



Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere  
8372 Cserszegtomaj, Dr. Bakonyi K. u. 1.  
Tel.: 83/531-908 Tel./Fax: 83/531-906  
Email: [polgarmester@cserszegtomaj.hu](mailto:polgarmester@cserszegtomaj.hu)  
.....számú napirend



„Törvényességi szempontból kifogást nem emelek.”

*Bertalanné dr. Gallé Vera*  
jegyző

### Előterjesztés

## Veszélyhelyzet időtartama alatt meghozandó döntéshez

**Tárgy:** Településrendezési eszközök módosítása véleményezési szakaszának lezárásáról és a záró szakmai véleményezési szakaszra küldésről

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a 31/2019. (III.27.), 111/2019. (VIII.26.) és 112/2019. (VIII.26.), 113/2020.(VIII.26.), 98/2020.(X.21.) számú önkormányzati határozatokkal elindult településrendezési eszközök módosítása partnerségi és véleményezési szakaszát a hatályos jogszabályoknak megfelelően lebonyolította.

A leegyeztetett és a beérkezett vélemények mindegyikének figyelembe vételével elkészített, mellékelt dokumentáció Tisztelt Képviselő-testület részére megküldésre került.

A véleményezési szakasz lezárásáról és a dokumentáció végső szakmai véleményezésre történő megküldéséről testületi határozat szükséges.

Cserszegtomaj, 2020. november 4.



*Elekes István*  
polgármester

**Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere**

**...../2020. (XI.... ) számú 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:

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a 31/2019. (III.27.), 111/2019. (VIII.26.) és 112/2019. (VIII.26.), 113/2020.(VIII.26.), 98/2020.(X.21.) számú önkormányzati határozatokkal elindult településrendezési eszközök módosítása partnerségi és véleményezési szakaszát a hatályos jogszabályoknak megfelelően lebonyolította. Partnerségi észrevétel, javaslat nem érkezett, így a partnerségi egyeztetés lezárásra kerül.

A leegyeztetett és a beérkezett vélemények mindegyikének figyelembe vételével elkészített dokumentációval egyetértve és azt végső szakmai véleményezésre történő megküldésre alkalmasnak tartom.

Ezen döntést közzéteszem.

**Határidő:** Folyamatos

**Felelős:** Elekes István polgármester

*Elekes István*  
polgármester

**Jogi ellenjegyzés:**

Cserszegtomaj, 2020. november .....

**Bertalanné dr. Gallé Vera**  
jegyző

**Önkormányzati válasz**  
**a Cerszegtomaj településrendezési eszközeinek módosítására a 314/2012.(XI.8.) sz.**  
**Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdés szerinti véleményezési szakaszra érkezett összesített**  
**szakmai véleményekre**

**I. Az érintett államigazgatási szervek kifogást tartalmazó, illetve válaszadást igénylő véleményei és önkormányzati válaszok**

**ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ**

1. A 3. számú módosításnál jelzi, hogy a jogszabályok alapján 12m szabályozási szélesség lenne szükséges. Ettől eltérni az OTÉK 111.§ (2) bekezdése alapján lehet. Az eltérés indokait az alátámasztó munkarészben mintakeresztszelvénnyel igazoltan kell megadni. A szélesség növelése szükséges.

*Önkormányzati válasz: A 3. módosításnál a ZMK Közlekedési Osztály és az Állami főépítész észrevétele alapján a szabályozási szélességet 6 méterre növeltük, melyhez mintakeresztszelvényt is készítettünk. (Uksz-1. melléklet) 6m-nél szélesebb szabályozásnak nincs értelme és szakmai indoka, mivel ehhez az új útszakaszhoz vezető meglévő utak szabályozási szélessége sehol nincs több 6m-nél. E-mellett erről az útról csak 6 ingatlan megközelítése történik és az átmenő forgalom kizárt.*

2. A 6. számú módosítás esetén jelzi, hogy a Vt-2 építési övezetben jelenleg csak hitéleti, nevelési-oktatási funkciójú épületek helyezhetők el. Feltételezi, hogy ez a területnek nem megfelelő, javasolja az övezeti besorolás módosítását.

*Önkormányzati válasz: A Képviselő Testület 98/2020 határozatával visszavonta a módosítási szándékot.*

3. Kéri annak indoklását, hogy a 6. számú módosításnál milyen konkrét fejlesztések indokolják az intenzitás növekedést (beépítési %, beépítésimagasság, és zöldfelület csökkenés) azt a településszerkezeti változások indoklásánál kéri az indokokat ismertetni. Lehetőség szerint beépítési tervvel alátámasztva.

*Önkormányzati válasz: A Képviselő Testület 98/2020 határozatával visszavonta a módosítási szándékot.*

4. A 14. számú módosításnál szintén kéri az alátámasztó munkarészeket kidolgozni, indokolva a módosítás szükségességét. Jelzi, hogy amennyiben a településen már meglévő gazdasági terület van, mely még beépítetlen akkor nem indokolható az új terület kijelölése. Javasolja a lakóterület felé való védelem biztosítását, pl. kötelező növénytelepítéssel.

*Önkormányzati válasz: A település igazgatási területén gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználású ingatlan kizárólag a benzinkút területe. Szükséges és konkrét vállalkozói igény a 14. számú módosítás területén, ilyen övezet kialakítása, mely kizárólag nem szennyező és a lakóterületi normával megegyező kibocsátási értékkel bíró tevékenységet szolgálja. A lakóterülettől kötelező növénytelepítési sáv is elválasztja a szabályozás alapján.*

5. A 8. számú módosításnál kéri az övezethatár jel olvashatóságának javítását.

Önkormányzati válasz: A javítást megtettük.

6. A 10. számú módosításnál javasolja a legkisebb oldalkert méretét az épületek közötti legkisebb távolság követelményének megfelelően szabályozni.

Önkormányzati válasz: A HÉSZ 20.§ (4) bekezdés a következő szerint módosul:

„Az előkert mérete a környezetében kialakult állapothoz illeszkedő, ennek hiányában 3,0 m. Az oldalkert minimális mérete 4m.”

7. A tervdokumentáció 8. oldalán kéri a 2. számú módosítás esetében a BKÜ szerkezeti tervével való megfelelés leírását.

Önkormányzati válasz: Javítást megtettük.

8. A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatánál szereplő ábrákon a 2. számú módosítás területének lehatárolása nem pontosan egyezik a szabályozási tervlapéval, kéri ennek pontosítását.

Önkormányzati válasz: Javítást megtettük.

9. Az ökológiai hálózat pufferterület vizsgálatánál a MATrT 27.§ mellett a 80.§-ra is szükséges kitérni.

Önkormányzati válasz: A kiegészítést megtettük.

10. Kéri a tervdokumentáció 13. oldalán a tájképvédelmi terület övezete mellett a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének előírásait is vizsgálni.

Önkormányzati válasz: A kiegészítést megtettük.

11. A tervdokumentáció 14. oldala megállapítja, hogy a módosítások tájképvédelmi szempontból nem okoznak változást. Véleménye szerint a 6. számú módosítás esetében az intenzitás növekedés esetén vizsgálni szükséges a MATrT 81.§ (2) c) alapján a látványvédelem, valamint a MVM r. 4.§ (2) alapján a tájképi egység és hagyományos tájhasználat fennmaradását.

Önkormányzati válasz: A Képviselő Testület 98/2020 határozatával visszavonta a módosítási szándékot.

12. A helyzetelemző munkarészben kéri az egyes övezetek, területfelhasználási egységek változásai miatt a területi mérleget módosítani, ezzel kiegészíteni a tervdokumentációt.

Önkormányzati válasz: A területi mérleg változást a tervdokumentációba illesztjük.

13. Kéri pontosítani az 1.1.1. fejezet kifejtését minden változás függvényében, kéri konkrétan meghatározni az 1.1.1.2. és 1.1.1.3. bekezdés tartalmát.

Önkormányzati válasz: A kiegészítést és a pontosításokat megtettük.

14. Kéri a területrendezési tervekkel való összhang bemutatását az 1.2.2. fejezetbe illeszteni.

Önkormányzati válasz: Javítást megtettük.

15. Kéri pontosítani a 2.2.2. alfejezetben a zöldfelület változások leírását.

Önkormányzati válasz: *A pontosítást a tényeknek megfelelően megtettük.*

16. Az alátámasztó munkarész 7. fejezetében kéri konkrétan ismertetni a szabályzási koncepció változásait.

Önkormányzati válasz: *A kiegészítést megtettük.*

17. Kéri kiegészíteni a Határozat tervezetét az egyes területfelhasználási egységek leírásával, a területi mérleggel, változások táblázatával és a területrendezési tervekkel való összhang igazolásával.

Önkormányzati válasz: *A kért leírásokat és igazolásokat megtettük.*

#### **ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÚTÜGYI OSZTÁLY**

1. A 3. számú módosításban szereplő kiszolgáló utat 4,0 méter helyett legalább 6,0 m szélességben javasolja kiszabályozni.

Önkormányzati válasz: *Elfogadva javaslatukat a 3. módosításnál a szabályozási szélességet 6 méterre növeltük, melyhez mintakeresztszelvényt is készítettünk. (Uksz-1. melléklet) A 6m-nél szélesebb szabályozásnak nincs értelme és szakmai indoka, mivel ehhez az új útszakaszhoz vezető meglévő utak szabályzási szélessége sehol nincs több 6m-nél. E-mellett erről az útról csak 6 ingatlan megközelítése történik és az átmenő forgalom kizárt.*

2. Az 1. és 2. számú módosításokban említett magánutakat, amennyiben több mint egy ingatlan ellátását szolgálják, közforgalom elől el nem zárt magánútként javasolja kialakítani, legalább 6,0 m szélességgel. Abban az esetben, ha a kialakítandó magánút csupán egy ingatlan megközelítését szolgálná, azt ki lehet alakítani közforgalom elől elzárt magánútként is, a dokumentációban szereplő 4,0 m szélességgel.

Önkormányzati válasz: *A település jellege, kialakulása miatt több ingatlan megközelítése csak más ingatlanokon keresztül megoldható. Ez eddig szokásjog alapján történt. A jogbiztonság miatt megvizsgáltuk a közforgalom számára megnyitott magánutak lehetőségét, de azt nem lehet biztosítani, hogy az érintett ingatlan tulajdonosok abban a nyomvonalban egyeznek meg, amit kijelölünk kötelező határvonalakkal. Egyedül az a módszer jöhet szóba, hogy javasolt ingatlanhatásokkal közforgalom számára meg nem nyitott magánutakat javaslunk javasolt ingatlanhatár vonalakkal, melyek így módosíthatók földhivatali eljárással, ha más megoldásban maradnak. Az ingatlan tulajdonosok ezáltal rákényszerülnek önálló hrsz-ú út kialakításra, mert különben nem kapnak építési és/vagy működési engedélyt. A kötelezően jelölt utak megvalósulása ilyen helyeken több, mint bizonytalan. Az elzárt magánutakra a hatályos HÉSZ is min. 4 m-t ír elő. Ha valakinek ettől szélesebb útra van szüksége, mert például olyan tevékenysége van ami a működési engedély feltételeként szélesebb utat kíván meg, azt lehetővé teszi a szabály.*

#### **VESZPRÉM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY, ERDÉSZETI OSZTÁLY**

A következő megjegyzéseket tette: A tervezett módosítások közül a 2. és 6. módosítások érintenek olyan ingatlanokat, melyeken fásítás található. Amennyiben Cserszegtomaj 0141/2-3, 0141/10-23, 0141/31-33, 085/4, 086 és 098 hrsz.-ú ingatlanokon lévő fásításoknál faállomány kitermelés szükséges, akkor az Evt. 12.§ (3) bekezdése alapján – a fakitermelés

csak a Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztályánál előzetesen az Evt. végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet 44.§ (1) bekezdése szerinti adatok benyújtása után végezhető.

A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

#### **BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG**

1. A dokumentáció 8. oldalán, és az azt követően több helyen pontatlanok vagy keverednek a hivatkozott jogszabályok (törvények, rendeletek) megnevezései, rövidítései. Kéri ezek pontosítását.

*Önkormányzati válasz: A pontosítást elvégeztük.*

2. Kéri az m-BSZA-3 és h-BSZA-3 tevlapokon a jogszabályi hivatkozások tisztázását.

*Önkormányzati válasz: A kért hivatkozásokat tisztáztuk.*

3. Felhívja a figyelmet a módosítással kapcsolatos „tájképvédelmi területek övezete” érintettségének igazolásának hiányára.

*Önkormányzati válasz: A hiányosságot pótoltuk.*

4. Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

#### **ZALA MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG**

1. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

#### **BARANYA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL, BÁNYÁSZATI OSZTÁLY**

1. A tervezett változtatásokkal érintetté váló helyszínek nyilvántartásuk szerint nem tartoznak érvényes bányatelekhez, működő bányüzemhez vagy más engedély alapján végzett ásványi nyersanyag kitermelés területéhez. Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban nem szerepelnek, továbbá földtani veszélyforrások területe övezeten kívül találhatóak.

#### **ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY**

1. A környezeti vizsgálat lefolytatását közegészségügyi szempontból nem tartja indokoltnak.

#### **II. A megküldött anyaggal egyetértett, kifejezetten a módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem tett:**

Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Hatósági Főosztály  
Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály  
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály  
Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság  
Zala Megyei Kormányhivatal Erdészeti Osztály  
Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály  
Zala Megyei Rendőr-Főkapitányság

#### **III. A megküldött tervre a határidő lejártáig (és/vagy azon túl jelen anyag összeállításáig) nem küldött észrevételt**

Zala Megyei Kormányhivatal kormány megbízotti kabinet

Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Vízügyi Kirendeltség  
Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály  
Keszthely Város Önkormányzata  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

#### **IV. A törölt módosítások indoklása**

A 12. sz. módosítás (620 hrsz övezeti besorolás felülvizsgálata, valamint a 13. sz. módosítás az „Okkerbánya utca menti telek övezeti besorolás felülvizsgálata” a felsőbb szintű jogszabályi előírások miatt szükséges erdőpótlási terület a biológiai egyenérték pótlás miatt szükségessé váló további erdőterület kijelölés kötelezettsége és a kötelező zöldterület kijelölés összességében akkora területet igényel mindkét módosítás esetében, hogy ezek a megadott hrsz-eken nem hajthatók végre. Ennek indoklása szóban a lakossági fórumon is elhangzott, testületi támogatást kapott.

A 16. sz. módosítás a 063 hrsz-ú ingatlan M4-1 övezetből Lf övezetté való átminősítése a 2018. évi CXXXIX törvény több védelmi övezetébe esik, melyek tiltják a belterületbe vonást, beépítésre szánt területbe vonást és korlátozzák a művelési ág váltást is. E mellett az Építési törvény is tiltja az ingatlan lakóterületfelhasználását, mert még található a településen be nem épített hasonló besorolású jelentős nagyságú terület.

Cserszegtomaj 2020. október 28.

.....  
Elekes István  
polgármester

## KÉRELEM AZ EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉSRE AZ OTÉK 111.§ SZERINT

Alulírott Elekes István Cserszegtomaj Nagyközség polgármestere kérem a **Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Állami Főépítészt**, hogy a mellékelt Cserszegtomaj Nagyközség településrendezési eszköz módosításában található 3. számú módosítás kiszolgáló út kialakítása céljából, OTÉK-tól való eltérés engedélyezésével egy 6 méter szélességű kiszolgáló út kiszabályozhatóságához járuljon hozzá.

A módosítás indokai:

- a Pilikáni utca folytatásaként a 611, 610, 609, 608, 614/1, 607 hrsz.-ú ingatlanok úttal való kiszolgálása érdekében,
- A ZMK Közlekedési Osztály és az Állami főépítész észrevétele alapján a szabályzási szélességet 6 méterre növeltük, melyhez mintakeresztszelvényt is készítettünk. A 6m-nél szélesebb szabályozásnak nincs értelme és szakmai indoka, mivel ehhez az új útszakaszhoz vezető meglévő utak szabályzási szélessége sehol nincs és várhatóan nem is lesz több 6m-nél. E-mellett erről az útról csak 6 ingatlan megközelítése történik és az átmenő forgalom kizárt.

A kérelem megfelel az OTÉK 111.§ (2) bekezdés a) és b) pontjának és (3) bekezdésének is, mert az eltérést a kialakult helyzet indokolja, továbbá közérdeket nem sért. Ellenkezőleg, a valós funkció elérését is biztosítja.

A fenti indokok és az ismertetett OTÉK követelmények teljesülésének leírása alapján kérem az OTÉK-tól való eltérés engedélyezését.

Cserszegtomaj 2020.

.....  
Elekes István  
polgármester