



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: Cserszegtomaj Településrendezési eszközeinek 2021. évi 2 módosítása – véleményezési anyag megküldése partnereknek

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.

2020. évben a Forest Power Kft. azzal a kéressel fordult Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzatához, hogy a település közép-nyugati területén található telephelyén nagyléptékű fejlesztést tervez végrehajtani, melyhez szükséges lenne a terület övezeti besorolását módosítani.

A tisztelt képviselő testület 111/2020. (XI.16.) számú és 37/2021. (IV.30.) kt. határozataival a fejlesztés elfogadás mellett döntött, a kérelmező teljes költségviselése mellett.

Az elfogadást követően az Önkormányzat a Költségviselő Forest Power Kft. és a Tervező Planteus Kft. közt háromoldalú településrendezési szerződés került aláírásra.

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 továbbá a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 8/2017. (IV.27.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően kívánjuk lefolytatni. A partnerségi egyeztetésre online formában is sor kerül.

Az eljárás során a lehetőségek előzetesen egyeztetésre kerültek az alábbiak szerint.

Első ütemben kiemelt fejlesztési területeként kijelölésre kerül a 2179; 2180/4; 2180/3; 2184/2; 2184/3 hrsz. ingatlanok továbbá szükséges a 2180/1; 2180/2; 2180/4; 2182 hrsz. ingatlanok bevonása és a 2184/2; 2184/3 hrsz-k törlésére is szükség lehet. Melyek a terv szerint Gip-3 övezeti besorolást kapnának (1. melléklet), emelve az épületek magassági paramétereinek lehetőségén.

Második ütemben Cserszegtomaj Nagyközség településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálatakor a Gip-1 övezet déli és keleti irányba kiterjesztésre kerülne a még be nem épített területek irányába, így biztosítva az átmenetet a lakó és gazdasági övezetek közt a tájba illesztés figyelembevételével.

A véleményezési dokumentációt a Németh Ferenc által vezetett Planteus Kft. 2021. május 6-ra elkészítette és megkezdhető a partnerségi egyeztetés.

Kiemelt fejlesztési területként lehetőség nyílik tárgyalásos eljárást kérelmezni Zala Megye Állami Főépítésztől, mely esetben az ügyintézési idő jelentősen lecsökken.

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

A településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályait Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelete, továbbá a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet tartalmazza, melyeket jelen eljárásban is alkalmazunk.

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.

Melléklet: Véleményezési anyag

Cserszegtomaj, 2021. május 13.


Elekes István
polgármester



Határozati javaslat

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (V.....) 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 Képviselő-testülete megismerte a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítás előterjesztés szerinti célját, továbbá az azt feldolgozó véleményezési dokumentációval egyetért, jóváhagyja azt és elrendeli a partnerségi egyeztetés lefolytatását az előterjesztés szerint.
2. A Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja még a Cserszegtomaj 2180/1; 2180/2; 2180/4; 2182 hrsz. ingatlanokat az előterjesztésben szereplő célok megvalósítása érdekében.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fenti döntés szerint a települési főépítész bevonásával a településrendezési terv módosításának partnerségi egyeztetését folytassa le, annak eredményét terjessze a Képviselő-testület elé elfogadásra.

Felelős: Elekes István polgármester
Vasas Ottó települési főépítész

Határidő: azonnal

1. melléklet

Külön dokumentálva: est_heszmod_2021-1_partnersegre.zip



CSERSZEGTOMAJ FŐÉPÍTÉSZE

8372 Cserszegtomaj, Dr. Bakonyi K. u. 1.

E-mail: foepitesz@cserszegtomaj.hu

Telefon: +36 30 519-8801

Tárgy: Cserszegtomaj 2021 évi HÉSZ módosítása

Iktatószám: 111/4833-5/2021

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



ASP20_PROUD_IRAT_MEB

FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

Cserszegtomaj nagyközség 111/2020.(XI.16.) és 37/2021.(IV.30.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott településrendezési eszköz módosításához a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján az alábbi munkarészek kidolgozása szükséges:

Elfogadandó munkarészek:

- Rendelet módosítás

Alátámasztó munkarészek:

- Helyzetfeltáró és értékelő leírás kizárólag a módosítást érintő pontjaira.

- Környezeti vizsgálat és értékelés rövid indoklása.

A további alátámasztó munkaészek a módosítás jellege miatt elhagyhatók.

Cserszegtomaj, 2021. május 6.

Vasas Ottó
települési főépítész

Jelmagyarázat:

	Közigazgatási határ
	Belterület határa
	Nem digitális állami alapadatok
	Törött helyrajzszám - tájékoztató elem
	Szabályozási vonal és szélesség
	Övezet határ

Javasolt szabályozási elemek

	Megszűnítő jel
	Javasolt telekhatár
	Közművek
	22 KV-os villamos hálózat
	Tervezett 22 KV-os földkábel
	120 KV-os vezeték

Transzformátor állomás

	Adó-, vevőtorny, ájtászó állomás
	Szennyvíz áttelepítő
	Nagynyomású gázvezeték
	Gázvezeték biztonsági övezete
	Nagyköznyomású gázvezeték (Btv. alapján)

Védelemmel, kötelezéssel vagy korlátozással érintett területek

	Műemlék
	Műemléki környezet határa
	Régészeti lelőhely határa és száma
	Helyi jelentőségű védett érték
	Helyi jelentőségű védelemre javasolt érték
	Beültetési kötelezettségű terület
	Telek be nem építhető része - természetvédelmi okokból
	Telek be nem építhető része - kilitásvédelmi okokból
	Kötelező fásítás

Táji, természeti, művi értékek

Védendő elemek

	Nemzeti park területe
	Ex lege védett láp
	Ex lege fokozottan védett barlang
	Ex lege védett barlang
	Egymás közelségében található ex lege védett barlangok száma
	Védett földtani alapszélvénnyel - Koponár-tóbar
	Megjövő helyi védett természeti terület - Egzótaktart
	Javasolt helyi védett természeti terület
	Egyedi tájélték
	Kilitó, feltárló szép látvány
	Natur 2000 terület - Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
	Régészeti terület határa
	Nemzeti ökológiai hálózat elemei
	Magterület
	Ökológiai folyosó
	Pufferterület
	Tájképvédelmi terület

Környezetvédelem

	Vízgazdálkodási övezetek
	Külső védőövezet
	"A" védőövezet
	"B" védőövezet
	Nyílt karszterület
	Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület
	Földtani veszélyforrás területe - bezárt bánya
	Rekultiválandó terület
	Vízterületen kitett terület övezete (BTSZ P-2)
	Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetének határa (BTSZ SZ-1)

Közelítés

	Keretkapás útvonal / Gyalogos- és kerékpárút tervezett nyomvonala
	Gyalogos- és kerékpárút Keszthelyi szabályozási terve alapján
	Lovas út Keszthelyi szabályozási terve szerint
	Utak védővonalára
	Autóbusz megálló

Övezeti jelek

Beépítésre szánt területek - területfelhasználási egységek

Lf	Falusias lakóterület
Vt	Településközpont vegyes terület
GksZ	Gazdasági - kereskedelmi, szolgáltató terület
Gip	Gazdasági - ipari terület
Üü	Üdülőtérhasználati terület
Üh	Hévízfürdőhasználati terület
KTt	Különleges - turisztikai terület
KLOV	Különleges - lovardai terület
KTg	Különleges - településgazdálkodási terület
KMü	Különleges - mezőgazdasági üzemi terület

Beépítésre nem szánt területek - területfelhasználási egységek

Ev-1	Védelmi erdő övezete - Nemzeti parki, ex lege védett láp terület
Ev-2	Védelmi erdő övezet
Ev-3	Védelmi erdő övezete - szőlő termőhelyi kataszteri területen
Eg	Gazdasági erdő övezete
Ek-1	Közjóléti erdő övezete - arborétum
Ek-2	Közjóléti erdő övezete - patakparti

Mezőgazdasági övezetek

Má-1	Borvidéki általános mezőgazdasági terület övezete
Má-2	Borvidéken kívüli általános mezőgazdasági terület övezete
M-0	Koriátított funkciójú mezőgazdasági terület övezete

Vízgazdálkodási övezetek

V-1	Vízfolyások
V-2	Vízátározók, vízművek
Z	Zöldterület övezete

Különleges beépítésre nem szánt övezetek

Kb-Sp-1	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezete
Kb-Sp-2	Sportolási célú terület övezete
Kb-T	Temető
Kb-Kt	Burkolt közlekedési terület
Kb-Rep	Sportrepülőter
Kb-r	Rekreációs

Közelítési terület övezete

KÖU	Közüti közlekedési terület övezete
------------	------------------------------------

Építési övezetek, övezetek beépítési feltételei:

Lf-1	O 4,5	20 1200	O 4,5	18 1500	SZ 4,5	18 2000
Lf-2						
Lf-3						
Vt-1,2	SZ 7,5	40 1500	SZ 4,5	40 1500		lásd HESZ
KLOV	SZ 6,0	10 10.000	SZ 4,5	30 2000		
Üh	SZ 4,5	15 1200	SZ 4,5	30 3000		
Gip-1	SZ 6,0	30 2000	SZ 7,5	40 3500		
Eg	SZ 4,5	0,5 10 ha	SZ 4,5	0,5 5 ha		
Má-1	SZ 4,5	2 2 ha				lásd HESZ
Kb-r	SZ K	5 K				
Kb-Sp-1	SZ 4,5	0,5 5	SZ 4,5	3 3000		
Kb-Sp-2						
Ek-1						
Má-2						
V-2						

HATÁLYOS TERV KIVÁGAT

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Megbízó:	Csersegtomaj Község Önkormányzata
Munka megnevezése:	h-BSZA-J M=1:2000 2021. január 27.
Csersegtomaj településrendezési terve	

Munkavezető:	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP KIVÁGAT 314/2012.(XI.8.) Korm. r. szerinti végző szakmai véleményezési szakasza
--------------	--

Tervező:	Planteus Kft. 8273 Monoszló, Fő út 23. tel: 06-87-469-209; E-mail: planteus@planteus.hu
Munkaadó:	Németh Kristóf okl. építészmérnök és tervezőépítészmagyar
Munkaadó:	Németh Ferenc okl. építészmérnök és tervezőépítészmagyar
Tervező:	Falusias városok
Tervező:	Németh Ferenc okl. építészmérnök és tervezőépítészmagyar
Tervező:	TT-1 19-02/1

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
37/2021. (IV.30.) 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 Képviselő-testülete megismerte a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítás előterjesztés szerinti célját és a HÉSZ módosításának előkészítését rendeli el az előterjesztés szerint.
2. A Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Cserszegtomaj 2179; 2180/4; 2180/3; 2184/2; 2184/3 hrsz. ingatlanok által lehatárolt tömböt az előterjesztésben szereplő célok megvalósítása érdekében.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fenti döntés szerint a települési főépítész bevonásával a Planteus Kft. mint tervező ismételt felkérésével készítse el a településrendezési terv módosítását a vonatkozó szerződés alapján, melyet elfogadásra terjesszen a Képviselő-testület elé.

Felelős: Elekes István polgármester
Vasas Ottó települési főépítész

Határidő: azonnal

Elekes István sk.
polgármester

Jogi ellenjegyzés:

Cserszegtomaj, 2021. április 30.

Bertalanné dr. Gallé Vera sk.
jegyző

A kiadmány hiteléül:

Szabóné Puncsák Enikő
jk. vezető



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 ingatlan 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:

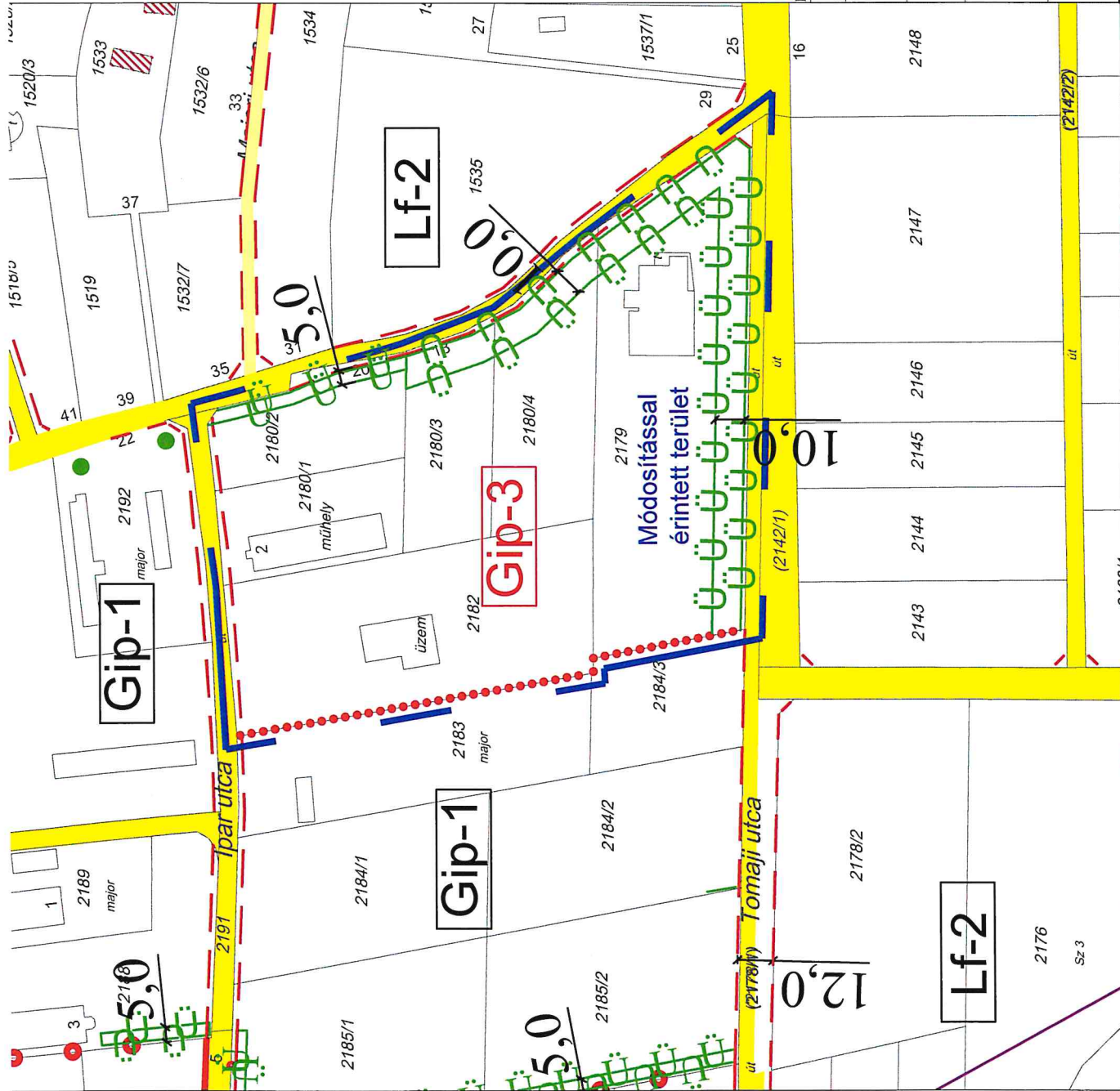
Cserszegtomaj, 2020. november 16.

Bertalanné dr. Gallé Vera
jegyző

A kiadmány hitelélül:

Szabóné Puncsák Enikő
jk. vezető


Elekes István
polgármester



Módosítással érintett terület

a jelmagyarazatot külön jelmagyarazati lapon

MÓDOSÍTOTT TERV KIVÁGAT

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Megbízó:	Csersegtomaj község Önkormányzata	m-BSZA
Munka megnevezése:	Csersegtomaj településrendezési terve	M=1:2000 2021. május 6.
Munkatárs:	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV LAP KIVÁGAT	
314/2012.(XI.8.) Korm. r. szerinti végso szakmai véleményezési szakaszra		
Munkatárs	Németh Kristóf okl. tájépítész mérnök és természetvédelmi mérnök	Németh Ferenc okl. építész mérnök TT-1 19-021 településrendezési vezető tervező
Tervező:	Planteus Kft. 8273 Monostói, Fő út 23. tel.: 06-87-469-209; E-mail: planteus@planteus.hu	

Jelmagyarázat:

	Közigazgatási határ
	Belterület határa
	Digitális állami alapadatok
	Nem digitális állami alapadat - tájékoztató elem
	Törölt helyrajzszám - tájékoztató elem
	Építési illetve használatbavételei engedéllyel rendelkező építmények szimbólumai
	Szabályozási vonal és szélesség
	Telken/építési telken belüli védőtérület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára
	Övezet határ

Javasolt szabályozási elemek

	Megszűntető jel
	Javasolt telekhatár
	Közművek
	22 KV-os villamos hálózat
	Tervezett 22 KV-os földkábel
	120 KV-os vezeték
	Transzformátor állomás
	Adó-, vevőtorny, átjátszó állomás
	Szenyviz áttemelő
	Nagynyomású gázvezeték
	Gázvezeték biztonsági övezete
	Nagyközpnyomású gázvezeték (Btv. alapján)

Védelemmel, kötelezéssel vagy korlátozással érintett területek

	Műemlék
	Műemléki környezet határa
	Régészeti lelőhely határa és száma
	Helyi jelentőségű védett érték
	Helyi jelentőségű védelemre javasolt érték
	Beületési kötelezettségű terület
	Telek be nem építhető része - természetvédelmi okokból
	Telek be nem építhető része - kioltásvédelmi okokból
	Kötelező fásítás

Táji, természeti, művi értékek

Védendő elemek

	Nemzeti park területe
	Ex lege védett láp
	Ex lege fokozottan védett barlang
	Ex lege védett barlang
	Egymás közelségében található ex lege védett barlangok száma
	Védett földtani alapszelvény - Koponár tóbor
	Meglévő hejyi védett természeti terület - Egzótakert
	Javasolt helyi védett természeti terület
	Egyedi tájérték
	Kilátó, fellátuló szép látvány

Natura 2000 terület - kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

	Régészeti terület határa
	Nemzeti ökológiai hálózat elemek
	Magterület
	Ökológiai folyosó
	Pufferterület
	Tájékvédelmi terület
	Környezetvédelem
	Vízbasis hidrológiai védőövezetek
	Külső védőövezet
	"A" védőövezet
	"B" védőövezet

Nyílt karszterület

	Ásványi nyersanyag tekintetében megkötött terület
	Földtani veszélyforrás területe - bezárt bányá
	Rekultiválható terület

Vízterületek kitett terület övezete (BTSZ P-2)

	Felsőzni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetének határa (BTSZ SZ-1)
--	---

Közeledés

	Kerékpáros útvonal / Gyalogos- és kerékpárút tervezett nyomvonal
	Gyalogos- és kerékpárút Készthely szabályozási terve alapján
	Lovas út Készthely szabályozási terve szerint
	Utak védőtávolsága
	Autóbusz megálló

Övezeti jelek

Bepflésre szánt területek - területfelhasználási egységek

	Falusias lakóterület
	Településközpont vegyes terület
	Gazdasági - kereskedelmi, szolgáltató terület
	Gazdasági - ipari terület
	Üdülőtér/udvarterület
	Hévíghígházás üdülőtér/terület
	Különleges - turisztikai terület
	Különleges - lovarda terület
	Különleges - településgazdálkodási terület
	Különleges - mezőgazdasági üzemi terület

Bepflésre nem szánt területek - területfelhasználási egységek

	Erdő övezetek
	Védelmi erdő övezete - Nemzeti parki, ex lege védett láp terület
	Védelmi erdő övezet
	Védelmi erdő övezete - szőlő termőhelyi kataszteri területen
	Gazdasági erdő övezete
	Közjóléti erdő övezete - arborétum
	Közjóléti erdő övezete - parkparti

Mezőgazdasági övezetek

	Borvidéki általános mezőgazdasági terület övezete
	Borvidéken kívüli általános mezőgazdasági terület övezete
	Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezete

Vízgazdálkodási övezetek

	Vízfolyások
	Vízárterek, vízművek
	Zöldterület övezete

Különleges beépítésre nem szánt övezetek

	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezete
	Sportolási célú terület övezete
	Temető
	Burkolat közter
	Sportrepülőter
	Rekreációs
	Közeledési terület övezete
	Közüti közlekedési terület övezete

Építési övezetek, övezetek beépítési feltételei:

	O: 20 4,5	18 1200	O: 18 4,5	18 1500	SZ: 18 4,5	18 2000
	O: 20 4,5	18 1200	O: 18 4,5	18 1500	SZ: 18 4,5	18 2000
	O: 20 4,5	18 1200	O: 18 4,5	18 1500	SZ: 18 4,5	18 2000
	SZ: 40 7,5	40 1500	SZ: 40 4,5	40 1500	SZ: 40 4,5	40 1500
	SZ: 10 6,0	10 10.000	SZ: 30 4,5	30 2.000	SZ: 20 4,5	20 K
	SZ: 15 4,5	15 1200	SZ: 30 4,5	30 3000	SZ: 20 6,0	20 K
	SZ: 30 6,0	30 2000	SZ: 40 7,5	40 3500	SZ: 40 8,0	40 3500
	SZ: 30 6,0	30 2000	SZ: 40 7,5	40 3500	SZ: 40 8,0	40 3500
	SZ: 30 6,0	30 2000	SZ: 40 7,5	40 3500	SZ: 40 8,0	40 3500
	SZ: 30 6,0	30 2000	SZ: 40 7,5	40 3500	SZ: 40 8,0	40 3500
	SZ: 0,5 4,5	0,5 10 ha	SZ: 0,5 4,5	0,5 5 ha	SZ: 0,5 4,5	0,5 K
	SZ: 2 4,5	2 2 ha	SZ: 2 4,5	2 2 ha	SZ: 2 4,5	2 K
	SZ: 5 K	5 K	SZ: 5 K	5 K	SZ: 5 K	5 K
	SZ: 0,5 4,5	0,5 5	SZ: 0,5 4,5	0,5 3000	SZ: 0,5 4,5	0,5 3000
	SZ: 0,5 4,5	0,5 5	SZ: 0,5 4,5	0,5 3000	SZ: 0,5 4,5	0,5 3000

HATÁLYOS TERV KIVÁGAT

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Műhely:	Cserszegtomaj község Önkormányzata	h-BSZA-J
Művelet megnevezése:	Művelet megnevezése:	M=1:2000 2021 május 6.
Műhely:	Cserszegtomaj településrendezési terve	
Műhely:	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV LAP KIVÁGAT 314/2012.(XI.8.) Korm. r. szerinti végso szakmai véleményezési szakaszra	
Felvezető:	Planteus Kft.	
Munkatárs:	Németh Ferenc 04. építészszakember, a tervezési feladatok vezető tervező	8273 Ilomuszló, Fő ut 23. E-mail: planteus@planteus.hu
Munkatárs:	Németh Ferenc 04. építészszakember, a tervezési feladatok vezető tervező	8273 Ilomuszló, Fő ut 23. E-mail: planteus@planteus.hu

CSERSZEGTOMAJ NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

111/2020. (XI.16.), 37/2021. (IV.30.) 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. május 6.

TARTALOMJEGYZÉK

I. Előzmények

II. Végső szakmai véleményezési szakasz leírása

Alátámasztó munkarészek

Rendelet tervezet

Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása

III. 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

IV. 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. építésmérnök
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

Településtervezés: NÉMETH FERENC
okl. építésmérnök
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.

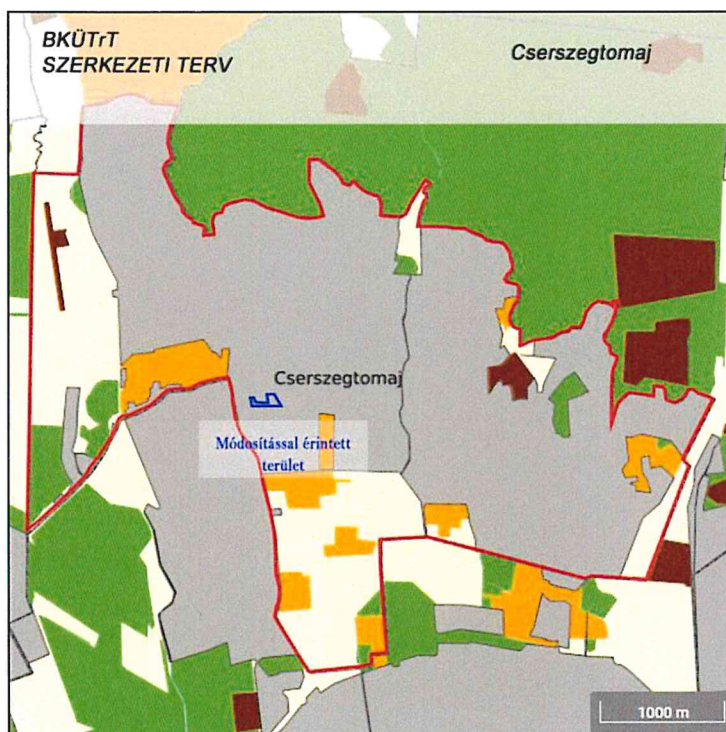
I. ELŐZMÉNYEK

Cserszegtomaj Nagyközség képviselő testületének 111/2020. (XI.16.) számú kt. határozatával indult a módosítás.

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 továbbá a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 8/2017. (IV.27.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően lezajlott. az tárgyalásos eljárásban az Állami Főépítészti tárgyalásra 2021. április 26-án került sor online formában.

A benyújtott Gip 1 gazdasági övezetben található 2179 hrsz. ingatlant érintő módosítást léptékére való tekintettel Zala Megye Állami Főépítésze nem támogatta.

Cserszegtomaj Nagyközség közép nyugati településrészén található „ipari” területet érintő rendezési eszközök részleges módosítását egy telekre vetítve nem lehet vizsgálni, szükséges a területet tömbösítve vizsgálni. A tárgyalásos eljárás során a lehetőségek egyeztetésre kerültek. Kiemelt fejlesztési területként kijelölésre kerül a 2179; 2180/1; 2180/2; 2180/3; 2180/4; 2182 hrsz. ingatlanok. Melyek a terv szerint Gip-3 övezeti besorolást kapnának, emelve az épületek magassági paramétereinek lehetőségén ezzel biztosítva daruzható csarnok kialakíthatóságát is.



II. 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.), 37/2021.(IV.30.)* számú **kt. határozataiban** 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 készületségről 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.), 37/2021.(IV.30.) számú határozat alapján

Cserszegtomaj 2179, 2180/1; 2180/2; 2180/3; 2180/4; 2182 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatos rendezési terv módosítása, melynek kapcsán a HÉSZ 24.§ (2) bekezdése törlésre kerül, ill. a HÉSZ egy 26/A.§-al egészül ki, melyben az új Gip-3 övezetben daruzható ipari csarnok létesítése céljából 8 m-es épületmagasság került előírásra és a lakóterület felé eső telekhatárok mentén 10 m széles háromszintű növényzettel ültetési kötelezettségű területsáv került kiszabályozásra. Minden más paraméter a most hatályos Gip-1 övezet előírásainak megfelelő marad.

- A HÉSZ 24.§ (2) bekezdésének tartalma a Településkép Védelmi Rendelet hatálya alá tartozik, így az a HÉSZ-ből törlésre kerül.
- A HÉSZ kiegészül egy Gip-3 övezettel és előírásaival, ahol a Gip-1 övezet előírásaihoz képest egyedül az épületmagasság előírása változik, ahol a megengedett 6m mehyett, daruzható csarnok létesítése céljából, max. 8,0 m a megengedett, amennyiben a technológia azt megköveteli. Az épületmagasság változás szükséges és reális korrekció és a környező beépítettséget nem befolyásolja tájképileg az iparterületen. **Az építménymagasság növelés az ipari csarnokok daruzhatóságához szükséges.** A lakóterület felé eső telekhatárok mentén pedig 10 m széles a gyep-, cserje- és lombkoronaszint nagy lombkoronát nevelő fákkal és a szükséges háromszintű növényzettel betelepítendő sáv kerül kiszabályozásra.

A Rendezési Terv módosítás a VINOP-1.2.1-21 pályázaton való induláshoz is biztosít lehetőséget, mely a kérelmező Forest Power Kft. tervezett csarnok építési engedély kérelmének beadásához szükséges. Ezért Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata a Cserszegtomaj, 2179, 2180/1; 2180/2; 2180/3; 2180/4; 2182 hrsz.-ú ingatlanokat nagyobb épületmagasságú 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), és a szabályozási terv Sza3 és Sza4 tervlapja.

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 Területrendezési Tervek Készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet előírásainak és övezeti besorolásának.

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

A Zala Megyei Közgyűlés Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről szóló 8/2019. (IX.27) rendelete összhangban van az OTrT, MvM rendelttel, melyek alapján a BKÜTrT előírásai vonatkoznak rá. A megyei terv Cserszegtomaj település szempontjából nem szankcionál.

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. Jelenleg is a módosítással érintett terület ipari-gazdasági területfelhasználásban van és marad.

1.6.3. A hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat:

A helyi építési szabályzat a módosítás területére Gip-1 övezetként nem teszi lehetővé a daruható csarnok építését az épületmagasság korlátozás (6m) miatt. A terület déli és keleti határára csak egy fasort ír elő a lakóterületek felé történő látványvédelem miatt.

A módosítás révén az új Gip-3 övezetben daruzható csarnok érdekében lehetővé tesz 8,0 m épületmagasságot és egyúttal 10 széles háromszintű ültetési kötelezettséget ír elő a lakóterület védelmére.

A szabályozási terven az adott hrsz.-ok Gip-3 övezetbe kerülnek és jelölésre kerül az ültetési kötelezettség, melynek növényállományát a településképi rendelet tartalmazza. **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 találhatók, ugyanakkor a nagyközség területéhez csak kisebb összefüggő erdőterület tartozik. A természet által uralt területek aránya (külterület) szokatlanul kicsi, jellemzően a Keszthely felőli határ mentén találhatók. 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 nem befolyásolja.

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

Az új Gip-3 övezetben az eddigi 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 6 méter helyett 8,0 m lesz a megengedett.

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. Az új övezetben öt ingatlanon egyedül az épületmagasság nő minimálisan, daruzható csarnok létesítése a céljából.

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 A SZERKEZETI TERVET ÉS LEÍRÁSÁT, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEIT, EZÉRT AZ OTÉK-NAK IS MEGFELELŐ HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ 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 és megfelel a hatályos OTÉK-ról szóló Korm. rendelet-előírásainak, attól eltérést nem tartalmaz.

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

Az Országos Területrendezési Tervvel való összhang vizsgálata NEM RELEVÁNS

Mindemellett 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, Kertes 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, Vízerozióknak 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 Vízminőség-védelmi terület övezete, Ásványi nyersanyagvagyron övezete, érinti, de a hatályos állapothoz képest környezeti és természeti állapot változást nem okoz.

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.) **MÁSODIK RÉSZ** Részletes rendelkezések Beépítésre szánt területek fejezet kiegészül a következő új 9/A alfejezettel és egy új 26/A.§-al:

„9/A. Gip-3 Gazdasági ipari övezet előírásai 26/A.§

- (1) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 2000 m².
- (2) Az övezetben kialakítható telek szélessége a közterület felől legalább 20,0 m.
- (3) A kialakítható beépítési mód: szabadon álló.
- (4) Az előkert mérete: 10,0 m.
- (5) A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%.
- (6) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt 30%, mely csak az építési helyen belül érvényesíthető. A terepszint alatti beépítés max. 25 cm-rel emelkedhet átlagosan az eredeti terepszint fölé és min. 60 cm földtakarással kell rendelkezzen.
- (7) Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 25%.
- (8) A megengedett legnagyobb épületmagasság: a Gip-3 övezetben 8,0. A technológiai tornyok, kémények, tartályok épületmagassága ezt meghaladhatja.
- (9) Az övezetben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvízelvezetés biztosításával lehetséges.”

(2) A R. 4.§ 11. sora a következőképpen módosul:

11. Az ültetési kötelezettséggel érintett telkek beépítésénél az előírt növénytelepítést a használatbavételi engedély megkéréséig el kell végezni. Az ültetés során legalább háromszintű növényállomány telepítendő. A növényanyag tekintetében a Településképi Rendeletben (1.sz. függelék) meghatározott növényfajok kizárólagos felhasználásával, illetve minimum kétszeriskolázott nagy lombkoronát nevelő faállományt kell telepíteni. Az ültetési távolságot és elrendezést az ültetendő faj/fajta habitusának megfelelően, törekedve az egyöntetű takarást biztosító növénytársulás kialakításához.

2.§ Cserszegtomaj Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2015.(XII.17.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Sza-3 és Sza-4 tervlap

normatartalma helyébe – e rendelet 1. mellékletében az m-BSZA jelű tervlap lehatárolt módosuló területek normatartalma lép.

3.§ Záró rendelkezések

(1) A R. 15.§ (1) bekezdése, 16.§ (1) bekezdése és a 24.§ (2) bekezdése törlésre kerül.

(2) E rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Cserszegtomaj, 2021.

polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2021.

jegyző

III. 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. május 6.

Handwritten signature of Németh Ferenc, consisting of stylized initials 'NF' followed by a horizontal line and a vertical line forming a partial box.