásainak pontosítása.
2. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormány rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 69.§ szereplő feltételeknek való megfelelés miatt a módosítását a Korm. rend. szerinti rövid eljárás keretében folytatja le.
3. A módosítási dokumentáció megalapozó és alátámasztó munkarészei jelen határozat 1. mellékletében szereplő főépítési feljegyzés szerinti tartalommal készül.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosításához szükséges dokumentációt megrendelje.

Felelős: Gál Lajos polgármester**Határidő:** haladéktalanulGál Lajos s.k.
polgármesterCzibor Zoltánné s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

Gyenesdiás, 2024. február 7.


Czibor Zoltánné
jegyző

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
GYENESDIÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
29/2024. (I.30.) HATÁROZAT SZERINTI MÓDOSÍTÁSÁHOZ

1. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza és ábrázolja legalább:		
	követelmény	készítés szükségessége
a)	az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,	nem szükséges
b)	a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),	nem szükséges
c)	az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	nem szükséges
A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:		
a)	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem szükséges
b)	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem szükséges
c)	Területrendezési követelmények	nem szükséges
d)	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	nem szükséges
e)	A település demográfiai helyzete	nem szükséges
f)	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem szükséges
g)	A település gazdasága	nem szükséges
h)	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem szükséges
i)	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	hatályos településrendezési eszközök bemutatása szükséges
j)	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	nem szükséges
k)	Környezetiállapot-jellemzők	nem szükséges
l)	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	nem szükséges
m)	Közlekedés	nem szükséges
n)	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	nem szükséges
o)	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem szükséges

2. AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:		
	követelmény	készítés szükségessége
a)	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	nem szükséges
b)	Településrendezési javaslat	szükséges
c)	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem szükséges
d)	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	nem szükséges
e)	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	nem szükséges
f)	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	nem szükséges
g)	A módosítással érintett területek bemutatása	nem szükséges
h)	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	nem szükséges
i)	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem szükséges
Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:		
Környezeti értékelés akkor szükséges, ha az eljárás során valamely államigazgatási szerv kifejezett kérésére az Önkormányzat annak elkészítése mellett dönt, melynek tartalmát az érintett államigazgatási szervek határozzák meg az SKVr. alapján.		

2. számú melléklet
Környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó
szakhatósági észrevételek



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: 87/555-260

Fax: 87/555-261

E-mail: bfnp@bfnp.hu

BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 1677-2 /2024.

Ügyintézőnk: Bubics Tamásné

Ügyintézőjük: -

Tárgy: Gyenesdiás nagyközség településrendezési eszközeinek 2024. évi I. számú módosítása – környezeti vizsgálat szükségességének kérdésé

Melléklet: -

Hivatkozási szám: -

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata

Gál Lajos

polgármester

8315 Gyenesdiás

Kossuth u.97.

e-mail: gyenesshivatal@t-inline.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

A Gyenesdiás Nagyközség településrendezési eszközei módosítására vonatkozó eljárásban a környezeti vizsgálat szükségességének kérdésére vonatkozó tájékoztatójukkal kapcsolatban az alábbi véleményt adjuk.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontjában és a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében biztosított jogkörében véleményezi a településrendezési terveket.

A tervezett módosítás:

A mobilházak elhelyezési előírásainak pontosítása.

Igazgatóságunk véleménye szerint a tervezett módosítás következtében **táj- és természetvédelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás**, ezért a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése és 4. § (2) bekezdése alapján **a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek**.

Jelen tájékoztatót és véleményezést Igazgatóságunk a 314/2012. (XI.8) Korm. rend alapján adta, a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 31/1997. (IX. 23.) KTM rendeletre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a 2000. évi CXII törvény, az 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT), a 8/2019 (IX.27.) ÖR (ZMTrT) és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

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

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

Csopak, 2024. 03. 28.

Tisztelettel:


Bende Zsolt
igazgató



1. Címzett elektronikusan – gyenesshivatal@t-inline.hu
2. Dr. Nagy Lajos, Szász Benedek, Irattár



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Gál Lajos polgármester
részére

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/262-2/2024.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

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

Tárgy: Gyenesdiás helyi építési szabályzatának módosítása, környezeti értékelés előzetes egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Gyenesdiási Közös Önkormányzati Hivatal		
Érkezett:	2024-04-10	
Szám:	Üi:	Mell.:
616-7/2024.		1. sz.

Tisztelt Polgármester Úr!

Gyenesdiás Nagyközség helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatosan 2024. március 26-án érkezett megkeresésére hivatkozva az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kvr.) 4. § (2) bekezdés szerint – az épített környezet védelmére kiterjedően – az alábbi nyilatkozatot teszem:

A tervezett módosítás célja Gyenesdiás helyi építési szabályzatába a mobilház, konténerház elhelyezését tiltó rendelkezés beillesztése.

A helyi építési szabályzat fenti módosítása következtében **az épített környezet védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás nem várható**. A terv alátámasztó munkaréséhez – az épített környezet védelmére kiterjedően – **környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek**.

Egyéb tájékoztatás:

- Tájékoztatom, hogy a Kvr. 4-5. §-ában foglaltak alapján a várható környezeti hatások jelentőségével és a környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban az önkormányzatnak döntést kell hoznia.
- Tájékoztatom, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 78/D. § (1) bekezdése alapján 2024. április 30-ig megkezdett egyeztetési eljárásoknál a véleményezést kezdeményező önkormányzat az E-TÉR helyett választhatja az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás (a továbbiakban: biztonságos kézbesítési szolgáltatás) igénybevételével történő egyeztetési eljárást, azzal, hogy az egyeztetési eljárásra az Eljr. VIII. és a IX. Fejezetben foglalt eljárási határidők irányadóak. Az eljárás megválasztása köti az önkormányzatot.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

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

3. A rövid eljárási forma csak az Eljr. 69. § (1) bekezdésében foglalt esetekben alkalmazható, amelyek közül jelen esetben a településképi rendelettel történő összhang megteremtése lehet releváns, azonban Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 16/2017. (XII. 28.) önkormányzati rendelete csak a településképi szempontból meghatározó területeken tiltja a mobilház elhelyezését.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, a Kvr. 3. számú mellékletének II.2. b) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, „elektronikus időbélyegző szerint”

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész



ZALA VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

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

Gál Lajos polgármester
Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata

8315 Gyenesdiás
Kossuth Lajos utca 97.

Tisztelt Polgármester Úr!

Gyenesdiási Közös Önkormányzati Hivatal		
Érkezett:	2024 -04- 0 8	
Szám:	Üi.:	Mell.:
616-6/2024.		P.4.

Tájékoztatatom, hogy Gyenesdiás Nagyközség településrendezési eszközei módosításával kapcsolatos tájékoztatót a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Törvény) 24. § (1) bekezdésében foglaltak és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet alapján megvizsgáltam. Gyenesdiás településen, illetve annak környezetében a Törvény IV. fejezete hatálya alá tartozó, veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem található, ezért súlyos ipari baleseteket előidéző, befolyásoló környezeti hatással nem kell számolni.

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

Kelt: Zalaegerszeg, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Takács Ottó Alajos t. ezredes
igazgató

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

GYENESDIÁS NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

8315 Gyenesdiás, Kossuth L. u. 97. ✉ 8315 Gyenesdiás, Pf. 4.

polgarmester@gyenesdias.hu ☎ 83/312-737

Szám: GY/123-75/2024.

ELŐTERJESZTÉS

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. május 15-én tartandó ülésére **ingatlanvásárlási szándék jóváhagyása** tárgyában.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gyenesdiás 725 hrsz-ú „beépítetlen terület” művelési ágú, 1278 m² nagyságú ingatlan Ujj Tamásné budapesti lakos tulajdonában van. Az önkormányzat részéről már több alkalommal felvetődött az ingatlan megvásárlásának szándéka, hiszen elhelyezkedése miatt (1. melléklet térkép) stratégiaiul fontos terület.

A tulajdonossal több alkalommal egyeztetünk a vételi szándékkal kapcsolatban, az utolsó egyeztetés alkalmával sikerül megegyeznünk a vételár nagyságában.

A településen található beépítetlen ingatlanok (beépíthető) eladási árai között nagyon nagy eltérések vannak, természetesen a panorámával rendelkező ingatlánárak magasabb, itt a 33.000,-Ft/m² ár sem ritka, a közművesítetlen és panorámával nem rendelkező telkek átlagára 21.000,-Ft/m². A vasút alatti településrészen sokkal alacsonyabb az ingatlanok értéke, egy tavalyi évben készült igazságügyi szakértői vélemény 4.500,-Ft/m² árban határozta meg hasonló adottságokkal rendelkező ingatlan értékét.

Helyi építési szabályzatunk alapján az ingatlan a Vt.11 építési övezetben fekszik, az övezet jellemzői:

- Elsősorban települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben egy telken több főépület létesíthető, az elhelyezhető funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés: a, b, d, f pontja szerinti építmények. Az övezetben nem helyezhetők el a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdés szerinti építmények Az övezetben nem alakítható ki szálláshely szolgáltató funkció.
- minimálisan kialakítható telekméret 1500 m², minimális telekszélesség 25,0 m.
- Az övezet beépítési módja: szabadon álló
- A telek legnagyobb beépítettsége 50%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.
- Az övezetben az előkert nagysága legalább 7,0 m.
- Az övezetben az oldalkert nagysága legalább 3,5 m.
- Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 7,0 m, ahol a létesítendő új épület egyetlen homlokzati pontjának magassága sem haladhatja meg a 7,5 m-t,
- a minimálisan beépíthető telekméret 1500 m².

Mindezek figyelembevételével javaslom, hogy 9.000,-Ft/m² áron tegyen az önkormányzat vételi ajánlatot.

Határozati javaslat:

1. Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a Gyenesdiás 725 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról döntött.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az önkormányzat nevében tegyen vételi ajánlatot az ingatlan tulajdonosa részére, a vételi ár 9.000,-Ft/m².
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vételi szándék elfogadása esetén a szükséges adásvételi okirat elkészíttetésére és aláírására.

Gyenesdiás, 2024. május 14.

Gál Lajos
polgármester

