


**Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere**  
**8372 Cserszegtomaj, Dr. Bakonyi K. u. 1.**  
**Tel.: 83/531-908 Tel./Fax: 83/531-906**  
**Email: polgarmester@cserszegtomaj.hu**

„Törvényességi szempontból kifogást nem emelek”

 **Bertalanné dr. Gallé Vera**  
jegyző

**Előterjesztés**

### **Veszélyhelyzet időtartama alatt meghozandó döntéshez**

**Tárgy:** Településrendezési eszközök részleges módosítása

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 15/2015.(XII.17.) önkormányzati rendeletével alkotta meg a Helyi Építési Szabályzatot és annak mellékletét, a Szabályozási Tervet.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2020. évi LVIII. törvény eltérő rendelkezéseinek alkalmazásával a 8/2017. (IV.27.) sz. önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően történik.

Cserszegtomaj Nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására az önkormányzat állásfoglalása alapján nem szükséges a környezeti vizsgálat elvégzése.

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világméretű járvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére 2021. február 8. napjától a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel ismét veszélyhelyzetet rendelt el. A katasztrófa védelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörben eljárva a polgármester jogosult dönteni a képviselő-testület hatáskörébe tartozó ügyekben.

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 111/2020. (XI.16.) számú képviselő testületi határozatával a Cserszegtomaj 2179 hrsz-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, a HÉSZ 24.§ (2) bekezdésének törlését, a HÉSZ 25.§ (8) bekezdésének módosítását támogatta.

Az Önkormányzat, a Kérelmező és a Településtervező közt háromoldalú megállapodás aláírásra került, mely alapján a Planteus Kft. a tárgyi munkát elvégezte. Az elkészített végső szakmai véleményezési szakasz dokumentációjához átmeneti törvény szerinti 15 napos kifüggesztés alatt javaslat nem érkezett.

A dokumentum állami főépítész felé végső szakmai véleményezésre való megküldéséhez határozat meghozatala szükséges.

**Melléklet:** 111/2020. (XI.16.) számú képviselő testületi határozat  
Végső szakmai Véleményezési szakasz leírás

Cserszegtomaj, 2021. március 25.



*Elekes István*  
polgármester

**Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2021. (III.....) számú képviselő-testületi határozata**

Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere a katasztrófa védelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében eljárva – figyelemmel a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Kormányrendelet rendelkezéseire – az alábbi határozatot hozza:

1. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata az előterjesztés szerint támogatja településrendezési eszközeinek részleges módosítására vonatkozóan az előterjesztés szerinti partnerségi egyeztetésen bemutatott tervanyagot.
2. Az átmeneti törvény szerinti 15 napos kifüggesztés alatt nem érkezett javaslat, vélemény, így a partnerségi egyeztetést lezárja.
3. A dokumentum végső szakmai véleményezésre való megküldésével az állami főépítész felé egyetért. Egyúttal nyilatkozza, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges. Döntését közzé teszi.

Felelős: Polgármester  
Határidő: azonnal

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata  
Képviselő-testülete  
8372 Cserszegtomaj, Dr. Bakonyi Károly u. 1.  
Tel.,fax: 83/330-001, 83/531-906

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
111/2020. (XI.16.) számú képviselő-testületi határozata

Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere a katasztrófa védelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében eljárva – figyelemmel a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet rendelkezéseire – az alábbi határozatot hozza:

1. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata a Cserszegtomaj, 2179 hrsz-ú ingatlant ipari csarnok létesítése céljából kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánítja.
2. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata a Forest Power Kft. (8372 Cserszegtomaj, Majori u. 16/1., adószám: 14553635-2-20) Cserszegtomaj, Majori u. 16/1., 2179 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos rendezési terv módosítási kérelmét - a HÉSZ 24.§ (2) bekezdésének törlését, a HÉSZ 25.§ (8) bekezdésének módosítását - támogatja azzal a feltétellel, hogy a módosítás teljeskörű költségét a tulajdonos köteles viselni.
3. Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere felkéri a hivatalt, hogy a módosításhoz szükséges árajánlatokat megkérje, és előkészítse a kérelmező és az önkormányzat közötti megállapodást.
4. A Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere a kérelmezőt értesíti, valamint a Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata, a Kérelmező és a Településtervező közt létrejövő háromoldalú megállapodás aláírását és a módosítás kezdeményezését, a szükséges intézkedéseket megteszi.

Határidő: Folyamatos  
Felelős: Elekes István polgármester

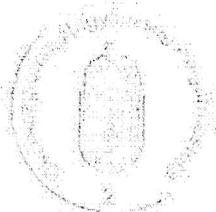
Jogi ellenjegyzés:

Cserszegtomaj, 2020. november 16.

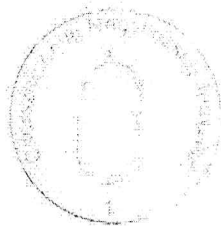
*Bertalanné dr. Gallé Vera*  
jegyző

A kiadmány hitelül:

*Szabóné Puncsák Enikő*  
jk. vezető



*Elekes István*  
polgármester





## Csersztomaj Nagyközség Polgármestere

8372 Csersztomaj, Dr. Bakonyi K. u. 1.  
Tel.: 83/531-908 Tel./Fax: 83/531-906  
Email: polgarmester@csersztomaj.hu

Ikt. szám: / /2021  
Ügyintéző: Tóth Gábor  
Tel: +36 83 531 907  
E-mail: beruhazas@csersztomaj.hu

Tárgy: Csersztomaj Nagyközség  
településrendezési eszközeinek  
részleges módosítása, a módosított  
településrendezési eszközök  
megküldése az 314 / 2012. (XI.8.)  
Korm. rendelet 40.§ tárgyalásra és  
végső szakmai véleményezésre

Melléklet: tervdokumentáció

Lengl Zoltán  
Állami Főépítész

### Zala Megyei Kormányhivatal

Zalaegerszeg  
Kosztolányi D. u. 10.  
8900

Tisztelt Főépítész úr!

Csersztomaj Nagyközség településrendezési eszközeinek jelen, 2021. évi részleges módosítását kezdeményezem Csersztomaj Nagyközség Önkormányzat nevében.

Mellékelten megküldöm Csersztomaj Nagyközség Településrendezési eszközei részleges módosításának egyszerűsített eljárással történő dokumentációját az 314 / 2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40.§ szerinti tárgyalás megtartására és végső szakmai véleményezésére.

Csersztomaj Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát (településfejlesztési döntés) a 111/2020. (XI.16.) számú határozatában hozta meg, mely alapján a Csersztomaj 2179 hrsz-ú ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, a HÉSZ 24.§ (2) bekezdésének törlését, a HÉSZ 25.§ (8) bekezdésének módosítását támogatta.

A tervezési munkát a Németh Ferenc várostervező vezette Planteus Kft. tervező iroda készítette el.

Az elkészített végső szakmai véleményezési szakasz dokumentációjához átmeneti törvény szerinti 15 napos kifüggesztés alatt javaslat nem érkezett.

Az összefoglaló, részletes szakmai tájékoztató anyagra nem érkezett vélemény, felhívásunkra, megkeresésünkre nem történt reakció.

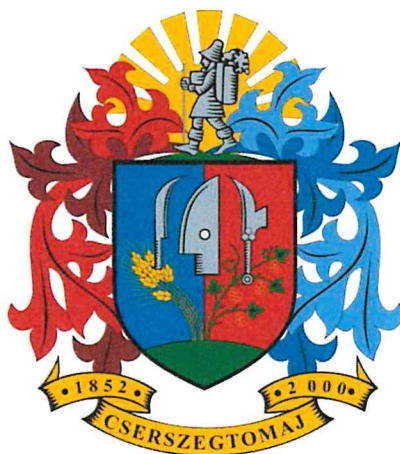
A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS- CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére 2021. február 8. napjától a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel ismét veszélyhelyzetet rendelt el. A katasztrófa védelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörben eljárva a polgármester jogosult dönteni a képviselő-testület hatáskörébe tartozó ügyekben.

Az eljárást a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet figyelembevételével a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési

# CSERSZEGTOMAJ NAGYKÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

111/2020. (XI.16.) SZ. POLGÁRMESTERI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 42.§ SZERINTI TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS ALAPJÁN  
A 40. § VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ  
DOKUMENTÁCIÓJA

2021. március 2.

### TARTALOMJEGYZÉK

#### **I. Végső szakmai véleményezési szakasz leírása**

Alátámasztó munkarészek

Rendelet tervezet

Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása

#### **II. Mellékletek**

a. Tervezői nyilatkozat

b. A településfejlesztési döntésekről szóló kt. Határozat

c. KT határozat partnerségi lezárásról, záróvélemény kérésről

d. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata

e. Önkormányzati főépítész állásfoglalása

#### **III. Rajzi mellékletek**

a. Hatályos és módosított szabályozási tervlapok

# ALÁÍRÓLAP

## Cserszegtomaj Nagyközség Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

### Készítette:

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata megbízásából 2021-ben:

Felelős tervező: NÉMETH FERENC  
okl. építészmérnök  
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

Településtervezés: NÉMETH FERENC  
okl. építészmérnök  
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221



Munkatárs: NÉMETH KRISTÓF FERENC  
okl. tájépítész mérnök és természetvédelmi mérnök

IVÁN DÓRA  
természetvédelmi mérnök

Feldolgozó: PLANTEUS KFT.  
8273 Monoszló, Fő u. 23.

# I. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEÍRÁSA

## 1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Eljr.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről (továbbiakban MaTrT) szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat az 51/2014. (IV. 09.) számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A hatályos településrendezési eszközök az Építési Törvénynek és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek megfelelően készültek.

A Településszerkezeti tervet (településszerkezeti terv és leírás) a **15/2015. (XII.17.)** számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Helyi Építési Szabályzatot (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a **15/2015. (XII.17.)** sz. rendelettel fogadta el.

## 2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Cserszegtomaj Nagyközség Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a *111/2020.(XI.16.)* számú **kt. határozat**ban fogalmazta meg.

A 314/2012.(XI.8.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét az Eljr. VI. Fejezete határozza meg. Ez alapján a településrendezési eszközök egyeztetése tárgyalásos eljárás keretében jelen végső szakmai véleményezési dokumentációval történik, mivel a módosítások mindegyike az Eljr. 32.§ (6) a) és c) pontjának is megfelel.

Az önkormányzat a módosításokat az Eljr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2013. január 1-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A tervezett változtatások illeszkednek a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz, mivel a változtatandó területek szabályozása a 2020-as módosítás előttihez hasonló lesz a tervezési területen. Nem tartalmaznak olyan szándékot mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak módosításával jár, nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik a Helyi Építési Szabályzat.

Az egyeztetési eljárás során a módosítás az eredeti tervlap részletén kerül bemutatásra. Elfogadása után egységes szerkezetben kerül dokumentálásra.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. törvény eltérő rendelkezéseinek

alkalmazásával a 8/2017. (IV.27.) sz. önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően történik.

Cserszegtomaj Nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására az önkormányzat állásfoglalása alapján **nem szükséges a környezeti vizsgálat** elvégzése.

### **A módosítások leírása a 111/2020.(XI.16.) számú határozat alapján**

Cserszegtomaj 2179 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos rendezési terv módosítása, melynek kapcsán a HÉSZ 24.§ (2) bekezdése törlésre kerül, ill. a HÉSZ 25.§ (8) bekezdése módosításra kerül az iparterületen daruzható ipari csarnok létesítése céljából.

- A HÉSZ 24.§ (2) bekezdésének tartalma a Településkép Védelmi Rendelet hatálya alá tartozik, így az a HÉSZ-ből törlésre kerül.
- A HÉSZ 25.§ (8) bekezdés tartalmának az építménymagasság megnövelése céljából való módosítása, melyben a Gip-1 építési övezet előírásai továbbra is érvényben maradnak, kivéve a megengedett legnagyobb építménymagasságot, ami 6,0 m-ről 8,0 m-re változik. Az épületmagasság változás szükséges és reális korrekció és a környező beépítettséget nem befolyásolja tájképileg az iparterületen. **Az építménymagasság növelés az ipari csarnokok daruzhatóságához szükséges.**

VINOP-1.2.1-21 pályázathoz való építési engedély kérelmének beadásához szükséges Rendezési Terv módosítás. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata ezért a Cserszegtomaj, 2179 hrsz.-ú ingatlan daruzott ipari csarnok létesítése céljából kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánította.

- A HÉSZ 15.§ (1) és 16.§ (1) bekezdése hatályon kívül helyezése a 6/2019.(III.28.) településkép védelméről szóló rendelet 14.§-ával való összhang megteremtése miatt.

*A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).*

## **Az OTÉK-nak is megfelelő a 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti**

### **1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ:**

(A módosítandó terv tervezési területe és feladatai által érintett pontokra.)

#### **1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok:**

A település Zala megyében a Keszthelyi járásban helyezkedik el. A Balaton nyugati medencéjének északi oldalán fekszik. Meghatározó szomszédos települései északon Rezi, nyugaton Hévíz, dél és kelet felől Keszthely öleli körbe.

#### **1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata:**



A település és a tervezési terület tervezett funkciója is teljesen illeszkedik mind az országos, regionális mind a megyei koncepciókhoz.

### **1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata**

A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása megfelel a hatályos MaTrT és az MvM rendelet előírásainak és övezeti besorolásának.

A szabályozás módosítása után is a terv az MaTrT-nek, MvM rendeletnek és a BAtTrT-nek megfelelő marad.

### **1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása:**

#### **1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai:**

A hatályos koncepció vonatkozó fejezetével teljesen összhangban áll a módosítás. A koncepció módosítását, kiegészítését nem kívánja meg a módosítás.

#### **1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések:**

A jelen településrendezési eszköz módosítását az önkormányzat kezdeményezte.

### **1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata:**

#### **1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök:**

A Helyi Építési Szabályzatot és annak Sza1-től Sza5-ig jelű szabályozási tervi mellékleteit az önkormányzat a 15/2015.(XII.17.) rendelettel fogadta el.

Jelen módosítások a valós jogi és fizikai helyzetnek, valamint a megváltozott igényeknek megfelelően módosítja a tervezési övezetben a szabályozást.

#### **1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, (a szerkezeti terv leírásában):**

A Településszerkezeti tervet a **15/2015. (XII.17.)** határozattal fogadta el.

A településszerkezeti tervet a módosítás nem érinti.

A helyi építési szabályzatot a módosítás (Gip-1 övezeti előírásokon belül a megengedett legnagyobb épületmagasság kiegészül, ahol a maximális 6,0m-ről 8,0m-re módosul) érinti az ipari övezet ezen tömbjében daruzható csarnokok építhetősége céljából.

A szabályozási tervet a módosítás nem érinti.

**A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET NAGYSÁGA NEM VÁLTOZIK!**

### **1.9. A település gazdasága:**

#### **1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői:**

A településen a regisztrált vállalkozások száma 2009-ben 435 volt. Legjelentősebb arányban (23%) a szálláshely-szolgáltatással és vendéglátással foglalkozók találhatók, magas még a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat tevékenységi körbe tartozó (17%), valamint az építőiparhoz (12%) tartozó vállalkozások száma. A vállalkozások döntő többsége 1-9 főt foglalkoztató mikrovállalkozás.

### **1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata:**

A módosítás a táji és természeti adottságokban semmilyen releváns változást nem okoz.

### **1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata:**

Cserszegtomaj speciális településszerkezetű, tőle északra a kistájra jellemző erdőségek találhatóak, ugyanakkor a nagyközség területéhez csak kisebb összefüggő erdőterület tartozik. A természet által uralt területek aránya (külterület) szokatlanul kicsi, jellemzően a Keszthely felőli határ mentén találhatóak. Ezen belül is jelentős a művelt területek aránya. A módosítás a zöldfelületi rendszert relevánsan nem érinti.

### **1.14. Az épített környezet vizsgálata:**

#### **1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata**

##### **1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata**

A módosításokkal a helyi igényeket és lehetőségeket irányozzuk elő.

A módosítás a település szerkezetét relevánsan nem befolyásolja.

A Gip-1 övezetben 6,0m-ről 8,0m-re való megengedhető legnagyobb épületmagasság változtatása. Valós használatuk szerint azonos övezet szerinti használat miatt, indokolt az övezet megengedhető legnagyobb épületmagasságot 8m-re növelni daruzható csarnokok építhetősége érdekében.

##### **1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata**

A módosításokkal a telekstruktúra gyakorlatilag nem változik, mivel a módosult övezet előírásainál döntően megmaradtak az eredeti minimális teleknagyságok előírásai.

##### **1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése**

A módosítás figyelembe veszi a legfrissebb geodéziai felmérést.

##### **1.14.5. Az építmények vizsgálata**

###### **1.14.5.2. Beépítési jellemzők**

A módosítással érintett Gip-1 övezetben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás. A módosult övezet előírásainál döntően hasonló építészeti előírások és paraméterek maradtak. Nem nő a beépíthetőség. Az épületmagasság megengedett értéke minimálisan változik, a jelenlegi 6m-ről 8m-re az igényeknek megfelelően, kifejezetten a daruzható csarnokok építhetőségének biztosítására..

##### **1.15.6. Az épített környezet értékei**

A módosítandó terület döntően beépült. A módosítások az építészeti és régészeti értékeket nem érinti.

##### **1.15.2. Közúti közlekedés**

A közlekedési hálózat nem változik.

##### **1.15.5. Parkolás**

A telken belüli parkolás eddig és ez után is megoldott lesz.

##### **1.16. Közművesítés**

A közműveket és kapacitásokat egyik módosítás sem érinti.

##### **1.17. Hírközlés**

A hírközlési létesítményeket és lehetőségeket egyik módosítás sem érinti.

## **3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

### **A helyzetelemzés eredményeinek értékelése**

A meglévő és hatályos szabályozás megfelel a felsőbb szintű szabályozásoknak.

A módosítások a valós igényeket, valós helyzetet és a realitásokat tükrözi, a HÉSZ módosítás a valós fizikai és jogi helyzethez igazodik, reális és szükséges korrekció.

A módosítással érintett ingatlanon megőrzendő növényzet nincs.

Az infrastruktúra döntően rendelkezésre áll.

Mivel a módosításnál nem történik épületszámot és intenzitást érintő módosulás (összességében nem nő a beépítettség, nem nő a telekszám lehetősége, a funkciók hasonló közmű igényűek) a korábbihoz képest jelentős kapacitás növekedés sem várható, ezért az infrastruktúrát mely eddig is ellátta a területet nem kell bővíteni. Egyedül az épületmagasság nő minimálisan.

A parkolás eddig is megoldott volt telken belül.

Az alátámasztó munkarész módosítására nincs szükség, mert csak kisebb korrekciók, alövezet váltás, az egyes övezetekbe tartozó ingatlanok összterülete relevánsan nem változik.

## **A 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 3.sz. melléklet szerinti**

### **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

**A HÉSZ ELŐÍRÁS MÓDOSÍTÁSA NEM ÉRINTI SEM A SZERKEZETI TERVET ÉS LEÍRÁSÁT, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSEIT, SEM A SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOKAT, EZÉRT AZ OTÉK-NAK IS MEGFELELŐ HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZET ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK ELKÉSZÍTÉSE NEM RELEVÁNS.**

### **A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazoló térkép és leírás**

A módosítás nem érinti a hatályos településszerkezeti tervet, nem okoz semmilyen változást a környezeti állapotokban, semmilyen védett, vagy védendő értéket nem érint. Nem érinti a szabályozási tervlapokat sem és megfelel a hatályos OTÉK-ról szóló Korm. rendeleteknek, valamint a Veszprém Megyei Területrendezési Terv előírásainak, attól eltérést nem tartalmaz.

Mivel a településszerkezeti tervet nem érinti a módosítás és a szabályozási tervet sem érinti ezért a felsőbb szintű területrendezési tervekkel:

**Az Országos Területrendezési Tervvel való összhang vizsgálata, valamint a Veszprém Megyei Területrendezési Tervvel való összhang vizsgálata NEM RELEVÁNS**

**A módosított terv továbbra is összhangban marad a felsőbb szintű területrendezési tervekkel és egyéb jogszabályokkal.**

**A fentiek miatt a KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT elvégzése NEM szükséges**

## **RENDELET TERVEZET**

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
..../2021.(.....) önkormányzati rendelete  
Cserszegtomaj Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló  
**15/2015. (XII.17.)** sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében foglalt államigazgatási szervek véleményének kikérésével továbbá a partnerségi egyeztetési eljárásba bevontak és a szomszédos települések véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§ (1)** Cserszegtomaj Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló **15/2015. (XII.17.)** önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 25.§ (8) bekezdése a következőképp módosul:

”

(8) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 8,0m. A technológiai tornyok, kémények, tartályok épületmagassága ezt meghaladhatja. „

### **2.§ Záró rendelkezések**

- (1) A R. 15.§ (1) bekezdése, 16.§ (1) bekezdése és a 24.§ (2) bekezdése törlésre kerül.  
(2) E rendelet kihirdetését követő 15 napon lép hatályba.

Cserszegtomaj, 2021. ....

polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2021. ....

jegyző

## **II. MELLÉKLETEK**

### **TERVEZŐI NYILATKOZAT**

Alulírott Németh Ferenc TT-1 19-0221 nyilatkozom, hogy jelen településrendezési terv módosítás megfelel a felsőbb szintű jogszabályoknak és terveknek.

A terv az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2013. január 1-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Cserszegtomaj, 2021. január 27.

Handwritten signature of Németh Ferenc, consisting of stylized initials 'NF' followed by a horizontal line.

eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § előírásainak megfelelően állítottuk össze.

Kérem a tárgyalás megtartását, majd végső szakmai véleményét szíveskedjen részemre megküldeni a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján.

Cserszegtomaj, 2021. március 16.

Üdvözlettel:

.....  
Elekes István  
polgármester

Mellékletként csatolva:

2021.03.16-ai 1. sorszámú előterjesztés  
.../2021. (III.16.) számú határozat

## Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom Önt, hogy Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata a 111/2020.(XI.16.) számú kt. határozatában a településrendezési eszközeinek módosítását döntötte el Cserszegtomaj 2179 hrsz.-ú területét érintően. A módosítást az Önkormányzat képviselő-testülete egyszerűsített eljárással készíteti.

A hatályos településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök elérhetők a [www.cserszegtomaj.hu](http://www.cserszegtomaj.hu) honlapon.

### Cserszegtomaj hatályos településrendezési eszközei a következők:

- Helyi építési szabályzat és szabályozási terv: **15/2015. (XII. 17.)** sz. rendelettel fogadta el.
- Településszerkezeti tervet és leírást a képviselőtestület az **15/2015. (XII.17.)** számú képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A tervezett módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szakasza szerint ún. egyszerűsített eljárásban zajlana. A terv partnerségi egyeztetése a 29/A §, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet szabályai szerint történik.

### Tervezési feladat, fejlesztés célja:

Cserszegtomaj 2179 hrsz.-ú ingatlanl kapcsolatos rendezési terv módosítása, melynek kapcsán a HÉSZ 24.§ (2) bekezdése törlésre kerül, ill. a HÉSZ 25.§ (8) bekezdése módosításra kerül daruzható ipari csarnok létesítése céljából az iparterületen.

- A HÉSZ 24.§ (2) bekezdésének tartalma a Településkép Védelmi Rendelet hatálya alá tartozik, így az a HÉSZ-ből törlésre kerül.
- A HÉSZ 25.§ (8) bekezdés tartalmának az építménymagasság megnövelése céljából való módosítása, melyben a Gip-1 építési övezet előírásai lesznek érvényben, kivéve a megengedett legnagyobb építménymagasságot, ami 6,0 m-ről 8,0 m-re változik. Az épületmagasság változás szükséges és reális korrekció és a környező beépítettséget nem befolyásolja tájképileg.

VINOP-1.2.1-21 pályázathoz való építési engedély kérelmének beadásához szükséges Rendezési Terv módosítás. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata ezért a Cserszegtomaj, 2179 hrsz.-ú ingatlan ipari csarnok létesítése céljából kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánította.

- A HÉSZ 15.§ és 16.§ hatályon kívül helyezése a 6/2019.(III.28.) településképvédelméről szóló rendelet 14.§-ával való összhang megteremtése miatt.

*A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).*

A 2/2005. (I.11) Kormányrendelet értelmében az Önkormányzat saját hatáskörében dönthet arról, hogy szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. Amennyiben az Önkormányzat úgy

dönt, hogy eltekint ettől, azt a rendelet 5. § (3) bekezdése alapján indokolnia kell. **Előzetes vizsgálataink alapján nincs szükség a környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatására,** mivel:

- A tervezett módosítás értékes növényállományt nem érint.
- Szennyező anyag, veszélyes hulladék nincs a területen, más környezeti problémáról nincs tudomásunk. A jelenlegihez képest nem változik.
- A környező területhasználatokat a tervezett módosítás nem akadályozza.
- A tervezett módosítás természeti erőforrások hasznosítását nem befolyásolja.
- A TRE módosítás más tervet vagy programot nem befolyásol, közösségi jogszabályok pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtását nem akadályozza.
- Zajszennyezés várható mértéke az e téren érintett módosításoknál alacsony, hosszú távon nincs hatása.
- Olyan hatások nem várhatók, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron átterjednek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.
- Védett természeti területet (natura 2000 területet, természetvédelmi területet), Földtani veszélyforrás terület övezete a Általános mezőgazdasági területek övezetét, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, Honvédelmi és katonai célú terület övezete, Rendszeresen belvízjárta terület övezete, Tómeder övezete, Kertés mezőgazdasági terület övezete, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete, Nagyvízi meder övezete, VTT tározók övezete, Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, Vízérőzióknak kitett terület övezete, Erdők övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete a tervezett módosítás, illetve az általa lehetséges beépítés, illetve annak környezeti hatásai nem érintik. A módosítások területe az Víztisztaság-védelmi terület övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, érinti, de a hatályos állapothoz képest környezeti és természeti állapot változást nem okoz.
- Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi, vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A módosítások területe régészeti területet nem érint, így a hatályos állapothoz képest változást nem okoznak.
- A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.
- A várhatóan érintett terület környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsátás, az érintett terület hasznosítása, használata csekély mértékben változhat.

A módosítás kizárólag egy meglévő iparterületen a csarnoképületek daruzhatóságának lehetőségét teremti meg 2 m-es építménymagasság növeléssel.



Kérem véleményét – a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján, – hogy a hatáskörébe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, szükség van-e környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatására.

Cserszegtomaj, 2021. március 2.

Elekes István  
Polgármester