



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

____. sz. napirend

Törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


dr. Milus Lajos jegyző

Előterjesztés
Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2019. december 18-i ülésére

Tárgy: Cserszegtomaj község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 15/2015.(XII.17.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata

Előterjesztő: Elekes István polgármester

Készítette: Klie Zoltán főépítész

Tisztelt 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 (továbbiakban: Kr.) előírásai alapján elkészült Cserszegtomaj Község Helyi Építési Szabályzata melyet a Képviselő-testület a 15/2015.(XII.17.) számú rendeletével fogadott el.

A Zala Kétkeréken – Kerékpárút-fejlesztés Keszthely, Hévíz és Hahót településeken című projekt 2018. 03. 28.-án elindult.

A tervezett kerékpárút egy rövid szakasza Cserszegtomajt is érinti.

A kerékpárút építési engedélyezési terve és a kiviteli terve már elkészült. Ennek alapján a cserszegtomaji területet érintően el kellene indítani a kisajátítási munkálatokat.

Kisajátítást a szabályozási terv alapján lehet végezni. A szabályozási terven szereplő szabályozási vonal adja meg a kisajátítás határvonalát.

Ennek kapcsán szembesültünk azzal, hogy a terven lévő szabályozási vonal nem használható.

A tervünkben lévő szabályozási vonal nem alkalmas kisajátítási munkarész készítésére, mert értelmetlenül nagy területeket érint és nem végrehajtható (pl. a MOL kútból ezek a területek nem vehetők le: totemoszlop, lefejtő aknák, földalatti tartályok, stb.). A jelenlegi szabályozási vonal az OTÉK-ban előírt 30 m-es szélességet ábrázolja, ez lett automatikusan beépítve a tervbe 2015-ben.

A tervezett kerékpárút „cserszegtomaji” ~450 m-es hivatalos szakasza igazából csak 215 m hosszban érinti a települést, az útszakasz többi része keszthelyi közigazgatási területen van.

A fentiek miatt szükséges a szabályozási vonalat módosítani a szükséges minimumnak megfelelően, így a kisajátítási költség is leszorítható.

A tervezett módosítást *állami főépítész* eljárás keretében lehet megoldani (a Korm. rendelet 32.§ (6a) ca) pontja értelmében).

A módosításhoz szükséges tervi munkarészeket a PLANTEUS Kft. elkészítette.

A Kr. 29/A. § szerinti lakossági tájékoztatást 2019. 11. 29-én az önkormányzat hivatalos helyiségében megtartottuk.

A Zala Kétkeréken – Kerékpárút-fejlesztés Keszthely, Hévíz és Hahót településeken című projekttel kapcsolatos rendezési terv módosítás tervezetét ismertettük, a lakosság részéről ezzel kapcsolatban *észrevétel nem érkezett*.

A záró szakmai vélemény kérése előtti véleményezési szakasz lezárása ezzel megtörténik, melyet a Tisztelt Képviselő-testület határozattal fogad el.

Ennek alapján kérhető meg az állami főépítésztől a záró szakmai vélemény.

A záró szakmai vélemény kiadását követően a Képviselő-testület jóváhagyja a rendezési terv módosítást.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Cserszegtomaj Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2015.(XII.17.) önkormányzati rendelet szabályozási tervének módosítását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A. §-sa alapján a *véleményezési szakaszt lezárja*.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz nyújtsa be a *záró szakmai vélemény kérelmet*.

Határidő: 2020. január 31.

Felelős: Elekes István polgármester

Cserszegtomaj, 2019. december 5.

Tisztelettel:



Melléklet: - 1 melléklet: lakossági fórum jegyzőkönyv;
- 2 melléklet: a módosításhoz szükséges tervi munkarészek (külön pdf. fájlban).

Ügyiratszám: 111/2300-33/2019.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének Cserszegtomaj Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása érdekében 2019. november 29-én 15 órára összehívott lakossági fórumról

Helye: Cserszegtomaji Polgármesteri Hivatal tanácskozó terme 8372 Cserszegtomaj, Dr. Bakonyi Károly utca 1.

Jelen vannak: Elekes István polgármester, Bojtné Pál Szilvia Rozália alpolgármester, Bugovics Anita képviselő, Kupár-Kovács Fruzsina képviselő, Klie Zoltán főépítész, Németh Ferenc településtervező, Németh Kristóf tájépítész.

Valamint: dr. Milus Lajos jegyző, Fogarasi Andrea beruházási ügyintéző és Illés Andrea jegyzőkönyvvezető.

Lakosság részéről 5 fő.

Klie Zoltán főépítész: A mai fórum két témája a településrendezési terv felülvizsgálata és a „Zala Kétkeréken – Kerékpárút-fejlesztés Keszthely, Hévíz és Hahót településeken.

A rendezési terv 2015-ben készült el, a 4 év alatt a napi munka során is merült fel igény a korrigálásra. A vonatkozó jogszabályi háttér is változott, ezeket a változásokat is bele kell dolgozni a rendezési tervbe. Németh Ferenc településtervező készíti a módosító terveket, őt is lehet kérdezni. A tervet 2 témában kívánja az önkormányzat módosítani. A hivatalos eljárás okán be kell mutatni a közbenső fázisban is a tervet. Az egész rendezési terv úgy indul, hogy készült előterjesztés a testület elé, melyben a rendezni kívánt tételek szerepelnek. Nem szabad figyelmen kívül hagyni Cserszegtomaj 21 km² nagyságú alapterületét, mellyel Közép-Európa legnagyobb kiterjedésű községe. Az sem elhanyagolható, hogy ehhez a nagysághoz 140 km út tartozik. A településen van több olyan ingatlan, aminek nincs kapcsolata közterülettel, ilyen problémákra is kell megoldást találni. A település északi határa mentén is van sok ilyen tulajdonsággal bíró ingatlan a Borókás, Erdész és Vadvirág utcában. A Rezi úttól keletre eső területek Keszthely közvetlen szomszédságában vannak, melyeknek hivatalosan nincs útkapcsolatuk. Nyilvánvalóan a keszthelyi rendezési tervbe nincs beleszólásunk, ezeket a problémákat helyben kell megoldani, a javaslatételhez be lehet vonni a keszthelyi önkormányzatot. A Helyi Építési Szabályzat építési előírásokat foglal össze, hogy a település mely részén milyen módon lehet építkezni, mire lehet a tervet felhasználni. Elő van írva a minimális építési teleknagyság, viszont mégis előfordulhat olyan szituáció, hogy telekmegosztásnál attól el lehetne bizonyos esetekben tekinteni. Értendő ez alatt olyan eset, amikor például a megosztás során megközelítő utat is kell kialakítani, ezáltal az építési telek nagysága a minimum nagyság alá esik. Ilyen életszerű esetekben lehetne felmentést adni. Van a településen olyan rész, ami üdülőházas terület kategóriába van sorolva, felhasználási módját tekintve. Ezt a 30 éves fogalmat ki kellene venni a szabályzatból. Régen az embereknek a lakóházukon kívül még plusz egy üdülőházuk lehetett, mára okafogyottá vált ez a kategorizálás. Lényegtelen, hogy a tulajdonos lakóépületként, vagy üdülőként használja az ingatlant, ez nem rendezési kérdéskör, viszont nagyobb és többet nem lehet építeni, mint ami az arra a területre vonatkozó előírás. Cserszegtomajon lakóházakkal körülvett üdülőövezet van, ezt be kellene olvasztani a lakóövezetbe.

Németh Ferenc településtervező: Állami támogatások, hitelek igénylésekor az iménti besorolás problémát jelent.

Klie Zoltán főépítész: Cserszegtomaj jó fekvésű, vonzó, dinamikus fejlődő település, a Balatont több pontjáról is lehet látni, közvetlen közelségben van város. Az építési kedvet fenn kell tartani. Az üdülőövezet besorolást például „Településközpont vegyes terület” elnevezésre lehetne módosítani. Ez az elnevezés rugalmasabb, többféle funkciójú területek beilleszthetőek.

közforgalom elől elzárt magánút lehetősége. A tulajdonosok megállapodása alapján dől el, hogy a magánutat megnyitják –e a közforgalom előtt, viszont a tulajdonjoguk megmarad. Ezt oda javasolnánk, ahol eleve kijárt a nyomvonal. Visszautalásképpen Kruppa Nándor János által elmondottakra, Gyenesdiás és Vonyarcvashegy is küzd az átjárhatatlanság problémájával, ott is több helyen ütközik dugóba a gyalogos.

A „Zala Kétkeréken – Kerékpárút-fejlesztés Keszthely, Hévíz és Hahót településeken téma annyiban érinti Cserszegtomajt, hogy a település déli csücske csatlakozik Hévízhez. A kerékpárút kialakítása okán 400 m nagyságú terület érintett. 0-5 méter az a területnagyság, ahol kisajátítási eljárást kell lefolytatni a kerékpárút megvalósításához. A szabályozási vonalat kijebbe toltuk a korábbi 30 méteres sávról 0-5 méteres sávig. A témában formális egyeztetésről van szó.

Klie Zoltán főépítész: Megköszönte minden jelenlévő vendégnek a részvételt és mivel több hozzászólás nem volt, az egyeztetést 16 óra 04 perckor bezárta.

Cserszegtomaj, 2019. november 29.



Klie Zoltán
főépítész



Illés Andrea
jegyzőkönyvvezető

JELENLÉTI ÍV

Cserszegtomaj Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása
lakossági fórum

2019. 11. 29.

NÉV

ALÁÍRÁS

Németh Ferenc településtervező

Németh Kristóf tájépítész

KLIE ZOLTÁN TÖBÉPIKÉZŐ

Steganyai Andrea Ad. Önk.

Kovács Miklós id. vez.

KÁVÁSK KRISTÓF

VÖRÖS TAMÁS

Vörös László

BOBTINÉ PÁL SZILVIA

BUGOVICS ANITA

KUPÁR - KOVÁCS FRUzsINA

ILLES ANDREA jkv. vezető

Elekcs István

DR. MILYÁN LÁJOS jegyző

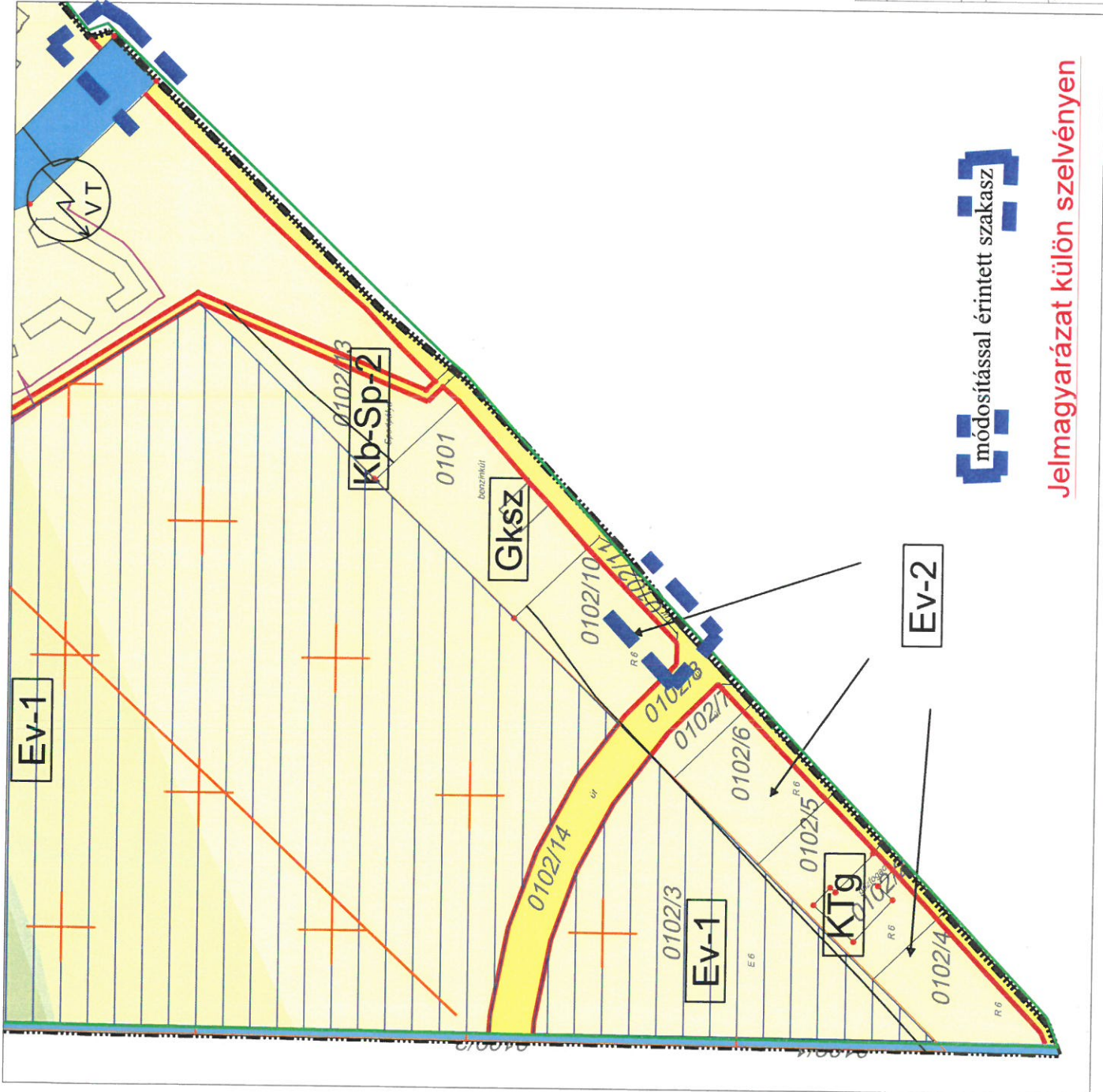
JUHÁSZNÉ Gy. ANIKÓ

Kovács Miklós

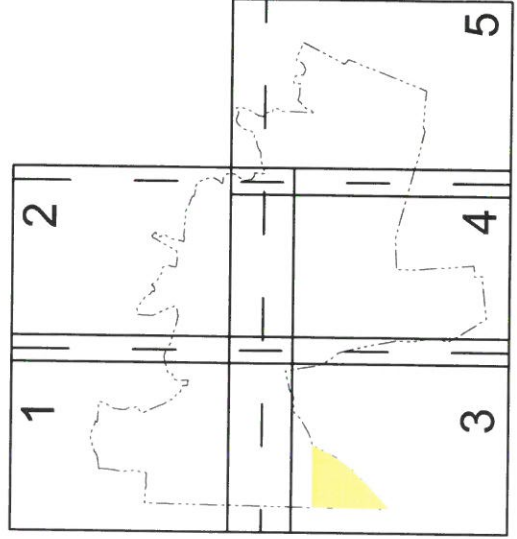
Kovács Tamás

Kupár-Kovács Fruzsina

Dr. Milyán Lajos



Tervlapok szelvényezése:



113/2019. (VIII. 26.) KT határozat alapján
HATALYOS Sza-3 kivágat
 1. melléklet a/2019. (.....) önkormányzati rendelethez
 Készült az állami alapadatok felhasználásával

Megnevezés	Cserszegtomaj Község Önkormányzata	Sza-3
Működés megnevezése	Cserszegtomaj településrendezési eszközeinek módosítása	kivágat
Munkaszám	hatalyos Szaa-3 SZABÁLYOZÁSI TERV kivágat	M=1:2 000
Hozzárendelés	Sturcz Mihály okl. építészmérnök TK-1710-0117	2019. október 12.
Munka neve	Planteus Kft.	
Munka címe	8273 Monostói, Fő ut. 23. tel. 06-87-409-209; E-mail: planteus@planteus.hu	
Munka vezetője	Németh Ferenc okl. építészmérnök okl. településrendezési vezető	
Munka helye	okl. építészmérnök okl. településrendezési vezető	



Jelmagyarázat külön szelvényen

CSERSZEGTOMAJ KÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI VONAL VONALVEZETÉSÉNEK MÓDOSÍTÁSA A BALATONI BRINGAKÖR EGY SZAKASZÁHOZ

a

113/2019.(VIII.26.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA ALAPJÁN



A 314/2012.(XI.8.) KORM. RENDELET 42/A.§ SZERINTI ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS
SZERINT

2019. október 12.

TARTALOMJEGYZÉK

- I. Műleírás
- II. Alátámasztó munkarész
- III. Rendelet tervezet
- IV. Mellékletek
 - Tervezői nyilatkozat, Partnerségi határozat, Polgármesteri nyilatkozat, Önk-i Határozat
 - Határozat a záró véleményre küldésről és a környezeti vizsgálattal kapcsolatos állásfoglalásról
 - Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetés lezárásáról
 - Sza-3 jelű hatályos és m-Sza-3 jelű módosított szabályozási tervlap kivágot
 - Útépítési helyszínrajz részlet

ALÁÍRÓLAP

Készítette: Cserszegtomaj Nagyközség önkormányzata megbízásából

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname, positioned below the typed name of the responsible designer.

Nem nő a beépítésre szánt területfelhasználás sem.

A fentiek miatt a KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT elvégzése NEM szükséges

III. RENDELET TERVEZET

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2019.(.....) 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 42/A. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró:

Zala megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, és Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata 6/2017.(IV.21.) számú rendeletének (a partnerségi egyeztetés szabályairól) megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ (1) Cserszegtomaj Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2015.(XII.17.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Sza-3 tervlap normatartalma helyébe – e rendelet 1. mellékletében az m-Sza-3 jelű tervlap lehatárolt módosuló területek normatartalma lép.

2.§ Záró rendelkezések

(1) E rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

Cserszegtomaj, 2019. október

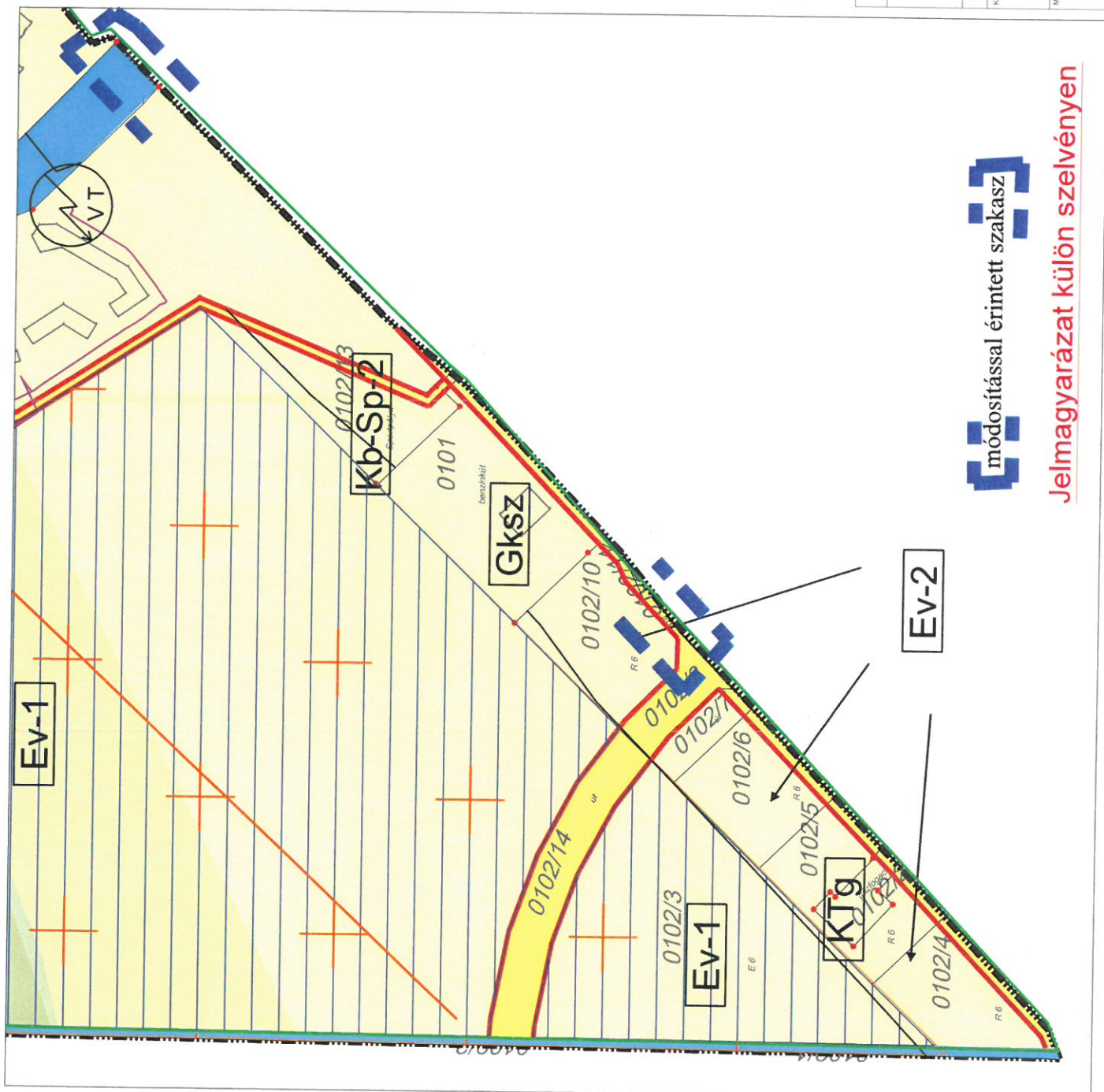
polgármester

jegyző

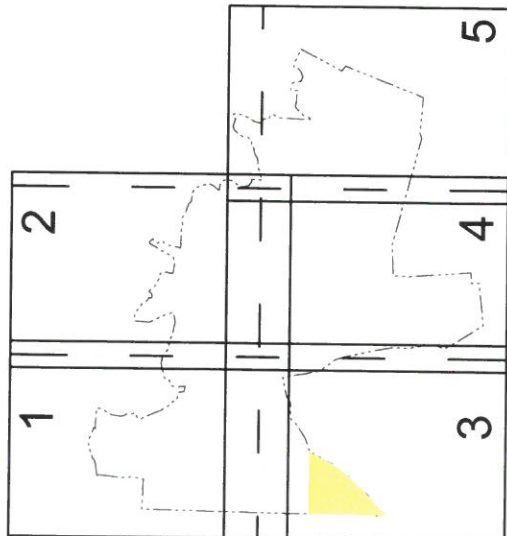
Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2019.

jegyző



Tervlapok szelvényezése:



11/3/2019. (VIII.26.) KT határozat alapján

MODOSÍTOTT Sza-3 kivágat

1. melléklet a/2019. (.....) önkormányzati rendelethez
Készült az állami alapadatok felhasználásával

Megbízó:	Csereszegtomaj Község Önkormányzata	m-Sza-3
Munka megnevezése:	Csereszegtomaj településrendezési eszközeinek módosítása	kivágat
Munkaszám:	Állami főépítési eljárásra	M: 1:2.000
Költségtérítési mód:	módosított Sza-3 SZABÁLYOZÁSI TERV kivágat	2019. október 12.
Munkaadó:	Sturcz Mihály	Plantaeus Kft.
Munka megnevezése:	okl. építészmérnök TR-4/17/0-0117	8273 Monostó, Fő út 23.
Munka megnevezése:	okl. építészmérnök okl. településrendezési vezető tervező	tel.: 06-87-469-209; E-mail: plantaeus@plantaeus.hu
Munka megnevezése:	okl. építészmérnök okl. településrendezési vezető tervező	Németh Ferenc
Munka megnevezése:	okl. építészmérnök okl. településrendezési vezető tervező	11-1-10/02/1



módosítással érintett szakasz

Jelmagyarázat külön szelvényen