



**Czerszegtomaj Nagyközség Polgármestere**  
**8372 Czerszegtomaj, 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



1.  
**Előterjesztés**

**Veszélyhelyzet időtartama alatt meghozandó döntéshez**

**Tárgy:** Czerszegtomaj Településrendezési eszközeinek 2021. évi 2 módosítása, munkaközi tájékoztató szakasz, partnerségi egyeztetés lezárása

Czerszegtomaj 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 kéréssel fordult Czerszegtomaj 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 kt. határozatával a fejlesztés elfogadás mellett döntött, a kérelmező teljes költségviselése mellett.

A benyújtott 2179 hrsz. ingatlant érintő módosítást léptékére való tekintettel Zala Megye Állami Főépítésze nem támogatta, ezért a településrendezési eszköz módosításának felülvizsgálatára volt szükség.

A tervezési munkát a Németh Ferenc vezette Planteus Kft. munkatársaival Vasas Ottó főépítész folytatja le.

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

A partnerségi egyeztető fórum a veszélyhelyzetre való tekintettel a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendeletet figyelembe véve elektronikus úton

történt. A konferencián a külső partnerek nem vettek részt, a hirdetőményre írásban, e-mailen, hivatali kapun, egyéb módon észrevétel, vélemény, kifogás nem érkezett.

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.

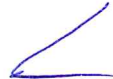
Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 111/2020. (XI.16.) számú, 37/2021. (IV.30.) számú, valamint a 40/2021. (V.17.) számú képviselő testületi határozatával a Cserszegtomaj 2179, 2180/1, 2180/2, 2180/3, 2180/4 és 2182 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, az arra vonatkozó Gip-3 övezetbe sorolását, HÉSZ módosítását támogatta.

Az Önkormányzat, a Kérelmező és a Településtervező közti megállapodás alapján a Planteus Kft. a tárgyi munkát elvégezte. Az elkészített végső szakmai véleményezési szakasz dokumentációjához átmeneti törvény szerinti fentebb részletezett 15 napos kifüggesztés alatt javaslat nem érkezett, így a dokumentum állami főépítész felé végső szakmai véleményezésre való megküldéséhez határozat meghozatala szükséges.

A fent leírtak alapján az alábbi határozatot hozom:

**Melléklet:** 111/2020. (XI.16.) számú képviselő testületi határozat  
37/2021. (IV.30.) számú képviselő testületi határozat  
40/2021. (V.17.) számú képviselő testületi határozat  
Végső szakmai Véleményezési szakasz leírása ([weblink](#))

Cserszegtomaj, 2021. június 4.

  
**Elekes István**  
polgármester



2.

**Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2021. (VI.....) 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:** Elekes István polgármester

**Határidő:** azonnal

## 1. melléklet

# 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. Végző 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. 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.



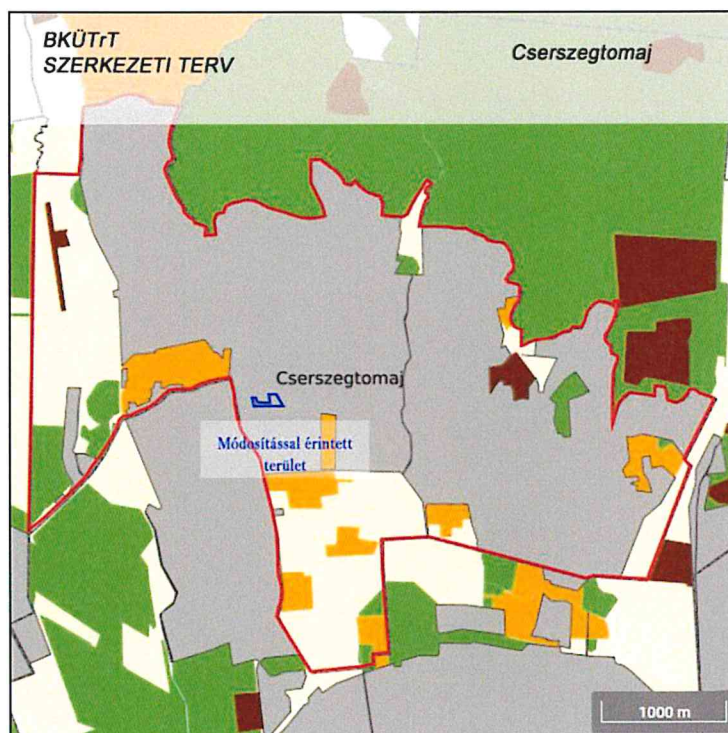
## **I. ELŐZMÉNYEK**

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 készütségről 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 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.), 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, Vízerosciónak 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 nyersanyagvagyon 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 m<sup>2</sup>.
- (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 növényzóna 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.

## 2. melléklet


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:

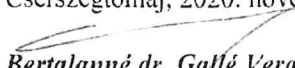
1. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata a Cserszegtomaj, 2179 hrsz-ú ingatlan ipari csarnok létesítése céljából kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánítja.
2. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata a Forest Power Kft. (8372 Cserszegtomaj, Majori u. 16/1., adószám: 14553635-2-20) Cserszegtomaj, Majori u. 16/1., 2179 helyrajzi számú ingatlanal 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


  
Elekes István  
polgármester

#### Jogi ellenjegyzés:

Cserszegtomaj, 2020. november 16.

  
Bertalanné dr. Gallé Vera  
jegyző

#### A kiadmány hitelül:

  
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  
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 hiteléről:**

**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  
40/2021. (V.17.) 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.) Kormány rendelet rendelkezéseire – az alábbi határozatot hozza:

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.

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.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fenti döntés szerint a települési főépítés 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



*Elekes István*  
polgármester

**Jogi ellenjegyzés:**

Cserszegtomaj, 2021. május 17.

*Bertalané dr. Gallé Vera*  
jegyző



**A kiadmány hiteléül:**

*Farkas Ármán*  
jkv. vezető