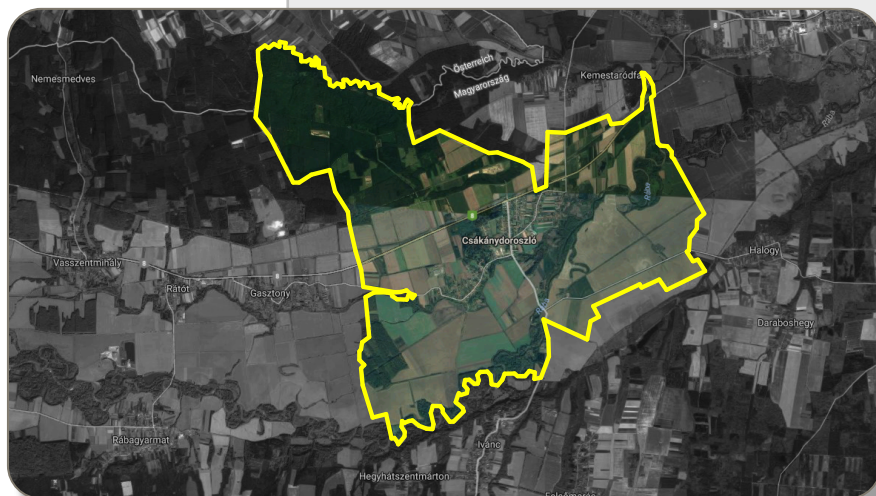


# CSÁKÁNYDOROSZLÓ K Ö Z S É G



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

### EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA

KAMARAI NYTSZ.: C-18-2209

MUNKASZÁM: Rv151

2024.OKTÓBER HÓ

## TARTALOMJEGYZÉK <sup>1</sup>

### I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV ELŐZMÉNYEINEK BEMUTATÁSA  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK ELJÁRÁSRENDJE  
A MÓDOSÍTÁS CÉLJA  
ÖNKORMÁNYZAT TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉSE  
ELŐZETES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK VÉLEMÉNYEZÉSE

### II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA  
AZ ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA  
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA  
TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSAI  
MELLÉKLET: 1. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS  
2. FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT  
3. EGYESÍTETT SZAKÁGI NYILATKOZAT

### IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZET ÉS MELLÉKLETE  
MELLÉKLET: 1. MÓDOSÍTOTT ÖVEZETI TÁBLÁK  
2. MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV SZELVÉNYEK

### V. FÜGGELÉK

1. FÜGGELÉK: ALÁÍRÓLAP  
2. FÜGGELÉK: ELŐZETES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT VÉLEMÉNYEZÉSÉNEK DOKUMENTUMAI  
3. FÜGGELÉK: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



## I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

### 1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK BEMUTATÁSA

Csákánydoroszló Község Önkormányzata 2019-ben készítette el településrendezési eszközeit. A településszerkezeti tervet a **1/2019.(I.7.)** képviselő-testületi határozattal hagyták jóvá, és az **20/2019.(II.25.)**, valamint a **53/2023.(X.24.)** képviselő-testületi határozattal módosult. Csákánydoroszló Község Önkormányzata Képviselő-testülete **1/2019.(I.8.)** számú önkormányzati rendelettel állapította meg a helyi építési szabályzatot, és azt a **4/2019.(II.26.)**, a **6/2021.(V.21.)** valamint a **10/2023.(X.25.)** önkormányzati rendelettel módosította.

### 2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK ELJÁRÁSRENDJE

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet *(továbbiakban: Korm.R.)* 63.§ (1) szerint a HÉSZ tervezett módosítása egyszerűsített eljárás keretében hajtható végre.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti környezeti vizsgálat szükségességének előzetes véleményezését le kell folytatni.

A tervezett módosítás a magasabb szintű Területrendezési terveket és a Településfejlesztési Konceptiót nem érinti, azokkal összhangban áll.

Az alátámasztó munkarészek közül a feladat ellátáshoz szükséges kiegészítést kell megtenni, mivel a 2019-es rendezési tervhez elkészített alátámasztó munkarészek felépítése követi a Korm.R. 4. melléklet 2. pont és annak 2.1-2.9 alpontjait. A többi fejezet, úgy mint a tájrendezés, környezetvédelem, közmű és közlekedés csak a feladat által megkívánt mélységig szükséges kiegészíteni, mivel a 2019-es településrendezési eszközök ezt tartalmazzák.

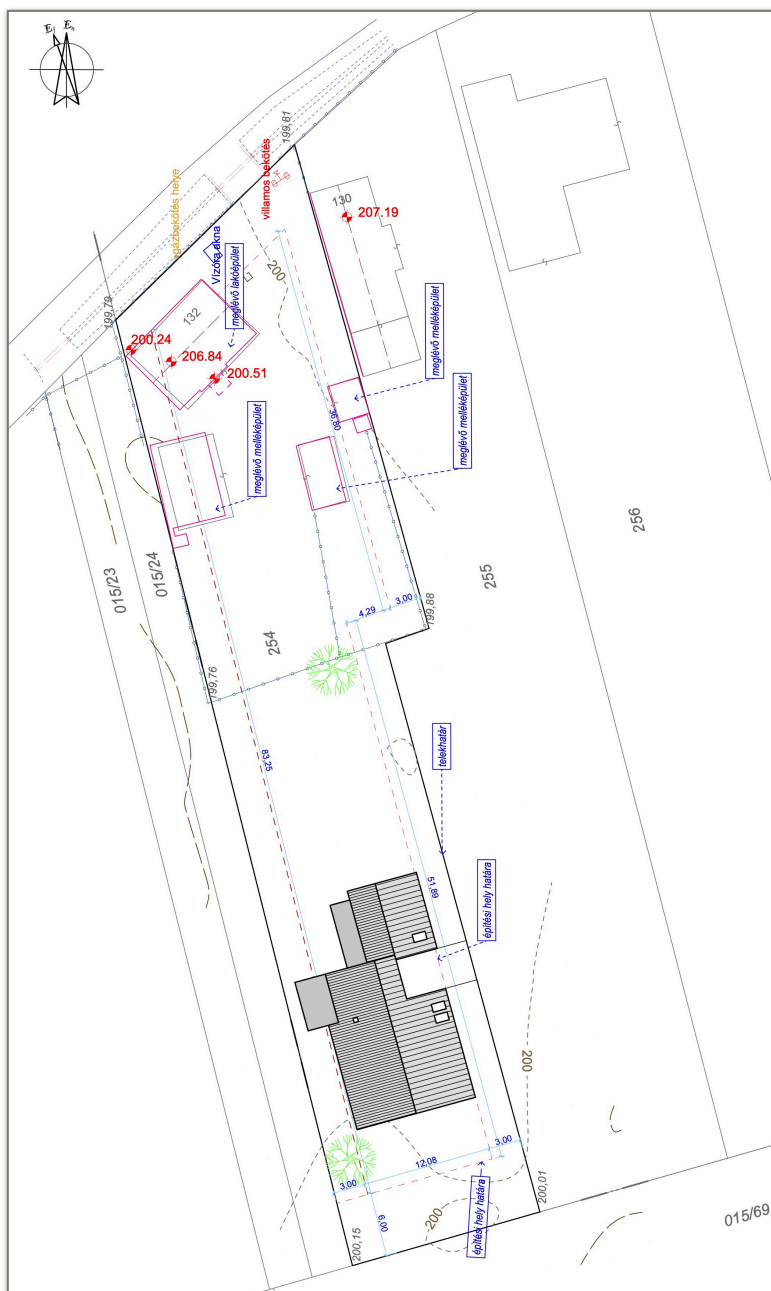
A településszerkezeti terv nem változik, újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

Módosítandó a Helyi Építési Szabályzat építési övezeti táblája egy új Lf-4 falusias lakóövezet bevezetésével, valamint az érintett 21 számú Szabályozási terv szelvény.

### 3. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

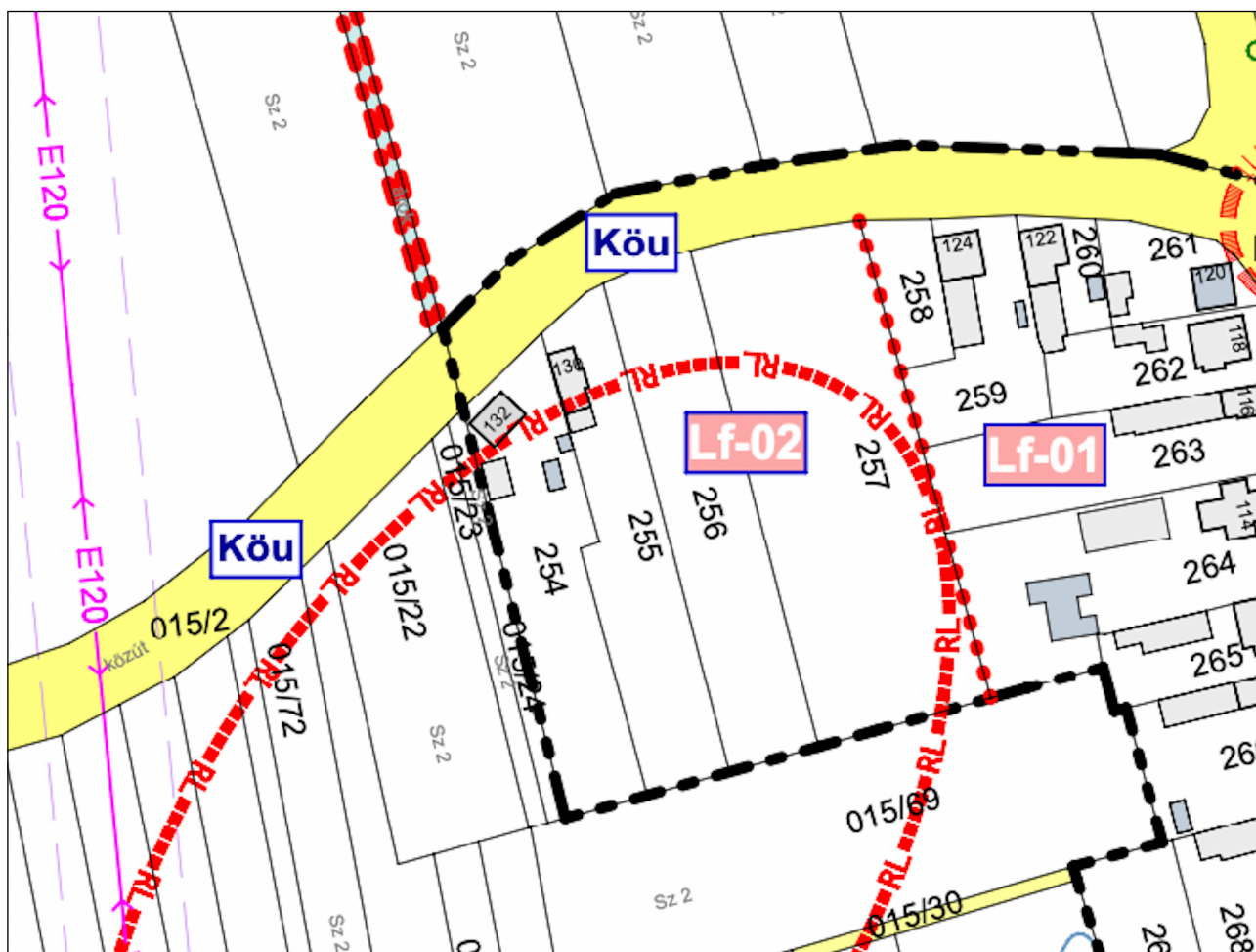
A kérelmezők a közelmúltban azzal a céllal vásárolták meg a 254 helyrajzi számú ingatlant, hogy a lakó fő funkció megtartása mellett egészségügyi-közösségi célokat is megvalósítsanak a telken. A tervezett egészségügyi létesítmény helyét az utcafronti épület átalakításával tervezik, mivel így a megközelítés közvetlenül a telek hátsó részének zavarása nélkül biztosítható. Emiatt a lakóház elkülönülten, a természeti környezettel összhangban tervezett új épületben valósulna meg. A jelenlegi szabályozás második lakóegység építését az építési hely második felében nem tesz lehetővé. Mivel a beruházás természetes sorrendje az lenne, hogy a meglévő, felújított házba költözve először az új lakóházat építenék fel és ezt követné az utcafronti épület rendelővé alakítása, kezdeményezik a HÉSZ ebbéli korlátozásának feloldását

**3.1. ábra: Kérelem beépítési tervet tartalmazó mellékletét..**



**3.2. ábra: Jelenlegi állapot - Forrás: <https://www.google.com/maps>**

A tervezési terület Csákánydoroszló nyugati településkapujában, 74171 számú Gasztony bekötő út mentén található. Kialakult Lf-2 jelű falusias lakóterületen helyezkednek el..



3.3. ábra: Részlet a hatályos Szabályozási tervből

## 4. TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉSEK

Körmendi Közös Önkormányzati Hivatal  
Csákánydoroszlói Kirendeltsége  
9919 Csákánydoroszló, Fő u. 39.

### K I V O N A T

Csákánydoroszló Községi Önkormányzata Képviselő-testülete  
2024. április 8-i ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal elfogadja a javaslatot, és a következő határozatot hozza:

#### 17/2024.(IV.8.) számú határozat

Csákánydoroszló Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Csákánydoroszló Községi Önkormányzata Képviselő-testületének Csákánydoroszló község helyi építési szabályzatáról szóló 1/2019.(I.8.) Önkormányzati rendelete - amelyet a 4/2019.(II.26.), a 6/2021.(V.21.) és a 10/2023.(X.25.) önkormányzati rendeletek módosítottak - ismételt módosítása kapcsán az alábbi általános döntéseket hozza:

1. Csákánydoroszló Községi Önkormányzata *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés szerint eljárva, a főépítési feljegyzés figyelembevételével kezdeményezi az Önkormányzat településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát Fő utca 254-257 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló Lf-02 jelű építési övezet tekintetében, annak érdekében, hogy a terület egy részén kialakuló új építési övezet előírásaival a telepítési tanulmánnyal alátámasztott fejlesztés építészeti háttérét megalapozhassa.
2. Az 1) pont szerinti módosításra Csákánydoroszló Községi Önkormányzata a Ráplai Építésziroda Bt-vel (székhelye: 9700 Szombathely, Welther Károly utca 31. Fsz. 1., adószáma: 26859794-1-18) köt szerződést, elfogadva annak ajánlatát.
3. Csákánydoroszló Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a települési főépítést, hogy a módosítást szakmai szempontok szerint koordinálja.
4. Csákánydoroszló Község Önkormányzata a Csákánydoroszló, 254-257 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja alapján.

5. Csákánydoroszló Község Önkormányzata Dr. Liptay Péter 9919 Csákánydoroszló, Fő u. 132. alatti lakossal településrendezési szerződést köt a Helyi Építési Szabályzat előterjesztés szerinti felülvizsgálatára irányulóan akként, hogy a kérelmező viseli a településtervezési és telekalakítási költségeket.
6. Csákánydoroszló Község Önkormányzata átruházza Csákánydoroszló Község Polgármesterére azon döntési jogot, hogy a soron következő településrendezési eszközök módosítása során nyilatkozzon az állami főépítész felé a partnerségi eljárás lebonyolításáról, a beérkező vélemények elfogadásáról, vagy indoklás mellett az el nem fogadásáról és lezárásáról.

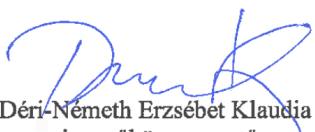
*K.m.f.*

Horváth István sk.  
polgármester

Dr. Stepics Anita sk.  
jegyző

A kivonat hiteles.  
Csákánydoroszló, 2024. április 25.



  
Déri-Németh Erzsébet Klaudia  
jegyzőkönyvvezető



## 5. ELŐZETES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK VÉLEMÉNYEZÉSE

5.1. Az Egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Körny.R.) alapján, az előzetes környezeti vizsgálat önálló munkarészben előzetesen elkészítésre került.

Körmendi Közös Önkormányzati Hivatal  
Csákánydoroszlói Kirendeltsége  
9919 Csákánydoroszló Fő u. 39.

### K I V O N A T

Csákánydoroszló Községi Önkormányzat Képviselő-testülete  
2024. október 21-i ülésének jegyzőkönyvből

A Képviselő-testület a javaslatot 7 igen szavazattal elfogadja, és a következő határozatot hozza:

#### 50/2024.(X.21.) számú határozat

Csákánydoroszló Község Önkormányzata Képviselő-testülete az új Lf-04 jelű falusias lakóterület építési övezet bevezetésével a fejlesztési cél megvalósítását lehetővé tevő építésjogi feltételek megteremtése céljából tervezett településrendezési eszközök módosítása kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét elfogadja, azok alapján környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek

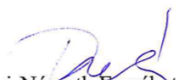
*K.m.f.*

Musits József sk.  
polgármester

dr. Stepics Anita sk.  
jegyző

A kivonat hiteles.  
Csákánydoroszló, 2024. október 28.



  
Déri-Németh Erzsébet Klaudia  
jegyzőkönyvvezető

Az eljárás során a jogszabály szerint előírt állami szervek nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

## II MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS

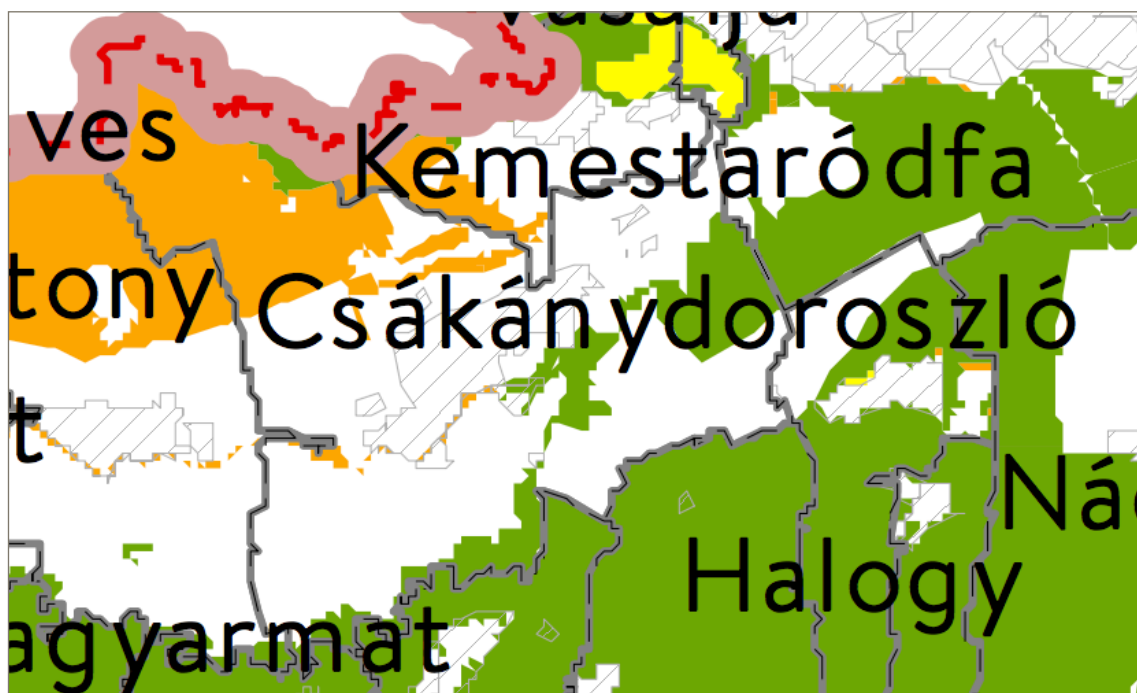
### 1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (továbbiakban: MaTrT) 2018. december 12-én fogadta el az Országgyűlés. A törvény rendelkezései 2019. január 2-án, illetve március 15-én léptek hatályba. A MaTrT határozza meg az ország szerkezeti tervét, az egyes térségek térbeli rendjét, természetföldrajzi, és közmű-infrastruktúra hálózatait. Az MaTrT az ország táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságai alapján, ezen értékek megőrzése, illetve az erőforrások védelme érdekében, a fenntartható fejlődésre is tekintettel, meghatározza a főbb hálózati elemekkel és területfelhasználási módokkal, valamint az országos térségi övezetekkel kapcsolatos legfontosabb szabályokat.

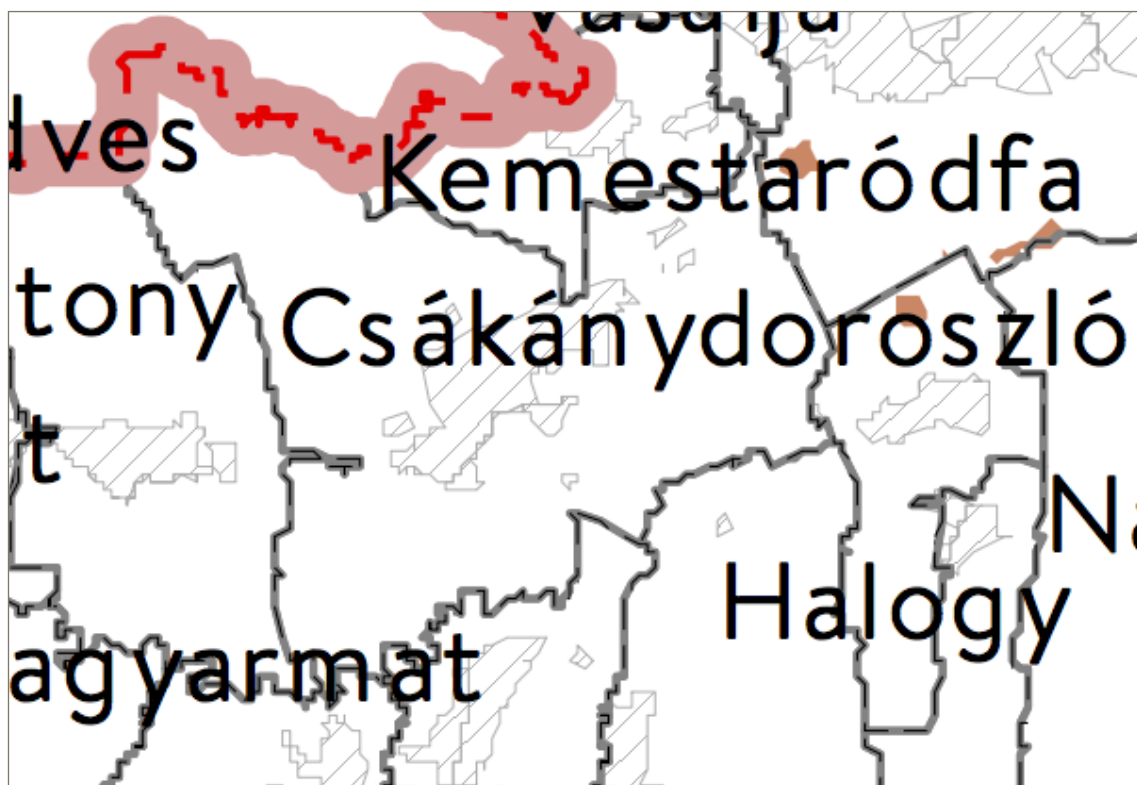
1.1. Az MaTrT. 2. számú melléklete az ország szerkezeti tervét tartalmazza.



1.1.1. ábra: Kivonat a MaTrT szerkezeti tervéből

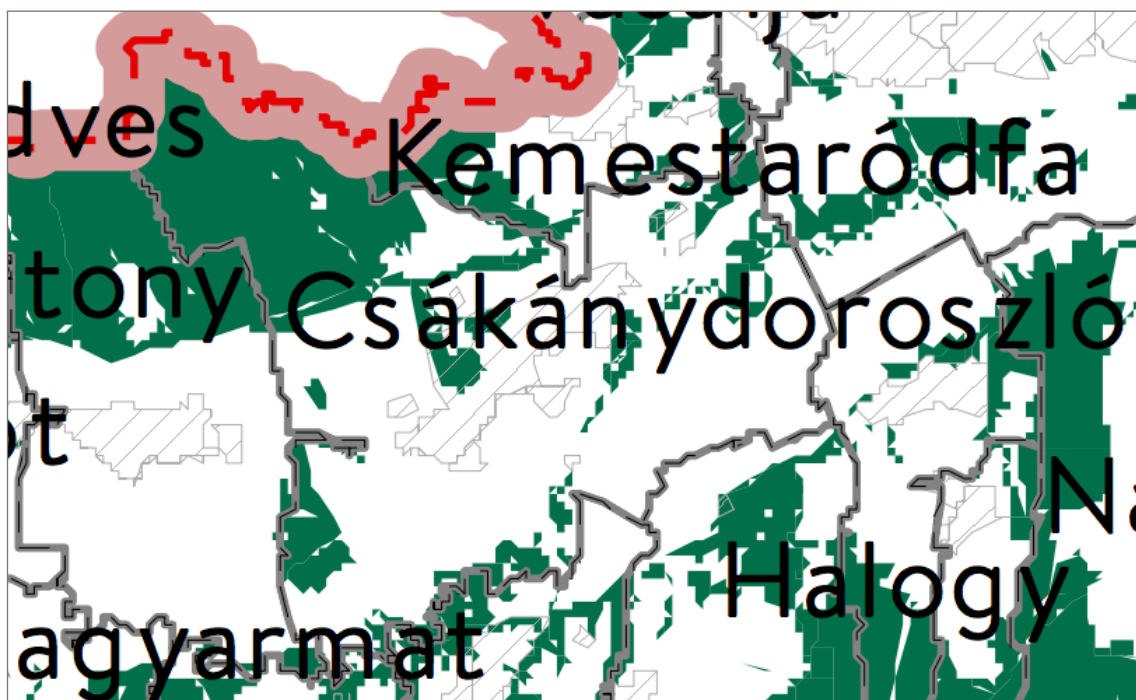


1.1.2. ábra: Csákánydoroszló a MaTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete tervlapján



1.1.3. ábra: Csákánydoroszló a MaTrT kiváló termőhelyi adottságú szántók terület tervlapján erdők övezete tervlapján





1.1.4. ábra: Csákánydoroszló a MaTrT erdők övezete tervlapján

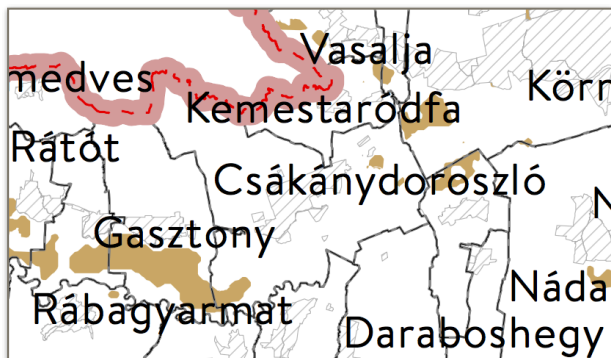
Csákánydoroszló község közigazgatási területe az alábbi térségekkel érintett:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete;
- erdők övezete.

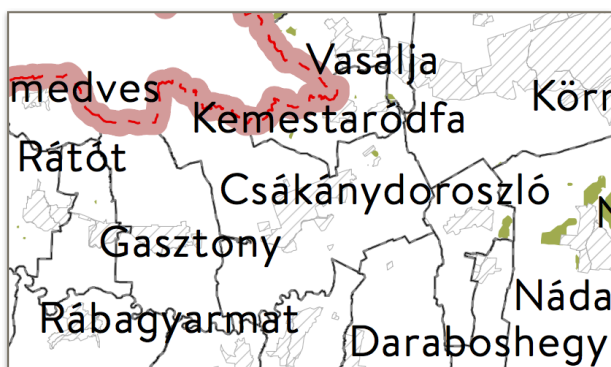
Értékelés: A módosítással érintett építési övezetek a MaTrT települési térségében található. A meglévő állapotra, illetve a szabályozási előírás tervezett módosítására ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete valamint az erdők övezete területeit a módosítás nem érinti.

## 1.2. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet vizsgálata

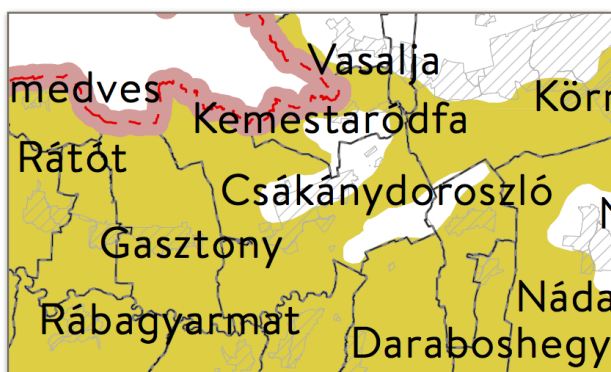
A hivatkozott rendelet 1-14. melléklete tartalmazza az egyes övezetek települési közigazgatási területekre lebontott tervanyagát. Ezek vizsgálatával megállapítható, hogy Csákánydoroszló közigazgatási területét az alábbi övezetek érintik:



1.2.1. ábra Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



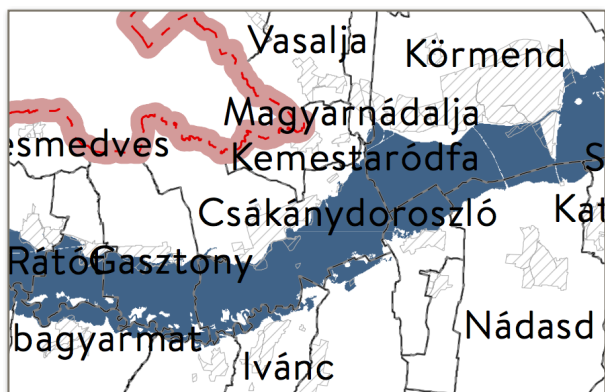
1.2.2. ábra Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



1.2.3. ábra Tájvédelmi területek terület övezete



1.2.4. ábra Vízminőség-védelmi terület övezete



1.2.5. ábra Nagyízi meder terület övezete

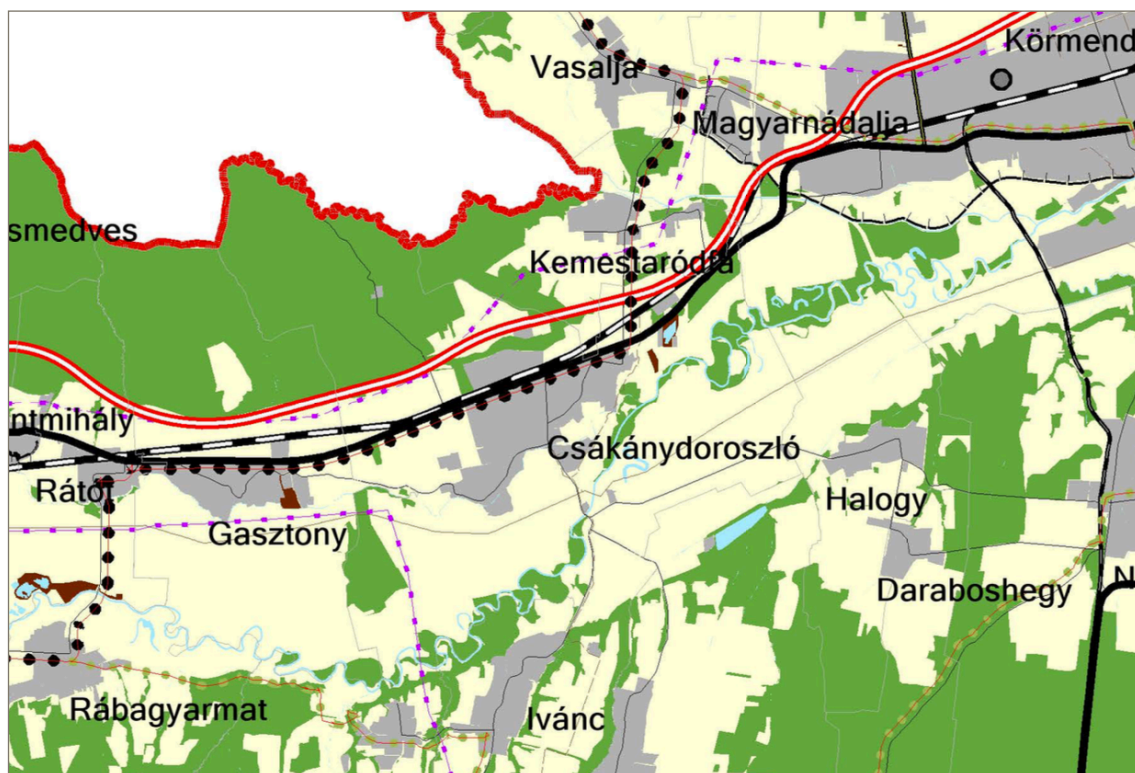


1.2.4. ábra VTT-tározók övezete

**Értékelés:** A 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet által a település érintett a jó termőhelyi szántók, az erdőtelepítésre kijelölt területek, a tájvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder terület övezetei által. A tervezéssel a tájvédelmi terület és a nagyvízi meder területe sem érintett.

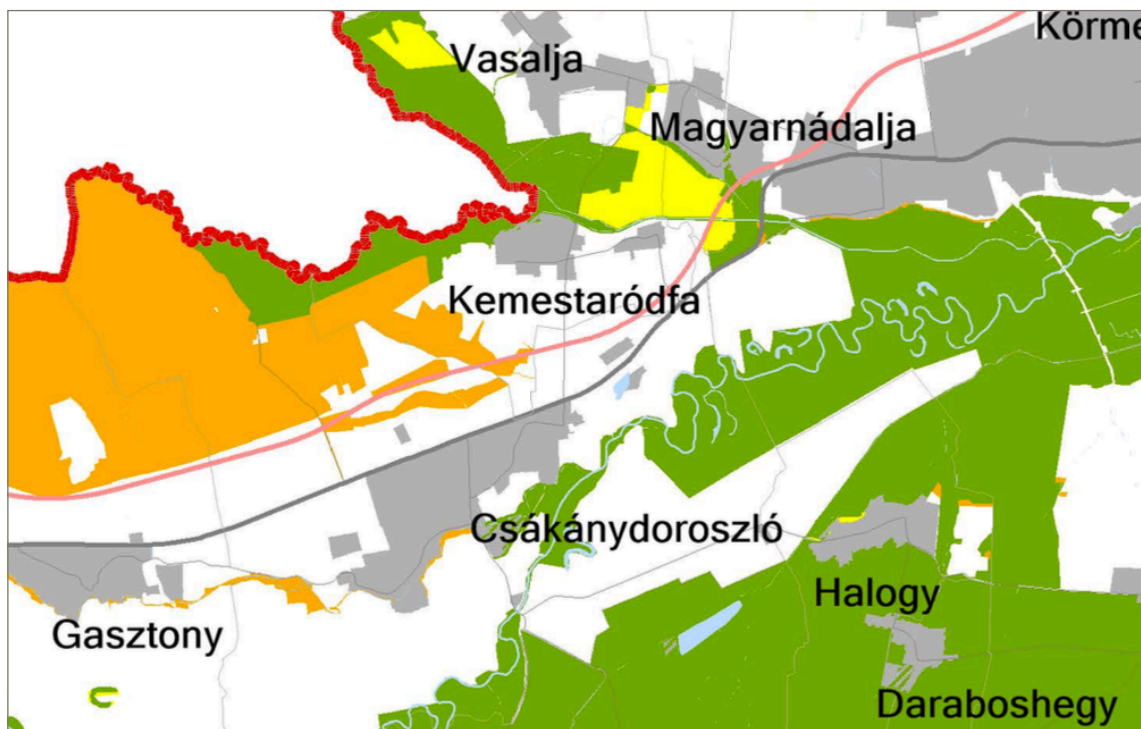
**1.3. A Vas Megyei Közgyűlés 4/2021.(II.15.) önkormányzati rendelete Vas Megye településrendezési tervéről (továbbiakban: Vas megyei TrT) 2021. február 15-én fogadta el Vas Megyei Közgyűlés Elnöke.**

Az Vas megyei TrT. 2. számú melléklete a megye szerkezeti tervét tartalmazza.

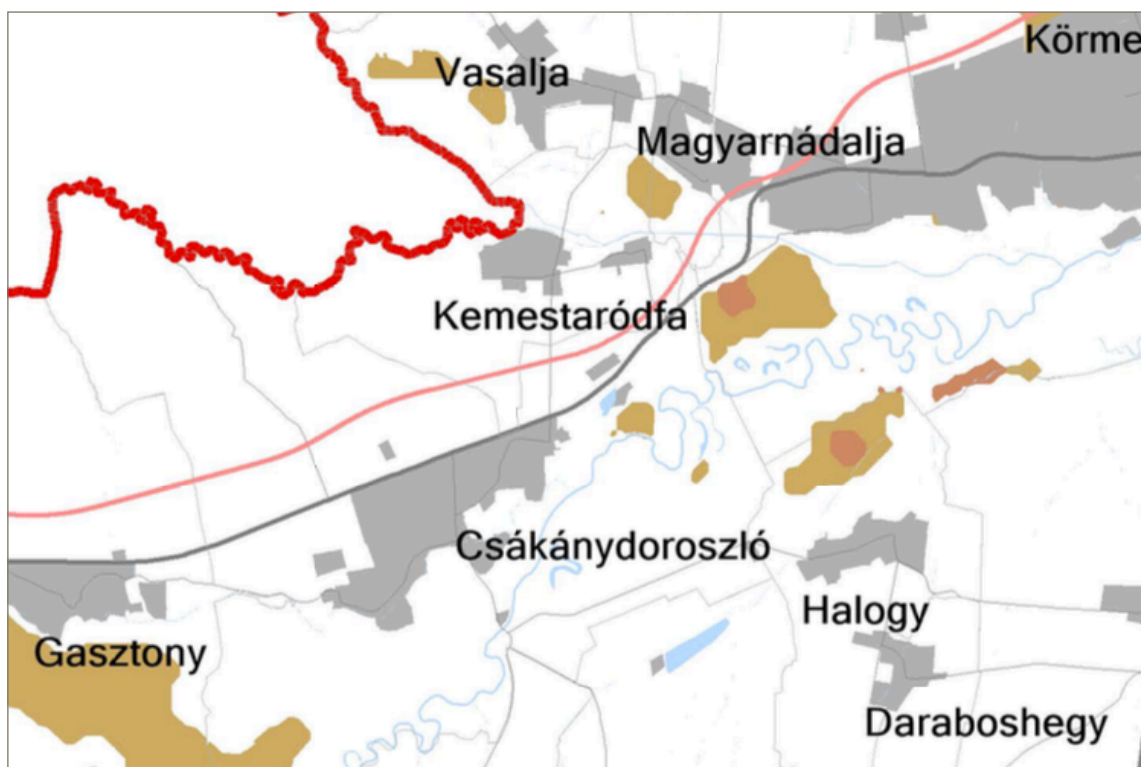


1.3.1. ábra: Kivonat a Vas megyei TrT szerkezeti tervéből

Az Vas megyei TrT. 3. számú melléklete szerint Csákánydoroszló község közigazgatási területe az alábbi térségekkel érintett:

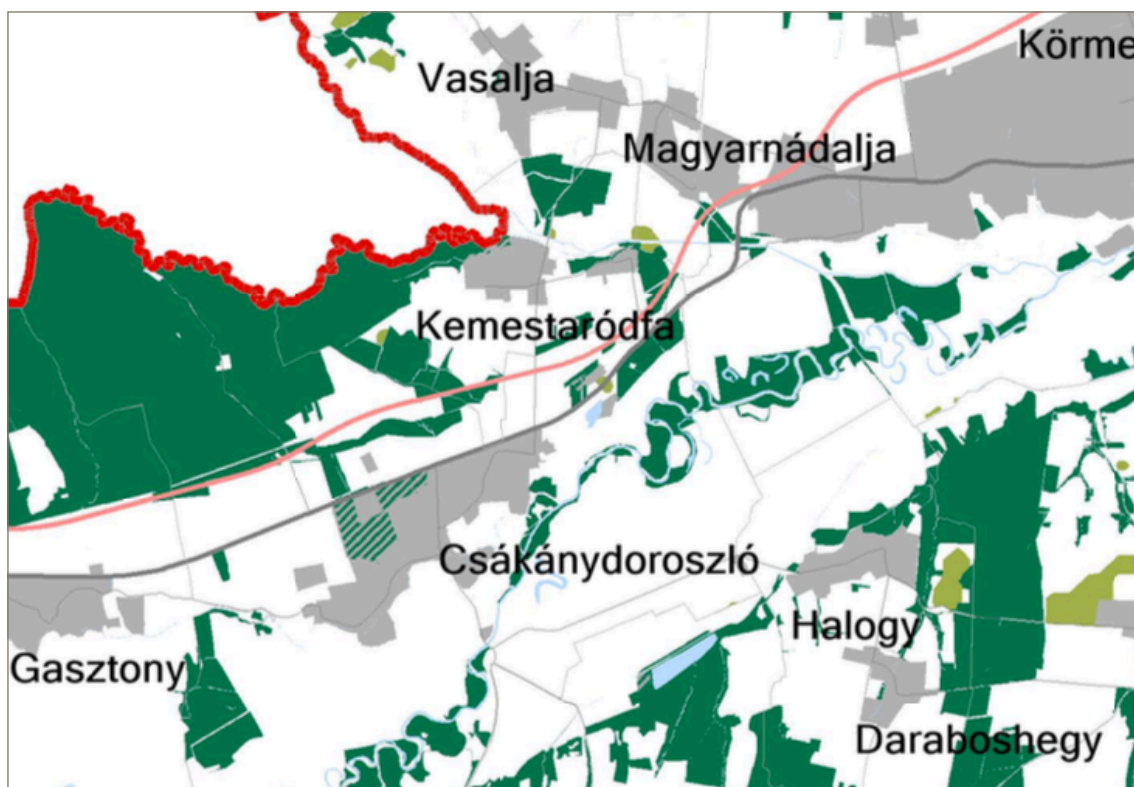


**1.3.2. ábra: Csákánydoroszló a VMTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete,  
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,  
Ökológiai hálózat puffterületének övezete** Forrás: VMTrT (3.1. számú melléklete)

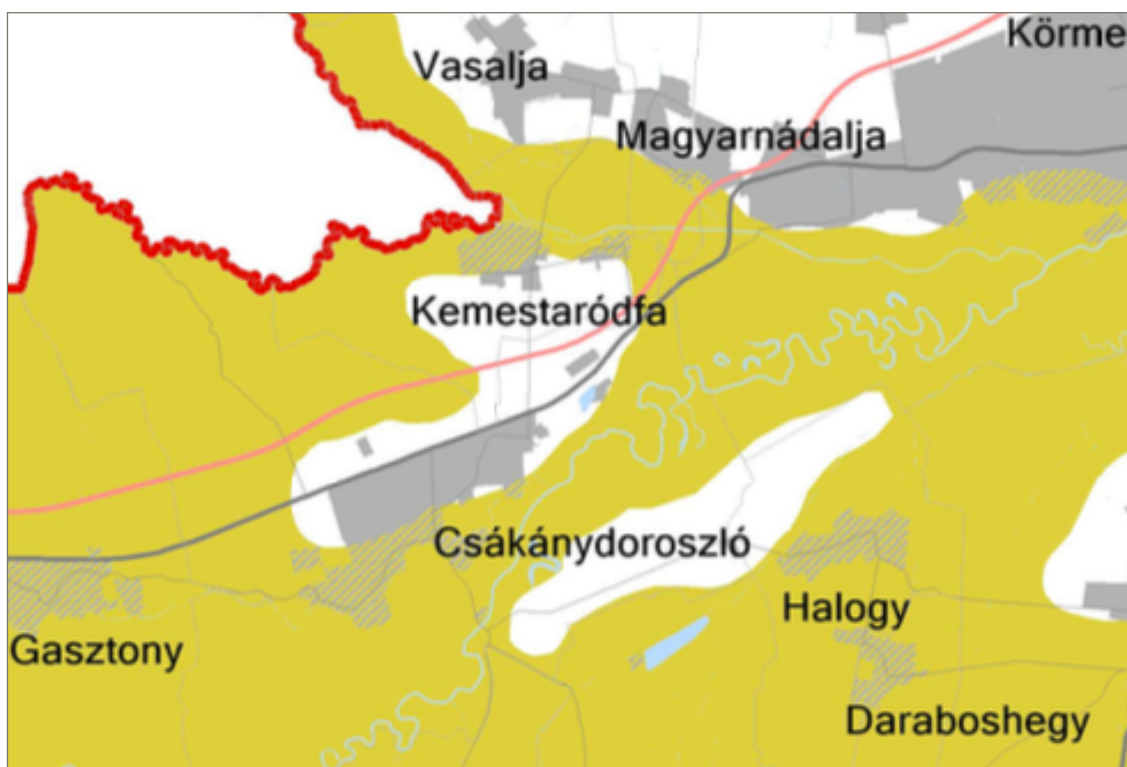


**1.3.3. ábra: Csákánydoroszló a VMTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántó övezete  
Jó termőhelyi szántók övezete** Forrás: VMTrT (3.2.sz. melléklet)





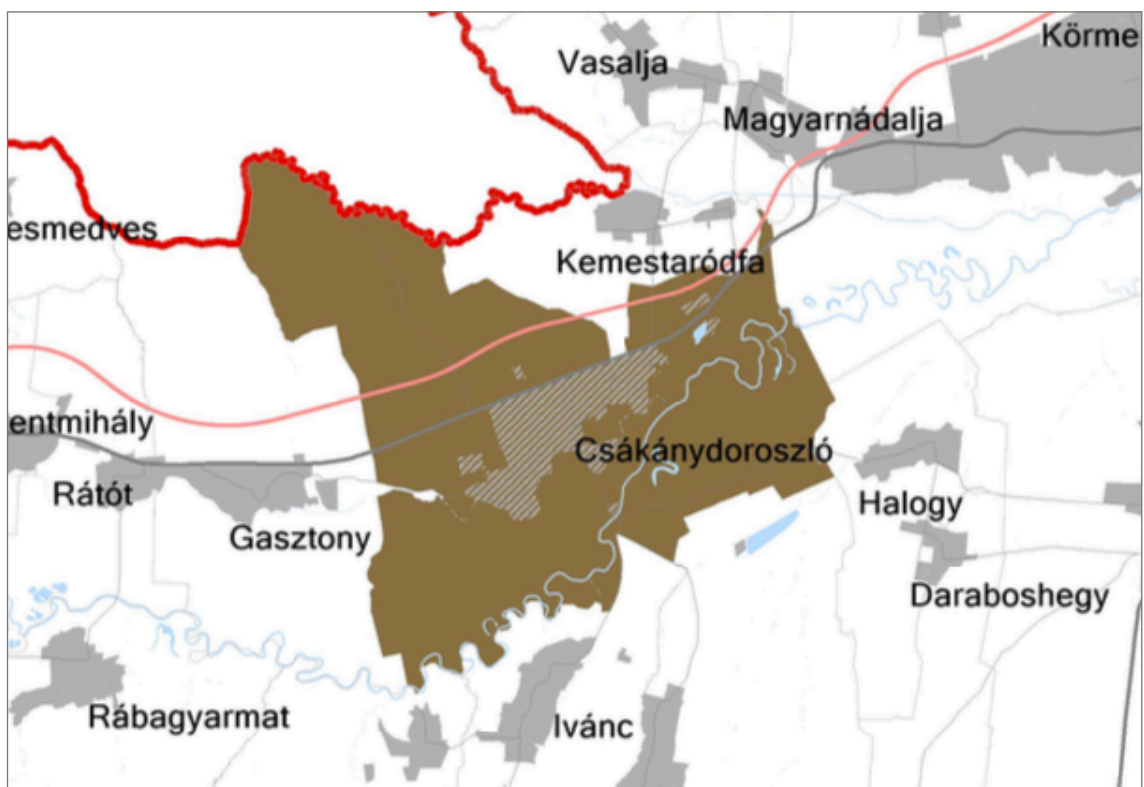
**1.3.4. ábra: Csákánydoroszló a VMTrT Erdők övezete,  
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete**  
Forrás: VMTrT (3.3.sz. melléklet)



**1.3.5. ábra: Csákánydoroszló a VMTrT Tájképvédelmi terület övezete**  
Forrás: VMTrT (3.4.sz. melléklet)



1.3.6. ábra: Csákánydoroszló a VMTrT Nagyvízi meder terület övezete  
Forrás: VMTrT (3.7.sz. melléklet)



1.3.7. ábra: Csákánydoroszló a VMTrT Ásványi nyersanyagvagyron övezete által érintett település  
Forrás: VMTrT (3.9.sz. melléklet)

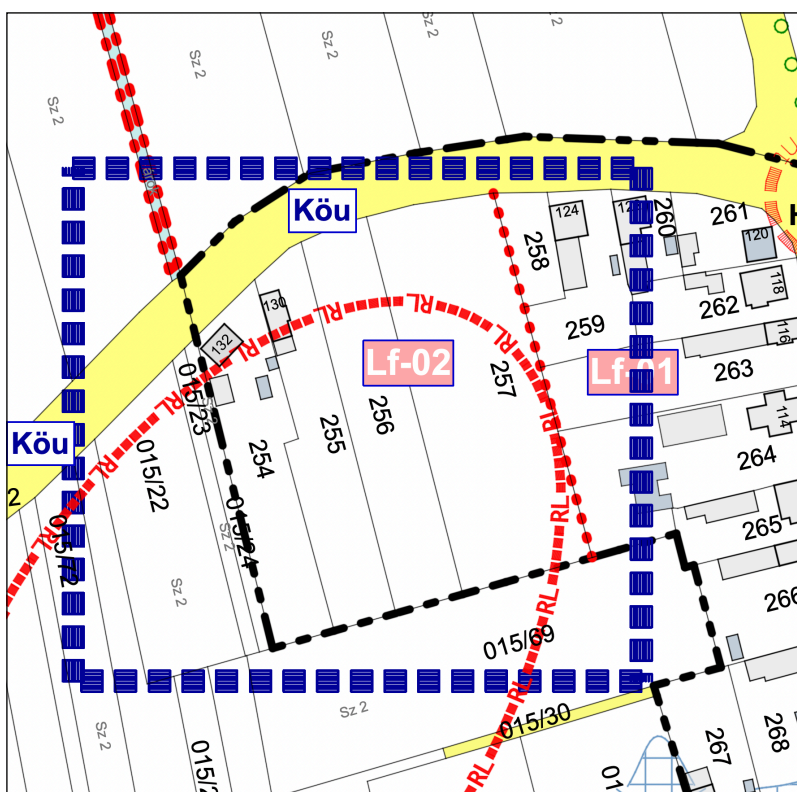
Értékelés: A módosítás tekintetében a Vas megyei TrT települési térségében található övezetek korlátozást nem tartalmaznak.

## 2. AZ ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA

A tervezési terület Csákánydoroszló nyugati településkapujában, 74171 számú Gasztony bekötő út mentén található. Kialakult Lf-2 jelű falusias lakóterületen helyezkednek el. Az érintett telkek a település nyugati határán találhatók a Fő utca végén közvetlenül a belterület határa mentén. A 245, 255, 256, 257 hrsz-ú ingatlanokon régészeti lelőhely található



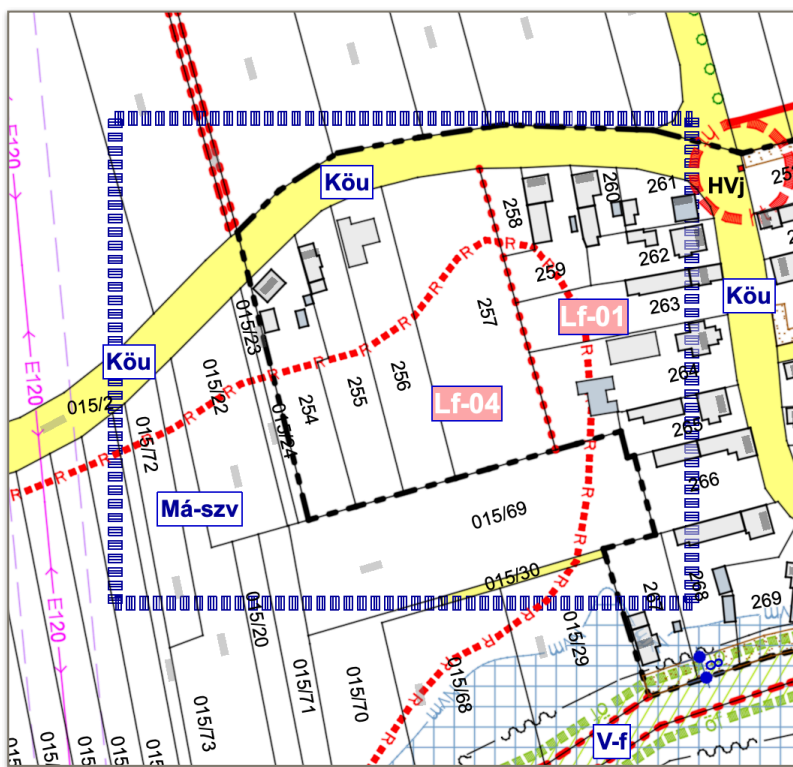
3.3. ábra: A légifotó 2023-ból. Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu>



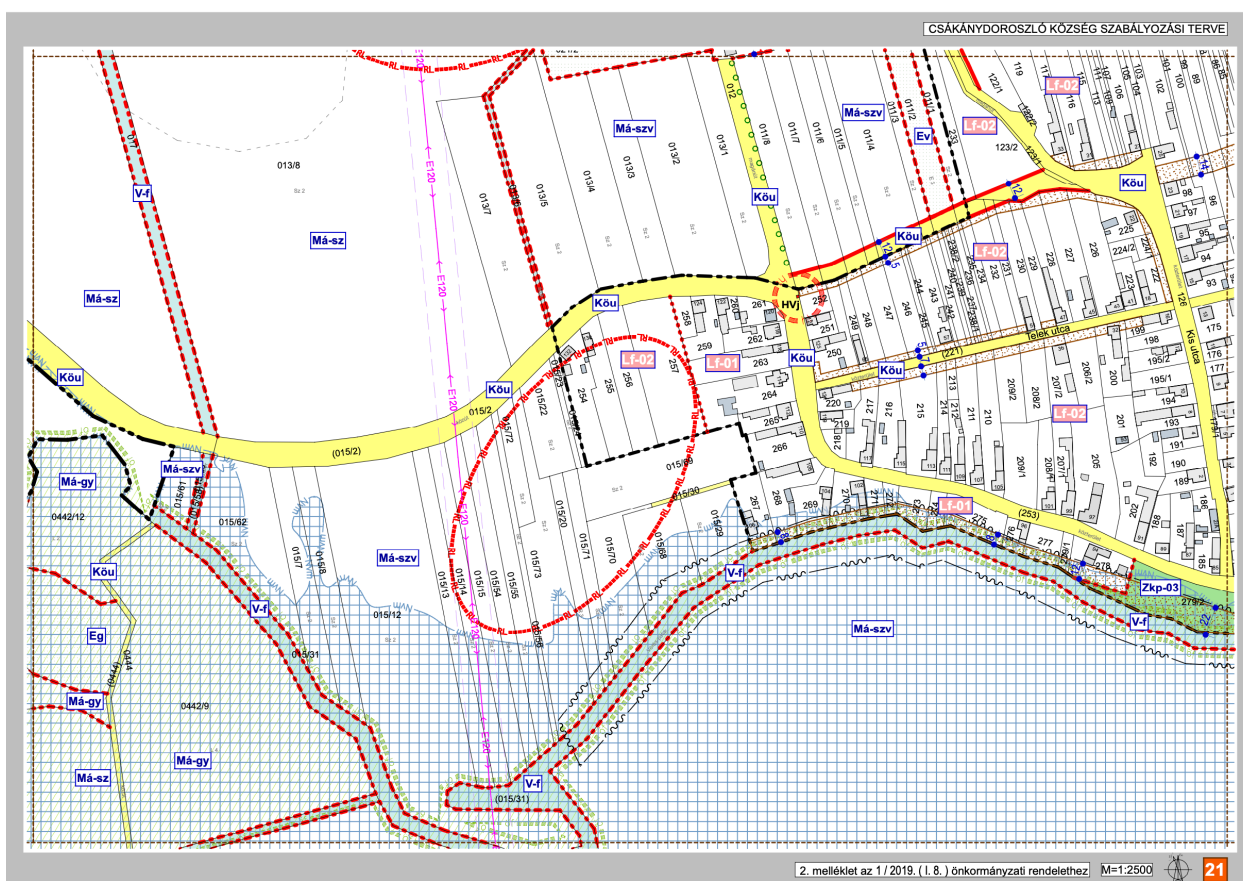
3.4. ábra: Kivonat a hatályos szabályozási tervből jelölve a változtatással érintett részt



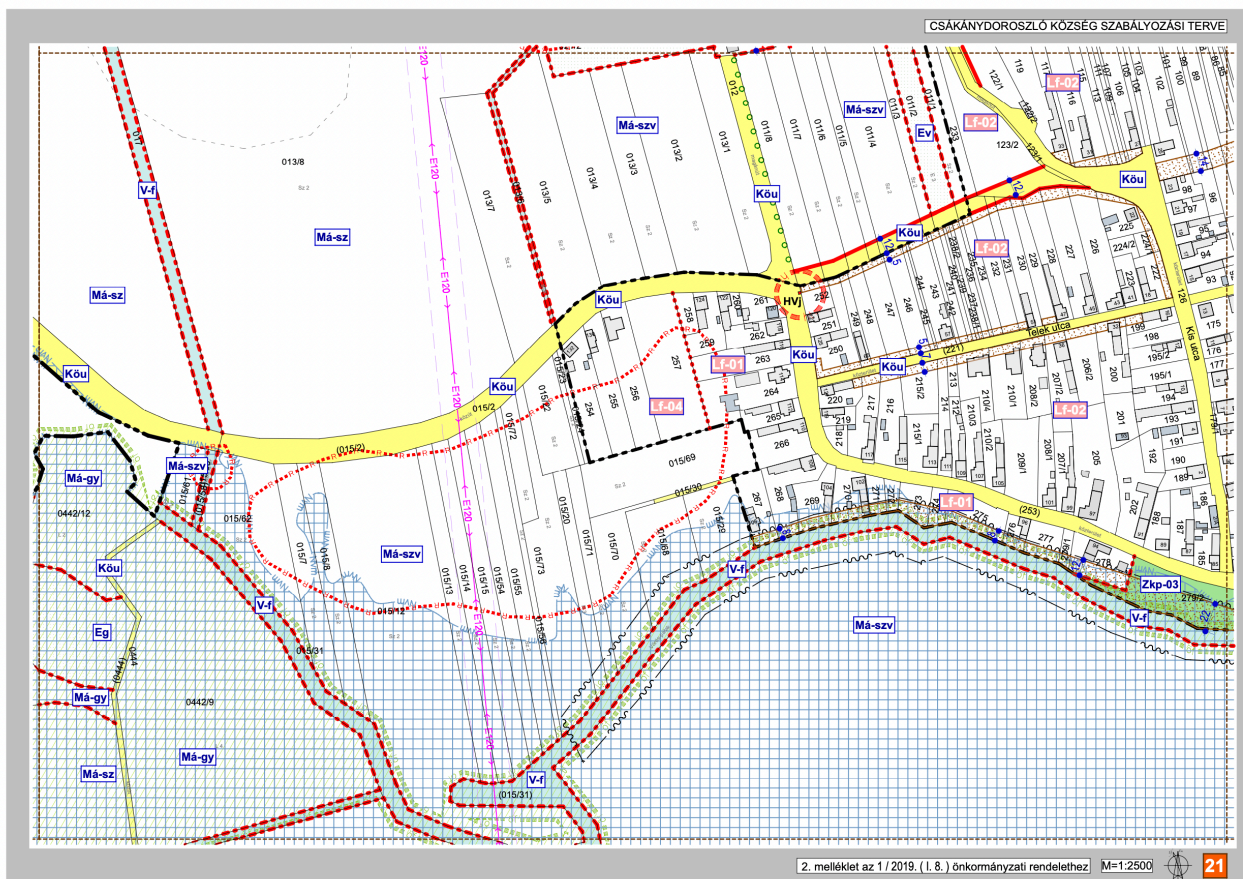
A fejlesztési cél megvalósítása érdekében új Lf-04 jelű falusias lakóterület kerül bevezetésre. Az övezet lehetővé teszi, hogy a lakóépület a telek hátsó részén is épülhessen külön egységként. Megteremti a lehetőségét, hogy az utcához közelebb lévő épület más, egészségügyi funkciót kaphasson.



3.6. ábra: Kivonat a Tervezett szabályozási tervből jelölve a változással érintett részt



**3.7. ábra: A hatályos 21 számú Szabályozási terv szelvény**



**3.8. ábra: A tervezett 21 Szabályozási terv szervény**

### III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

#### 1. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE

*Készült az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek alkalmazásával.*

##### 1.1. Tájrendezési javaslat

A tájrendezési javaslat általános fejezetének megállapításai - így éghajlat, növényzet, talajok, természetvédelem, tájhasználat és zöldfelület - a tervezési területet nem nevesítik, azok természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.

Értékelés: A tervezett módosítások tájrendezési szempontból nem jelentenek érdemi változást.

##### 1.2. Környezetalakítási javaslat

A környezetalakítási javaslat általános fejezetének megállapításai - így a vízrajz, levegő tisztaság, talaj, élővilág és épített környezet - a tervezési területet nem nevesítik.

Értékelés: A levegő állapota a HÉSZ tervezett módosítások következtében nem változik.

##### 1.3. Közlekedési javaslat

A közlekedési javaslat fejezeteinek megállapításai - így térségi kapcsolatok, települési úthálózat, forgalmi adatok, úthálózati osztályba sorolás, várakozó helyek, kapubehajtók, kerékpárút, tűzvédelmi szempontok és közösségi közlekedés - a tervezési területet nem nevesítik.

Értékelés: A tervezett módosítás érdemi változást a település közlekedési rendjében nem jelent.

##### 1.4. Közművesítési javaslat

A közművesítési javaslat ágazonkénti megállapításai - így villamosenergia-ellátás, földgázellátás, vízellátás, csapadékvíz-elvezetés és szennyvízcsatornázás - a tervezési területet nem nevesítik.

Értékelés: A tervezett módosítások nem jelentenek érdemi változást a közműellátása biztosított, jelentős kapacitás növekedéssel nem kell számolni.

##### 1.5. Hírközlési javaslat

A hírközlési javaslat a tervezési területet nem nevesíti, az az egész közigazgatási terület egyetemleges elláthatóságát vizsgálja.

Értékelés: A tervezett módosítások hírközlési szempontból nem jelent érdemi változást.

##### 1.6. Örökségvédelem

A Csákánydoroszló területén fellelt lelőhelyek lehatárolását adatszolgáltatásként megkaptuk, a településrendezési eszközökön azok szerepelnek.

Értékelés: A módosítással érintett területek régészeti területen helyezkedik el, de a korábbiakhoz képest nem jelent jelentős változtatást a falusias lakóterület övezeti előírásainak változtatása. A terület műemléki érintettséggel nem rendelkezik.

## **2 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA**

Fenti célok megvalósítása érdekében Településszerkezeti tervet nem kell módosítani.

Módosul az építési övezetek előírását tartalmazó övezeti tábla, új Lf-04 jelű falusias lakóterület övezet kerül bevezetésre, valamint a 21-jelű szabályozási tervlap.

A módosító rendelet megalkotását követően az érintett mellékletek a szükséges mértékben lecserélésre kerülnek, egységes szerkezetben teljes mellékletként kerül dokumentálásra.

## **3. A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA**

**3.1.** *A biológiai aktivitás érték nem változik, nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.*

### 3.1. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS



**Csákánydoroszló Községi Önkormányzata • önkormányzati főépítész**

9919 Csákánydoroszló, Fő utca 39. Telefon: +3694 592-002

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

### CSÁKÁNYDOROSZLÓ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES MUNKARÉSZEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEINEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

Készült a Dr. Liptayné Tilinger Zsófia és Dr. Liptay Péter kérelmezők által kezdeményezett, a Csákánydoroszló Fő utca 132. szám alatti ingatlant érintő módosítás tárgyában, a 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet *(továbbiakban: Kr.)* 19.§(4) bekezdés adta felhatalmazás alapján, a Kr. 7. mellékletének figyelembevételével, a Képviselő-testület 2024. áprilisi ülésére előterjesztett településpolitikai döntés megalapozására.

#### Jogszabály alkotási előzmények:

Csákánydoroszló Községi Önkormányzata a község teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített Településszerkezeti tervét az 1/2019.(I.7.) Kt-határozat hagyta jóvá, míg a Helyi építési szabályzatot és a Szabályozási tervet az 1/2019.(I.8.) önkormányzati rendelettel állapította meg.

A Helyi építési szabályzat azóta a 4/2019.(II.26.), a 6/2021.(V.21.) és a 10/2023.(X.25.) önkormányzati rendeletekkel módosult.

#### A rendezési tervről szóló döntésre előterjesztett tervezési program:

A kérelmezők a közelmúltban azzal a céllal vásárolták meg az ingatlant, hogy a lakó fő funkció megtartása mellett egészségügyi-közösségi célokat is megvalósítsanak a telken. A tervezett egészségügyi létesítmény helyét az utcafronti épület átalakításával tervezik, mivel így a megközelítés közvetlenül, a telek hátsó részének zavarása nélkül biztosítható. Emiatt a lakóház elkülönülten, a természeti környezettel összhangban tervezett új épületben valósulna meg (lásd. a Kérelem beépítési tervet tartalmazó mellékletét.).

A jelenlegi szabályozás második lakóegység építését az építési hely második felében nem tesz lehetővé. Mivel a beruházás természetes sorrendje az lenne, hogy a meglévő, felújított házba költözve először az új lakóházat építenék fel és ezt követné az utcafronti épület rendelővé alakítása, kezdeményezik a HÉSZ ebbéli korlátozásának feloldását.

#### Eljárásrend:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet *(továbbiakban: Korm.R.)* 63.§ (1) szerint a HÉSZ tervezett módosítása egyszerűsített eljárás keretében hajtható végre.

#### Környezeti értékelés szükségessége

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti környezeti vizsgálat szükségességének előzetes véleményezését le kell folytatni.

#### A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei:

A hatályos településrendezési eszközök tartalmi felépítése a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet *(a továbbiakban: Korm.R.)* előírásainak felel meg, amely 2027. június 30-ig módosítható.

Az alátámasztó munkarészek közül a feladat ellátáshoz szükséges kiegészítést kell megtenni, mivel a 2019-es rendezési tervhez elkészített alátámasztó munkarészek felépítése követi a Korm.R. 4. melléklet 2. pont és annak 2.1-2.9 alpontjait.



A többi fejezet, úgy mint a tájrendezés, környezetvédelem, közmű és közlekedés csak a feladat által megkívánt mélységig szükséges kiegészíteni, mivel a 2019-es településrendezési eszközök ezt tartalmazzák.

A településszerkezeti terv nem változik, újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A HÉSZ tartalmi felépítése megfelel a *Korm.R.* előírásainak és azok módosíthatók. Tartalmi felépítésük megegyezik a *Korm.R.* 4. és 5. mellékletében foglaltakkal.

**Módosítandó településrendezési eszközök:**

Helyi építési szabályzat: Módosul a HÉSZ normaszövege és a 2. melléklet 21. szelvénye

Csákánydoroszló, 2024. április 3.

**Rápli Pál József**  
önkormányzati főépítész

## 3.2. FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT



Csákánydoroszló Községi Önkormányzata • önkormányzati főépítész

9919 Csákánydoroszló, Fő utca 39. Telefon: +3694 592-002

### FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

CSÁKÁNYDOROSZLÓ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KAPCSÁN  
A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMI RENDELET ÖSSZHANGJÁRÓL

#### Jogszabály alkotási előzmények:

Csákánydoroszló Községi Önkormányzata a község teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített Településszerkezeti tervét az 1/2019.(I.7.) Kt-határozat hagyta jóvá, míg a Helyi építési szabályzatot és a Szabályozási tervet az 1/2019.(I.8.) önkormányzati rendelettel állapította meg.

A Helyi építési szabályzat azóta a 4/2019.(II.26.), a 6/2021.(V.21.) és a 10/2023.(X.25.) önkormányzati rendeletekkel módosult.

Csákánydoroszló Községi Önkormányzata a község teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített a településkép védelméről szóló 13/2018.(XII.18.) önkormányzati rendeltét.

#### A településfejlesztési meghatározott tervezési program:

- a) A Fő utca 254 - 257 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló Lf-02-jelű építési övezet területén új Lf-04 jelű lakó fő funkció megtartása mellett egészségügyi-közösségi célokat is magába foglaló falusias lakóterület kialakításával a tervezett fejlesztések építésjogi megalapozása.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 60.§ (6) szerint a HÉSZ tervezett módosítása egyszerűsített eljárás keretében hajtható végre.

#### A településkép védelmi rendelet előírásai:

A módosítással érintett terület Csákánydoroszló Községi Önkormányzata Képviselő-testületének a Településkép védelméről szóló 13/2018.(XII.18.) önkormányzati rendelete 1. számú melléklete D8 tervlapja tartalmazza. A terület a településképi szempontból meghatározó történelmi településrészen helyezkedik el. A terület nem áll területi és természeti védelem alatt.

#### Értékelés:

A fentiek alapján a HÉSZ módosítás kapcsán nem szükséges a településkép védelmi rendelettel való összehangolás.

Szakvéleményemet a 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés i) pontjában kapott feladatkör alapján adtam meg.

Répcelak, 2024. október 28.

**Rápli Pál**

önkormányzati főépítész

### 3.3. EGYESÍTETT SZAKÁGI NYILATKOZAT

#### TERVEZŐI NYILATKOZAT

##### CSÁKÁNYDOROSZLÓ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

#### 1. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK:

Csákánydoroszló Községi Önkormányzata a község teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített Településszerkezeti tervét az 1/2019.(I.7.) Kt-határozat hagyta jóvá, míg a Helyi építési szabályzatot és a Szabályozási tervet az 1/2019.(I.8.) önkormányzati rendelettel állapította meg.

- 1.1. Csákánydoroszló Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. április 8. napján 17/2024.(IV.08.) számú határozatában döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközök felülvizsgálatát a Fő utca 254-257 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló Lf-02 jelű építési övezet tekintetében, annak érdekében, hogy a terület egy részén kialakuló új építési övezet előírásaival elősegítse a telepítési tanulmánnyal alátámasztott fejlesztés építészeti hátterét.

#### 2. ELJÁRÁSREND, TARTALMI KÖVETELMÉNYEK

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.R.) 60.§ (6) szerint a HÉSZ tervezett módosítása egyszerűsített eljárás keretében hajtható végre.

A helyi építési szabályzata Korm.R. 4.mellékletétől eltér, mivel a hatályos HÉSZ felépítése más metodikát követ, új HÉSZ készítésére a tervező megbízást nem kapott. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 46.§ alapján az új kerületi településtervezet hatálybalépéséig, de legkésőbb 2027. június 30-ig módosítható.

Mivel a módosítandó településrendezési eszközök elfogadása hét éven belül történt, a főépítési feljegyzés szerint a megalapozó vizsgálatok felhasználhatók.

Áttekintve a rendezési terv korábbi alátámasztó dokumentumait és mérlegelve a módosítás várható hatásait az alábbi nyilatkozatot tesszük:

#### 3. EGYESÍTETT SZAKÁGI TERVEZŐI NYILATKOZAT:

Alulírott szakági tervezők nyilatkozunk, hogy az 1.1 pontban részletezett módosításnak nincsen kimutatható hatása a község közlekedési hálózatára, környezeti- és tájképi elemeire. A módosítást gyakorlatilag a vonatkozó előírások rendeletalkotás óta eltelt időszakban



megváltozott jogszabályi környezetéhez illesztését, valamint az épületekkel kapcsolatban elvárható, megemelkedett műszaki minőség és fenntarthatóság megvalósíthatóságát szolgálják.

Badacsonytördemic, 2024. szeptember 24.

Úrhida, 2024. szeptember 24.



**Szűcs Gábor**  
**Táj és kertépítész**  
**TK1 19-0458**



**Pálffy György**  
**Útépítési és fenntartási mérnök**  
**KÉ-K, KÉ-L, Tkö, KÉ-VA/07-0808 07-05682**

## **I V . J Ó V Á H A G Y A N D Ó M U N K A R É S Z**

### **A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

#### **X Csákánydoroszló Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2024. (.....) önkormányzati rendelete**

#### **Csákánydoroszló község helyi építési szabályzatáról szóló 1/2019. (I.8.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Csákánydoroszló Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

Csákánydoroszló Község Önkormányzata Képviselő-testülete Csákánydoroszló község helyi építési szabályzatáról szóló 1/2019. (I.8.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a 1. melléklete e rendelet 1. mellékletének Lf-4 jelű övezeti táblájával egészül k.

#### **2. §**

A Rendelet az 2. mellékletének a 21. szelvénye helyébe e rendelet 2. mellékletének 21 szelvénye lép.

#### **3. §**

A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.  
Kihirdetve: Csákánydoroszló 2024. .... napján.

Musits József  
polgármester

dr. Stepics Anita  
jegyző

dr. Stepics Anita

jegyző

## INDOKOLÁS

### **Csákánydoroszló község helyi építési szabályzatáról szóló 1/2019. (I.8.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ...../2024. (..... ....) önkormányzati rendelethez**

Az önkormányzati rendeletet – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 18.§-ában foglaltaknak megfelelően eljárva – az alábbiak szerint indokolom:

### ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározott felhatalmazás alapján, a törvényben meghatározott feladatkörében eljárva Csákánydoroszló Község Önkormányzata megalkotta a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét. A rendelet módosítása vált indokolttá az időközben megváltozott körülmények okán.

### RÉSZLETES INDOKOLÁS

#### **1.§-hoz**

A vonatkozó jogszabályi rész a 1. melléklet Lf-4 övezeti táblával való kiegészítéséről rendelkezik.

#### **2.§-hoz**

A vonatkozó jogszabályi rész a 2. melléklet módosításáról, kicseréléséről rendelkezik, amelyre a 21. térképszelvény módosítása miatt van szükség.

#### **4.§-hoz**

A vonatkozó jogszabályi rész hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

## 1. A R E N D E L E T M E L L É K L E T E I

1. melléklet ... / 2024. (.... ...) számú rendelethez

**A LF-4 SZÁMÚ ÖVEZETI TÁBLÁVAL KIEGÉSZÜLT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI TÁBLÁK.**

2. melléklet ... / 2024. (.... ...) számú rendelethez

**A 21 SZÁMÚ MÓDOSÍTOTT TERVLAPOT TARTALMAZÓ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP  
SZELVÉNYEK.**

## **V . F Ü G G E L É K**

- 1. FÜGGELÉK: ALÁÍRÓLAP**
- 2. FÜGGELÉK: ELŐZETES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT VÉLEMÉNYEZÉSÉNEK  
DOKUMENTUMAI**
- 3. FÜGGELÉK: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**