

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom Önt, hogy Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata a 111/2020.(XI.16.), 37/2021.(IV.30.) számú kt. határozataiban a településrendezési eszközeinek módosítását döntötte el Cserszegtomaj 2179; 2180/4; 2180/3; 2184/2; 2184/3 hrsz.-ú területét érintően. A módosítást az Önkormányzat képviselő-testülete tárgyalásos eljárással készítetti.

A hatályos településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök elérhetők a www.cserszegtomaj.hu honlapon.

Cserszegtomaj hatályos településrendezési eszközei a következők:

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

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

Tervezési feladat, fejlesztés célja:

Cserszegtomaj 2179, 2180/4; 2180/3; 2184/2; 2184/3 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, 2180/4; 2180/3; 2184/2; 2184/3 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.

A 2/2005. (I.11) Kormányrendelet értelmében az Önkormányzat saját hatáskörében dönthet arról, hogy szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. Amennyiben az Önkormányzat úgy dönt, hogy eltekint ettől, azt a rendelet 5. § (3) bekezdése alapján indokolnia kell. **Előzetes vizsgálataink alapján nincs szükség a környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatására,** mivel:

- A tervezett módosítás értékes növényállományt nem érint.
- Szennyező anyag, veszélyes hulladék nincs a területen, más környezeti problémáról nincs tudomásunk. A jelenlegihez képest nem változik.
- A környező területhasználatokat a tervezett módosítás nem akadályozza.
- A tervezett módosítás természeti erőforrások hasznosítását nem befolyásolja.
- A TRE módosítás más tervet vagy programot nem befolyásol, közösségi jogszabályok pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtását nem akadályozza.
- Zajszenyezés várható mértéke az e téren érintett módosításoknál alacsony, hosszú távon nincs hatása.
- Olyan hatások nem várhatók, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron áterjednek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.
- Védett természeti területet (natura 2000 területet, természetvédelmi területet), Földtani veszélyforrás terület övezete a Általános mezőgazdasági területek övezetét, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, Honvédelmi és katonai célú terület övezete, Rendszeresen belvízjárta terület övezete, Tómeder övezete, 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 puffertérületének övezete, Vízérózióknak 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.
- Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi, vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A módosítások területe régészeti területet nem érint, így a hatályos állapothoz képest változást nem okoznak.

- A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.
- A várhatóan érintett terület környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsátás, az érintett terület hasznosítása, használata csekély mértékben változhat.

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

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

Cserszegtomaj, 2021. május 03.

Elekes István
Polgármester

