

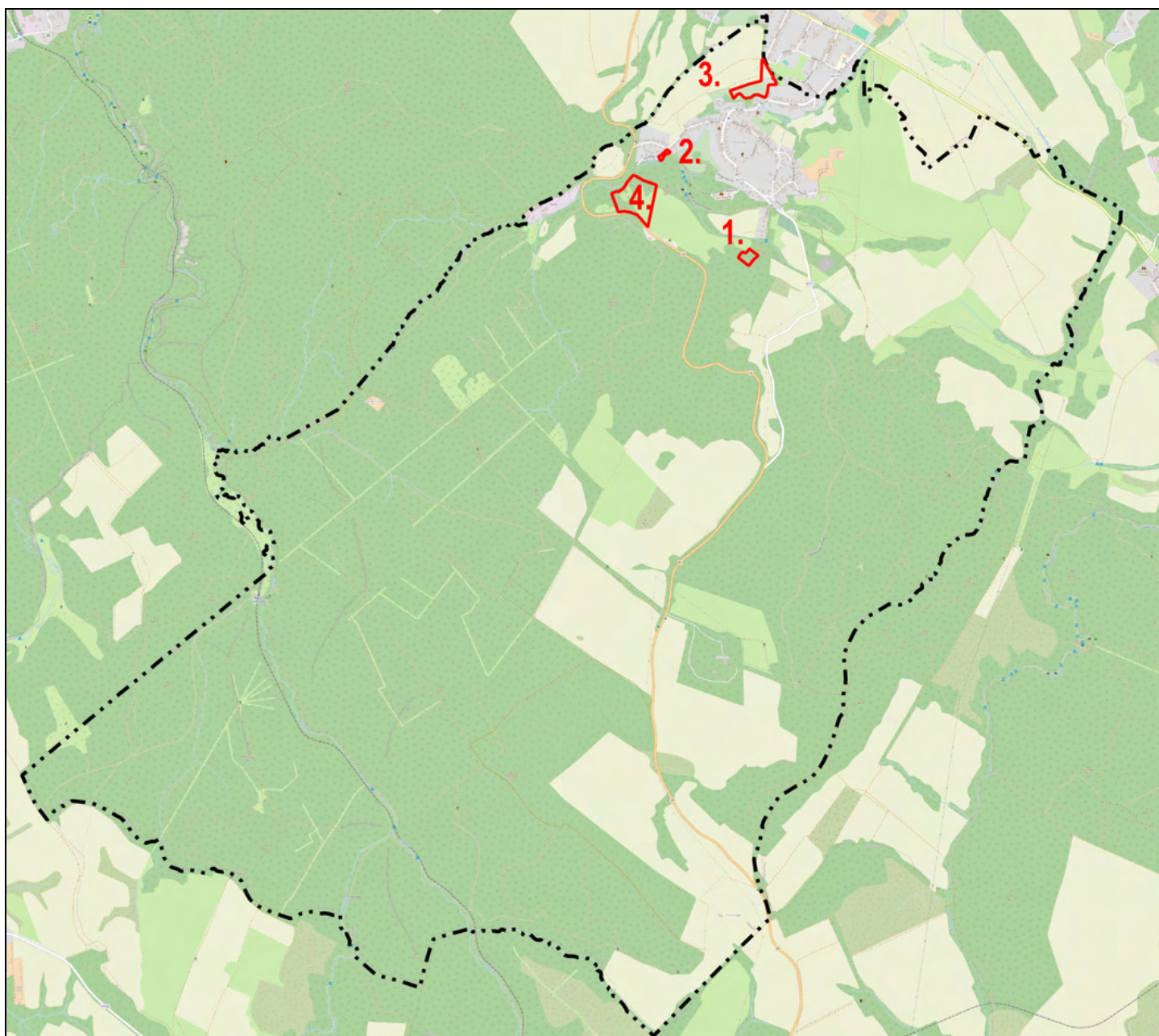
# CSESZNEK KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Több területre vonatkozóan

### VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Általános eljárás alapján*



Budapest, 2024. július

**CSESZNEK KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**  
Több területre vonatkozóan

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Általános eljárás alapján*

**MEGBÍZÓ:** **CSESZNEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
8419 Csesznek, Vár u. 42.  
Polgármester: Trieblné Stanka Éva Renáta polgármester  
Főépítész: Mészölyné Komcsák Ilona

**TERVEZŐ:** **VÁROS ÉS HÁZ BT**  
1149 Budapest, Várna utca 12-14.  
Telefon/fax: 06-1-340-2382  
Ügyvezető: Bárdosi György

*Bárdosi György*

Településrendezés:	Bárdosi Andrea TT/1 01-4073 Bárdosi György	Város és Ház Bt. Város és Ház Bt.	<i>Bárdosi György</i>
Tájrendezés, környezetvédelem:	Lázár Tibor TK1 01-5041/12	Környezetterv Kft	<i>Lázár Tibor</i>
Közlekedés, Közművek:	Nagy Szabolcs Tkö 01-11270	Város és Ház Bt.	<i>Nagy Szabolcs</i>
Munkatárs:	Kolláth Krisztina	Város és Ház Bt.	

Budapest, 2024. július

## TARTALOMJEGYZÉK

### I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

### II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 2.2 A módosítások településrendezési tervi előzményei, településrendezési vizsgálatok és a módosítási javaslatok
  - Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok*
  - Az épített környezet vizsgálata a változással érintett területre vonatkozóan*
  - A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a változással érintett területre vonatkozóan*
  - Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett terület összefoglalója*
- 2.3 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata
- 2.4 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása
- 2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat
- 2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat
- 2.7 Környezeti hatások és feltételek
- 2.8 Örökségvédelem

### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- 3.1 Településszerkezeti Terv módosítása
- 3.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása

### MELLÉKLETEK

- Képviselő-testületi határozatok
- Az előzetes környezeti értékelés során beérkezett vélemények összefoglalója
- Az előzetes környezeti értékelés során beérkezett vélemények

## I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Csesznek Község Önkormányzata a Város és Ház Bt.-t bízza meg jelent terv elkészítésével, mint a hatályos településrendezési eszközök készítőjét.

Csesznek Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a Településrendezési eszközök felülvizsgálata keretében 2021. februárjában fogadta el Csesznek Képviselő-testülete a 2/2021. (II.12.) sz. rendelettel.

A jelen településrendezési eszközök módosítása négy területre vonatkozik, melyekről Csesznek Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 26/2024.(03.26.) Képviselő-testületi határozatával döntött (ld. melléklet).

Jelen módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet szerinti „**Általános eljárás**” szabályai szerint kerül véleményezésre.

### A módosítással érintett területek:

1. módosítás: a korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetbe sorolt 0152 hrsz-ú telek a) alrészlete új beépítésre szánt területként kerül falusias lakóterületbe 4 db telek kialakítása céljából

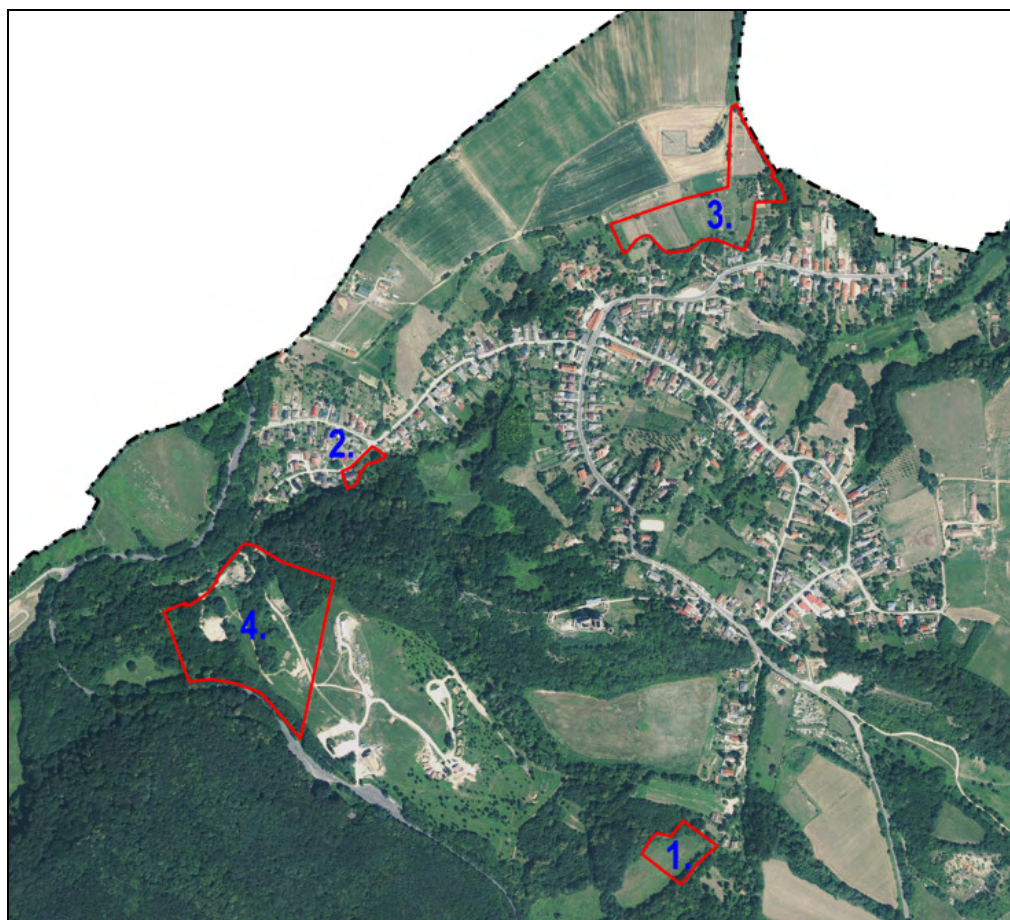
2. módosítás: szabályozási vonal törlése és a telek beépíthetősége érdekében építési hely kijelölése történik (311, 312, 313 hrsz-ú telkek).

3. módosítás: az Mk1 övezetbe sorolt 2401-2406, 2408, 2410-2413, 2416-2418, 2421-2422, 2425-2428 és 2430 hrsz-ú telteken kisméretű gazdasági épület elhelyezhetőségének biztosítása.

4. módosítás: a Mko övezetbe tartozó 0153/11 hrsz-ú telken épületek elhelyezhetőségének biztosítása.

A tervezési területek a módosítandó területnél nagyobbak, a jogszabály szerint kerültek lehatárolásra.

### A módosítással érintett területek elhelyezkedése:



Az egyes módosítások elhelyezkedése a település területén

Az **1. módosítással** érintett 0152 hrsz-ú telek külterületi, de belterülethez kapcsolódó terület a belterület központjától délre, a Totya utca végén.

A **2. módosítás** területe a település belterületének délnyugati részén található, a Vasút utca végén.

A **3. módosítással** érintett telkek a belterülettől északra, a történelmi zártkert területen helyezkednek el a 2407/2-hrsz-ú útmentén.

A **4. módosítás** érintett telek a belterület határában, a Farkashegyi utca folytatásában található, a 82. sz. főúttól keletre.

## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

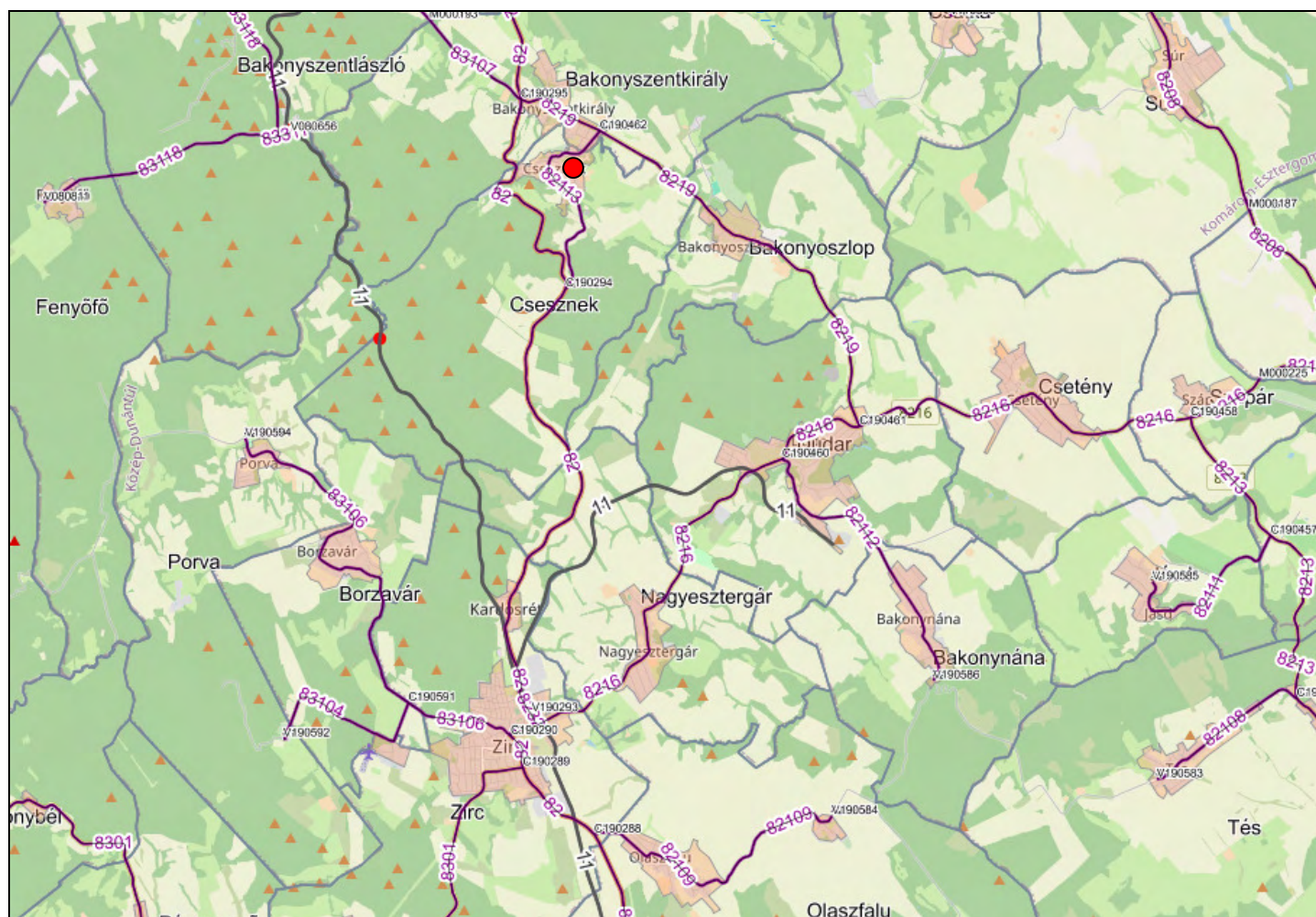
A település Önkormányzata 2020-2021-ben készítette el a Településfejlesztési koncepciót (TFK) és a Településrendezési eszközök felülvizsgálatát, melyekhez Megalapozó Vizsgálat (MV) készült. Mindkét dokumentumot a Város és Ház Bt tervezőcsoportja készítette. A jelen módosításhoz, a módosítással érintett területekre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat vonatkozó részei figyelembe vehető a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdés alapján.

A jelen módosításnál a fenti, korábban elkészült megalapozó vizsgálatot csak az érintett területekre és a módosítás mélységére vonatkozóan aktualizáljuk a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése illetve a Mellékletben található Főépítési feljegyzés alapján.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012 (XI.8.) jelmagyarázata alapján készült, az akkori állapotú OTÉK figyelembevételével. Csesznek Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Csesznek Község Településszerkezeti Tervét a 12/2021. (II.10.) Kt. határozattal, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a 2/2021. (II.12.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és mellékletei a Nemzeti Jogszabálytárban elérhetők.

### 2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Csesznek a Közép-Dunántúli Régióban Veszprém vármegye Zirci Járásában található. A megye székhelyétől, Veszprémtől 36 km-re, a járás székhelyétől, Zircről 11 km-re fekszik. A Zirci Járás területén halad át többek között a 82-es számú Veszprém-Zirc-Győr másodrendű főút, illetve a Bakonyt átszelő 11. számú, egyvágányú, nem villamosított vasútvonal: a Győr–Veszprém-vasútvonal, mely a térséget bekapcsolja az ország vérkeringésébe. A település 82 sz. főúton érhető el.



Csesznek és térsége út- és vasúthálózata (forrás: KIRA)

## 2.2 A módosítások településrendezési tervi előzményei, településrendezési vizsgálatok, módosítási javaslatok

### 1. módosítás

#### Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

A módosítás a település belterületének déli határában fekvő terület, a Totya utca végén. A telek tulajdonosa kérelmezte a Településrendezési eszközök módosítását a területre vonatkozóan, ahol lakócélú fejlesztést tervez. A módosítás következtében összesen 4 db új lakótelek alakulhat ki. A módosítás célja, hogy a Totya utca végén fekvő Mko-0 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területbe tartozó 0152 hrsz-ú telek a) alrészlete kerüljön át olyan építési övezetbe, ahol lakófunkció is elhelyezhető lesz.



A módosítás területe ortofotón (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

#### Az épített környezet vizsgálata

A módosítás beépítetlen telken található. A területet északi és keleti oldalról hagyományos beépítésű falusias lakóterület határolja. Az utca elején újabb típusú épületek, beljebb haladva egyre régebbi építésű, hagyományos falusi lakóházak találhatóak. A közvetlen határos 226 hrsz-ú telken az alaptérképen szereplő épületet elbontották, a 227 hrsz-ú telken álló épület jelenleg lakatlan, felújításra váró. A Totya utca pataktól induló keleti ága mentén azonban új lakóterület épül ki 9 telekkel, mely területet a hatályos terv jelölt ki új beépítésre szánt területként valós igény alapján. A területen jelenleg tereprendezés és közművesítés zajlik.

A módosítással érintett területen és közvetlen környezetében műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület és régészeti lelőhely nem található, de a területről szép kilátás nyílik a műemléki Cseszneki várra.

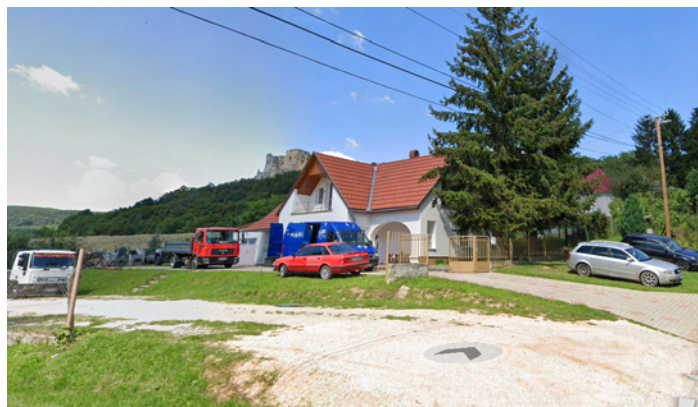
#### Telekstruktúra

Helyrajzi szám	Tulajdonos	Művelési ág	Terület (m <sup>2</sup> )
0152 a.) alrészlet	Természetes személyek területe	szántó (Sz6)	6275



Alaptérkép (E-TÉR adatszolgáltatás)

### A Totya utcai térség bemutatása



A Totya utca északi szakasza



A Totya utca délebbi szakasza



A Totya utca végének keleti és nyugati része. Balra a most kialakult 9 telek térsége, 3. képen az újonnan bevonandó lakóterület jobbra



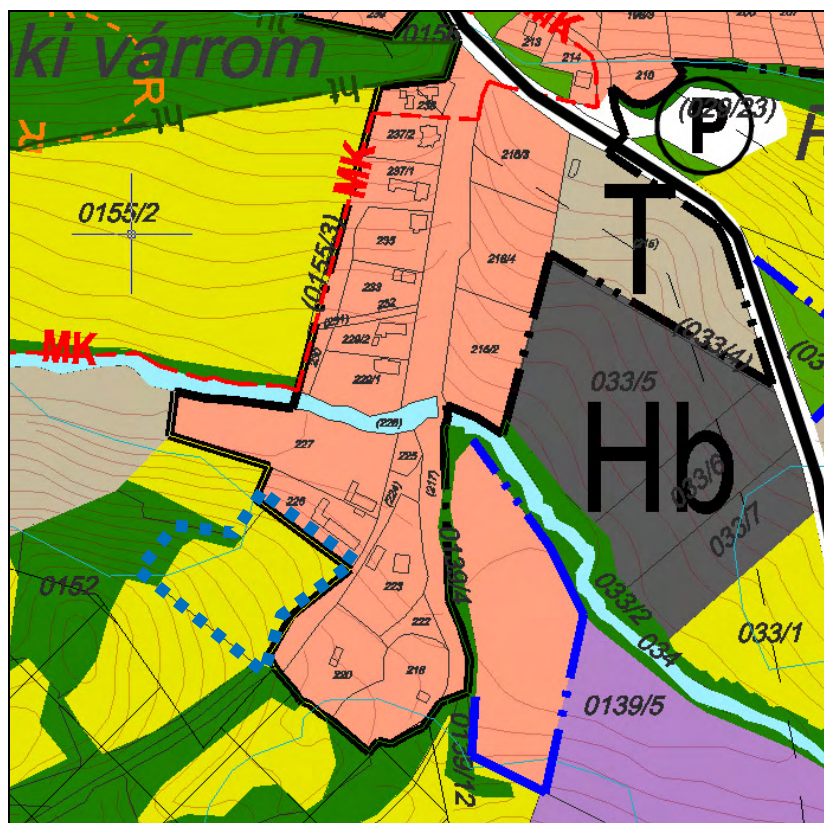
A bevonandó új lakóterület (4 telek) + zöldterület

### A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

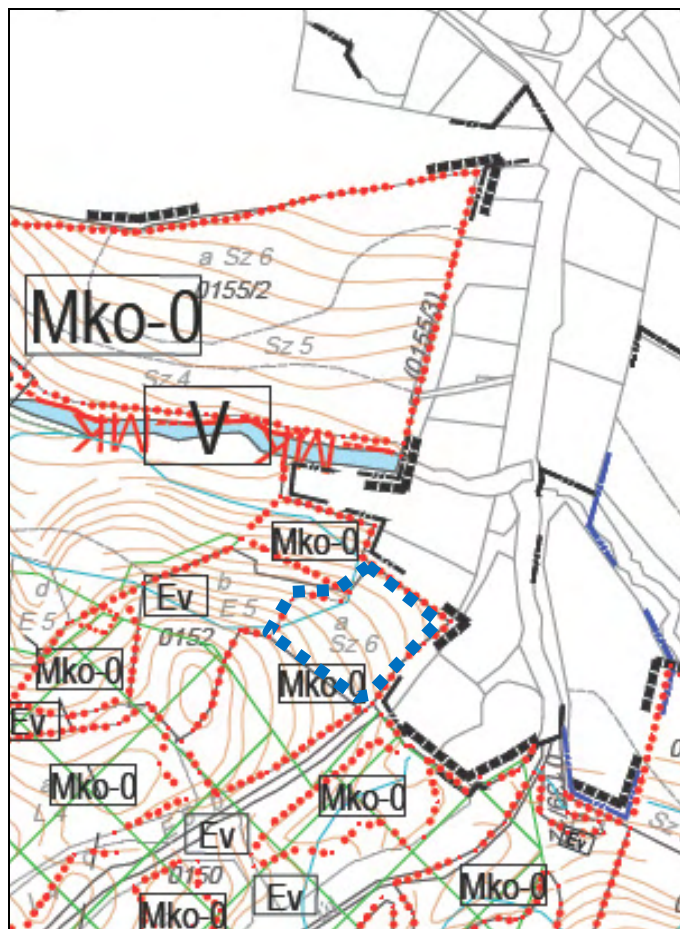
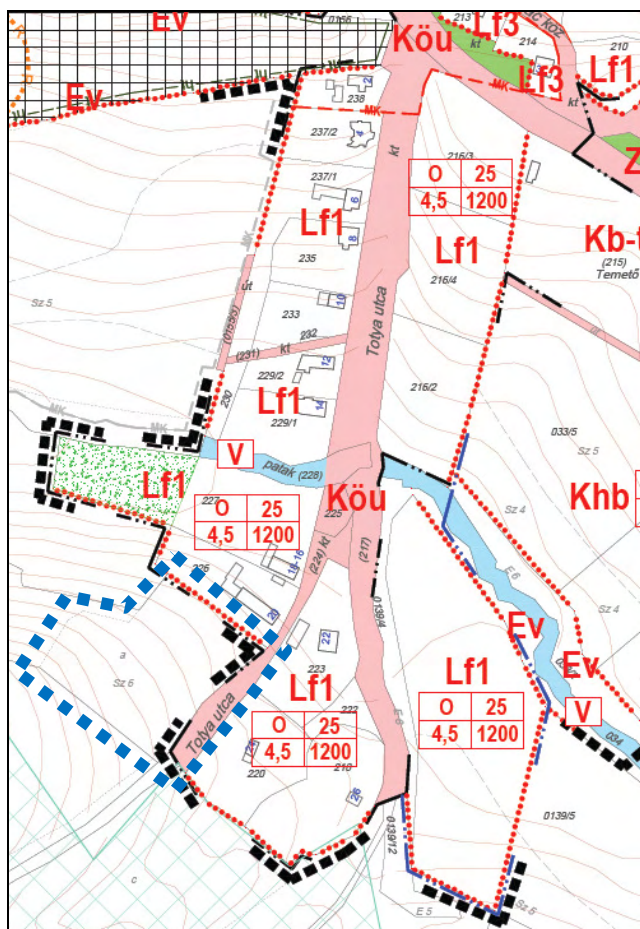
A **Településszerkezeti Terv** az 1. módosítással érintett területet Korlátozott használatú mezőgazdasági területbe sorolja. Ez a külterületi szántó művelési ágú terület a beépült falusias lakóterülethez szervesen csatlakozik északról és keletről, a Totya utca jogi területe is a telek déli telekhatáráig tart. Nyugat felől mezőgazdasági területek és erdőterületek, délről pedig szintén mezőgazdasági területek határolják.

A **Helyi Építési Szabályzat** 3. mellékletét képező SZT-2 jelű külterületi szabályozási tervlap szerint a tervezési terület a Mko-0 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe tartozik.

A módosítással érintett telket más szabályozási és korlátozó elem nem érinti.



A hatályos Településszerkezeti az 1. terület jelölésével



A hatályos belterületi és külterületi Szabályozási terv az 1. terület jelölésével



### Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett terület összefoglalója

Az érintett telekrész falusias lakóterületbe kerül, szervesen csatlakozik a Totya utca kialakult nyugati ágához, szerkezeti szempontból így az új lakóterület elhelyezkedése minden szempont szerint megfelelő.

Az átsorolás **új beépítésre szánt területnek minősül**, mely kijelöléséhez a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 12. § (3) bekezdés b. pontja és (4) bekezdése alapján **25 % zöldterület kijelölése és önkormányzati tulajdonba adása szükséges, miután** a település területén megfelelő csereterület nem áll rendelkezésre. (az erről szóló elemzést ld. később).

A szükséges zöldterület a Totya utca területének zöldterület kialakításra alkalmas zöldfelületi részén és az érintett területen kerül kijelölésre, így a lakóterület a zöldterület területével csökken:

- 5475 m<sup>2</sup> lakóterületbe kerül átsorolásra;
- 800 m<sup>2</sup> zöldterületbe kerül.
- A Totya utcában további 680 m<sup>2</sup> (220 + 460 m<sup>2</sup>) közterület zöldterületbe kerül.

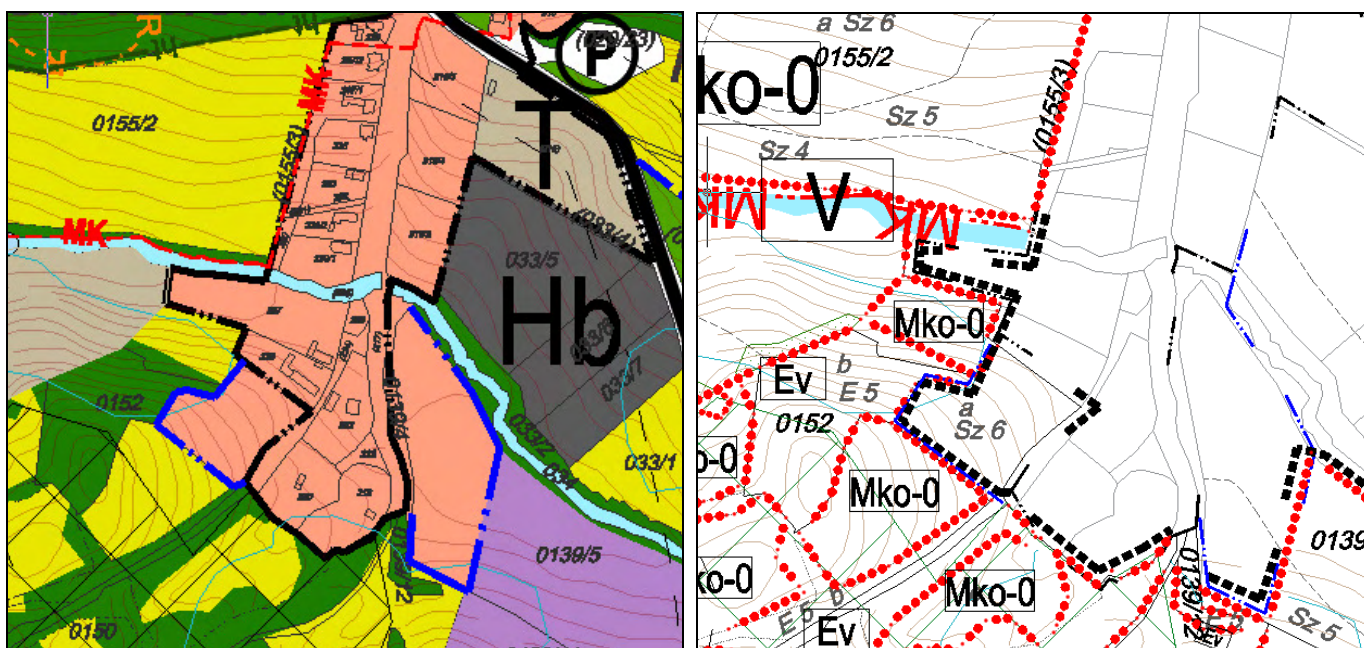
A zöldterületet a tulajdonos településrendezési szerződéssel ad át az önkormányzatnak. A részletes megfeleltetést ld. a 2.4 fejezetben.

A módosítás során a terület a szomszédos építési övezethez hasonlóan Lf1 jelű falusias lakóterületbe kerül átsorolásra az Lf1 építési övezeti paramétereket megtartva. Az új lakóterületen legfeljebb 4 db telek alakítható ki, melyhez magánút kialakítása is szükségessé válik, a fennmaradó alrészlet megközelítésére is. A HÉSZ 24.§ (6) bekezdése alapján min 6 m széles magánút alakítható ki. A szabályozási terv módosítás egy lehetséges változatot jelöl javasolt telekhatárokkal.

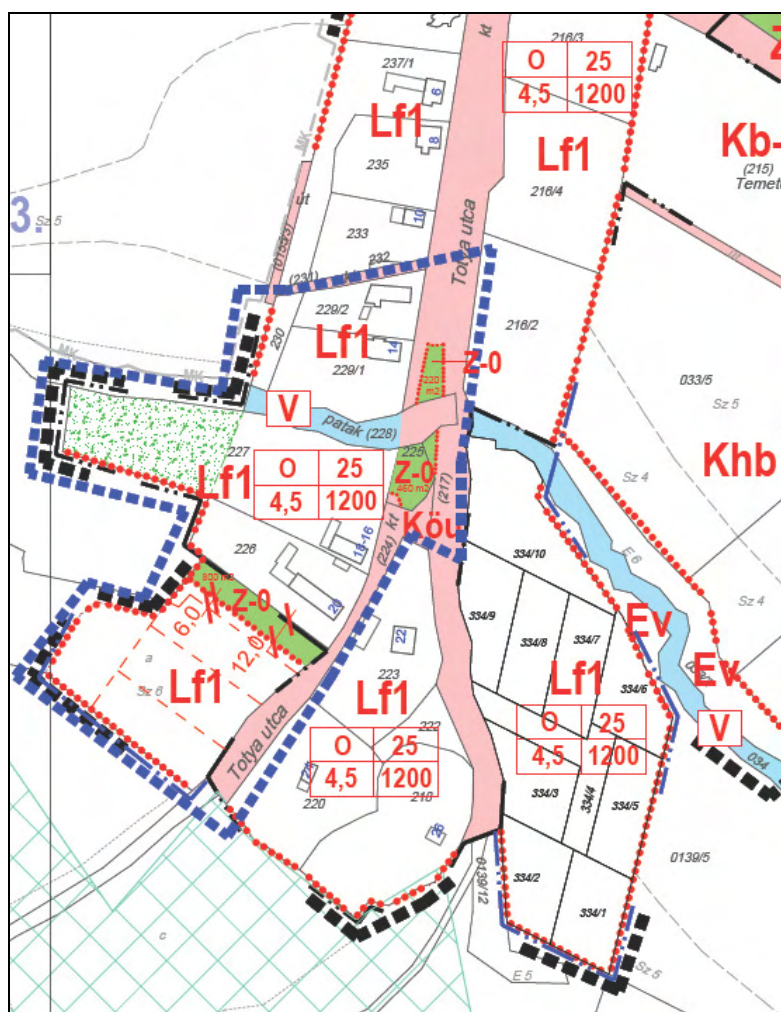
A falusias lakóterület Lf1 jelű építési övezet paraméterei a hatályos HÉSZ szerint:

beépítési mód:	oldalhatáron álló
beépítés mértéke:	25 %
max. építménymagasság:	4,5 m
min. telekméret:	1200 m <sup>2</sup>
min. zöldfelület:	40 %.

A módosítás során változik a Településszerkezeti terv, illetve a Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletét képező SZT-1 jelű Szabályozási tervlap 5. sz. szelvénye, valamint a Helyi Építési Szabályzat 3. mellékletét képező SZT-2 jelű külterületi szabályozási tervlap.



A módosított Településszerkezeti terv és a külterületi Szabályozási terv



A módosított belterületi Szabályozási terv

**A változással érintett terület összefoglalója és összefüggései**

A módosuló terület adatait az alábbi táblázat foglalja össze:

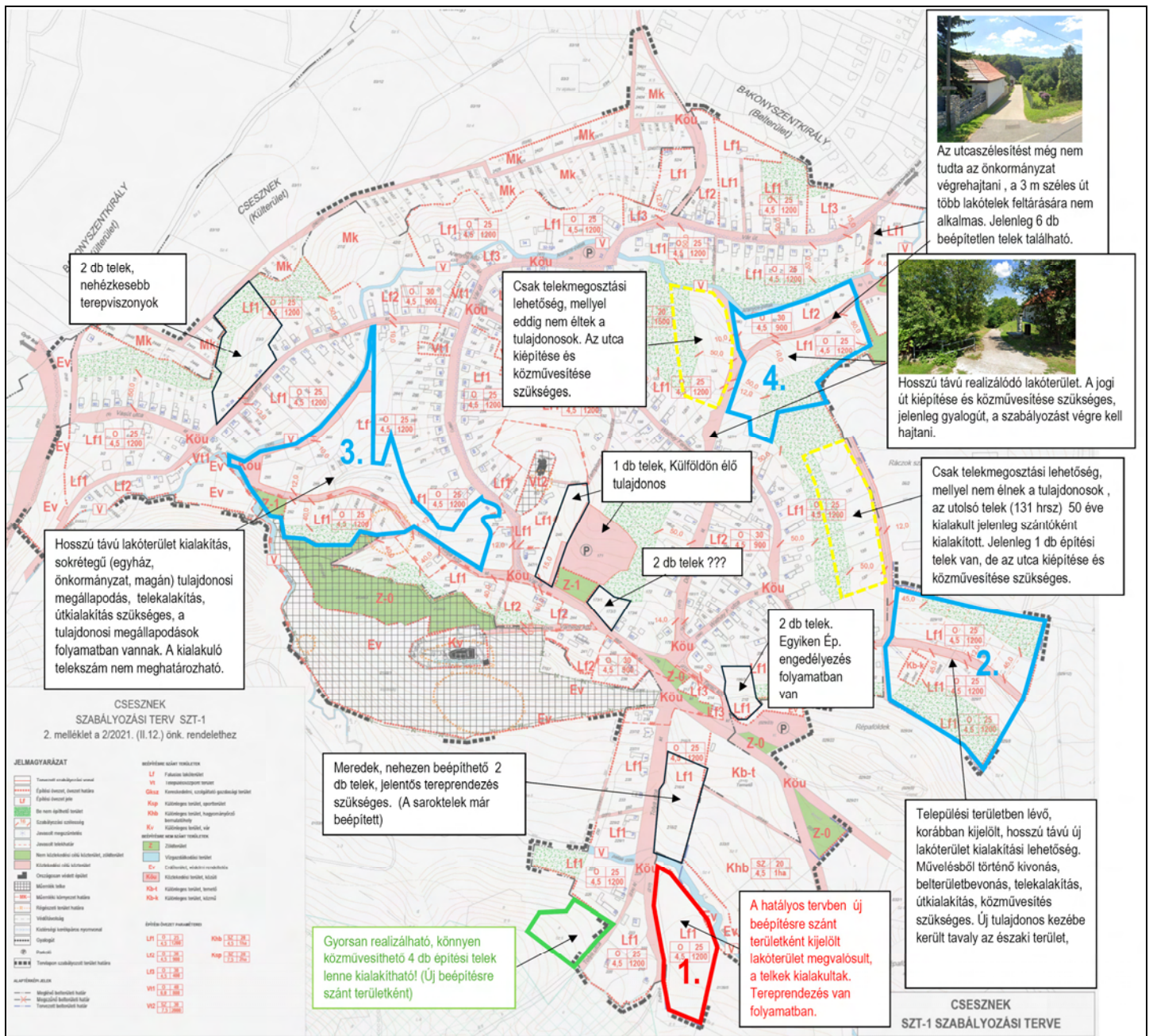
Hrsz	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület m <sup>2</sup>
0152	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko-0)	Falusias lakóterület (Lf1)	5475
217	Közlekedési terület	Zöldterület (Z)	800
225	Közlekedési terület	Zöldterület (Z-0)	460
<b>Új beépítésre szánt terület összesen:</b>			<b>5475</b>
<b>Beépítésre szánt területek növekménye:</b>			<b>5475</b>
<b>Zöldterületek egyenlege:</b>			<b>+1480</b>

Az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez szükséges a Képviselő-testületi döntés az Építési törvény 7.§ (3) e) pontja szerint: „e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja”.

A döntést az önkormányzat a 26/2024.(03.26.) sz. határozatban meghozta (ld. melléklet).

Az önkormányzat azért is támogatta az igényt, mert jelenleg nincs ajánlható, beépíthető építési telek kínálat a településen. Az önkormányzat érdeke a lakosság számának növelése, de a nem beépíthető, jogilag „beépítetlen” telkekből álló, lakócélra kijelölt területek, és a már elfogadott külterületi lakóterületi fejlesztésen kívül szerkezetileg más lehetőség nincs lakóterületet bővíteni. Ezért a jelenlegi módosítás szervesen illeszkedő területe 4 db beépíthető és a fejlesztési szándék miatt rögtön megvalósítható lakótelek nem túlzó elképzelés.

Az Építési törvény 7.§ (3) szerinti igazolására az alábbiakban mutatjuk ki a beépítetlen, vagy beépítetlennek tűnő, de a közeljövőben nem könnyen realizálható lakó célú területeket.



**Beépíthető építési telkek kimutatása Csesznek hatályos szabályozási tervén**

A hatályos terv készítésekor 2020-ban összesen 4,43 ha olyan új lakóterületet jelölt ki a terv (1. és a 3. 4. terület egy része), amelyek többsége belterületi beépítetlen alulhasznosított -részben mezőgazdasági részben soha meg nem valósuló zöldterületi besorolású – ingatlanok voltak. Ezek kialakításának nagy része tervezői javaslat volt, annak érdekében, hogy inkább a meglévő belterületen legyen lehetőség lakóépületek építésére és mindössze 1,14 ha került külterületből lakóterületbe (1. terület) tulajdonosi kérelemre a Totya utca keleti végén. A terület belterületbevonása megtörtént, a telekalakítás megvalósult, jelenleg tereprendezés zajlik.

**2. terület** A korábbi tervben (2005) kijelölt új lakóterület a belterülettől keletre (Vízmu körüli), mai mezőgazdasági területen, magántulajdonban van, de északi részén tulajdonos váltás történt, az új tulajdonos a térségben jelentős fejlesztéseket hajt végre, így a lakóterület fejlesztés folyamata (termőföld kivétele, belterületbe vonás, telekalakítás, közművesítés stb.) már elkezdődött. A terület a vármegyei TrT-ben is település térség. Az önkormányzatnak nincs forrása a terület megvételére, de visszaminősítése nincs napirenden és jelentős kártalanítással is járna ennek visszaminősítése.

**3. terület:** Már a hatályos terv készítésénél egyértelmű volt, hogy ezen belterületi, lakóterületbe sorolt ingatlanok hasznosítása nem rövidtávon megvalósítható feladat. Részben a telkek tulajdonosi összetétele, részben az utak és közművek nehézkes kialakíthatósága miatt építési szándék még nem realizálódhatott, így ezen területek a valóságban még nem jelenhettek meg az ingatlanpiaci kínálatban építési telekként (az önkormányzat tájékoztatása alapján folyamatban vannak a megállapodások, az út kialakításánál már sikeres megállapodások jöttek létre.). A területen egyházi tulajdonú területet is érint telekalakítás, a katolikus egyházzal is folyamatban van, de nehézkes a megállapodás. Visszaminősítés nem lehetséges, a telkek belterületi, beépítetlen telkek.

**4. terület.** Hasonló nehézségek vannak e terület esetében is. A Wathay Ferenc utcából nyíló, a területet feltáró 96 hrsz-ú közterület csak jogilag megfelelő szélességű utca, a valóságban jelenleg gyalogút. Az északról a Vár útból lecsatlakozó 68 hrsz-ú keskeny, több építési telek feltásárához szükséges a 6 m-re történő szabályozás végrehajtása, az út kiépítése. A két utat a 93 hrsz-ú keskeny út köti össze, mely szintén szélesítendő. A hatályos terv csak a lehetőségeket tudja megteremteni, az önkormányzatnak jelenleg nincs anyagi lehetősége a szabályozást végrehajtani, az útkiépítést megvalósítani. A tulajdonosok összeállása vagy tehetősebb tulajdonos felvásárlása esetén indulhat be a fejlesztés. Visszaminősítés nem lehetséges, a telkek belterületi, beépítetlen telkek.

Jelenleg a településen mindössze **9 db beépítetlen**, lakóterületi besorolású telek található, melyek többsége a domborzat vagy út kiépítetlensége miatt nehézkesen beépíthető. A további nagy méretű telkekből új telkek leválasztásával csak a tulajdonos ezirányú szándéka esetén számolhatnánk. Ma egyetlen belterületi építési telek hirdetés található az interneten, miközben állandó kereslet mutatkozik az ingatlanpiacon, és az utóbbi 10 évben is alig épült lakóépület a településen. **Mindezek miatt a mindössze 4 új telek kialakításával járó új beépítésre szánt terület kijelölését indokoltnak tartja az önkormányzat és a szakemberek (tervezők, főépítész).**

## 2. módosítás

### Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

A módosítás a belterület délnyugati határán található, a Vasút utca (Farkashegyi utca) mentén. A 312 hrsz-ú telek Vt1 jelű településközpont vegyes területbe tartozik, egy kisebb szállásépületet (42 m<sup>2</sup> alapterület) tervez rajta elhelyezni a tulajdonos, de a beépíthető terület a telek mögött folyó Aranyos patak felé eső részű miatt sokkal kisebb, mint az építési hely. Emellett a 313 hrsz-ú telek pedig közlekedési területbe sorolt a hatályos terv szerint, ezért sarokteleknek minősül, valójában egy keskeny gyalogos ösvény illetve lépcső vezet a Kómosó szurdok felé fahíddal. A módosítás célja a 311 és a 312 hrsz-ú telkeket érintően az út szabályozási vonalának törlése, valamint a 312 hrsz-ú telek beépíthetősége érdekében építési hely meghatározása.



A módosítás területe ortofotón (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

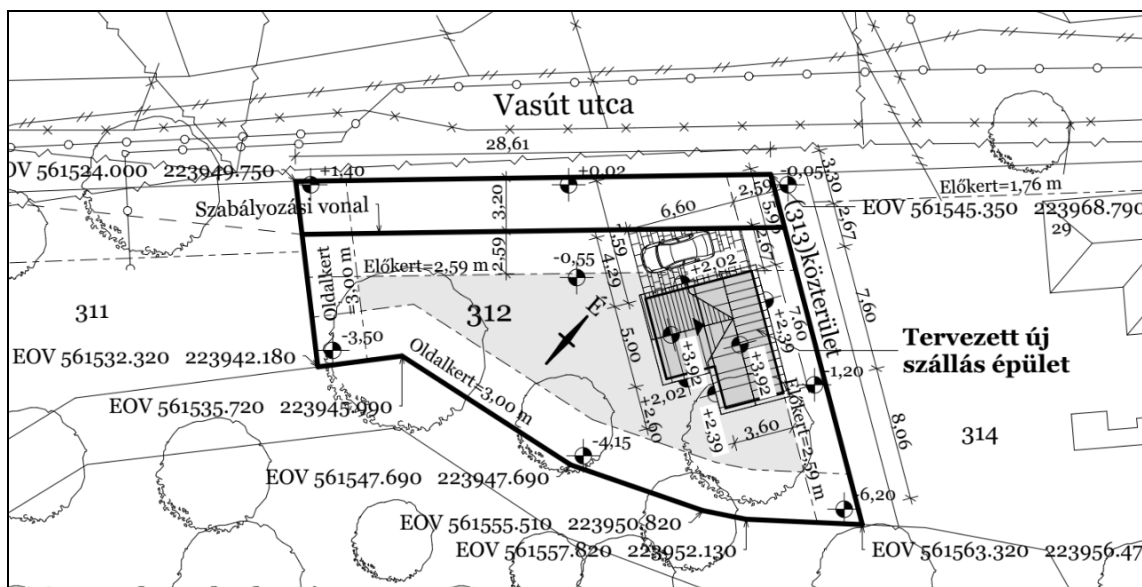


A 313 hrsz.ú gyalogút-lépcső

A patak és a 312 hrsz-ú telek meredek hátsó része



A 312 és 311 hrsz-ú telek szabályozási vonalának a helye



A szabályozási vonal figyelembe vételével megtervezett épület, a meredek hátsórész miatt nem igazán kivitelezhető

### Az épített környezet vizsgálata

A módosítás művelés alól kivett beépített (311 hrsz) és beépítetlen telkeken (312 hrsz) található. A területet nyugati oldalról beépült falusias lakóterület, keletről pedig a patak túlsó oldalán erdőszült terület határolja. A 2 telek környezetében családi házak találhatóak.

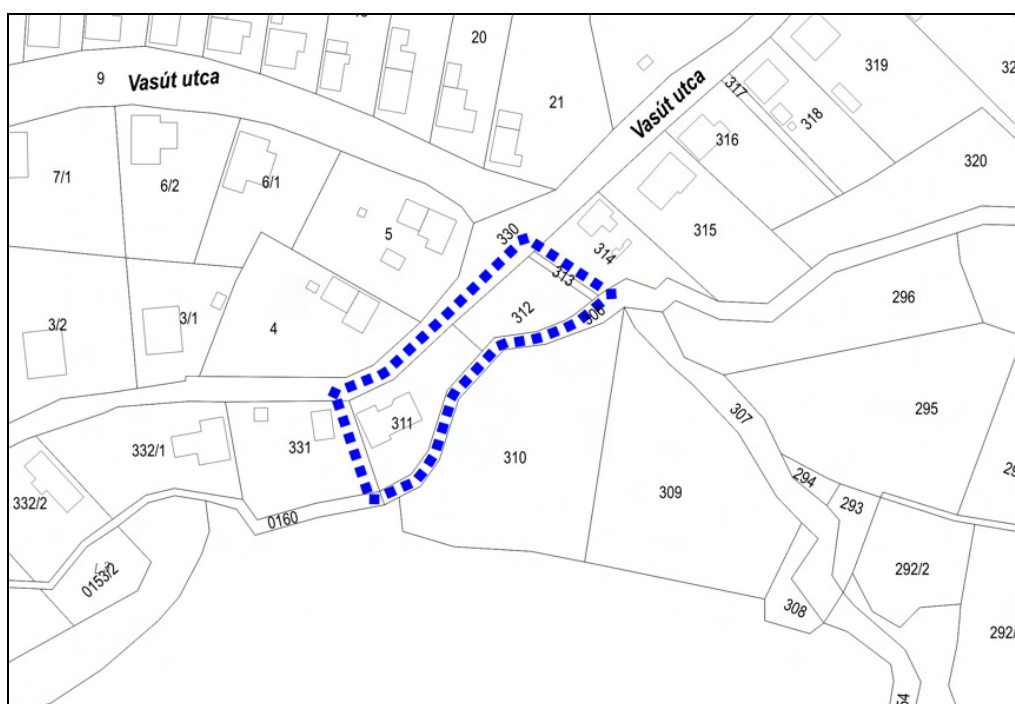


A 2. módosítás lakókörnyezete (Vasút utcai beépítések) az érintett területet a piros nyíl mutatja

A módosítással érintett területen és közvetlen környezetében műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület és régészeti lelőhely nem található. A telkektől keletre húzódik a vár műemléki környezete.

**Telekstruktúra**

Helyrajzi szám	Tulajdonos	Művelési ág	Terület (m <sup>2</sup> )
311	Természetes személyek területe	kivett, lakóház, udvar	733
312	Önkormányzatok területe	kivett, beépítetlen terület	497
313	Önkormányzatok területe	kivett, közterület	47



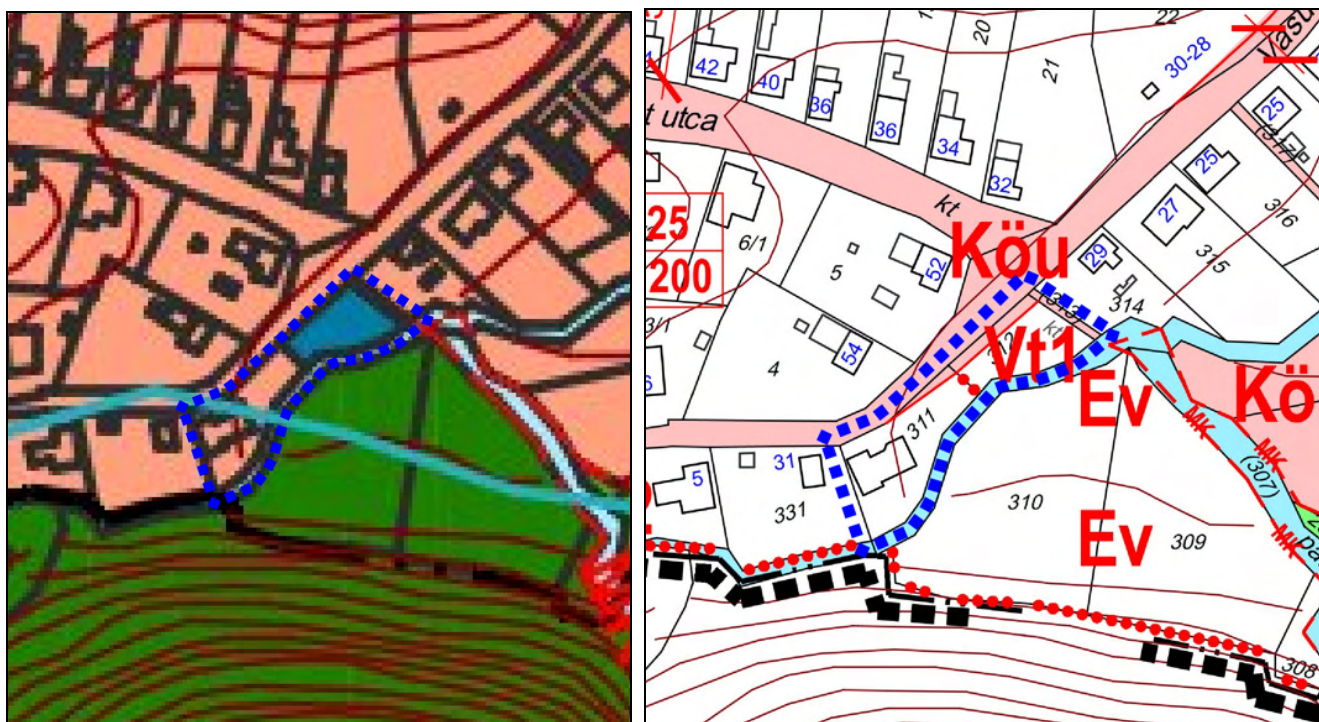
Alaptérkép részlet (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

### A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

A **Településszerkezeti Terv** a 2. módosítással érintett területeket Falusias lakóterületbe és Településközpont területbe sorolja. A Vasút utca mentén lévő területet falusias lakóterület övezi, kelet-délkelet felől pedig erdőterületek határolják. A hatályos TSZT az utat nem tartalmazza, falusias lakóterületbe tartozik a teljes területe.

A **Helyi Építési Szabályzat** 2. mellékletét képező SZT-1 jelű belterületi szabályozási tervlap szerint a 311 hrsz-ú telek területe Közlekedési területbe és Lf2 jelű Falusias lakóterületbe került besorolásra, a 312 hrsz-ú telek területe Közlekedési területbe és Vt1 jelű Településközpont területbe, a 313 hrsz-ú telek területe pedig Közlekedési területbe sorolt.

A 311 és 312 hrsz-ú telkeket szabályozási vonal érinti, azonban utcaszélesítést nem tervez az önkormányzat, a szabályozás a korábbi hatályos terv alapján tartotta meg a hatályos terv.



A 2. módosítás a hatályos Településszerkezeti és a Szabályozási terven

### Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett területek összefoglalója

A Településszerkezeti tervi módosítás nem szükséges, a tervezési terület területfelhasználási kategóriája nem változik, de a Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletét képező SZT-1 jelű Szabályozási tervlap 1. sz. szelvénye módosul az alábbiak szerint:

- a 311 és 312 hrsz-ú telkekről a szabályozási vonal törlésre kerül
- a 313- hrsz-út területén indokolt a gyalogút jelölés.

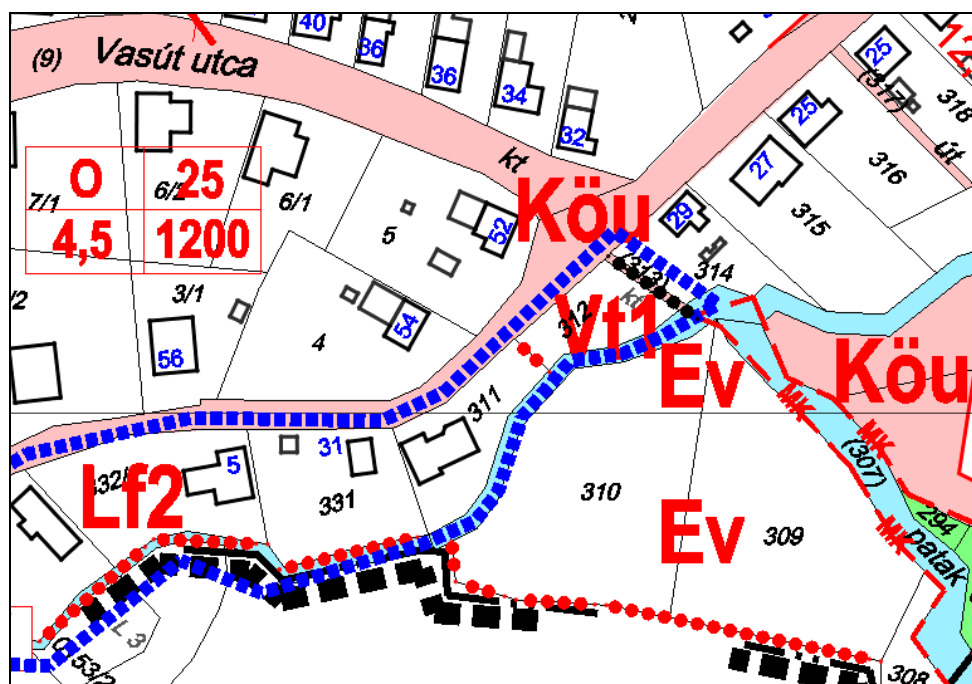
A szabályozás az érintett telektömbre készül.

A Helyi Építési Szabályzat 7.§ (3) bekezdése kiegészítésre kerül az alábbiak szerint:

(1) Az előkert mérete

- a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében (legalább 2-2 telek) lévő főépülethez igazodóan (kialakult állapot),
- b) az a) pontban megjelölt területen kívül 5 m, kivéve, ha az egyes övezeti előírások, vagy a Szabályozási terv ettől eltérően rendelkeznek.
- c) **sarokteleknél gyalogút mentén az előkert a kialakult állapot szerinti vagy 1,5 m.**

A településen más gyalogút is van, ahol eltérő beépítések vannak, ezért szükséges a kialakult állapot előírása is.



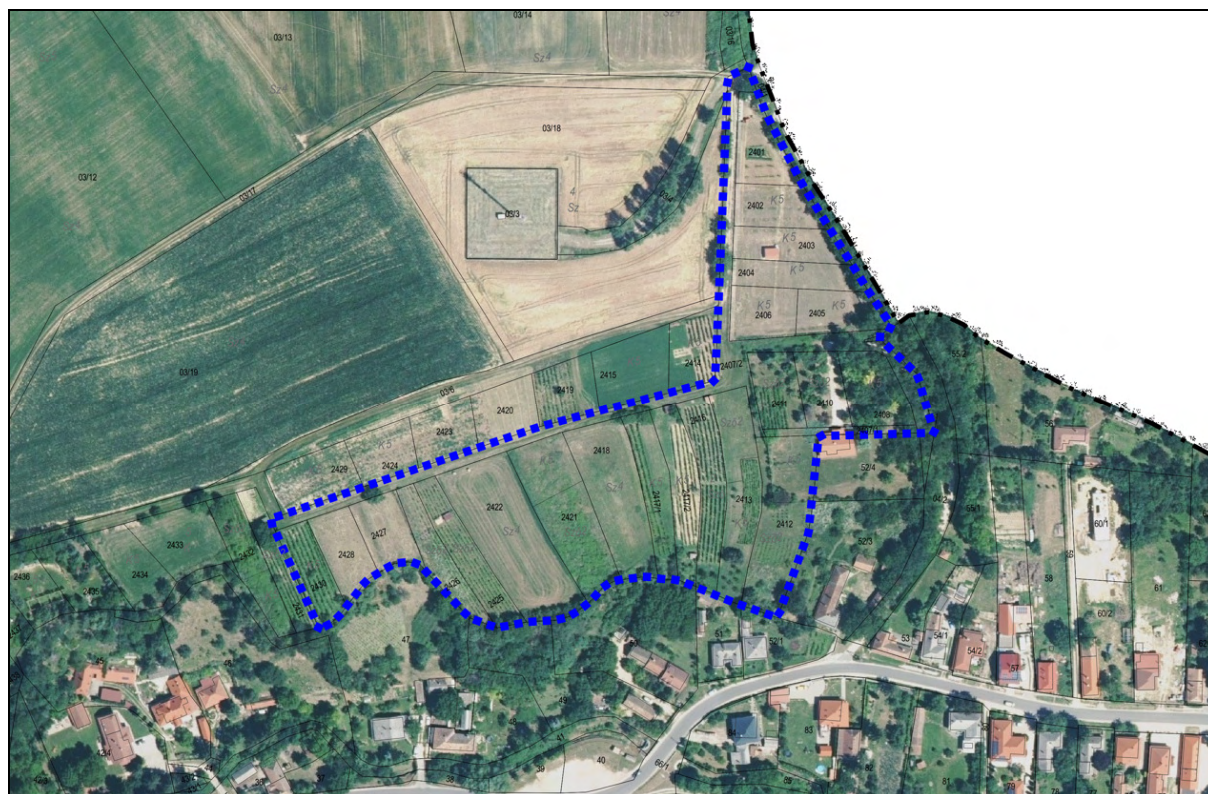
A módosított Szabályozási terv

### 3. módosítás

#### Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

A módosítás belterületől északra található és a 2407/2 út melletti zártkerti ingatlanokat érinti, melyek Mk jelű kertés mezőgazdasági terület övezetben fekszenek. A területen jelenleg nem lehet építeni csak 1 m-re kiálló földdel takart építményt.

A módosítás célja a területen - a hatályos HÉSZ előtti előírásoknak megfelelően - (gazdasági épület elhelyezésének biztosítása maximum 30 m<sup>2</sup> alapterülettel külön övezetként. Ehhez külön Mk1 övezet létrehozása indokolt a körülhatárolt területre.



A módosítás területe ortofotón (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)



### Az épített környezet vizsgálata

A módosítás művelés alatt álló, nagyrészt beépítetlen telkeken található, csak egy-egy telken található kisebb, korábban megvalósult gazdasági épület, építmény. A területet északi és nyugati oldalról beépítetlen művelt mezőgazdasági területek, déli és keleti oldalról pedig beépült falusias lakóterület határolja.



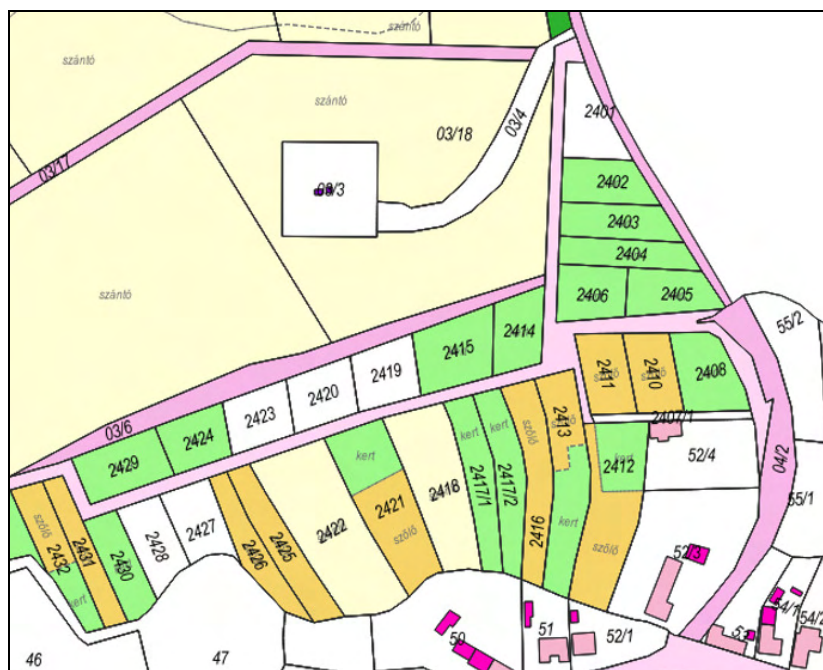
Megvalósult építmények a területen

A módosítással érintett területen és közvetlen környezetében műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület és régészeti lelőhely nem található.

### Telekstruktúra

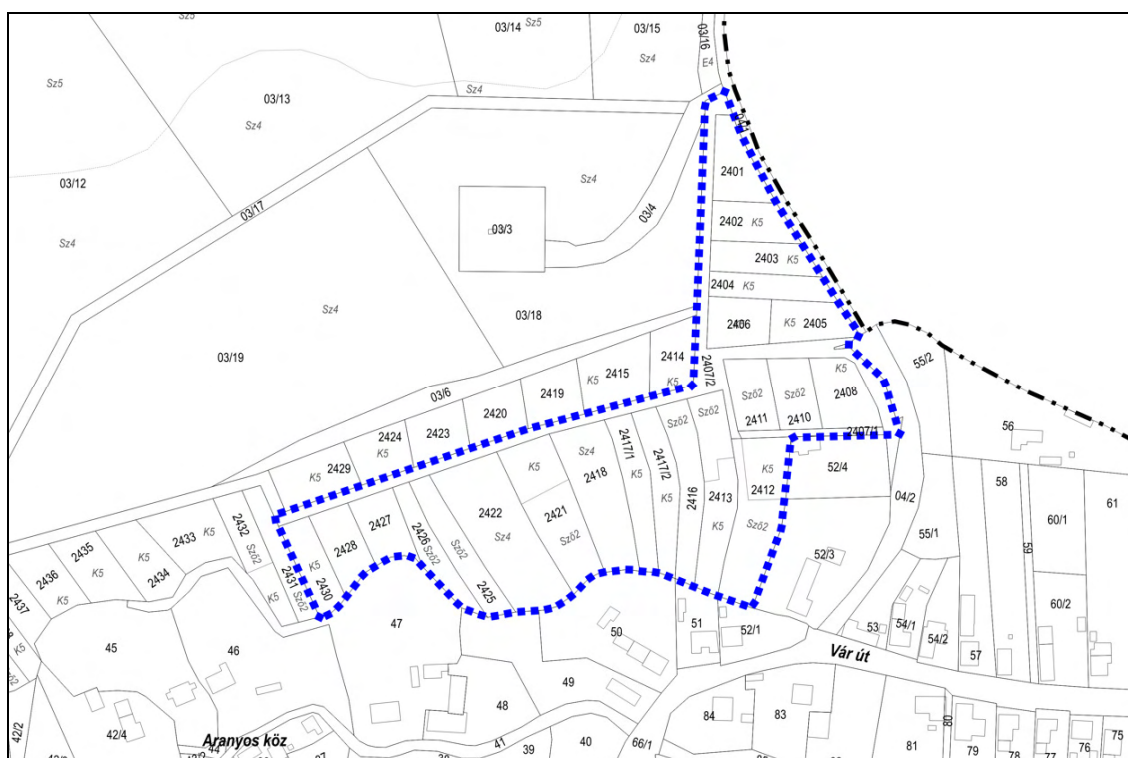
Helyrajzi szám	Tulajdonos	Művelési ág	Terület (m <sup>2</sup> )
2401	Természetes személyek területe	kivett, zártkerti művelés alól kivett terület	813
2402	Természetes személyek területe	Kert (K 5)	749
2403	Természetes személyek területe	Kert (K 5)	775
2404	Természetes személyek területe	Kert (K 5)	738
2405	Természetes személyek területe	Kert (K 5)	758
2406	Természetes személyek területe	Kert (K 5)	736
2408	Természetes személyek területe	Kert (K 5)	920
2410	Természetes személyek területe	Szőlő (Sző 2)	739
2411	Természetes személyek területe	Szőlő (Sző 2)	755
2412	Természetes személyek területe	Kert (K 5)	1912
2413	Természetes személyek területe	Kert (K 5), Szőlő (Sző 2)	1525
2416	Természetes személyek területe	Szőlő (Sző 2)	1117
2417/1	Természetes személyek területe	Kert (K 5)	947
2417/2	Természetes személyek területe	Kert (K 5)	1013
2418	Természetes személyek területe	Szántó (Sz 4)	1750
2421	Természetes személyek területe	Kert (K 5), Szőlő (Sző 2)	1829
2422	Természetes személyek területe	Szántó (Sz 4)	2561
2425	Természetes személyek területe	Szőlő (Sző 2)	976
2426	Természetes személyek területe	Szőlő (Sző 2)	749

2427	Természetes személyek területe	kivett, zártkerti művelés alól kivett terület	756
2428	Természetes személyek területe	kivett, zártkerti művelés alól kivett terület	765
2430	Természetes személyek területe	Kert (K 5)	749



- |   |   |
|---|---|
| <b>Művelési ág</b>  | <b>Telek-féleség</b>  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Szántó            | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:gray; border:1px solid black;"></span> Bel- és külterületi közterület      |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> Gyep (rét)    | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightpink; border:1px solid black;"></span> Közút                          |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Szőlő             | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:brown; border:1px solid black;"></span> Vasút                              |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:limegreen; border:1px solid black;"></span> Kert           | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightpink; border:1px solid black;"></span> Dűlőút                         |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yelloworange; border:1px solid black;"></span> Gyümölcsös  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> Közmű                               |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> Gyep (legelő) | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Közcélúvízfelület              |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> Erdő               | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:gold; border:1px solid black;"></span> Temető                              |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:white; border:1px solid black;"></span> Kivett             | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:white; border:1px solid black;"></span> Bel- és külterületi nem közterület |

Művelési ágak vizsgálata (E-TÉR adatszolgáltatás)



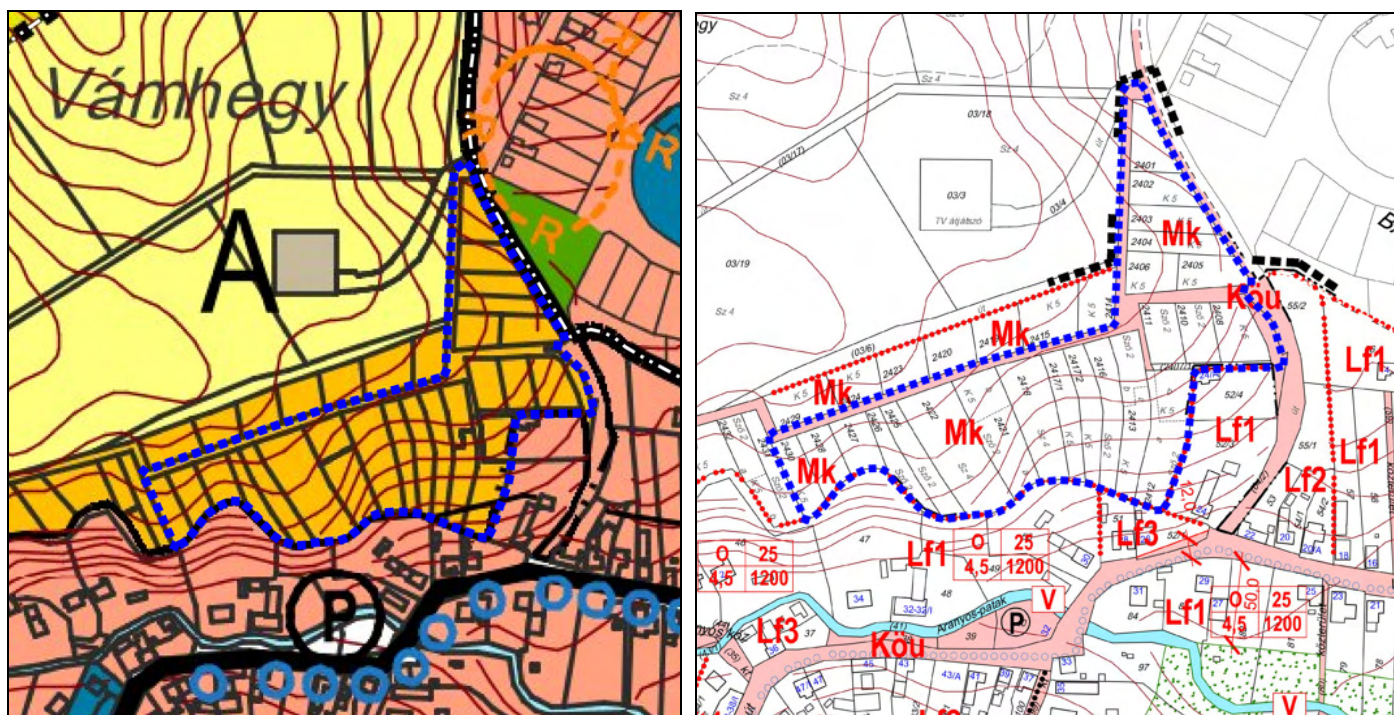
Aptérkép részlet (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

**A hatályos településrendezési eszközök megállapításai**

A **Településszerkezeti Terv** a 3. módosítással érintett területet Kertés mezőgazdasági területbe sorolja. A területet északról mezőgazdasági és kertés mezőgazdasági területek, dél felől falusias lakóterület határolja.

A Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletét képező SZT-1 jelű belterületi szabályozási tervlap szerint az érintett telkek Mk jelű kertes mezőgazdasági területbe került besorolásra.

A módosítással érintett telket szabályozási és korlátozó elem nem érinti.



A 3. módosítás a hatályos Településszerkezeti és a Szabályozási terven

### Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett területek összefoglalója

A HÉSZ 30.§-a szerint a területen jelenleg nem lehet építeni:

„30. § Kertes mezőgazdasági terület (Mk) a vegyes mezőgazdasági használat (szőlő, gyümölcs, kertgazdálkodás) és a pihenést szolgáló terület, ahol épület nem létesíthető.”

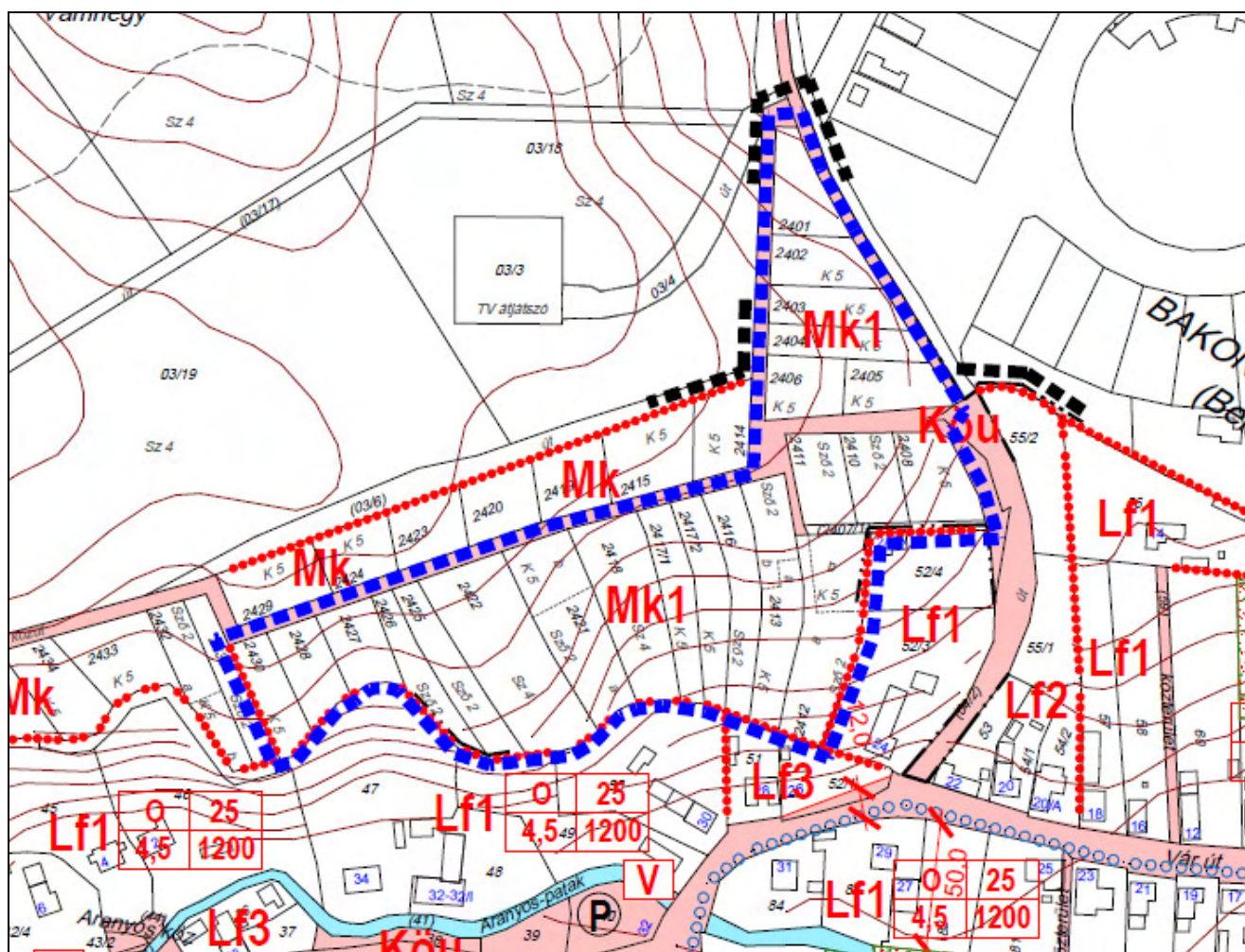
A módosítás célja, hogy az érintett telteken kis alapterületű gazdasági épület is elhelyezhető legyen, ehhez egy új Mk1 övezet létrehozása célszerű, így a 30. § az előírásai a következőképpen változnának:

- (1) Kertes mezőgazdasági terület (Mk) a vegyes mezőgazdasági használat (szőlő, gyümölcs, kertgazdálkodás) és a pihenést szolgáló terület.
- (2) Mk jelű övezetben épület nem létesíthető.
- (3) Mk1 jelű övezetben
  - a) 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telken épületet elhelyezni nem lehet, terepszint alatti építmény elhelyezhető
  - b) a 720 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken szőlő, gyümölcs vagy kert művelési ágban nyilvántartott és művelt telken elhelyezhető egy műveléssel összefüggő gazdasági épület legfeljebb 3 %-os beépítési mértékkel, de legfeljebb bruttó 30 m<sup>2</sup> alapterülettel, max. 3,5 m épületmagassággal.
  - c) A b) pont szerinti épületek az úttól 3 m-re helyezhetők el.

A területet nagyon nehéz úgy szabályozni, hogy egységes beépítés jöjjön létre. Megvan az a veszély, hogy az épülő épületek nagyon vegyes képet fognak mutatni, nem lesz egységes anyaghasználat, tetőforma, homlokzat. A várból ez a terület nagyon frekvenciált látványt nyújt, ezért különösen fontos az épületek megjelenését településképi eszközökkel szigorúan szabályozni.

A településképi előírások Mk1 jelű kertes mezőgazdasági területen történő előírásához Csesznek Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 13/2017. (XII.29.) önkormányzati rendeletének kiegészítése, módosítása szükséges.

A Településszerkezeti tervben változás nem történik, a tervezési terület területfelhasználási kategóriája nem változik, csak a Helyi Építési Szabályzat és a 2. mellékletét képező SZT-1 jelű Szabályozási tervlap 1. és 2. sz. szelvénye módosul.



A módosítandó Szabályozási terv

#### 4. módosítás

##### **Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok**

A módosítás területe a belterület délnyugati határában, a Farkashegyi utca folytatásában található és a 0153/11 hrsz-ú földrészletet érinti, mely rét, legelő és fásított területek alrészleteiből áll, Mko-0 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetben fekszik.

A korábbi előírások alapján két – a terület fenntartását szolgáló - gazdasági épületre rendelkezik a tulajdonos építési engedéllyel (200-200 m<sup>2</sup>-es alapterülettel), az egyik megépült, a másik jelenleg is épül. Mivel azonban a jelenleg hatályos előírások nem teszik lehetővé az épület elhelyezést, ezt kérte a tulajdonos a kérelmében módosítani. További építési igénye van egy terménytároló és istálló építésére, melyek szintén a 6 ha-os terület fenntartását szolgálják.

A módosítás célja így a 0153/11 hrsz-ú telek Mko-0 övezetből Mko-2 jelű övezetbe történő átsorolása.



A módosítás területe ortofotón (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

##### **Az épített környezet vizsgálata**

A vizsgált terület művelés alatt áll, a módosítás csak a legelő és rét művelési ágú területeket érinti. A területet erdők és gyepterületek övezik. A területen a beékelődő erdő nyúlványok közé egy lakófunkciót is tartalmazó gazdasági épület épült (R5 műv. ágú területen) és egy másik gazdasági épület építése folyamatban van (L4 műv. ágú területen). A terület a Farkashegyi út felől közelíthető meg, a belterületről a Vasút utcáról nyílóan. A 82-es út veszi körbe a területet, de onnan a területet megközelíteni nem lehet, a főutat kísérő sűrű erdősáv miatt az megépült épület a főút felől nem is látható. A Farkashegyi út mentén, a belterületi határtól nem messze korábbi, elavult állattartó épületek állnak, az építési igény lovak számára istálló építését jelenti, továbbá terménytároló létesítése is szükséges.

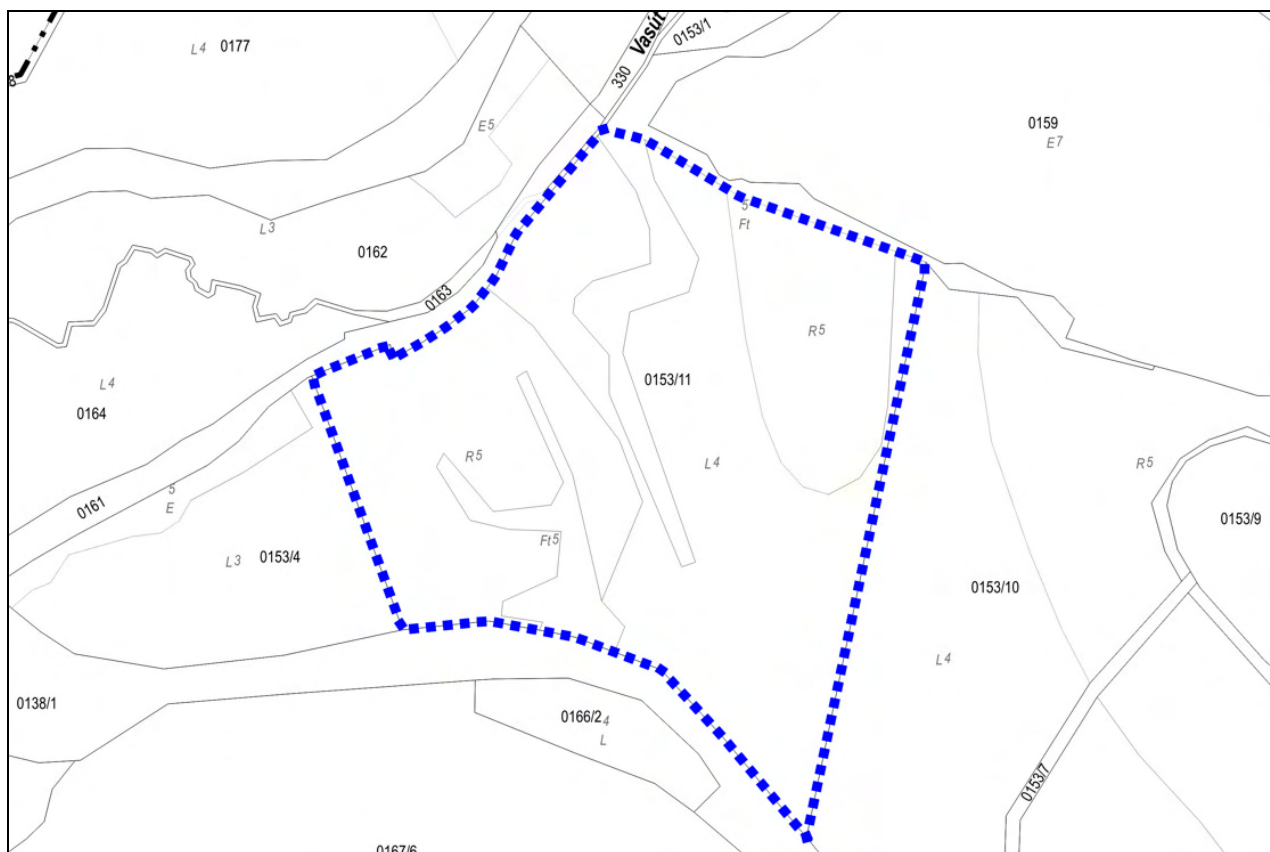
A módosítással érintett területen és közvetlen környezetében műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület és régészeti lelőhely nem található.



A korábbi állattartó épületek

**Telekstruktúra**

Helyrajzi szám	alrészlet jele	Tulajdonos	Művelési ág	Terület (m <sup>2</sup> )
0153/11	a	Természetes személyek területe	legelő (L 4)	26021
	b		fásított terület (F.t. 5)	7855
	b		rét (R 5)	14960
	d		rét (R 5)	8328
	f		fásított terület (F.t. 5)	2836



Alaptérkép részlet (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

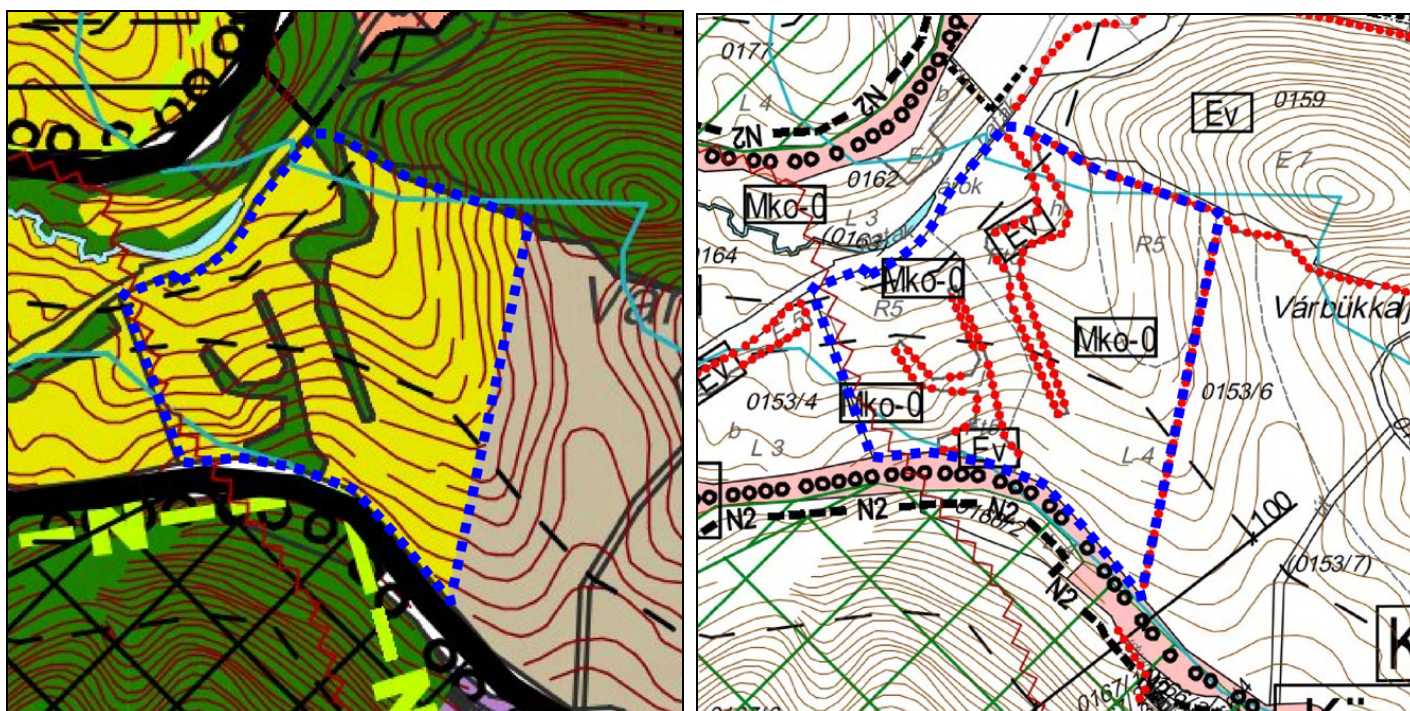
### A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

A **Településszerkezeti Terv** a 4. módosítással érintett 0153/11 krsz-ú telket Korlátozott használatú mezőgazdasági területbe és Erdőterületbe sorolja. A területet északról és délről erdőterületek, kelet felől különleges vándorturisztikai látogatóközpont terület, nyugat felől pedig korlátozott használatú mezőgazdasági határolja. A módosítás során a Szerkezeti terv nem változik.

A módosítás csak a korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetbe sorolt telekrészt érinti.

A **Helyi Építési Szabályzat** 3. mellékletét képező SZT-2 jelű belterületi szabályozási tervlap szerint az érintett telek Mko-0 jelű Korlátozott használatú mezőgazdasági területbe és Ev jelű Erdőterület-védelmi rendeltetésű övezetbe került besorolásra. A módosítás csak a korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetbe sorolt telekrészt érinti.

A módosítással érintett telkeket a 82. sz főút 100 m-es védőtávolsága érinti, a megépült és épülő épületek ezeken belül helyezkednek el.



A 4. módosítás a hatályos Településszerkezeti és a Szabályozási terven

### Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett területek összefoglalója

A HÉSZ 29.§ (2) bekezdése szerint a területen jelenleg nem lehet építeni, ezért a gazdasági épület elhelyezhetőségének érdekében a terület Mko-0 övezetből Mko-2 jelű övezetbe kerül átsorolásra.

Az előírások a következőképpen változnak:

**29. § (1)** Korlátozott használatú mezőgazdasági terület jellemzően az országos ökológiai hálózat magterületére eső mezőgazdasági területek továbbá a tájképvédelmi szempontból érzékeny és a hagyományos tájkarakter megőrzése szempontjából jelentős, Mko jellel szabályozott területek.

(2) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-0 övezetében épület nem létesíthető.

(3) Az Mko-1 jelű övezetben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetéses állattartás, a lovas sportolás, lovas turizmus építményei, a bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló gazdasági épületek, a továbbá a tulajdonos, használó, a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.

(4) Az Mko-1 övezet területén építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:

- Beépíthető telek területe: minimum 5 ha
- Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe: minimum 2 ha,
- Beépítési mód: szabadonálló,
- Beépítettség mértéke: maximum 3 %,
- Épületmagassága: maximum 4,5 m,
- telekhatároktól való távolság: minimum 10 m.

(5) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont nem létesíthető.

(6) Az Mko-2 jelű övezetben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetéses állattartás, a lovas sportolás, lovas turizmus építményei építhetők, a területen meglévő, lakófunkciót is tartalmazó gazdasági épületek mellett a szabályozási terven jelölt építési helyen állattartó épületek, kiszolgáló épületek létesíthetők a következő feltételekkel:

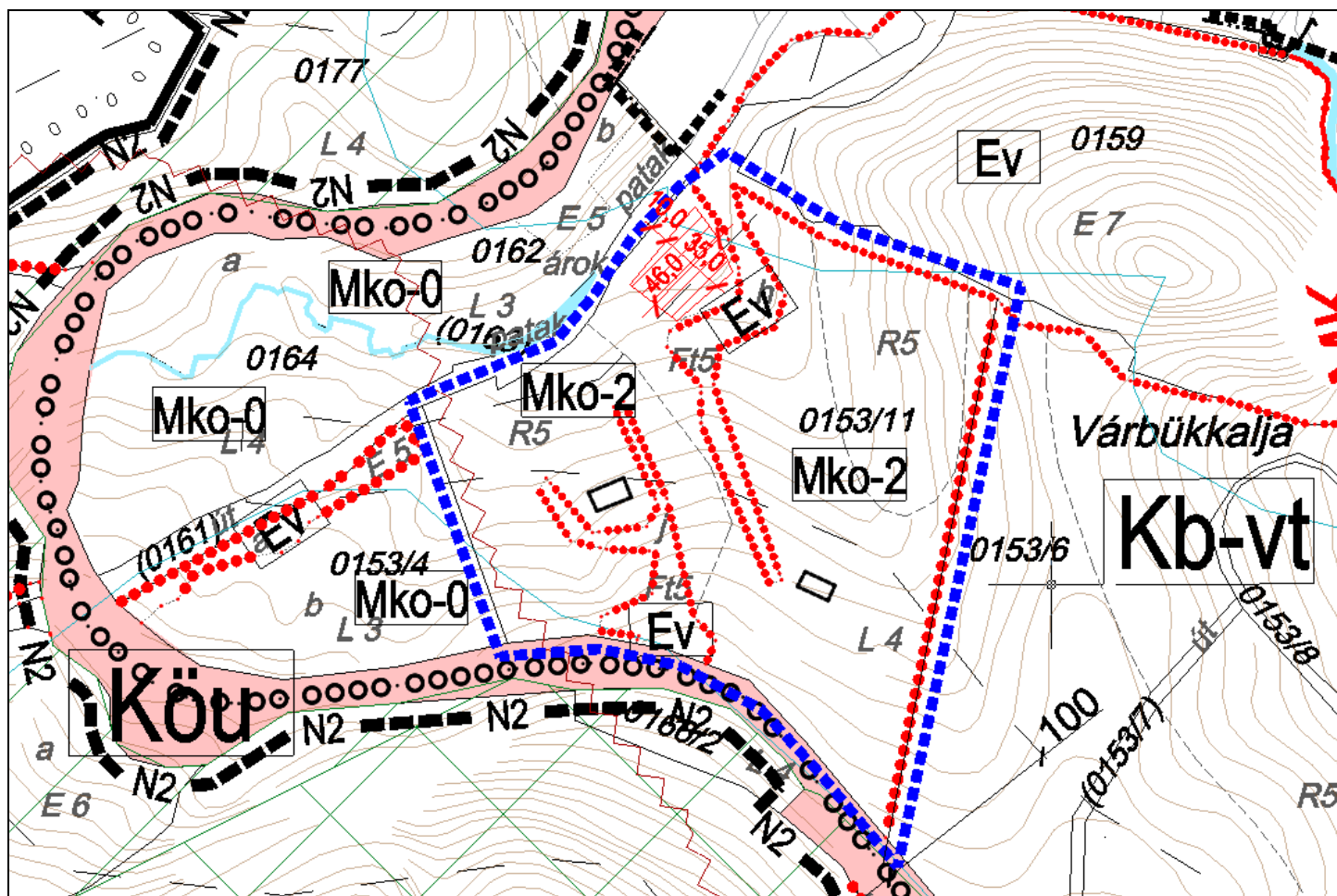
- telekhatároktól való távolság, min. 10 m
- a beépítés mértéke a telek 2 %-át nem haladhatja meg
- az épületek épületmagassága max. 4,5 m,
- az övezet Kb-vt övezettel közös telekhatárán fasor telepítendő.

A szabályozási terven jelölt építési hely a jelenlegi állattartó építmények térségét fedi le, kb. 1600 m<sup>2</sup> területtel. A megvalósult, ill. épülő gazdasági épületek alapterülete 200-200 m<sup>2</sup>. A terménytároló és istálló épülete ennél várhatóan kisebb lesz, de tartalék beépítési lehetőség is marad a telken leválasztandó erdőterületek után visszamaradó területen. A területen a korábbi állattartó építmények rendkívül elavultak, bontandók.

A Tájképvédelmi területi érintettség esetén sem sok a 2 %-os beépítési lehetőség, miután az érintett terület változatosan erdősült területrészekkel rendelkezik és a határokon – a lovagfalval határos telekhatár kivételével még – körben erdősávok húzódnak. (A hatályos terv a település külterületén jelentős területeken szabályozott Mko-1 övezetet, ahol 3 %-os beépítés lehetséges.)

Az építés alatt lévő lépcsű köré ligetes fásítást javasolunk, ezt a tulajdonos is tervezi, azonban ez a meglévő épület köré előírással nem érvényesíthető. A lovagfal telekhatára mentén fasor telepítést ír elő a módosítás, ezt is tervezik, sőt részben már ültetik, illetve információk szeirnt a lovagfal területén is épül fasor a telekhatár mentén, így dupla fasor fog megvalósulni, mely a tájszerkezet erősítését szolgálja.

A Helyi Építési Szabályzatban beillesztésre kerülő új Mko-2 övezet előírása és szabályozás ábrázolása mellett, az építési hely és az épületek jelölése is szükséges a jelmagyarázatban, mint geodéziailag nem bemért meglévő, épülő épület. A Helyi Építési Szabályzat 3. mellékletét képező SZT-2 jelű Szabályozási tervlap módosul.



Szabályozási tervi javaslat



### 2.3 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

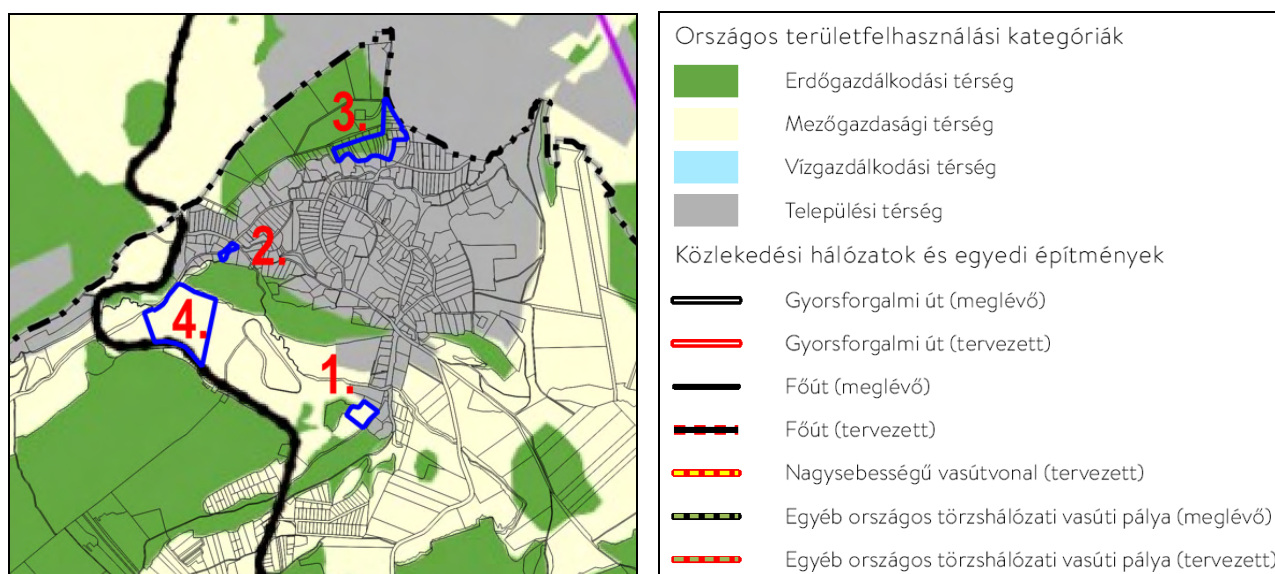
A település és a módosítások illeszkednek a nagyobb léptékű területfejlesztési koncepciókhoz.

#### A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

A tervezett módosítások illeszkednek a 11/2021. (02.10.) sz. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepcióhoz, mivel alapvetően nem változtatják meg a település adottságait társadalmi, gazdasági, táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan. Jelen településrendezési módosítások a területfejlesztési dokumentumokkal összhangban készülnek.

### 2.4 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) azaz az OTrT Szerkezeti tervén a vizsgált területek **települési térségben, mezőgazdasági térségben és erdőgazdálkodási térségben** találhatóak.



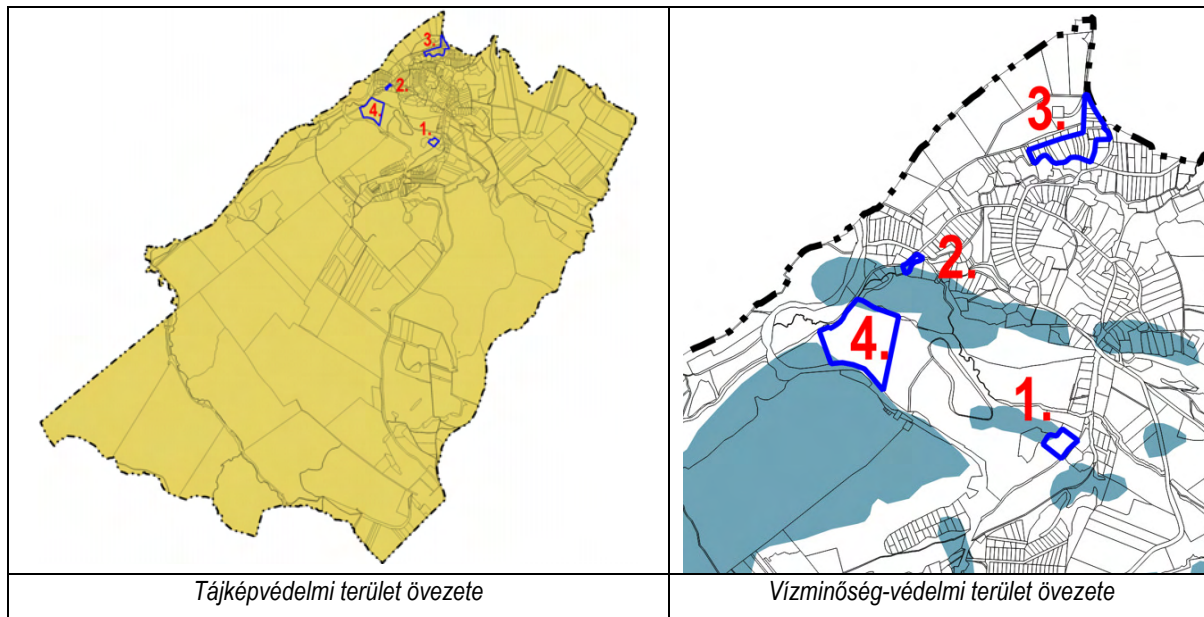
Az Ország Szerkezeti terve

Az Országos Övezeti Terv övezeteit az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével.

Az Otrt övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	Igen	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	-	-
3. Ökológiai hálózat pufferterülete (3.1.)	Igen	-
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	-	-
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	-	-
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	-
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	-
8. Tájképvédelmi terület övezete*	Igen	Igen
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	-	-
10. Vízügyvédelmi terület övezete*	Igen	Igen
11. Nagyvízi meder övezete*	-	-
12. VTT tározók övezete*	-	-
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.) (Települési érintettséget jelöl)	-	-

\* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

A módosítást érintő OTrT övezetek az alábbiak:

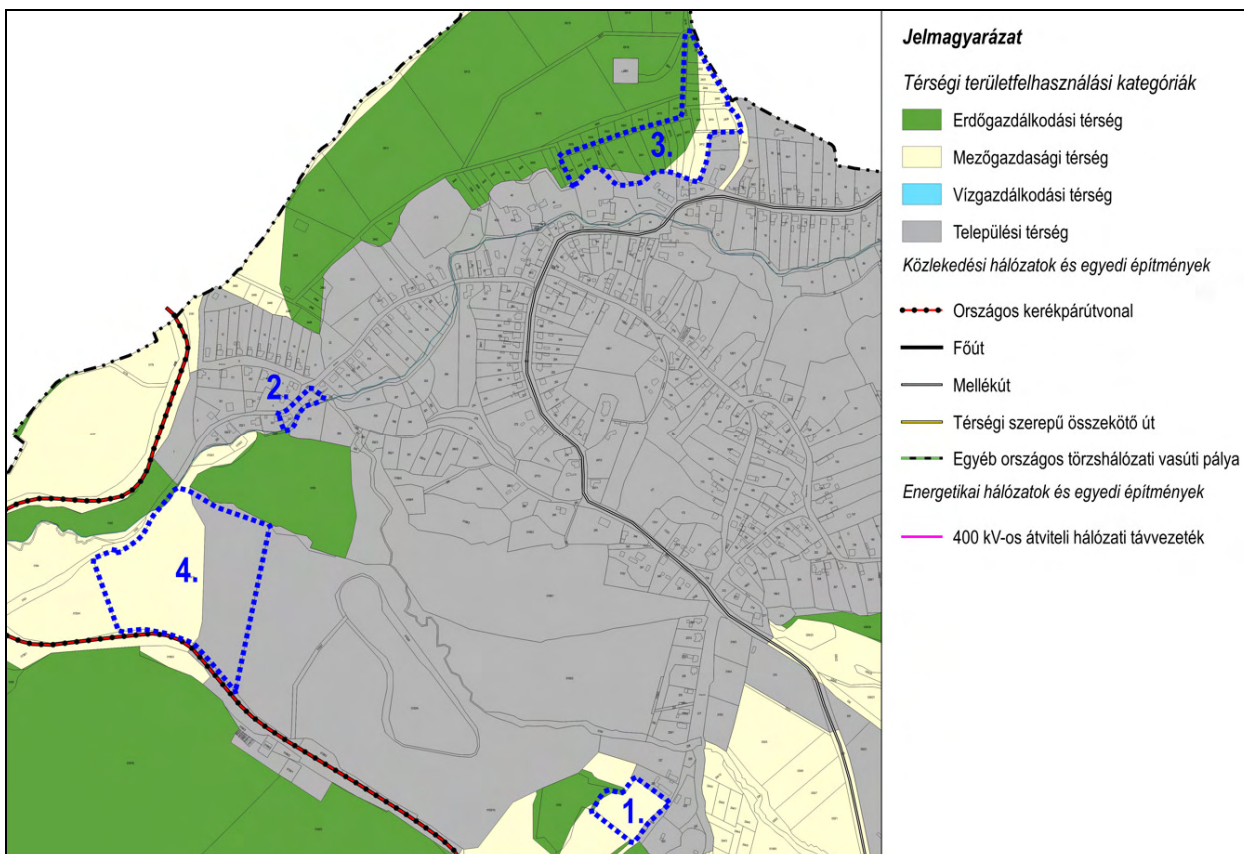


Az országos övezetek közül a vizsgált terület tájképvédelmi terület övezetébe (a teljes települést érinti) és kis részben vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik (a 4-es terület széleit érinti). A vonatkozó előírások a módosítást nem befolyásolják.

**Veszprém Megye Közgyűlése által a 15/2019. (XII. 13.) rendelettel elfogadott Veszprém Megye Területrendezési Terve szerint a vizsgált területek**

- települési térségben (2. módosítás, 4-es módosítás egy része)
- mezőgazdasági térségben (1. és 4. módosítás)
- erdőgazdálkodási (javasolt erdő), mezőgazdasági és települési térségben (3. módosítás)

fekszenek.



A módosítások területei a Veszprém Vármegye Szerkezeti tervén

Csesznek települést érintő övezetek a következők:

A Veszprém megye térségi övezetei	Érintettség Csesznek	Érintettség terület
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)	Igen	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)	-	-
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3.1.)	Igen	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	-
Erdők övezete (3.3)	Igen	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)	Igen	-
Tájképvédelmi terület övezete (3.4.)	Igen	Igen
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5.)	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.)	Igen	Igen
Nagyvízi meder övezete (3.7.)	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8.)	-	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9.)	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10.)	-	-
Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)	-	-
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete (3.12.1.)	-	-
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.2.)	-	-
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete (3.12.3.)	-	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.4.)	Igen	Igen
Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségének övezete (3.12.5.)	Zirc várostérsége	Zirc várostérsége
Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete (3.12.6.)	Igen	Igen

A VMTrT övezeti lehatárolásai az országos övezeteket is figyelembe veszik, így csak a további, egyedileg meghatározott megyei övezetek érintik a települést:

- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete
- Zirc várostérségéhez sorolja az együtt tervezendő térségek övezete a települést
- Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023 együtt tervezendő térségeinek övezetébe is beletartozik a település.

Az övezetek előírásai a módosításokra nem relevánsak.

### Egyéb magasabb szintű jogszabályi előírások betartásának igazolása

**Mivel új beépítésre szánt terület is kijelölésre** kerül, összesen **5475 m<sup>2</sup>** új beépítésre szánt terület keletkezik, mely korlátozott használatú mezőgazdasági területből kerül kijelölésre, ezért figyelembe kell venni az MATrT 12.§-ának előírásait.

„12. §- (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”

**Az új beépítésre szánt terület több, mint 1 km-re van a legközelebbi közigazgatási határtól.**

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”

**Az új beépítésre szánt terület zöldterület vagy erdőterület átsorolásával nem jár.**

„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy”

**Az új beépítésre szánt terület mezőgazdasági terület átsorolásával jár, megfelelő csereterület nem áll rendelkezésre a településen.**

„b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.”

**A módosítás során az új beépítésre szánt terület 25%-ánál (1369 m<sup>2</sup>) nagyobb terület kerül zöldterületbe (1480 m<sup>2</sup>).**

„(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

**A szükséges zöldterület a Totya utca zöldfelületként kialakult területrészein (220 + 460 m<sup>2</sup>) és az érintett, jelenlegi 0152 hrsz-ú területen (800 m<sup>2</sup>) kerül kijelölésre, mely területet a tulajdonos településrendezési szerződéssel átad az önkormányzatnak.**

Az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez szükséges a Képviselő-testületi döntés az Építési törvény 7.§ (3) e) pontja szerint:

„e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja”.

A döntést az önkormányzat a 26/2024.(03.26.) sz. határozatban meghozta (ld. melléklet). A megfelelőséget a 11-12. oldalon lévő ábrával és leírással is igazoljuk.

**Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítások a magasabb szintű tervekben települési térségbe, mezőgazdasági térségbe és erdőgazdálkodási térségbe tartoznak, az érintett országos övezetek (tájképvédelmi terület, vízminőség-védelmi terület) nem korlátozzák a módosításokat, így a módosításoknak jogszabályi akadálya nincs.**

## **2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat**

### ***A táji és természeti adottságok vizsgálata***

A község természeti adottságait, tájtörténeti vizsgálatát a hatályos Településrendezési eszközökhöz és Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálat 12. fejezete részletesen elemzi.

A módosítás hatálya négy területre terjed ki. A módosítással érintett területeken védett és védelemre érdemes természeti érték nem található. A települést érinti az Északi-Bakony elnevezésű (HUBF30001) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési- és különleges madárvédelmi **Natura 2000 terület**, azonban a módosítások területére nem fed rá, így a tervezett módosítások a Natura 2000 területre hatással nem lesznek.

A hatályos OTrT ökológiai hálózat mag- és pufferterrülete érinti a települést, de a módosítással érintett területet nem érinti, csak határolja az országos ökológiai hálózat pufferterrülete. A módosítás az ökológiai hálózatra káros hatással nem lesz.

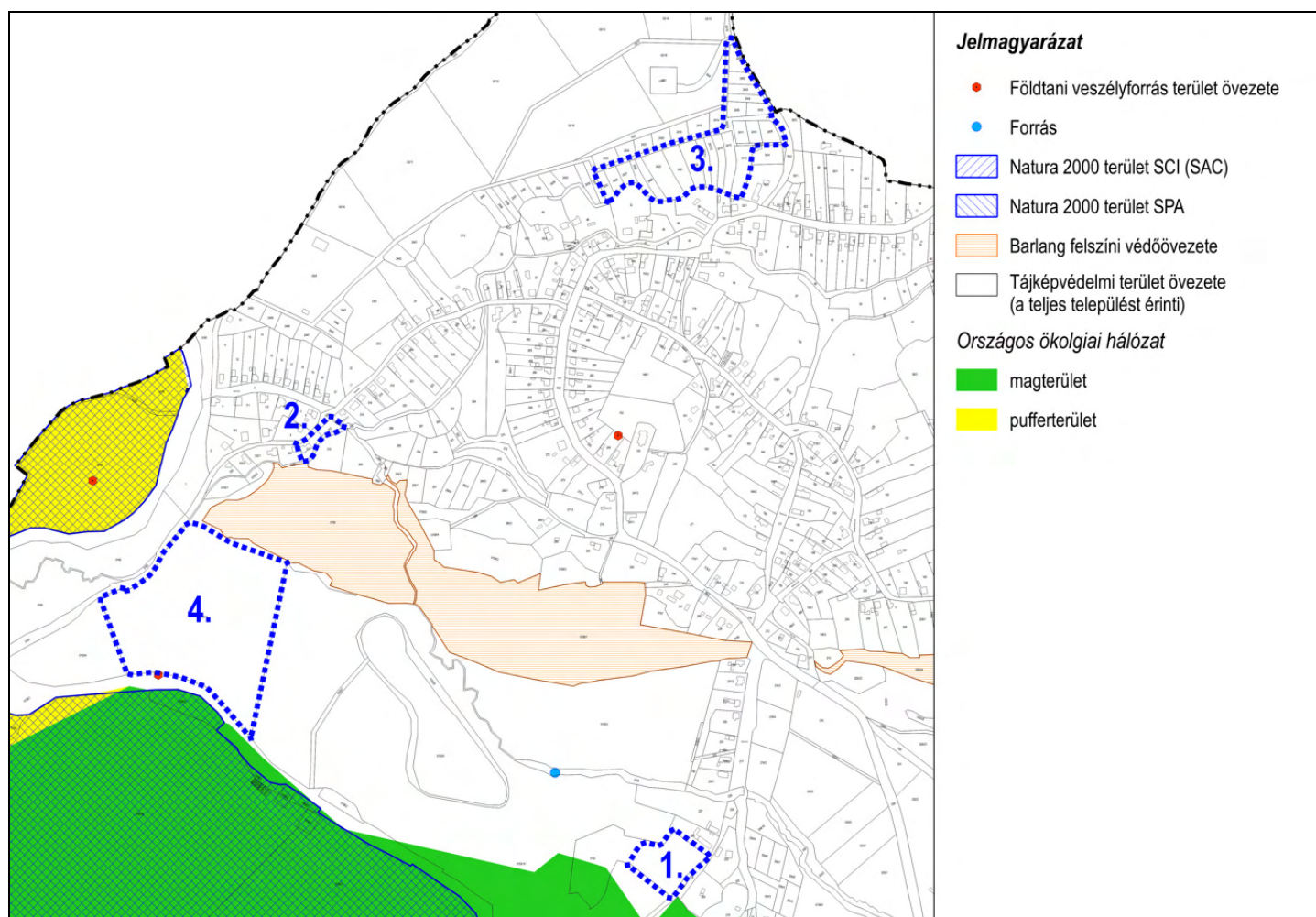
A teljes település **tájképvédelmi terület** övezetébe tartozik. **Az övezetre vonatkozó előírások** (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 4. § előírásai) **nem korlátozzák a módosításokat.**

Az 1-es módosítás esetében a Totya utca végi 4 új telek kialakítása szervesen csatlakozik a meglévő településszerkezethez, természeti értékeket nem érintenek.

A 3-as módosítás során az Mk1 övezetben lehetőség lesz gazdasági épületek elhelyezhetőségére, de max. 30 m<sup>2</sup>-es alapterületi korláttal. A tájképvédelmi szempontokat a településképi rendelet módosításával kell érvényesíteni.

A 4-es módosítás 6 ha-os területén a két gazdasági épület és a kiegészítő funkciójú épületek (terménytároló, állattartó) védelemre érdemes természeti értékeket nem érintenek, a tájban visszafordíthatatlan károsító folyamatokat nem okoznak. A 82-es út veszi körbe a területet, főutat kísérő sűrű erdősáv miatt az megépült épület a főút felől nem látható.

Az építés alatt lévő lépcsős kőrét ligetes fásítást javasolunk, de ezt a tulajdonos is tervezi. A lovagfalú telekhatára mentén fasor telepítést ír elő a módosítás, ezt is tervezi, sőt részben már ültetik, illetve információk szerint a lovagfalú területén is épül fasor a telekhatár mentén, így dupla fasor fog megvalósulni, mely a tájszerkezet erősítését szolgálja.



A módosítások környezetében található védett területek és településképi jelentőségű kategóriák a módosítások területének jelölésével (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

### Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítások a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolják jelentősen, miután csak az 1. módosítás jár területfelhasználás változással, azonban a tervezett lakóterületi fejlesztés a beépítésre szánt terület közvetlen környezetében történik, így a tájban változást nem eredményez. Jelen módosítás által a zöldterületbe sorolt terület kismértékben növekszik.

A 4-es módosítás által a 6 ha-os korlátozott használatú mezőgazdasági területen területfelhasználás változás nem történik. Az épületek elhelyezését szolgáló Mko-2 övezeti besorolás a lovagfaluhoz szervesen kapcsolódva lovasturisztikai célokat is szolgál és a gyepterületek fenntartásához gazdasági épületek létesítésének lehetőségével a történeti tájhasználat fenntartásához is hozzájárul.

### Biológiai aktivitásérték változása

Az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerint „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik.

Az 1. módosítás során 0,5 ha új beépítésre szánt terület is létrejön, mely 1 ha alatti területű, ezért a biológiai aktivitás érték legalább szinten tartását nem kell igazolni.

## 2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat

A Településfejlesztési Konceptióhoz készült Megalapozó Vizsgálat 15-16. fejezete részletesen tartalmazza a közlekedési rendszer elemeit és a település közműrendszerét.

A módosítások a település fő közlekedési elemeit nem érintik, közlekedési és közmű kapacitás igényeik minimálisak.

Az alábbiakban az egyes módosításokhoz kötődő infrastruktúra fejlesztési javaslatokat mutatjuk be.

### 1. sz. módosítás (Totya utca vége)

A Totya utca, mint **közlekedési terület** a belterület keleti határán csatlakozik a 82113 j. közúthoz. Maga a csatlakozás is egyedi, egy íves „kaptató” szakasz; az utca (217 hrsz.) meredek lejtővel ér a patakig (228 hrsz.), onnan újra emelkedik, illetve két rövid zsákutca szakaszra válik szét. A településmagtól ekülönülő területen összesen csak néhány lakótelek feltárt, a forgalom minimális.

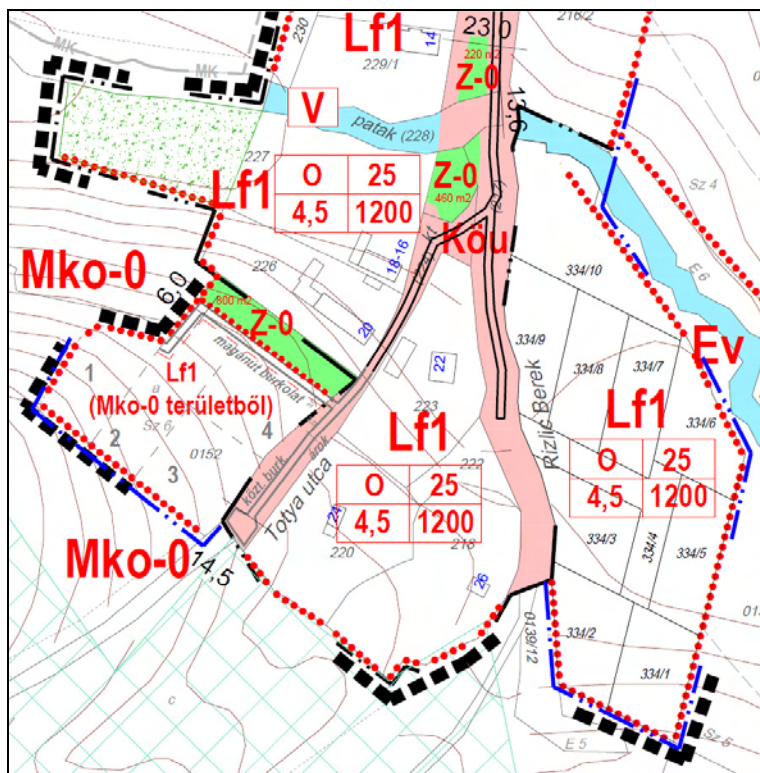
A szétvált szakaszok közrefogják a 223 hrsz.-ú lakótelek két oldalát, a nyugati oldali közterület „Totya utca” (224 hrsz.), a keleti – a Google térképe szerint – pedig a „Rizlic Berek” (ez még a 217 hrsz., illetve a 222 hrsz.-ú „köz” rész).

Az utca meglévő telekszélessége és kialakítása változó:

- a közúti csatlakozástól a patakig a telek szélessége többnyire a 22 m-t is meghaladja. A patak felé vezető burkolt, jó minőségű, rendezett útpályából kiválik egy magasabban fekvő zsákutca mely nyugat felé néhány lakóteleket tár fel. További néhány telek – már a patak közelében – közvetlenül a Totya utcáról feltárt. A bevégásban vezető fő útpályán az összegyűlő csapadékvíz a patakba folyik.
- a patak átvezetés környezetében az út rendezetlenebb, földes, süllyedt állapotú, hiszen a patak egyszerűen átvezet az úton, azaz az útpálya ezen a szakaszon a folyó medre, a gépjármű pedig gázol a patakban. Az út hosszirányban gyengén lejt, azaz „áradás” esetén a víz több méter széles, de nem mélyebb 15-20 cm-nél. Két műszakilag még megfelelő, de elhasználdott és keskeny, korlátal ellátott gyalogos betonhíd van kialakítva egymás után tört vonalban a medrek felett. A fő patak ág állandó jellegű, a „Rizlic berek” tulajdonképpen kiszáradt. Az út telekszélessége még itt is meghaladja a 16 m-t, de nagyrészt zöldfelület, mely két felől lejt a középén vezető útpályára.
- A Totya utca továbbvezetése szintén jó állapotú burkolattal ellátott egészen a javasolt módosítással érintett területig. E szakasz szélessége már nagyon változó, a 226 hrsz.-ú telek előtt csupán kb 4 m; a csapadékvíz az úton folyik a patak felé.

Egyetlen, fontos hiányosság, hogy a kövilágítás csak a paktól északra lévő lakótelekig kiépített.

A Totya utca környezetében **valamennyi beépített lakótelek közművesített!** A víz és elektromos vezetékek, mellett a gázenergia, sőt a szennyvíz vezetékek is elérik, sőt kiszolgálják a patakon túli, magasabban elhelyezkedő 226, illetve 223, 220, 218 hrsz.-ú telkeket is.



A településrendezési tervjavaslat szerint a 226 hrsz. alatti nagy méretű 0152 hrsz-ú, Mko-0 besorolású telekből leválasztásra kerül egy 6275 m<sup>2</sup>-es területrészt, mely a belterületbe kerül. Ennek a közvetlenül a 226 hrsz.-ú telekhez csatlakozó része zöldterületbe (Z-0) kerül, ettől délnyugatra pedig 4 db falusias lakótelek (Lf1 övezet) lenne kialakítható, melyből 2 db közvetlenül a Totya utcához (3, 4 sz.), 2 db pedig egy derékszögben csatlakozó magánútra csatlakozna (1, 2 sz.).

A fejlesztés infrastrukturális lehetőségeit és hatásait vizsgáltuk, figyelembe véve a környezeti értékelés előzetes egyeztetésénél beérkezett állami főépítészeti véleményt is.

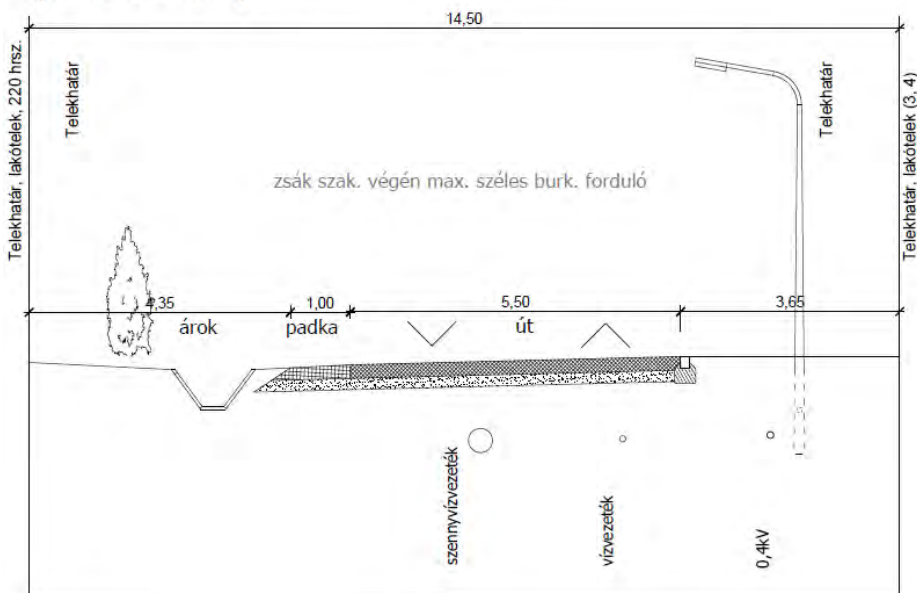
Közlekedési szempontból a forgalom alig növekszik, a meglévő, jellemzően 3,0-4,0 m szélességű útburkolat a kétirányú forgalom levezetésére képes, a lehúzódás több helyen is lehetséges. A gyalogos és kerékpáros forgalom távlatban is használhatja az útpályát, de emellett fontos, hogy a hidak felújításra kerüljenek, mivel gyalogosok/kerékpárosok nem gázolhatnak a patakban.

A csapadékvizeket a négy új kialakítandó telken a beépített és burkolt felületekről felszíni és felszín alatti árok és drénrendszerrel össze kell gyűjteni és telken belül el kell szikkasztani. A Totya utca 3 és 4 telek előtti fejlesztendő szakaszán (14,5 m széles), illetve a magánút mentén (6,0 m széles) gyűjtő-szikkasztó árkot kell kialakítani a burkolatokról ékező csapadékvíz összegyűjtésére, hogy a Totya utca keskeny szakaszát ne, vagy késleltetve terhelje a lefolyás. A Totya utca utolsó 14,5 m széles szakaszán akár 5,5 m széles burkolat és az utca végénforduló bővítmény elhelyezhető. A rövid magánút szakaszon elégséges a 3,0 m széles burkolat. egyébként nem okoz problémát, ha a magánútról csapadékvíz a zöldfelületre jut és ott elszikkad, mivel a burkolt felület minimális szennyeződést kap. A patakmeder befogadóképessége egyébként még jelen állapotában is komolyabb többlet befolyás fogadására alkalmas, azaz a tartalék jelen állapotban is többszörös a fejlesztéshez képest. A patak benőtt, rendezetlen (10-14 m telekszélességben lévő) medrét viszonylag egyszerű profilozással saját telkén belül is még jóval nagyobb vízhozamra és biztonságosabb lefolyásra lehetne alakítani, ehhez sem szükséges szabályozási tervi beavatkozás és ökolgiai problémát sem jelent.

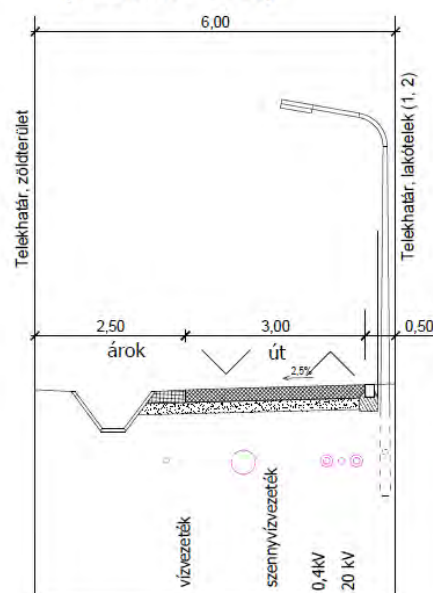
Az ivóvíz és szennyvíz többlet igény minimális; a telkekhez a szolgáltatóval történő egyeztetés, illetve megyegezés szerint továbbvezethetők a közterületen rendelkezésre álló ágvezetékek. A Totya utca déli részén, az útpályától keletre lévő szennyvíz átemelő csak néhány telket lát el, megfelelő tartalék kapacitással bír. Gázenergia felhasználása nem várható, a telkek a közeli transzformátorról elláthatók, a fűtési rendszerek várhatóan hőszivattyús kialakításúak, melyek a telken megfelelően elhelyezhetők.

Az 1. és 2. sz. mintakeresztszelvények szerint biztosított a terület infrastruktúra ellátása.

**1. mk. Csesznek Totya u.  
végső szakasz (3, 4 telkek mellett)  
(B.VI.c.B. t. o.)**



**2. mk. Csesznek Totya u.  
melletti magánút (1,2 telkek)  
(B.VI.c.B. t. o.)**



## **2. sz. módosítás (Vasút utca, illetve Farkashegyi utca szabályozása)**

A Farkashegyi utca szabályozással érintett szakasza keskeny, de ugyanilyen keskeny és kis forgalmú a további zsákutcás szakasza is. Az útburkolaton megfelelő a megvilágítás, azt a gyalogos és kerékpáros közlekedés is biztonságosan tudja használni.

A szabályozási vonalak törölhetők, különösen, hogy a Vasút utcai csatlakozásnál kiterjedt terület áll rendelkezésre. Az utca szélesítése egyébként jelentős növényzet irtással és földmunkával járt volna, emiatt sem valósult meg eddig. A terület a meglévő szabályozási szélességen belül teljes körűen közművesített. A kiépült gyalogút számára meglévő telekszélesség elégséges.

## **3. sz. módosítás (Mk1 övezet létrehozása a zártkertben)**

A terület közlekedési célforgalma minimális, közmű igénye nincs. A módosítás hatására sem növekszik számottevően a forgalom, illetve számottevő többlet közmű igények sem jelentkeznek. Beavatkozásra nincs szükség.

## **4. sz. módosítás (0153/11 hrsz.)**

A terület jelenlegi használata korlátozott, forgalma minimális. Megközelíthetősége a Farkashegyi úton keresztül valósul meg. A terület kissé intenzívebb tervezett használata forgalmi és közmű szempontból problémamentes, beavatkozás nem szükséges. A közműellátás a Farkashegyi úti vezetékék hosszíbbításával a szolgáltatókkal egyeztetett hálózatfejlesztésekkel lehetséges.

A tervezett módosítások a település hírközlési elláthatóságát nem változtatják meg. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, **a hírközlési hálózat** és berendezések elhelyezése nem korlátozódik.

## **2.7 Környezeti hatások és feltételek**

Környezetvédelmi szempontból változást nem eredményez a módosítás. A hatályos tervhez 2021-ben készült Környezetvédelmi javaslat – környezeti értékelés c. fejezet kiegészítése nem szükséges.

A módosításokkal érintett területeken és tágabb környezetükben olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne. A tervezett változásoknak környezetszennyező hatása nem lesz, így a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthet. A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítások nem lesznek hatással, környezetvédelmi konfliktusokat nem okoznak:

- Az 1. módosítás szervesen illeszkedik a már meglévő falusias lakóterülethez. A 4 új telek kialakítása a környezetére kedvezőtlen hatással nem lehet.
- A 2. módosítás kizárólag szabályozási vonal törlését és építési hely meghatározását jelenti, így ezen módosításnak sem lesz semmilyen környezetszennyező hatása.
- A 3. módosítás területén az (Mk1) övezet előírásai úgy módosulnak, hogy elsősorban tárolásra alkalmas, legfeljebb 30 m<sup>2</sup> es alapterületű gazdasági épület is létesíthető, melynek semmilyen környezetszennyező hatása nem várható.
- A 4-es módosítás a lovagfaluhoz szervesen kapcsolódva lovasturisztikai célokat is szolgálhat és a gyepterületek fenntartásához gazdasági épületek létesítésének lehetőségével a történeti tájhasználat fenntartásához is hozzájárul, így a módosítás tájképvédelmi szempontból is támogatandó. A beépítettség mértéke max. 2 %, ami azt jelenti, hogy a terület túlnyomó részén a mezőgazdasági használat megmarad. Ez a tájképvédelem mellett környezetvédelmi szempontból is rendkívül kedvező.

**Összeségében a tervezett módosítások a környezetre kedvezőtlen hatással nem lesznek. A módosítások nem eredményeznek olyan változást, mely a településszerkezetre, környezetre jelentős hatással lenne.**

**Az önkormányzat a mellékletben található határozatában előzetesen nem tartotta szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.**

A Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján lefolytatott véleményezés során, a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek részéről két olyan vélemény érkezett, melyek kérték a környezeti értékelés bizonyos szempontú kidolgozását.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész véleményében azt állapította meg, hogy az 1. 3. és 4. számú módosítások a beépítés intenzitásának növekedését ill. a beépítés lehetőségének megteremtését irányozzák elő, ami hatással lehet a település épített és természeti környezetének összhangjára, ezért tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága a 4. módosítás esetében tájképvédelmi szempontból tartotta szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.



Fontos megjegyezni, hogy a környezeti értékelésben legilletékesebb Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya véleményében egyik módosítással kapcsolatban sem tartotta szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.

A környezeti értékelés előzetes egyeztetésével kapcsolatosan a Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése alapján helyszíni bejárással összekötött megbeszélést hívott össze az önkormányzat össze 2024. május 22-ére.

A megbeszélés és helyszíni szemle után Az Állami főépítész iroda képviselője és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a hivatalon belüli megbeszélésre hivatkozva, későbbre ígérte álláspontjuk megküldését.

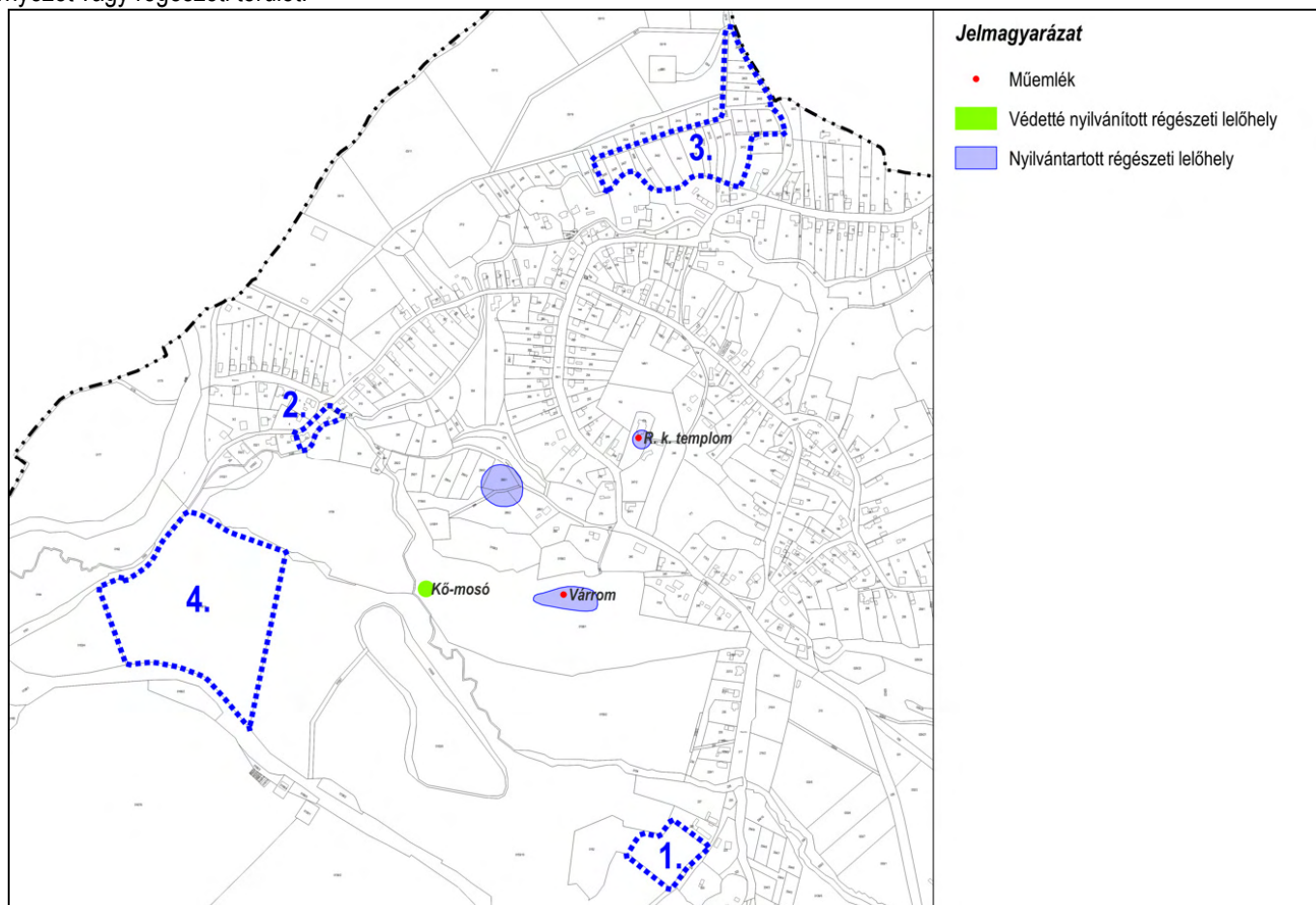
Az Állami főépítész válasza 2024 május 30-án kelt, ebben az 1-es módosítással kapcsolatosan fenntartja álláspontját, véleménye szerint a táj és az épített környezet összhangjának összetett vizsgálata szükséges, hivatkozik még a közlekedés- és közművizsgálatokra. A környezeti értékelés szükségességét továbbra is fenntartja. A környezeti értékelés elkészítésétől a 3. és 4. pont tekintetében eltekint.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 2024. május 28-án kelt iratában a 4. módosítással kapcsolatban környezeti értékelés elkészítését már nem kéri, azonban kéri részletesen bemutatni a tervezett területhasználatot, a törvényi megfeleltetést, és a HÉSZ-ben rögzíteni a részletes szabályokat.

**Az önkormányzat a beérkezett vélemények és a szakemberekkel konzultálva úgy döntött a mellékletben található határozatával, hogy a a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítése nem indokolt, azonban a véleményekben kifejtett szempontokra az alátámasztó munkarészekben térjen ki a tervező.**

## 2.8 Örökségvédelem

Csesznek területére a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként 2021-ben készült el az Örökségvédelmi Hatástanulmány. A jelen módosítás során ennek kiegészítése nem szükséges. A módosítás környezetében nincs műemlék, műemléki környezet vagy régészeti terület.



*A módosítások tágabb környezetében található örökségvédelemmel érintett területek, a módosítások területének jelölésével  
(forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)*

Az 1-es módosítás esetében új beépítésre szánt terület jön létre, mely miatt Régészeti Hatástanulmány készült.

### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

#### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Csesznek község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2024 (.....).sz. határozata

Csesznek község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 12/2021. (II.10.) sz. határozattal megállapított, többször módosított Településszerkezeti Tervét módosítja az 1. melléklet szerinti Településszerkezeti leírás és a jelen határozat 2. mellékletét képező Településszerkezeti Tervlap módosítás alapján.

Felelős: Trieblné Stanka Éva Renáta polgármester  
Határidő: azonnal

1. melléklet a ..../2024. (...) sz. határozathoz

#### A 12/2021. (II.10.) SZ. Kt. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

#### 1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

##### Területfelhasználás

A Totya utca végén lévő korlátozott használatú mezőgazdasági területen fekvő 0152 hrsz-ú telek a) alrészlete átkerül falusias lakóterületbe és zöldterületbe.

#### 2. VÁLTOZÁSOK

A módosítás során a korlátozott használatú mezőgazdasági terület csökken, a falusias lakóterület és a zöldterület nő.

#### 3. TERÜLETI MÉRLEG

A módosítások során az alábbi táblázat alapján változnak a település településszerkezeti tervében kijelölt területfelhasználási egységek:

Hrsz	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület m <sup>2</sup>
0152	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko-0)	Falusias lakóterület (Lf1)	5475
		Zöldterület (Z)	800
217	Közlekedési terület	Zöldterület (Z-0)	220
225	Közlekedési terület	Zöldterület (Z-0)	460
<b>Új beépítésre szánt terület összesen:</b>			<b>5475</b>
<b>Beépítésre szánt területek növekménye:</b>			<b>5475</b>
<b>Zöldterületek egyenlege:</b>			<b>+1480</b>

#### 4. A TERÜLETRENDEZÉSI TEVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A módosítással érintett területek az OTrT és VMTTrT által települési-, mezőgazdasági-, és erdőgazdálkodási térségként kerültek meghatározásra.

Az országos övezetek közül a Tájképvédelmi terület övezete és a Vízminőség-védelmi terület övezete által érintett település, a tervezett módosításokat viszont nem korlátozzák.

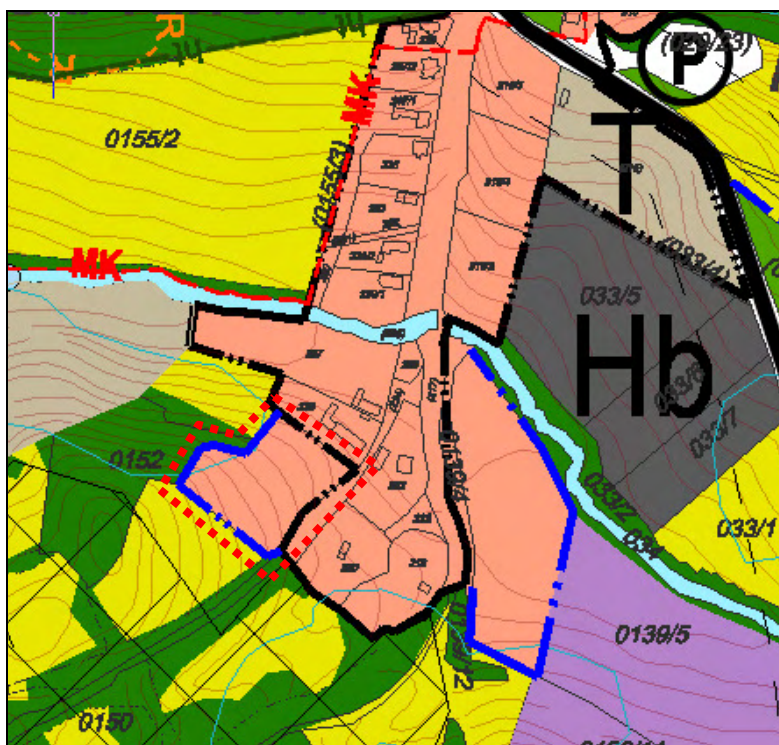
## 5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EREDMÉNYE

Az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerint „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik.

A módosítás során 0,5 ha új beépítésre szánt terület is létrejön, mely 1 ha alatti területű, ezért a biológiai aktivitás érték legalább szinten tartását nem kell igazolni.

### 2. melléklet a ..../2024. (...) sz. határozathoz



*Településszerkezeti terv módosítás a módosítás területével*

**Csesznek község Önkormányzatának Képviselő-testületének  
..2024 (.....) önkormányzati rendelete  
Csesznek község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2021. (II.12.) számú rendeletének módosítása**

Csesznek község Önkormányzat 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69.§ (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítész; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Igazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém M Vármegyei egyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Közúti és Hajózási osztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőteri Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály; Veszprém Vármegyei Rendőrfőkapitányság; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Országos Atomenergiái Hivatal; Veszprém Vármegyei Önkormányzat; Bakonyoszlop Község Önkormányzata; Bakonyzentkirály Község Önkormányzata; Nagyesztergár Község Önkormányzata; Borzavár Község Önkormányzata; Porva Község Önkormányzata véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

### 1. §

Csesznek Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Az előkert mérete

- a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében (legalább 2-2 telek) lévő főépülethez igazodóan (kialakult állapot),
- b) az a) pontban megjelölt területen kívül 5 m, kivéve, ha az egyes övezeti előírások, vagy a Szabályozási terv ettől eltérően rendelkeznek.
- c) **sarokteleknél gyalogút mentén az előkert a kialakult állapot szerinti vagy 1,5 m. „**

### 2. §

Csesznek Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 29. § kiegészül a következő bekezdéssel:

„(6) **Az Mko-2 jelű övezetben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartás, a lovas sportolás, lovas turizmus építményei építhetők, a területen meglévő, lakófunkciót is tartalmazó gazdasági épületek mellett a szabályozási terven jelölt építési helyen állattartó épületek, kiszolgáló épületek létesíthetők a következő feltételekkel:**

- a) telekhatároktól való távolság, min. 10 m
- b) a beépítés mértéke a telek 2 %-át nem haladhatja meg
- c) az épületek épületmagassága max. 4,5 m,
- d) az övezet Kb-vt övezettel közös telekhatárán fasor telepítendő. „

### 3. §

Csesznek Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 30. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (1) **Kertes mezőgazdasági terület (Mk) a vegyes mezőgazdasági használat (szőlő, gyümölcs, kertgazdálkodás) és a pihenést szolgáló terület.**
- (2) **Mk jelű övezetben épület nem létesíthető.**

**(3) Mk1 jelű övezetben**

- a) 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telken épületet elhelyezni nem lehet, terepszint alatti építmény elhelyezhető**  
**b) a 720 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken szőlő, gyümölcs vagy kert művelési ágban nyilvántartott és művelt telken elhelyezhető egy műveléssel összefüggő gazdasági épület legfeljebb 3 %-os beépítési mértékkel, de legfeljebb bruttó 30 m<sup>2</sup> alapterülettel, max. 3,5 m épületmagassággal.**  
**c) A b) pont szerinti épületek az úttól 3 m-re helyezhetők el.**

**4. §**

Csesznek Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**5. §**

Csesznek Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

**6. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

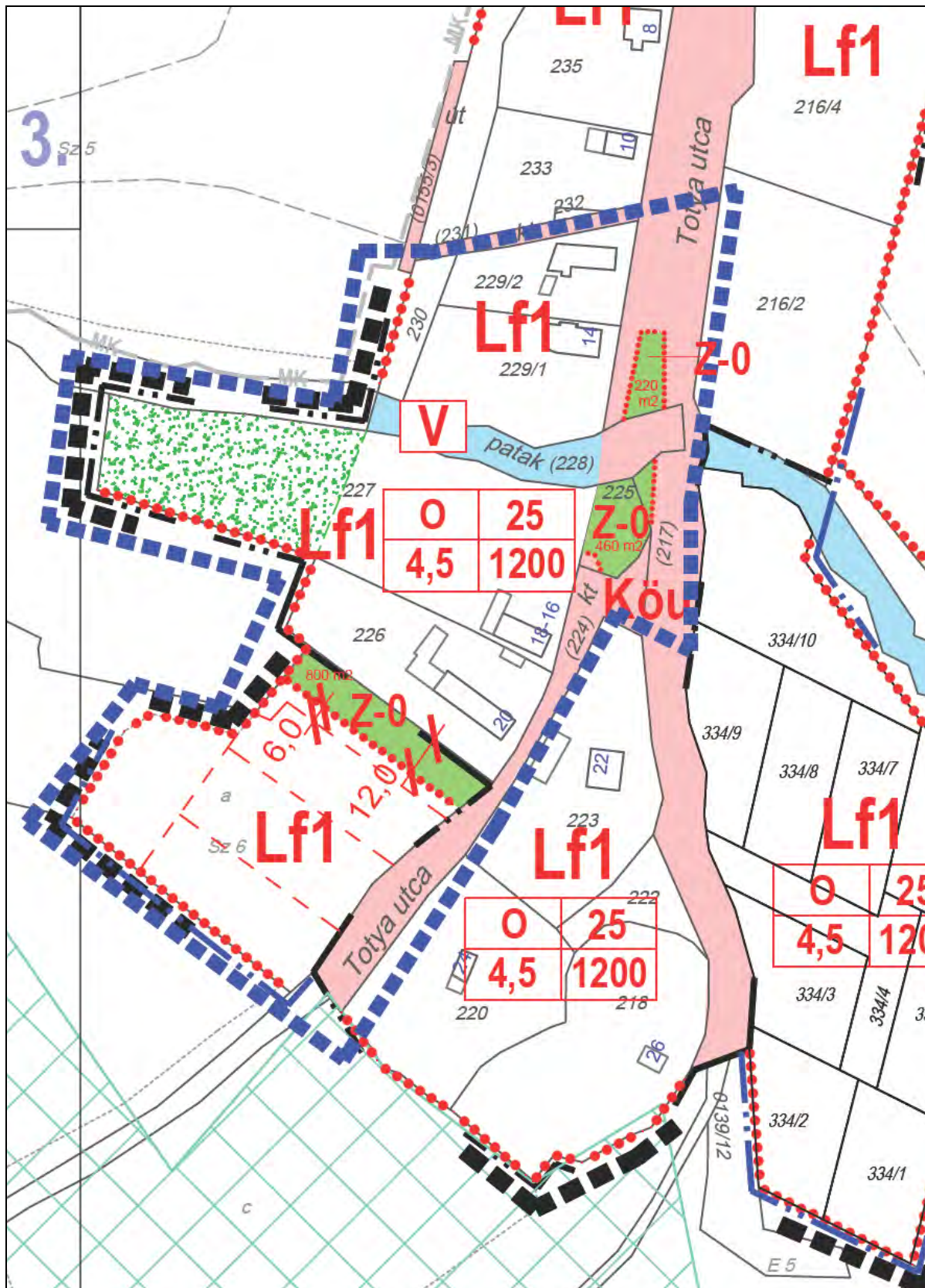
Csesznek, 2024.

Trieblné Stanka Éva Renáta  
polgármester

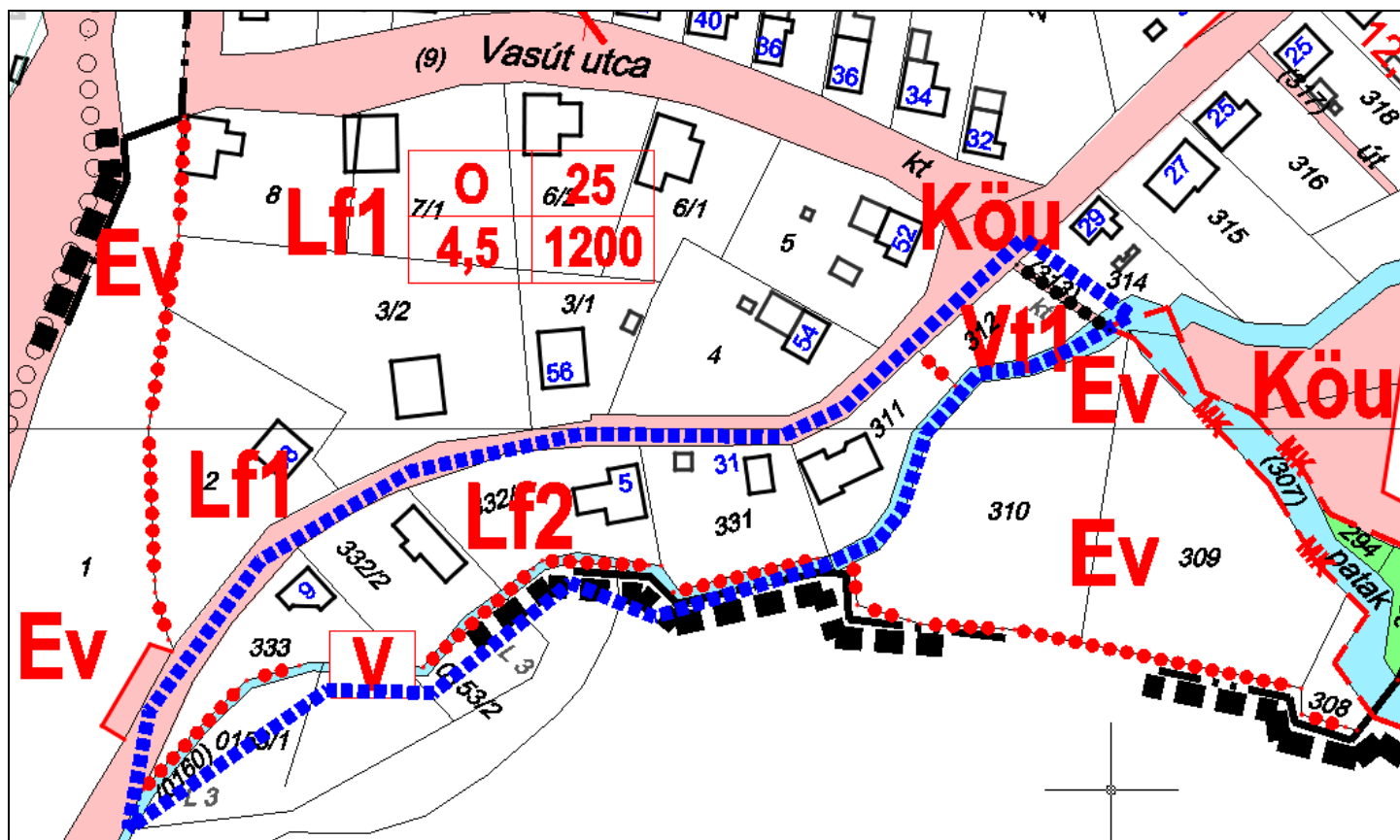
Gyimesiné Bognár Enikő  
jegyző

1. melléklet az .../... (.....) önkormányzati rendelethez

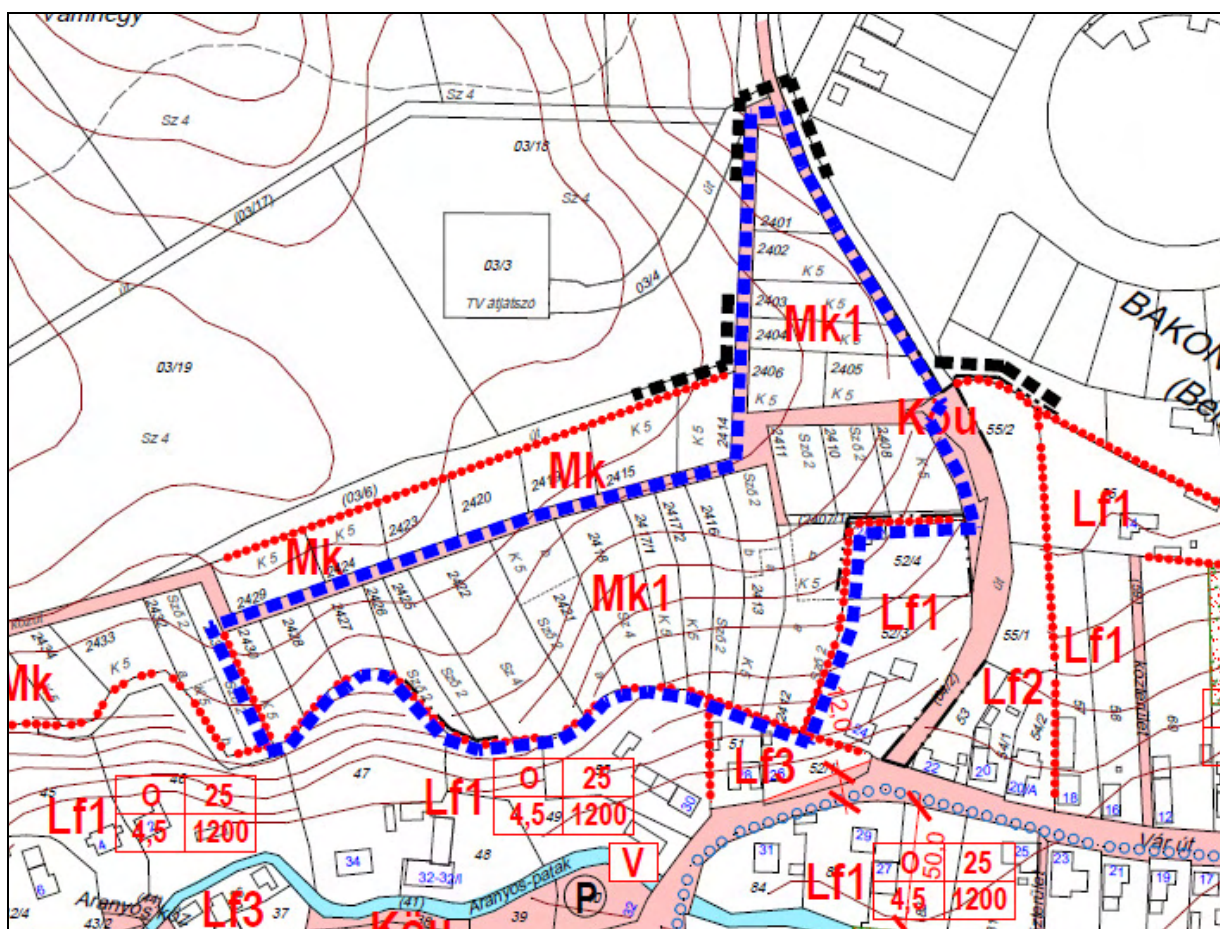
A jóváhagyásra a teljes tervlap kerül a Loclex rendszerben történő alkalmazásnak megfelelően, de az egyeztetésre a vonatkozó külön is bemutatásra kerül



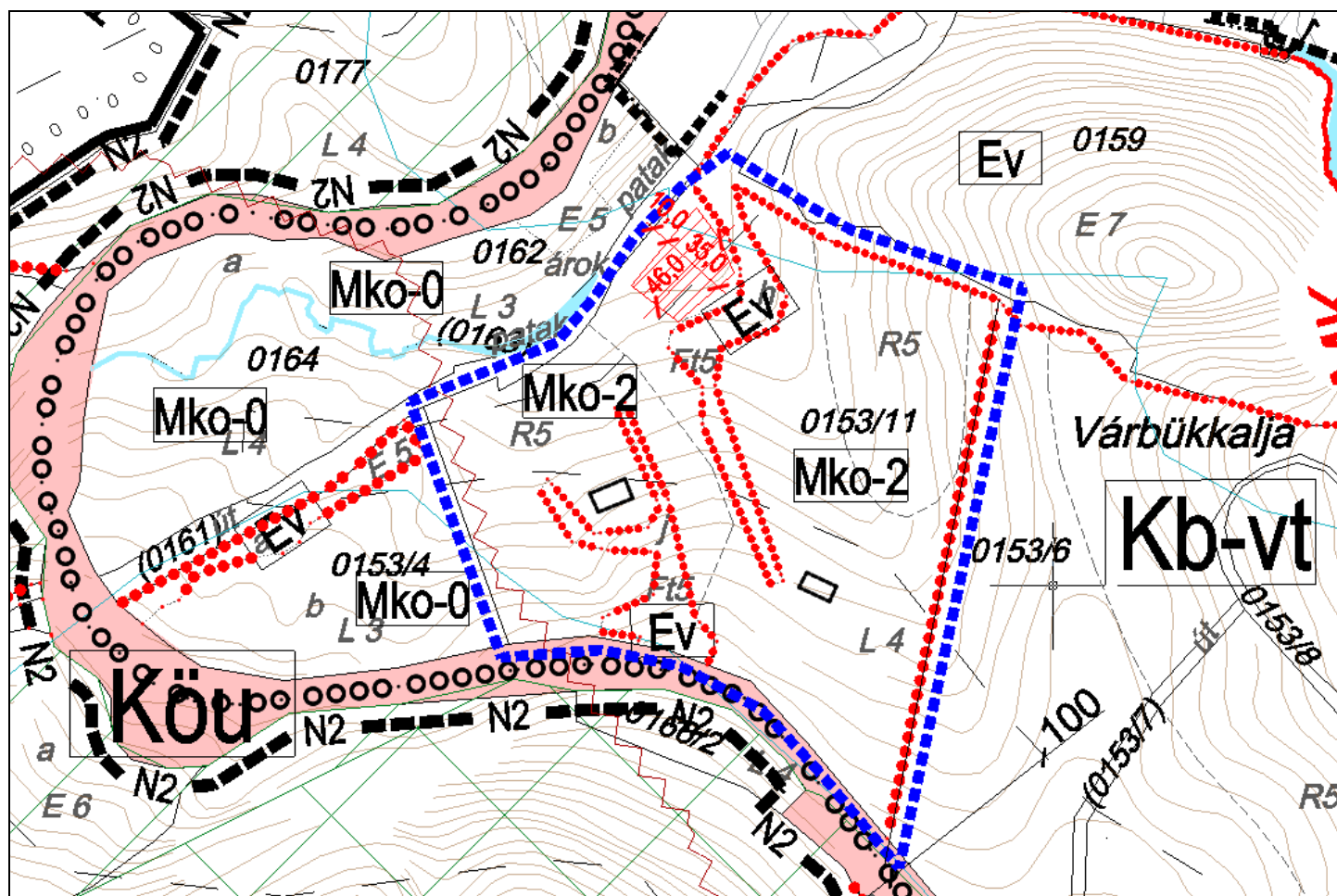
Az SZT-1 jelű Szabályozási terv 5. szelvényének részlete a módosuló terület határával (1. módosítás)



Az SZT-1 jelű Szabályozási terv 1. szelvényének részlete a módosuló terület határával (2. módosítás)



Az SZT-1 jelű Szabályozási terv 1. és 3. szelvényének részlete a módosuló terület határával (3. módosítás)



Az SZT-2 jelű Szabályozási terv részlete a módosuló terület határával (4. módosítás)



# MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozatok

Az előzetes környezeti értékelés során beérkezett vélemények összefoglalója

Az előzetes környezeti értékelés során beérkezett vélemények

**CSESZNEK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE****JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

**Készült:** Csesznek községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. február 29-én megtartott ülésének jegyzőkönyve alapján:

**26/2024.(03.26.) számú önkormányzati határozat**

1. Csesznek Községi Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a Településrendezési eszközök módosítását az alábbiak szerint:

- a) 1. módosítás: a Totya utca végén a belterülethez kapcsolódó 0152 hrsz-ú telek a. alrészletének falusias lakóterületbe sorolása
  - b) 2. módosítás: A 2407/2 út melletti Mk övezet telkein gazdasági épület elhelyezésének biztosítása
  - c) 3. módosítás: Csesznek Vasút u. 311 és 312 hrsz-ú ingatlan út szabályozási vonal törlése és a 313 hrsz-ú út átminősítése
  - d) 4. módosítás: a 0153/11 hrsz-ú telek Mko-1 jelű korlátozott használatú mezőgazdaságú területbe történő átsorolása
2. Az 1. pont a) pontjával kapcsolatban Csesznek Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
- a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja alapján nyilatkozik, hogy a tervezett lakóterületi célokra a település beépítésre kijelölt területén nincs hasonló adottságú, megfelelő terület, mivel a korábban kijelölt hasonló célú területeken már megindult a lakóterületi fejlesztés vagy olyan tulajdonosi szerkezettel rendelkezik, mely miatt a fejlesztés csak hosszabb távon valósulhat meg.
  - b) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) b) pontja és a (4) bekezdés alapján nyilatkozik, hogy a 0152 hrsz-ú telek a. alrészletén az új beépítésre szánt területnek 25 %-a zöldterületként biztosításra kerül és annak tulajdonba vételéről a tulajdonossal településrendezési szerződést köt.
3. Az 1. pont szerinti Településrendezési eszközök módosítása a környezetre káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. §-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. Erre vonatkozóan az érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikéri.
4. Az 1. pont szerinti módosítások felmerülő költségeit a kérelmezőknek kell viselnie.
5. A Képviselő-testület a Településrendezési eszközök módosításának véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására, a tervezővel történő szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Kmf.

Trieblné Stanka Éva Renáta sk.  
polgármester

Gyimesiné Bognár Enikő sk.  
jegyző

A kivonat hitelül:

Gyimesiné Bognár Enikő  
jegyző



## FELJEGYZÉS

**Csesznek Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére  
a Településrendezési eszközök módosítása ügyében  
a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról  
(a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés alapján)**

Csesznek Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 12/2021. (02.10.) önkormányzati határozattal elfogadott szerkezeti terv és a 2/2021 (II.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban együtt: Településrendezési eszközök) módosítását tervezi több területre vonatkozóan.

A Településrendezési eszközök módosítása az 1997. évi LXXVIII. tv. 60.§ (9) bekezdése alapján a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembe vételével készül.

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (1) - (9) bekezdése értelmében a településterv (illetve a korábbi településrendezési eszközök) módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és alátámasztó javaslat készíti elő. Ezek tartalmát, valamint a hét éven belül készített tervek felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni.

A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználható a településrendezési eszközök módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.

Fentiek alapján és figyelembevételével a hatályos településrendezési eszközökhöz 2020-ban készített megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a jelenlegi módosítás során felhasználásra kerül azzal, hogy csak a tervezéssel érintett területekre vonatkozó adatok, megállapítások kerülnek kiemelésre az időközben történt változások ismertetése, vizsgálata mellett.

A megalapozó vizsgálat tartalma:

314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint

Az alátámasztó javaslat tartalma:

314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. melléklete szerint

A véleményezésre kerülő tervdokumentáció tartalma

- HÉSZ módosítás (rendelettervezet)
- Szabályozási terv módosítása
- Településszerkezeti terv módosítás (határozattervezet)
- Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó munkarészek

Budapest, 2024. február 26.



Bárdosi Andrea  
vezető településrendező tervező  
TT1 01-4073

A Feljegyzés tartalmával egyetérttek:



Mészölyné Komcsák Ilona  
települési főépítész

**CSESZNEK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE****JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

**Készült:** Csesznek Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. június 18-án megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyve alapján:

**57/2024.(06.18.) önkormányzati határozat**

Csesznek Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a településrendezés eszközök módosítása keretében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés szükségességének megállapítására vonatkozó előterjesztést és az alábbi döntést hozza meg

1. A Képviselő-testület a beérkezett véleményeket, az eltérő véleményekkel kapcsolatban megtartott megbeszélés tájékoztatóját megismerve úgy dönt, hogy a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítése nem indokolt.

2. Megállapítja, hogy a környezeti értékelés szükségességének véleményezési szakasza lezárult.

3. Gondoskodik a beérkezett véleményekkel és a környezeti értékeléssel kapcsolatos döntés dokumentálásáról és közzétételéről.

4. A Képviselő-testülete felkéri a tervezőket, hogy a készülő Véleményezési tervdokumentáció a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami főépítésze VE/05/784-2/2024 és a VE/05/784-4/2024, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park 2136-2/2024 és 2136-4/2024 ügyiratszámú levelében kifejtett szempontokra is térjen ki.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Kmf.

Trieblné Stanka Éva Renáta sk.  
polgármester

Gyimesiné Bognár Enikő sk.  
jegyző

A kivonat hitelülül:

  
Gyimesiné Bognár Enikő  
jegyző



## KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSBEN ÉRINTETT ÁLLAMIGAZGATÁSI- ÉS EGYÉB SZERVEK VÉLEMÉNYEI

Államigazgatási szervek		Környezeti értékelés előzetes véleményei
1	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítész	Megállapítja, hogy az 1-es sz. módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, illetve a 3.,4. sz. módosítások a beépítés intenzitásának növekedését irányozzák elő. <b>Az előzőek alapján szükségesnek tartja a 1, 3, 4 módosítások esetében a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését.</b> A továbbiakban megfogalmazza környezeti értékelés tartalmával kapcsolatos elvárásait. <b>Válasz: Véleményünk szerint a véleményben felvetett szempontok az alátámasztó munkarészben kifejezhetőek, részletezhetőek. Az új beépítésre szánt terület szerves fejlődése a településszerkezetnek, még a Totya utca jogi területe is a bevonandó telek végéig tart. A közművek a belterület végén lévő szomszédos telekig kiépítettek, a vezetékek tovább építésének akadálya nincs, a kapacitások rendelkezésre állnak. A takaró növényssávot a helyszín és domborzat ismeretében nem tartjuk indokoltnak, ráadásul a belterület és az új lakóterület közé javasoljuk a szükséges zöldterület kialakítását. A szabályozás tartalmazhatja az alapterület kismértékű korlátozását és normatív építési helyeket, kötelező telekhatárokat nem kívánunk kijelölni. Javasoljuk az 1. és 4. módosításokkal kapcsolatosan megbeszélés összehívását és közös helyszíni bejárást.</b>
2	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főo.	Véleménye szerint a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően a termódosítás jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, így <b>a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését az Önkormányzattal egyetértve nem tartja szükségesnek.</b>
3	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Részletesen leírja az egyes módosításokkal kapcsolatos szabályozási tervi elvárásait, rögzíti, hogy a 1,2,3, módosításokkal kapcsolatban a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. <b>Ugyanakkor a 4. számú módosítás esetében szükségesnek tartja - tájvédelmi szempontból - a környezetvédelmi vizsgálat lefolytatását, a környezeti értékelés elkészítését.</b> <b>Válasz: Véleményünk szerint a tájvédelmi- tájképvédelmi szempontok érvényesíthetők a szabályozásban ill. az alátámasztó munkarészben. Javasoljuk a 4. módosítással kapcsolatban megbeszélés összehívását és közös helyszíni bejárást.</b>
4	Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	<i>Nem válaszolt.</i>
5	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.
6	Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	A környezeti hatás jelentőségének tárgyában – ipari balesetek és természeti katasztrófáknak való kitettség vonatkozásában-, katasztrófa védelmi szempontból <b>környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt</b>
7	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főoszt.	Környezet és településegészségügyi szempontból észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, <b>környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek</b>
8	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	Megállapítja, hogy az 1 számú módosítás részben érint termőföldet, így kéri, hogy a Képviselő-testület külön döntéssel igazolja, hogy a település már beépítésre kijelölt nm áll rendelkezésre új lakóterület kialakítására rendelkezésre álló terület. A Földhivatali Főosztály <b>környezeti értékelés elkészítést nem tartja szükségesnek</b> , a megküldött dokumentációra vonatkozóan egyéb észrevételt nem tesz.
9	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály	Átnézve a dokumentációt, megállapítja, hogy az 1-es és a 4-es módosítás esetében az erdészet hatáskörébe tartozó faállomány található, ugyanakkor a <b>környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</b>
10	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatós. Bányászati És Gázipari Főosztály, Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály	A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy <b>ásványvagyron védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel.</b> , ugyanakkor megállapítja, hogy a tervezett módosítások-felszínmozgásos-veszélyes területet érinthetnek. Megállapítja: <b>környezeti vizsgálat lefolytatására a Bányafelügyelet hatásköre szempontjából nincs szükség.</b>
11	VMKH Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Főo.	Talajvédelmi szempontból <b>környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</b>
12	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	<b>Nyilatkozik:</b> a jogszabályi előírások és a rendelkezésre álló szakanyagok alapján <b>műemléki és régészeti szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek</b>
13	BFKH Népegészségügyi Főosztály	Tekintettel arra, hogy természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, kifogást nem emel.