

JEGYZŐKÖNYV

Csömödér

Község Önkormányzata Képviselő-testülete

2025. év július hó 16. napján

megtartott nyilvános üléséről

Határozatok:

Sorszáma	Kódja
24/2025. (VII.16.)	
25/2025. (VII.16.)	
26/2025. (VII.16.)	
27/2025. (VII.16.)	

Rendeletek:

Sorszáma (ki- hirdetés ideje)	Tárgya	Kapcsolódó önkormány- zati rendelet (Módosítás, vagy hatályon kívül helyezés)	Kódja
3/2025. (VII.25.)	Csömödér Község Helyi építési szabály- zatáról szóló 6/2007. (VI.07.) önkormány- zati rendelet módosítása	mód. 6/2007. (VI.07.)	

J e g y z ő k ö n y v

K é s z ü l t:

Csömödér Község Önkormányzata Képviselőtestületé
nek 2025. július 16-án 8,00 órakor megtartott
nyilvános üléséről

A z ü l é s h e l y e:

Csömödéri Közös Önkormányzati Hivatal épülete
Csömödér

J e l e n v a n n a k:

Tomposné Gyuricza Judit polgármester
Brenner Attila települési képviselő
Czigány László Csaba települési képviselő

Csömödéri Közös Önkormányzati Hivatal részéről:

Kovácsné Horváth Anikó jegyző

N a p i r e n d e l ő t t:

A polgármester köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a képviselőtestület ülése határozatképes, mivel a megválasztott 5 fő települési képviselő-testületi tag közül 3 fő jelen van. Lovrencsicsné Tánczos Ilona alpolgármester és Pető Dániel települési képviselő egyéb elfoglaltság miatt az ülésen megjelenni nem tudtak.

Ezt követően a képviselőtestület ülését megnyitotta.

A képviselőtestület a polgármester javaslatára az alábbi napirendet fogadta el egyhangúlag:

N a p i r e n d:

1. A polgármester beszámolója a két ülés között végzett munkáról

Előadó: Tomposné Gyuricza Judit polgármester

Előterjesztés: szóban

2. Polgármester juttatásának megállapítása 2025. július 1-jei hatállyal

Előadó: Kovácsné Horváth Anikó jegyző

Előterjesztés: írásban

3. Lovászi Intézményirányító Társulás Társulási Megállapodás módosítása

Előadó: Kovácsné Horváth Anikó jegyző

Előterjesztés: írásban

4. Csömödér község hatályos településrendezési eszközeinek a 057/2 hrsz-ú ingatlanon gazdasági épület kialakíthatósága érdekében történő módosítása

Előadó: Tomposné Gyuricza Judit polgármester

Előterjesztés: írásban

Tomposné Gyuricza Judit polgármester Brenner Attila települési képviselő személyében tett javaslatot jegyzőkönyv hitelesítőnek.

N a p i r e n d tárgyalása:

1. Polgármester beszámolója a két ülés közt végzett munkáról

Előadó: Tomposné Gyuricza Judit polgármester

Tomposné Gyuricza Judit: A szociális tűzifa programon sikeresen vettünk részt. Folytatódik a START közfoglalkoztatási program a településen.

A polgármester beszámolójával kapcsolatban hozzászólás nem hangzott el, az elhangzottakat a képviselőtestület tudomásul vette.

2. Polgármester juttatásának megállapítása 2025. július-jei hatállyal

Előadó: Kovácsné Horváth Anikó jegyző

Írásos előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

A polgármester bejelentette, hogy az ügyben személyesen érintett.

A személyes érintettség tárgyában a képviselő-testület 2 „igen” szavazattal, 1 „tartózkodás” mellett az alábbi határozatot hozta:

24/2025. (VII.16.) számú határozat

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete a szavazásból Tomposné Gyuricza Judit polgármestert kizárja.

Az előterjesztéssel kapcsolatban hozzászólás, illetve kiegészítés nem hangzott el, a képviselőtestület 2 „igen” szavazattal az alábbi határozatot hozta:

25/2025. (VII.16.) számú határozat

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. július 1-jei hatállyal Tomposné Gyuricza Judit főállású polgármester bérét 1.167.900,- Ft/hó összegben, költségtérítését 175.185,- Ft/hó összegben állapítja meg.

A képviselő-testület felhívja a jegyzőt, hogy a polgármester juttatása folyósításáról intézkedjék.

Felelős: Kovácsné Horváth Anikó jegyző

Határidő: 2025. július 31., folyamatos

3. Lovászi Intézményirányító Társulás Társulási Megállapodás módosítása

Előadó: Kovácsné Horváth Anikó jegyző

Írásos előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

Az előterjesztéssel kapcsolatban hozzászólás, illetve kiegészítés nem hangzott el, a képviselőtestület 3 „igen” szavazattal az alábbi határozatot hozta:

26/2025. (VII.16.) számú határozat

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Lovászi Intézményirányító Társulás Társulási Megállapodásának módosítását, valamint a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Társulási Megállapodást az előterjesztett formában és tartalommal elfogadja.

A Társulási Megállapodás módosítása, valamint a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Társulási Megállapodás a 2025. szeptember 1. napján lép hatályba.

A Társulási Megállapodás jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

Határidő: folyamatos.

Felelős: Tomposné Gyuricza Judit polgármester

4. Csömödér község hatályos településrendezési eszközeinek a 057/2 hrsz-ú ingatlanon gazdasági épület kialakíthatósága érdekében történő módosítása

Előadó: Tomposné Gyuricza Judit polgármester

Írásos előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

Az előterjesztéssel kapcsolatban hozzászólás, illetve kiegészítés nem hangzott el, a képviselőtestület 3 „igen” szavazattal az alábbi határozatot hozta:

27/2025. (VII.16.) számú határozat

Csömödér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csömödér 057/2 és 115/1. hrsz. alatti ingatlanok területfelhasználási és övezeti átsorolása céljából a 31/2007. (VI. 07.) határozattal elfogadott Csömödér településszerkezeti tervét módosítja a jelen határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terven lehatárolt területen belül.

A 31/2007. (VI. 07.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv leírása jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.

A biológiai aktivitás érték igazolásánál keletkezett 1,19 érték-többlet a soron következő módosítás biológiai aktivitásérték-számításánál figyelembe vehető.

A képviselő-testület felkéri Tomposné Gyuricza Judit polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Határidő: azonnal

Felelős: Tomposné Gyuricza Judit polgármester

Az előterjesztéssel kapcsolatban hozzászólás, illetve kiegészítés nem hangzott el, a képviselőtestület 3 „igen” szavazattal az alábbi rendeletet alkotta:

**Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete
3/2025. (VII.25.) önkormányzati rendelete**

a

**Csömödér Község Helyi építési szabályzatáról szóló
6/2007. (VI.07.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

(rendelet jegyzőkönyv mellékletét képezi)

Az ülésen több napirendi pont nem szerepelt, illetve felvetés nem hangzott el a jelenlévők részéről, így ezt követően a polgármester megköszönte a jelenlévőknek a részvételt és az ülést 9,25 órakor bezárta.



Tomposné Gyuricza Judit
Tomposné Gyuricza Judit
polgármester

Kovácsné Horváth Anikó
Kovácsné Horváth Anikó
jegyző

Brenner Attila
Brenner Attila
jegyzőkönyv hitelesítő

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2025. (VII. 25.) önkormányzati rendelete

Csömödér Község Helyi építési szabályzatáról szóló 6/2007. (VI.07.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete olyan szabályt alkot, mely képviseli a polgár és a közösség, a település és az építésztaársadalom érdekeit, óvja természetes és épített környezetet, segíti a gazdaság energiatudatos átalakítását, ösztönzi a minőségi és fenntartható építészetet, illetve hozzájárul a táj, a hagyomány és a fejlődés közti egyensúly megtartásához.

[2] Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. §-ban meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörben eljáró véleményezésre jogosultak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

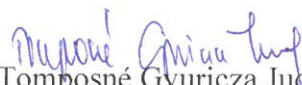
1. §

A Csömödér Község Szabályozási tervének jóváhagyásáról, valamint a helyi építési szabályzatról szóló 6/2007 (VI.7.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2025. július 26-án lép hatályba.

Csömödér, 2025. július 16.


Tomposné Gyuricza Judit
polgármester




Kovácsné Horváth Anikó
jegyző

A rendelet kihirdetésének napja: 2025. július 25.


Kovácsné Horváth Anikó
jegyző

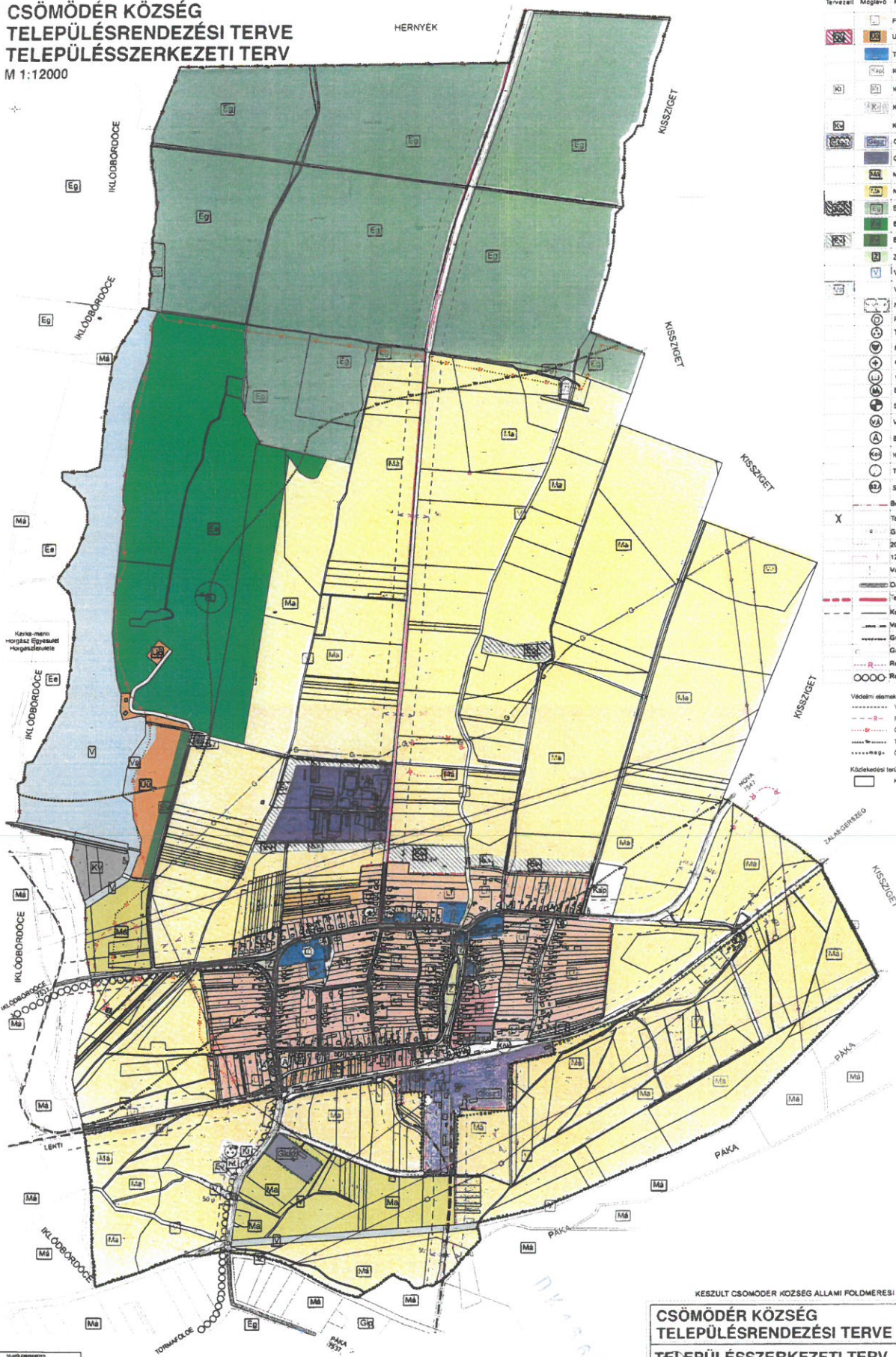


1. melléklet

Módosítva a 27/2025. (VII.16.) sz. határozattal.
Hatályos: 2025. július 16-tól.

CSÖMÖDÉR KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV M 1:12000

HERNYEK



- Tervezett Meglévő Megnevezés
- Felülvizsgáló terület
 - Üdülési terület (helyi hasznosítás)
 - Teljesen központi városi terület
 - Különleges terület (sport terület)
 - Különleges terület (közterület)
 - Különleges terület (kegyeleti park)
 - Különleges terület (vidéki park)
 - Gazdasági terület (veszélykezelési terület)
 - Gazdasági terület (mezőgazdasági)
 - Mezőgazdasági terület (általános)
 - Mezőgazdasági terület (kertes)
 - Erdőterület (gazdasági)
 - Erdőterület (társadalmi)
 - Erdőterület (vidéki)
 - Zöldterület
 - Vízgazdálkodási terület
 - Vízgazdálkodási terület (strand)
 - Natura 2000
 - Polgármesteri hivatal
 - Törvény
 - Művelődési ház
 - Orvosi rendelő
 - Okmányiroda
 - Egyházi központ
 - Szimbiumi terület
 - Vasúti állomás
 - Buszmegálló
 - Közbiztonsági központ
 - Transzformátor
 - Szennyvíztisztító
 - Belterületi határ
 - Tervezési körzet
 - Gazdasági
 - 30 kV-os távezeték
 - 120 kV-os távezeték
 - Vadgazdálkodás
 - Országos út
 - Teljesítmény út
 - Kiszolgáló út
 - Vasúti vágány
 - Gyalogút
 - Gazdasági
 - Régi területi határ
 - Régi területi határ
 - Védett elemek
 - Védett terület határa
 - Régi területi határ
 - Ökológiai hálózati ökológiai folyó határa
 - Tájképvédelmi terület határa
 - Ökológiai hálózati magterületének határa
 - Közföldhasználati terület
 - Közföldhasználati terület

T.1.

KÉSZÜLT CSÖMÖDÉR KÖZSÉG ÁLLAMI FÖLDMÉRÉSI ALAPTERKEPE ALAPJÁN

CSÖMÖDÉR KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

TT-02/2006 2006.06.

M = 1:12000

SZ & SZ 61 Gyenesdiás, Madách u 26

Székely György Jász János László Gyula János János Dr. Nagy Sándor Rosta Tibor
1970-01-01 1970-01-01 1970-01-01 1970-01-01 1970-01-01 1970-01-01 1970-01-01 1970-01-01

CSÖMÖDÉR TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA 2025.

I. Településszerkezet, területfelhasználás

1. Szerkezeti elemek

Jelen módosítással a kül- és belterületek határa, azok nagysága változatlan marad.

2. Területfelhasználási egységek változása

Beépítésre szánt és nem szánt területek

A Csömödér 057/2 hrsz. alatti Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt ingatlant meglévő beépítésre szánt Gksz Kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági területfelhasználásba sorolunk. Csereterületként a 115/1 hrsz.-ú telket jelöljük ki, Gksz1 jelű kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági területfelhasználásból Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásába sorolunk át.

A változásokat a szerkezeti terven ábráztuk.

3. Területi mérleg:

Területfelhasználás	Meglévő területnagyság (ha)	Tervezett területnagyság (ha)	Változás (ha)
<i>Beépítésre szánt területek:</i>			
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	1,72	1,36	-0,36
<i>Beépítésre nem szánt területek:</i>			
Általános mezőgazdasági terület (Má)	1,36	1,72	+0,36
Összesen:	3,08	3,08	

4. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

Az érvényesítendő előírások	Az előírások betartásának igazolása		
Mezőgazdasági térség	A térségi területfelhasználás nagysága a közigazgatási területre:	479,42 ha	100 %
	MaTrT-ben megállapított eltérési lehetőség:	-119,855 ha	25%
	Hatályos terven igénybe vett eltérés	-92,16 ha	-19,25 %
	Jelen módosítás során átminősítendő mezőgazdasági terület nagysága:	0,36 ha	0,075%
	A mezőgazdasági térség nem csökken 75% alá, tehát a		

	szerkezeti terv megfelel.
A tájképvédelmi terület övezete	Tájképvédelmi terület övezete érinti a tervezési területet. Az illetékes hatóság észrevételt nem tett. Mivel a 057/2 hrsz.-ú ingatlan már beépített, ezért jelentős változás a tájképvédelem szempontjából nem fog történni.
Ökológiai hálózat magterületének övezete	Az illetékes hatóság az érintettséggel kapcsolatban észrevételt nem tett. A 115/1 hrsz.-ú ingatlant beépítésre szánt Gkszl jelű kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági övezetből beépítésre nem szánt Ma jelű általános mezőgazdasági övezetbe soroljuk. Így a terv megfelel a térségi övezetnek.

K I V O N A T

**Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. július 16-án megtartott
nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

27/2025. (VII.16.) számú határozat

Csömödér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csömödér 057/2 és 115/1. hrsz. alatti ingatlanok területfelhasználási és övezeti átsorolása céljából a 31/2007. (VI. 07.) határozattal elfogadott Csömödér településszerkezeti tervét módosítja a jelen határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terven lehatárolt területen belül.

A 31/2007. (VI. 07.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv leírása jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.

A biológiai aktivitás érték igazolásánál keletkezett 1,19 érték-többslet a soron következő módosítás biológiai aktivitásérték-számításánál figyelembe vehető.

A képviselő-testület felkéri Tomposné Gyuricza Judit polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Határidő: azonnal

Felelős: Tomposné Gyuricza Judit polgármester

kmf.

Kovácsné Horváth Anikó sk.
jegyző

Tomposné Gyuricza Judit sk.
polgármester

A kivonat hitelül:

Csömödér, 2025. augusztus 13.


Kovácsné Horváth Anikó
jegyző



J E L E N L É T I Í V

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. év*július*.....hó.....*16*.....napján*8⁰⁰*.....órákor

tartandó nyilvános ülésére

N é v

A l á í r á s :

Tomposné Gyuricza Judit polgármester

Tomposné Gyuricza Judit

Lovrencsicsné Tánczos Ilona alpolgármester

.....

Brenner Attila képviselő

Brenner Attila

Czigány László Csaba képviselő

Czigány László Csaba

Pető Dániel képviselő

.....

Kovácsné Horváth Anikó jegyző

Kovácsné Horváth Anikó

Jegyző megbízásából

..... jegyzőkönyvvezető

.....

M e g h í v o t t a k :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

A nyilvános ülésen részt vett fő érdeklődő állampolgár.

MEGHÍVÓ

.....
.....

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete következő ülését **2025. július 16-án (szerda) 8,00 órakor** tartja, melyre ezúttal tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Csömödéri Közös Önkormányzati Hivatal épülete
Csömödér

N a p i r e n d:

1. A polgármester beszámolója a két ülés között végzett munkáról
Előadó: Tomposné Gyuricza Judit polgármester
Előterjesztés: szóban
2. Polgármester juttatásának megállapítása 2025. július 1-jei hatállyal
Előadó: Kovácsné Horváth Anikó jegyző
Előterjesztés: írásban
3. Lovászi Intézményirányító Társulás Társulási Megállapodás módosítása
Előadó: Kovácsné Horváth Anikó jegyző
Előterjesztés: írásban
4. Csömödér község hatályos településrendezési eszközeinek a 057/2 hrsz-ú ingatlanon gazdasági épület kialakíthatósága érdekében történő módosítása
Előadó: Tomposné Gyuricza Judit polgármester
Előterjesztés: írásban

Csömödér, 2025. július 10.

Tisztelettel:

Tomposné Gyuricza Judit sk.
polgármester



Előterjesztés

a polgármester illetménye, tiszteletdíja, költségterítése 2025. július 1. napjától történő meghatározásához

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Polgármester Asszony/Úr!

Polgármester illetménye, tiszteletdíja megállapítása

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Tv. (továbbiakban: Mötv.) 71. §-a értelmében:

A polgármester megbízatásának időtartamára havonta

a) **az 500 fő és az az alatti lakosságszámú település esetében a nemzetgazdasági átlagkereset 1,5-szeresének;**

b) **az 501–1500 fő közötti lakosságszámú település esetében a nemzetgazdasági átlagkereset 1,75-szeresének illetményre jogosult.**

(4a)* A főpolgármester, a megyei jogú város polgármestere, a fővárosi kerületi önkormányzat polgármestere, a vármegyei önkormányzat közgyűlésének elnöke, a **polgármester** (e bekezdés alkalmazásában a továbbiakban együtt: polgármester) illetményének számításánál a tárgyévét megelőző évnek a január első napjától december utolsó napjáig tartó időszakára vonatkozó, a legalább 5 főt foglalkoztató vállalkozásoknál, a költségvetési intézményeknél és a foglalkoztatás szempontjából jelentős nonprofit szervezeteknél teljes munkaidőben alkalmazásban állók bruttó átlagkeresetére vonatkozóan a nemzetgazdasági átlagkeresetet kell alapul venni.

A nemzetgazdasági átlagkereset alapján számított illetményre a polgármester a tárgyév július 1-jétől jogosult.

(5) **A társadalmi megbízatású polgármester havonta a polgármester illetménye 50%-ával megegyező mértékű tiszteletdíjra jogosult, melynek egészéről vagy meghatározott részéről a képviselő-testülethez intézett írásbeli nyilatkozatával lemondhat.**

(6)* **A főállású polgármester, a társadalmi megbízatású polgármester, a vármegyei önkormányzat közgyűlésének elnöke havonta az illetményének, tiszteletdíjának 15%-ában meghatározott összegű költségterítésre jogosult.**

A közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Kttv.) 225/A. bekezdése kimondja, hogy a főállású polgármester foglalkoztatási jogviszonya a képviselő-testület és a polgármester között – a (2) bekezdés b) pontja kivételével – választással létrejövő, sajátos közszolgálati jogviszony.

A polgármester tekintetében a képviselő-testület gyakorolja a munkáltatói jogokat. A Kttv. 225/L. § (1) bekezdése a Kttv. 131. § (1) bekezdését megfelelően alkalmazni rendeli a polgármesterre is, amely szerint „a kormánytisztviselő szolgálati jogviszonya alapján havonta illetményre jogosult. Az illetményt száz forintra kerekítve kell megállapítani.”

Hivatkozott törvényi rendelkezések alapján a polgármesteri díjazás és költségtérítés megállapítása nem mérlegelési jogkörben hozott döntés, hanem a törvény által az ott meghatározott önkormányzati típushoz és településnagysághoz kötődő kógens, kötelezően alkalmazandó, az adott önkormányzati kör polgármesteréhez kapcsolódó rendelkezés. A képviselő-testület nem dönthet a díjazás és költségtérítés mértékéről, de a munkajogi szabályok érvényesülése miatt határozatban deklarálnia szükséges annak összegét, tehát azt, hogy az adott település polgármesterét az Möt. mely rendelkezése alapján, milyen összegű díjazás és költségtérítés illeti meg. Lényegében ezzel „személyesíthető” a törvényi rendelkezés, erre pedig csak a munkáltató, nevezetesen a képviselő-testület jogosult. Összességében meghatározták a polgármester díjazását, költségtérítését. Tekintve, hogy ezen döntés a díjazás változásának okán a hatályos jogszabályi előírásoknak nem felel meg, szükséges annak módosítása, vagy hatályon kívül helyezése.

A Kttv. 225/K. § (2) bekezdése értelmében a polgármester a foglalkoztatási jogviszonyból származó igényének érvényesítése érdekében közvetlenül a közigazgatási munkaügyi bírósághoz fordulhat a (3)-(4) bekezdésben foglaltak szerint.

A Kúria a Kfv.IV.37.166/2016/4. számú ítéletében kifejtette, hogy a polgármester munkaügyi perben érvényesíthető alanyi jogi igénye nem zárja ki, hogy a kormányhivatal az önkormányzati működés törvényességének biztosítása céljából az objektív jogrend védelme érdekében törvényességi felügyeleti jogkörében eljárjon.

A Központi Statisztikai Hivatal hivatalos közleménye alapján – amely a Magyar Közlöny mellékleteként megjelenő Hivatalos Értesítő 2025. évi 11. számában jelent meg – **a 2024. évre vonatkozó havi bruttó átlagkereset (nemzetgazdasági átlagkereset) – 667.365, -Ft volt**, mely a polgármester illetménye megállapításának az alapját képezi.

Csömödér, 2025. június 26.


Kovácsné Horváth Anikó
jegyző



ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Lovászi Intézményirányító Társulás Társulási megállapodásának módosítása

Előterjesztő: Kovácsné Horváth Anikó jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Lovászi Óvoda Alapító okiratának módosítása a Társulás 22/2025. (V. 13.) TT. számú határozatán alapul, melyben a fenntartó a 2025/26. nevelési évtől a Lovászi Óvoda többcélú óvoda-bölcsődeként történő működtetéséről határozott.

Az Alapító Okirat módosítása szükségessé teszi a Társulási Megállapodás módosítását.

Kérem az előterjesztés megvitatását és elfogadását.

Határozati javaslat:

.....Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Lovászi Intézményirányító Társulás Társulási Megállapodásának módosítását, valamint a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Társulási Megállapodást az előterjesztett formában és tartalommal elfogadja.

A Társulási Megállapodás módosítása, valamint a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Társulási Megállapodás a 2025. szeptember 1. napján lép hatályba.

A Társulási Megállapodás jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

Határidő: folyamatos.

Felelős: polgármester

Csömödér, 2025. július 15.

Kovácsné Horváth Anikó
jegyző



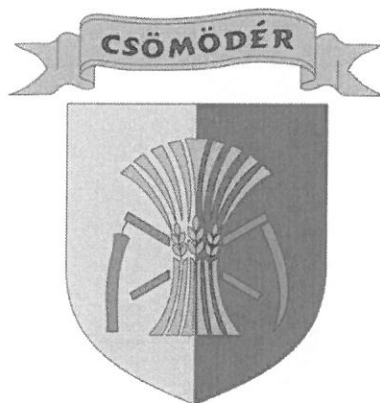
Előterjesztés és hatásvizsgálat

Csömödér község hatályos településrendezési eszközeinek a 057/2 hrsz-ú ingatlanon gazdasági épület kialakíthatósága érdekében történő módosításához

Előadó: Tomposné Gyuricza Judit polgármester

Csömödér

KÖZSÉG



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A Csömödér 057/2 hrsz. alatti ingatlan területfelhasználási és övezeti átsorolása céljából

[egyszerűsített eljárás - záró szakasz]

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

MEGBÍZÓ:

Csömödér Község Önkormányzata
8957 Csömödér, Rákóczi u. 49.

TERVEZŐ:

Nagy-Kovács Janka
okleveles településmérnök, TT 20-0339

Készült: 2025. június

Munkaszám: 1/2024

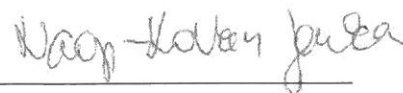
Nagy-Kovács Janka - okleveles településmérnök, főépítési vizsgával rendelkező településtervező,

Székhely: 8913 Lakhegy, Petőfi u. 7.

Telefon: +36 70 209 16 22, E-mail: telepulestervezes.zala@gmail.com

ALÁÍRÓLAP

Településtervezés:

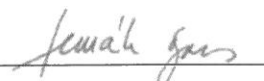


Nagy-Kovács Janka

okleveles településmérnök

TT-20-0339

Önkormányzati főépítész:



Fercsák Ágnes

okleveles településmérnök

TT 20-0277

Tartalomjegyzék

1.	ELŐZMÉNYEK	4
2.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	7
2.1	Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	7
2.2	Területrendezési követelmények	7
a)	A tervezési terület bemutatása:	7
	A 057/2 hrsz.-ú ingatlan:	9
	Tervi előzmények:	9
	A tervezési terület bemutatása a használat szerint:	10
	A Csömödér 115/1 hrsz.-ú ingatlan	13
	Tervi előzmények:	13
	A tervezési terület bemutatása a használat szerint:	14
b)	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	18
2.3	Az épített környezet vizsgálata	23
2.4	Környezetiállapot jellemzők	24
2.5	Csömödér gazdasága	25
2.6	Közlekedés-közművesítés	25

1. ELŐZMÉNYEK

Csömödér Község Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi, 27/2024. (VIII.22.) sz. határozattal eldöntötte, hogy módosítja a Csömödér Község Szabályozási tervének jóváhagyásáról, valamint a helyi építési szabályzatról szóló 6/2007.(VI.07.) sz. rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ), valamint Csömödér közigazgatási területére vonatkozó 31/2007. (VI. 07.) Önk. határozattal elfogadott településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT).

K I V O N A T

**Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. augusztus 22-én megtartott
nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

27/2024. (VIII.22.) számú határozat

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete
a Csömödér 057/2 hrsz.-ú ingatlan
annak területfelhasználási és övezeti átsorolása érdekében
kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, a tervezett logisztikai
használati célok megvalósítása érdekében.
Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete
a hivatkozott beruházás indokoltsága miatt – Csömödér Község
Településrendezési Eszközeinek módosításáról dönt, és a
szükséges intézkedések megtételét kezdeményezi a fenti célok
megvalósítása érdekében.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a
szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Tomposné Gyuricza Judit polgármester

Határidő: 2024. szeptember 30.

kmf.

Kovácsné Horváth Anikó sk.
jegyző

Tomposné Gyuricza Judit sk
polgármester

A módosítás célja a Csömödér 057/2 hrsz. alatti ingatlan területfelhasználási és övezeti átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásból és övezetből meglévő Gksz Kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági területfelhasználásba és Gksz3 jelű Kereskedelmi,

szolgáltató - gazdasági övezetbe. A Csömödér 057/2 hrsz. alatti ingatlan egy meglévő mezőgazdasági üzemi terület, építményekkel, amit ki szeretnének bővíteni logisztikai központtá, ezért az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a telket. Az eljárás a TSZT-t, valamint a HÉSZ mellékletét képező „Belterületi szabályozási terv” módosítását jelenti.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A tervezett logisztikai használati cél a település más, már beépítésre kijelölt területén belül nem valósítható meg, nincs erre megfelelő terület. Ennek igazolása céljából hozta meg a Képviselő-testület az alábbi 28/2024. (VIII.22.) sz. határozatát.

K I V O N A T

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. augusztus 22-én megtartott
nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

28/2024. (VIII.22.) számú határozat

Csömödér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete igazolja, a Csömödér 057/2 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása során a kijelölt új beépítésre szánt területre tervezett logisztikai használati cél a település más, már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. Az új beépítésre szánt ingatlan egy meglévő, beépített üzemi terület, amely elszigetelten fekszik a külterületen, így az a raktározás, majd az onnan történő szállítmányozás céljára alkalmas, a lakosság számára zavaró hatást nem okoz.

Felelős: Tomposné Gyuricza Judit polgármester
Határidő: 2024. szeptember 30.

kmf.

Kovácsné Horváth Anikó sk.
jegyző

Tomposné Gyuricza Judit
polgármester

A kivonat hiteles.

Az egyeztetési és elfogadási eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 68. § (1) bekezdés ba) pontja szerint egyszerűsített eljárásban történhet, ugyanis a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a tervezési területet.

A hatályos tervek 2007-ben készültek. A dokumentációt a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet 135. § (1) bekezdése szerint a 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével kell elkészíteni.

A partnerségi egyeztetést az önkormányzat a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 7/2017. (V.24.) sz. önk. rendeletének megfelelően folytatta le. A partnerségi egyeztetés során észrevétel, javaslat nem érkezett. Az Önkormányzat a 23/2025. (VI.26.) sz. határozattal zárta le az egyeztetést.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 3. §-a értelmében az önkormányzat megállapította, hogy a terv a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntése kötelezettek körébe tartozik. Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat véleményezésében érdekelt államigazgatási szervek előzetes állásfoglalását is kikéri.

A módosítás kapcsán 2024 októberében megkerestük már a környezet védelméért felelős szerveket. Akkor a szervek jelezték, hogy a tervezett módosítás akadályba ütközik, ugyanis a Csömödér 057/2 hrsz. alatti ingatlan része a „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény” (a továbbiakban: MaTrT) szerinti országos ökológiai hálózat magterület övezetének, ahol új beépítésre szánt terület kijelölése a MaTrT 25. § (2) alapján nem lehetséges.

A 057/2 hrsz.-ú ingatlanon (és környezetében) nincs természetes vagy természetközeli élőhely, élővilág, ezért megkerestük a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságot (a továbbiakban: BFNPI), hogy a MaTrT 23. § (2) bekezdése alapján működjenek közre az ingatlant érintő országos ökológiai hálózat magterület övezetének törlése ügyében.

A BFNPI megvizsgálta a módosítási igényt, véleményük szerint a kért módosítás településrendezési szempontból indokolt és szakmailag elfogadható, ezért az ökológiai hálózat térségi övezet lehatárolásának módosítása érdekében a 2025. január 28-án kelt levelükkel megkeresték az Agrárminisztérium Természetmegőrzési Főosztályát.

A Főosztály a TMF/98-1/2025. számú levelében helyt adtak a módosítási kérelemnek, ennek megfelelően 2025. április elsejével frissítették az adatszolgáltatást.

Az ismételt megkeresés során a környezeti vizsgálat véleményezésében érdekelt államigazgatási szervek nyilatkozataik alapján a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják

szükségesnek, ezért az Önkormányzat a környezet védelméért felelős szervek véleményét figyelembe véve a 23/2025. (VI.26.) sz. határozattal eldöntötte, környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek, hiszen a tervezett módosítások a környezetre nem gyakorolnak olyan hatást, aminek a vizsgálata indokolt lenne.

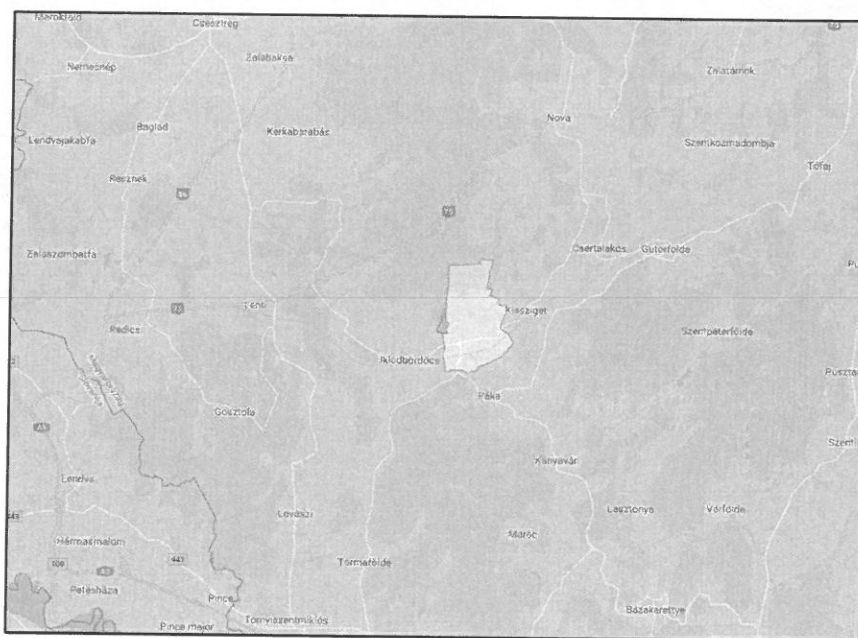
A településrendezési eszközök módosításának előkészítésében Fercsák Ágnes települési főépítész működik közre. A főépítési feljegyzést az Önkormányzat a 23/2025. (VI.26.) sz. határozattal fogadta el.

A tervezési munka kezdetekor az önkormányzat letöltötte a hiteles térképállományt és adatszolgáltatást az E-TÉR felületről, amit a tervező rendelkezésére bocsátott.

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

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

Csömödér Község közigazgatásilag Zala megyében, a Lenti járásban, a Zalai-dombság területén, a Göcsejben, a Cserta és a Válicka patakok völgyében fekszik. A település központján a 7547-es út húzódik végig, de érinti a területét a Borsfa-Lenti közti 7537-es út is. Lakosságának száma 624 fő (2018.), területe 8 km².



Csömödér földrajzi elhelyezkedése (forrás: GoogleMaps)

2.2 Területrendezési követelmények

a) A tervezési terület bemutatása:

Csömödér közigazgatási területén belül a 057/2 hrsz.-ú ingatlant érinti a módosítás, továbbá, mivel új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért a Magyarország és egyes kiemelt

térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT) 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a 115/1 hrsz.-ú telket jelöljük ki.



Csömödér közigazgatási területén belül a módosítással érintett helyrajzi számok - ortofotó

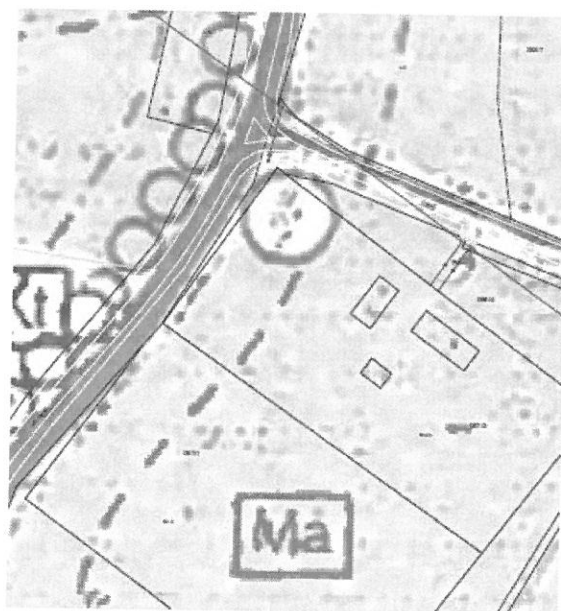
A 057/2 hrsz.-ú ingatlan:



Csömödér 057/2 hrsz. - ortofotó telekosztással - kivágat

Tervi előzmények:

A hatályos településszerkezeti terv szerint a 057/2 hrsz. alatti ingatlan Ma jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásban található.



Csömödér hatályos településszerkezeti terve a 057/2 hrsz. tekintetében - kivágat

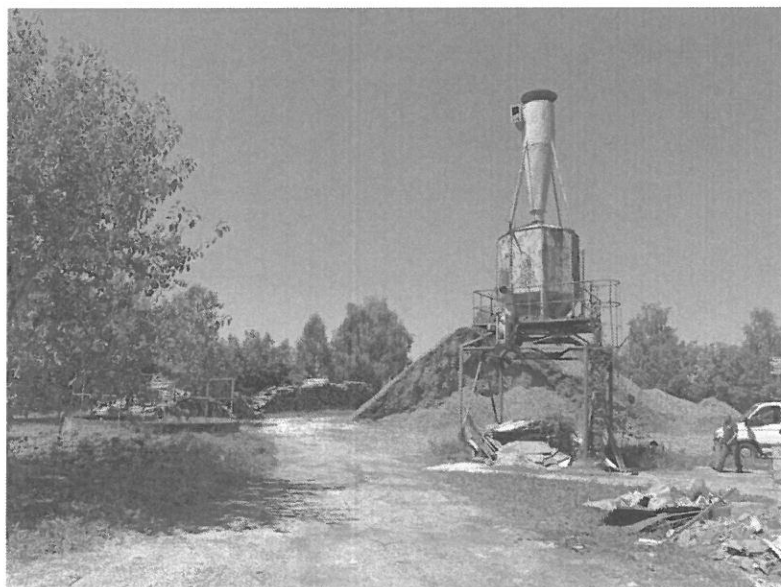


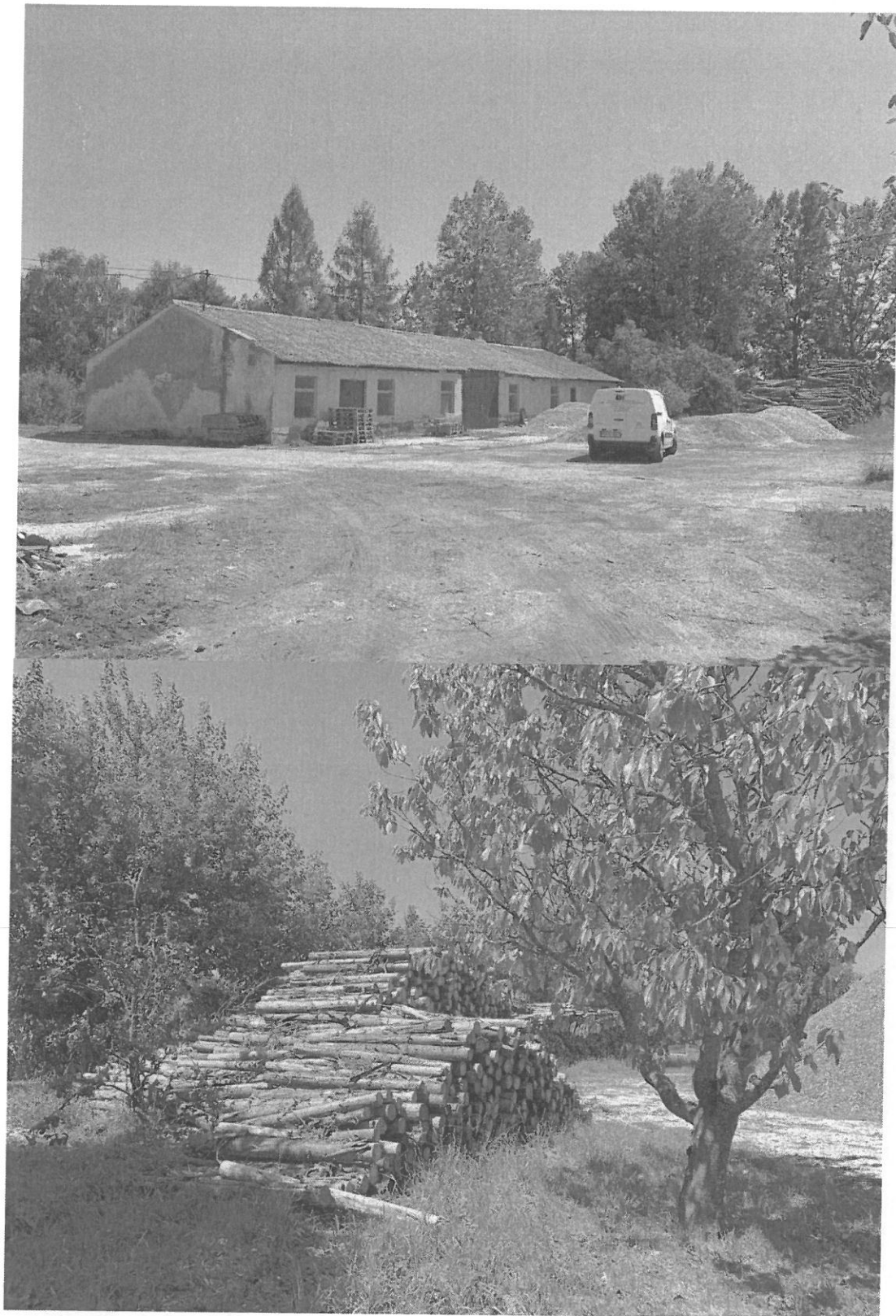
Csömödér hatályos belterületi szabályozási terve a 057/2 hrsz. tekintetében – kivágat

A hatályos szabályozási terv szerint a 057/2 hrsz. alatti ingatlan Ma jelű általános mezőgazdasági övezetben található. A telek északi, út felőli sarkát szabályozási vonal érinti, a telek szabályozási terv szerinti kialakítása folyamatban van, valamint a 056/4 hrsz.-ú ingatlan szabályozási terv szerinti kialakítása is folyamatban van, így rendezett kocsí bejáró áll majd rendelkezésre a 057/2 hrsz.-ú ingatlanhoz.

A tervezési terület bemutatása a használat szerint:

A 057/2 hrsz.-ú ingatlan egy felhagyott kertészet illetve fűrészüzem, romló állagú épületállománnyal. Jelenleg fa és fa darálék tárolására használják, de ez a használati mód felszámolás alatt áll.







A Csömödér 115/1 hrsz.-ú ingatlan



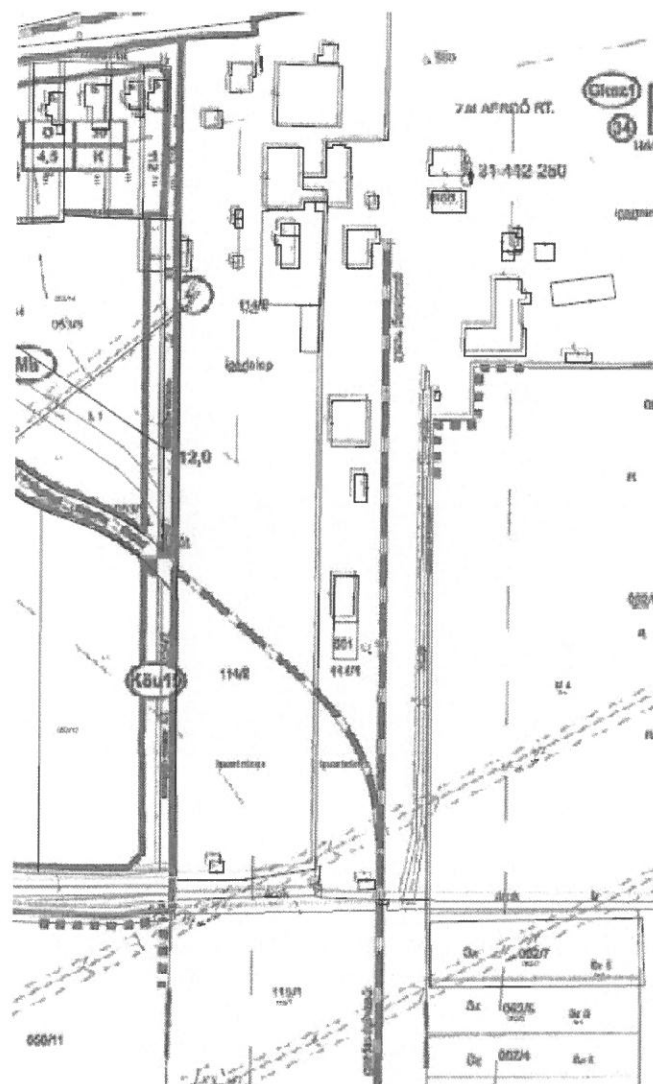
Csömödér 115/1 hrsz. - ortofotó telekosztással-kivágat

Tervi előzmények:

A 115/1 hrsz. alatti ingatlan a TSZT-n Gkszl jelű kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági területfelhasználásban található.



Csömödér hatályos településszerkezeti terve a 115/1 hrsz. tekintetében- kivágat



Csömödér hatályos belterületi szabályozási terve a 115/1 hrsz. tekintetében – kivágat

A belterületi szabályozási terv Gkszt jelű kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági övezetbe sorolja.

A tervezési terület bemutatása a használat szerint:

A 115/1 hrsz.-ú telek gazdasági szempontból nem áll hasznosítás alatt, több szintű természetes növényállománnyal borított. Keresztül megy rajta egy magasfeszültségű hálózat, valamint az iparvasút.







b) A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (továbbiakban: MaTrT)

MaTrT 12. § Új beépítésre szánt terület kijelölése: Tervezett.

MaTrT 13. § - Borvidék: A tervezési terület nem része borvidéknek. Gyümölcs Termőhely
Kataszter: A tervezési terület nem érinti a katasztert.

MaTrT 14. § Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra
egyedi építményei: nem érintett a település

MaTrT 15. §-17. § - Infrastruktúra hálózat: A tervezési terület nem érintett.

MaTrT 18. § - Bánya: A tervezési területre nem releváns.

MaTrT 22. és 23. § - Térségi övezetek: Alább részletezve. A lehatárolás során a beérkezett
adatokat és a települési térséget is figyelembe vettük. A térségi övezetek területétől való
eltérésre nem volt szükség.

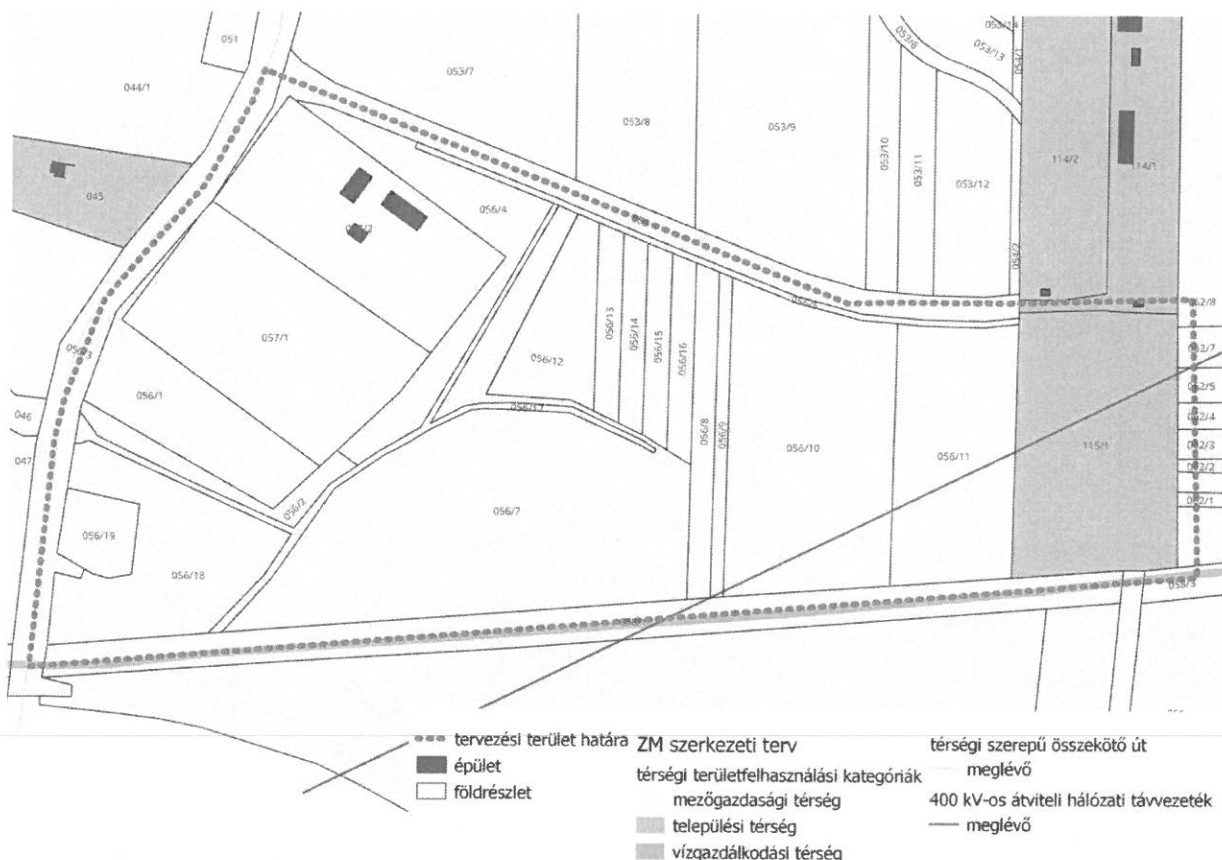
A MaTrT 22. §-ának értelmében a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek
által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint,
az abban meghatározott illetékes téradatgazdák adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni. A
településrendezési terv készítése során azon területeken, ahol az illetékes téradatgazda
adatszolgáltatása alapján lehatárolt térségi övezet területe az e törvényben és a vármegyei
területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térség területével
átfedésben van, ott – kivéve, ha az jogszabályba ütközik – a térségi övezeti szabályozás
alkalmazása a településrendezési terv kidolgozásáért felelős települési önkormányzat által
mérlegelhető.

A MaTrT 23. §-a pedig e következők szerint rendelkezik: „A településrendezési terv
készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek
lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott
kormányrendeletben meghatározott – illetékes téradatgazdák egyetértése esetén változtathatók
meg. Ha az illetékes téradatgazdának a térségi övezet lehatárolására vonatkozó
adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése
szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben
meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési terv készítése során a települési
önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba
ütközik.”

A településrendezési eszközök módosításánál a térségi övezetek lehatárolását fenti előírások
alkalmazásával végeztük.

Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről szóló Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27.) rendelete (a továbbiakban: ZMTrT)

A Zala Megye Területrendezési Tervének felülvizsgálata a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. évi törvénnyel (a továbbiakban: MaTrT), továbbá az MvM rendelettel összhangban 2019. évben megtörtént. A Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről szóló Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27.) rendelete (a továbbiakban: ZMTrT) feldolgozta és pontosította az országos övezeteket, ezért a megyei területrendezési terv figyelembevétele szükséges a településrendezési eszközök készítése során



A ZMTrT a 057/2 hrsz.-ú ingatlant mezőgazdasági, a 115/1 hrsz.-ú ingatlant települési térségbe sorolja.

MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A térségi övezetek közül érinti:

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervezési területen belül a 056/7 hrsz.-ú ingatlanra fed, de a 057/2 és a 115/1 hrsz.-ú ingatlanokat nem érinti.



Ökológiai hálózat magterületének övezete

A 057/2 hrsz.-ú ingatlant nem érinti, a 115/1 hrsz.-ú ingatlant igen.

MaTrT 25. § (1) bekezdése szerint Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) * A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.



A 115/1 hrsz.-ú ingatlant beépítésre szánt Gkszl jelű kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági övezetből beépítésre nem szánt Ma jelű általános mezőgazdasági övezetbe soroljuk. Így a terv megfelel a térségi övezetnek.

Tájképvédelmi terület övezete:

MvM rendelet 4. § (1)* A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelmről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A megyei területrendezési terv nem állapít meg az övezetre előírásokat. Az illetékes hatóság véleménye szerint a tervezett módosítások során táj- és természetvédelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás. Mivel a 057/2 hrsz.-ú ingatlan már beépített, ezért jelentős változás a tájképvédelem szempontjából nem fog történni.



A fentiekén túl NATURA2000 övezet is érinti a tervezési területet. A Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció készítése folyamatban van.



A 115/1 hrsz.-ú ingatlanon nem található épület, építmény.

2.4 Környezetiállapot jellemzők

Mint azt korábban bemutattuk, a 057/2 hrsz.-ú ingatlanon egy felhagyott kertészet illetve fűrészüzem volt, romló állagú épületállománnyal. Jelenleg fa és fa darálék tárolására használják. A 115/1 hrsz.-ú ingatlan nagy része több szintű természetes növényállománnyal

borított, kisebb részét kaszálják. A tervezési területen található többi ingatlan mezőgazdasági hasznosítás alatt áll.

2.5 Csömödér gazdasága

A településen elsősorban növénytermesztéssel, állattenyésztéssel foglalkozó vállalkozók tevékenykednek, valamint a Zalaerdő Zrt. 4000 hektár területen folytat erdőművelést. Számos idegenforgalmi célpont található a településen, a turizmus fejlesztése érdekében turista szálláshelyek állnak a rendelkezésre.

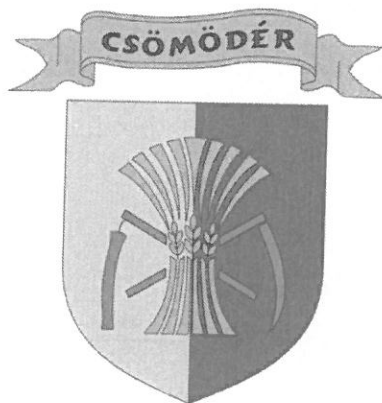
2.6 Közlekedés-közművesítés

A 057/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett logisztikai funkciót a meglévő közlekedési rendszer és közművek teljes egészében kiszolgálják. A 057/2 hrsz.-ú ingatlan a 7537 jelű térségi jelentőségű közút felől közvetve megközelíthető.

Az ingatlanra víz és villany van bekötve, a szennyvizet helyben aknába vezetik. Minden közmű beköthető a 7537 jelű térségi jelentőségű közút felől.

Csömödér

KÖZSÉG



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A Csömödér 057/2 hrsz. alatti ingatlan területfelhasználási és övezeti átsorolása céljából

[egyszerűsített eljárás - záró szakasz]

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

MEGBÍZÓ:

Csömödér Község Önkormányzata
8957 Csömödér, Rákóczi u. 49.

TERVEZŐ:

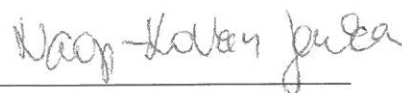
Nagy-Kovács Janka
okleveles településmérnök, TT 20-0339

Készült: 2025. június

Munkaszám: 1/2024

ALÁÍRÓLAP

Településtervezés:

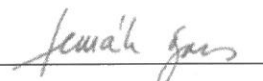


Nagy-Kovács Janka

okleveles településmérnök

TT-20-0339

Önkormányzati főépítész:



Fercsák Ágnes

okleveles településmérnök

TT 20-0277

Tartalomjegyzék

1.	ELŐZMÉNYEK	4
1.1	Egyeztetési eljárás	7
2.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	11
2.1	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója	11
2.2	A módosítással érintett területek bemutatása:	12
	Részletesen ismertetésre kerülnek a módosítással érintett területek a megalapozó vizsgálatban.	13
2.3	Településrendezési javaslat	13
2.4	Beépítési koncepció	14
2.5	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	15
2.1	A biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	16

1. ELŐZMÉNYEK

Csömödér Község Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi, 27/2024. (VIII.22.) sz. határozattal eldöntötte, hogy módosítja a Csömödér Község Szabályozási tervének jóváhagyásáról, valamint a helyi építési szabályzatról szóló 6/2007.(VI.07.) sz. rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ), valamint Csömödér közigazgatási területére vonatkozó 31/2007. (VI. 07.) Önk. határozattal elfogadott településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT).

KIVONAT

**Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. augusztus 22-én megtartott
nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

27/2024. (VIII.22.) számú határozat

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete
a Csömödér 057/2 hrsz.-ú ingatlan
annak területfelhasználási és övezeti átsorolása érdekében
kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, a tervezett logisztikai
használati célok megvalósítása érdekében.
Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete
a hivatkozott beruházás indokoltsága miatt – Csömödér Község
Településrendezési Eszközeinek módosításáról dönt, és a
szükséges intézkedések megtételét kezdeményezi a fenti célok
megvalósítása érdekében.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a
szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Tomposné Gyuricza Judit polgármester
Határidő: 2024. szeptember 30.

kmf.

Kovácsné Horváth Anikó sk.
jegyző

Tomposné Gyuricza Judit sk
polgármester

A módosítás célja a Csömödér 057/2 hrsz. alatti ingatlan területfelhasználási és övezeti átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásból és övezetből meglévő Gksz Kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági területfelhasználásba és Gksz3 jelű Kereskedelmi,

szolgáltató - gazdasági övezetbe. A Csömödér 057/2 hrsz. alatti ingatlan egy meglévő mezőgazdasági üzemi terület, építményekkel, amit ki szeretnének bővíteni logisztikai központtá, ezért az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a telket. Az eljárás a TSZT-t, valamint a HÉSZ mellékletét képező „Belterületi szabályozási terv” módosítását jelenti.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A tervezett logisztikai használati cél a település más, már beépítésre kijelölt területén belül nem valósítható meg, nincs erre megfelelő terület. Ennek igazolása céljából hozta meg a Képviselő-testület az alábbi 28/2024. (VIII.22.) sz. határozatát.

K I V O N A T

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. augusztus 22-én megtartott
nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

28/2024. (VIII.22.) számú határozat

Csömödér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete igazolja, a Csömödér 057/2 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési terv módosítása során a kijelölt új beépítésre szánt területre tervezett logisztikai használati cél a település más, már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

Az új beépítésre szánt ingatlan egy meglévő, beépített üzemi terület, amely elszigetelten fekszik a külterületen, így az a raktározás, majd az onnan történő szállítmányozás céljára alkalmas, a lakosság számára zavaró hatást nem okoz.

Felelős: Tomposné Gyuricza Judit polgármester
Határidő: 2024. szeptember 30.

kmf.

Kovácsné Horváth Anikó sk.
jegyző

Tomposné Gyuricza Judit
polgármester

A kivonat készült.

Az egyeztetési és elfogadási eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 68. § (1) bekezdés ba) pontja szerint egyszerűsített eljárásban történhet, ugyanis a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a tervezési területet.

A hatályos tervek 2007-ben készültek. A dokumentációt a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet 135. § (1) bekezdése szerint a 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével kell elkészíteni.

A településrendezési eszközök módosításának előkészítésében Fercsák Ágnes települési főépítész működik közre. A főépítési feljegyzést az Önkormányzat a 23/2025. (VI.26.) sz. határozattal fogadta el.



Csömödér Község Önkormányzata
mb. önkormányzati főépítész
8957 Csömödér, Rákóczi F. út 49.
06-92/579-037

FELJEGYZÉS

Csömödér község hatályos településrendezési eszközeinek az 057/2 hrsz-ú ingatlan gazdasági terület kialakíthatósága érdekében készítendő módosításai megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata tartalmi követelmény

Tisztelt Képviselő-testület!

Csömödérközség hatályos településrendezési eszközeinek módosítása szükséges a ingatlan gazdasági terület kialakítása lehetővé tétele érdekében.

A tervdokumentáció kidolgozandó **megalapozó vizsgálatának** tartalmát a b) tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.r.) 7. § b) pontja alapján, a Korm.r. 1. mellékletének tartalmi követelményeit figyelembe véve állapítom meg:

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. Területrendezési követelmények
3. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
4. A település gazdasága
5. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
6. Az épített környezet vizsgálata
7. Környezeti állapot-jellemzők
8. Közlekedés
9. Közművesítés

A tervdokumentációban kidolgozandó **alátámasztó javaslatának** tartalmát a Korm.r. bekezdés b) pontja alapján, a Korm.r. 2. mellékletének tartalmi követelményeit figyelembe véve, az alábbiakban állapítom meg:

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. A módosítással érintett területek bemutatása
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
5. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területek aktivitásérték számítása és eredménye

A Korm.r. 1. és 2. mellékletében meghatározott további tartalmi követelmények módosítási szándék nagyságrendjére és jelentőségére, valamint a meglévő állapotra is szükséges.

A tervezési munka kezdetekor az önkormányzat letöltötte a hiteles térképállományt és adatszolgáltatást az E-TÉR felületről, amit a tervező rendelkezésére bocsátott.

1.1 Egyeztetési eljárás

A partnerségi egyeztetést az önkormányzat a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 7/2017. (V.24.) sz. önk. rendeletének megfelelően folytatta le. A partnerségi egyeztetés során észrevétel, javaslat nem érkezett. Az Önkormányzat a 23/2025. (VI.26.) sz. határozattal zárta le az egyeztetést.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 3. §-a értelmében az önkormányzat megállapította, hogy a terv a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntése kötelezettek körébe tartozik. Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat véleményezésében érdekelt államigazgatási szervek előzetes állásfoglalását is kikérte.

A módosítás kapcsán 2024 októberében megkerestük már a környezet védelméért felelős szerveket. Akkor a szervek jelezték, hogy a tervezett módosítás akadályba ütközik, ugyanis a Csömödér 057/2 hrsz. alatti ingatlan része a „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény” (a továbbiakban: MaTrT) szerinti országos ökológiai hálózat magterület övezetének, ahol új beépítésre szánt terület kijelölése a MaTrT 25. § (2) alapján nem lehetséges.

A 057/2 hrsz.-ú ingatlanon (és környezetében) nincs természetes vagy természetközeli élőhely, élővilág, ezért megkerestük a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságot (a továbbiakban: BFNPI), hogy a MaTrT 23. § (2) bekezdése alapján működjene közre az ingatlant érintő országos ökológiai hálózat magterület övezetének törlése ügyében.

A BFNPI megvizsgálta a módosítási igényt, véleményük szerint a kért módosítás településrendezési szempontból indokolt és szakmailag elfogadható, ezért az ökológiai hálózat térségi övezet lehatárolásának módosítása érdekében a 2025. január 28-án kelt levelükkel megkeresték az Agrárminisztérium Természetmegőrzési Főosztályát.

A Főosztály a TMF/98-1/2025. számú levelében helyt adott a módosítási kérelemnek, ennek megfelelően 2025. április elsejével frissítették az adatszolgáltatást.

Az ismételt megkeresés során a környezeti vizsgálat véleményezésében érdekelt államigazgatási szervek nyilatkozataik alapján a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek, ezért az Önkormányzat a környezet védelméért felelős szervek véleményét figyelembe véve a 23/2025. (VI.26.) sz. határozattal eldöntötte, környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek, hiszen a tervezett módosítások a környezetre nem gyakorolnak olyan hatást, aminek a vizsgálata indokolt lenne.

2/2005. (I. 11.) Korm. rend. szerinti nyilatkozatok		
	Véleményező szerv	Véleménye
1.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály	Hulladékgazdálkodási szempontból a dokumentációban foglaltakkal egyetért, nem kíván ellenvetést tenni.
2.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	Csömödér településen, illetve annak környezetében a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény IV. fejezete hatálya alá tartozó, veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem található, ezért súlyos ipari baleseteket előidéző, befolyásoló környezeti hatással nem kell számolni. Fentiekre tekintettel a változások eredményeként az iparbiztonsági hatóság hatáskörébe tartozó szakterületi témakört (súlyos ipari balesetek megelőzése) érintően jelentős környezeti hatás nem várható, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat készítését nem tartom szükségesnek.
3.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	Mivel a módosítás kizárólag belterületi fekvésű, illetve kivett művelési ágú ingatlanokra vonatkozik, így a R. 3. számú melléklet II.2. e. pontja alapján hatáskörrel nem rendelkezünk.
4.	Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	A Csömödér 057/2 hrsz.-ú ingatlan a HUBF 20044 jelzésű, Kerka-mente elnevezésű közösségi jelentőségű különleges természetmegőrzési területtel (Natura2000) való érintettsége miatt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § értelmében a környezeti vizsgálat elkészítése szükséges. Igazgatóságunk véleménye szerint a tervezett módosítások esetén táj- és természetvédelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, ugyanakkor kérjük, hogy a készülő véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarészeiben térjenek ki a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet II. mellékletének 2. pontjának tartalmi elemeire.
5.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	A fentiek alapján a településrendezési eszközök módosítása következtében az épített környezet védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás nem várható. A terv alátámasztó munkarészeihez – az épített környezet védelmére kiterjedően – környezeti értékelés elkészítését és környezeti véleményezés lefolytatását nem tartom szükségesnek.
6.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	A Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához benyújtott, indokolással alátámasztott dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy Csömödér Község Helyi Építési Szabályzatának, Szabályozási Tervének, valamint Településszerkezeti Tervének tervezett módosításával közegészségügyi szempontból nem várható olyan jelentős környezeti hatás, ami olyan környezeti változásokat idézhetne elő, melyek az emberi egészségre és környezetre kockázatot jelentenének. Erre tekintettel – figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés a) pontjában, valamint 1. § (3) bekezdés a)-b) pontjában foglaltakra – környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása közegészségügyi szempontból nem indokolt.
7.	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005. Korm. rendelet) alapján környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. A beadvány alapján a módosítás a Csömödér 057/2 hrsz.-ú és a 115/1 hrsz.-ú ingatlanokat érinti. A módosítással érintett 057/2 hrsz.-ú ingatlan külterületen helyezkedik el, az európai közösségi jelentőségű

	Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet 5. melléklet 2.23.3. pontja alapján a Kerka mente kiemelt jelentőségű Natura 2000 oltalom alatt álló természeti terület részét képezi. A 115/1 hrsz.-ú ingatlan belterületen helyezkedik el, nem minősül Natura 2000 területnek, országos jelentőségű védett természeti területnek. A fentiek alapján környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.
--	---	---

K I V O N A T
Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. május 26-án megtartott
nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

23/2025. (V.26.) számú határozat

1. Csömödér Község Önkormányzata testülete a Csömödér község települési eszközeinek módosítása a Csömödér alatti ingatlan területfelhasználási átsorolása tárgyú településrendezés módosítás partnerségi egyeztetési településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint a településrendezési sajátos jog partnerségi egyeztetésének szabály Csömödér Község Önkormányzata testülete 7/2017. (V.24.) önkormányzati határozata, valamint a településtervek elkészítésének és elfogadásának, valamint egyes településrendezési jogintézményekről szóló 419/2021. (XII.16.) Korm. rendelet 75. § alapján le:partnerségi egyeztetés során a észrevétel, javaslat nem érkezett módosítást illetően. Jelen határozattal a partnerségi egyeztetést lezárom.
2. Csömödér Község Önkormányzata testülete a településrendezési terv módosítását tartja olyan mértékűnek, hogy az megköveteli az egyes tervek, illetve a környezeti vizsgálatáról szóló 2/2013. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezetvédelmi vizsgálatok lefolytatását. A döntést az egyes tervek környezeti vizsgálatáról szóló 2/2013. (I.11.) Korm. rendelet szerinti közzétételéért felelős szervek által adott

07.) Önk. határozattal településszerkezeti tervét. Csömödér Község Önkormánytestülete úgy dönt, hogy a te eszközök módosításának követelményeiről szóló főépítés jegyzőkönyv mellékletének elfogadja.

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testület polgármestert, hogy a településrendezési te tartalmazó tervdokumentációt nyújtsa be a Z Kormányhivatal állami főépítéséhez záró szakmai

Határidő: 2025. május 30.

Felelős: Tomposné Gyuricza Judit polgármester

kmf.

Kovácsné Horváth Anikó sk.
jegyző

Tomposné Gyuricza Ju
polgármester

A kivonat hitelesül:

Csömödér, 2025. május 30.

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2.1 Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója

A módosítás célja a Csömödér 057/2 hrsz. alatti ingatlan területfelhasználási és övezeti átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásból és övezetből meglévő Gksz Kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági területfelhasználásba és Gksz3 jelű Kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági övezetbe, a tervezett logisztikai célok megvalósíthatósága érdekében.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT) 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a 115/1 hrsz.-ú telket jelöljük ki, amelyet így Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásába és övezetbe sorolunk.

Az eljárás a TSZT-t, valamint a HÉSZ mellékletét képező „Belterületi szabályozási terv” módosítását jelenti.

2.2 A módosítással érintett területek bemutatása:

Csömödér közigazgatási területén belül a 057/2 hrsz.-ú ingatlant érinti a módosítás, továbbá, mivel új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT) 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a 115/1 hrsz.-ú telket jelöljük ki.



Csömödér közigazgatási területén belül a módosítással érintett helyrajzi számok - ortofotó

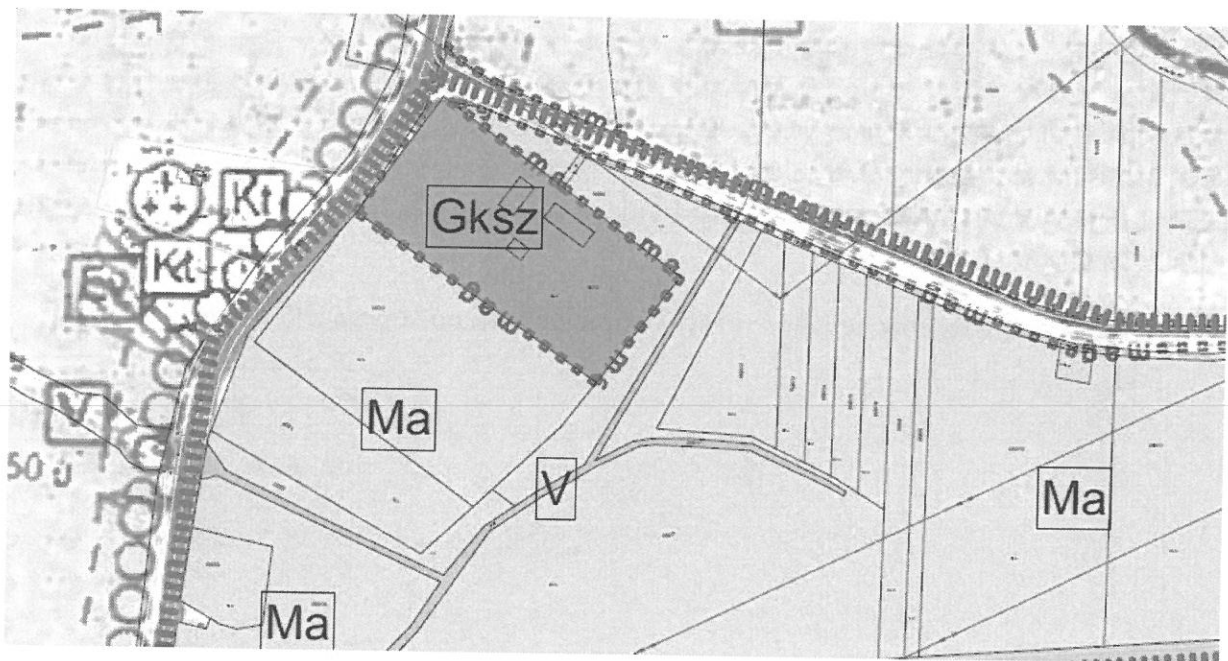
Részletesen ismertetésre kerülnek a módosítással érintett területek a megalapozó vizsgálatban.

2.3 Településrendezési javaslat

a) Településszerkezeti tervlap módosítása

A Csömödér 057/2 hrsz. alatti ingatlan jelenleg Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt, amelyet meglévő beépítésre szánt Gksz Kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági területfelhasználásra szeretnénk módosítani. A MaTrT 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületként a 115/1 hrsz.-ú telket jelöljük ki, amely több szempontból is megfelel: 2007 óta nem áll gazdasági hasznosítás alatt, jelenleg is növényzettel borított, valamint az országos ökológiai hálózat magterület övezetének módosítása során a 115/1 hrsz.-ú telket jelölték ki szintén csereterületnek. A 115/1 hrsz. alatti ingatlan a TSZT-n Gksz1 jelű kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági területfelhasználásban található amelyet Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásába sorolunk át.

Tervezett településszerkezeti tervlap - kivágat:

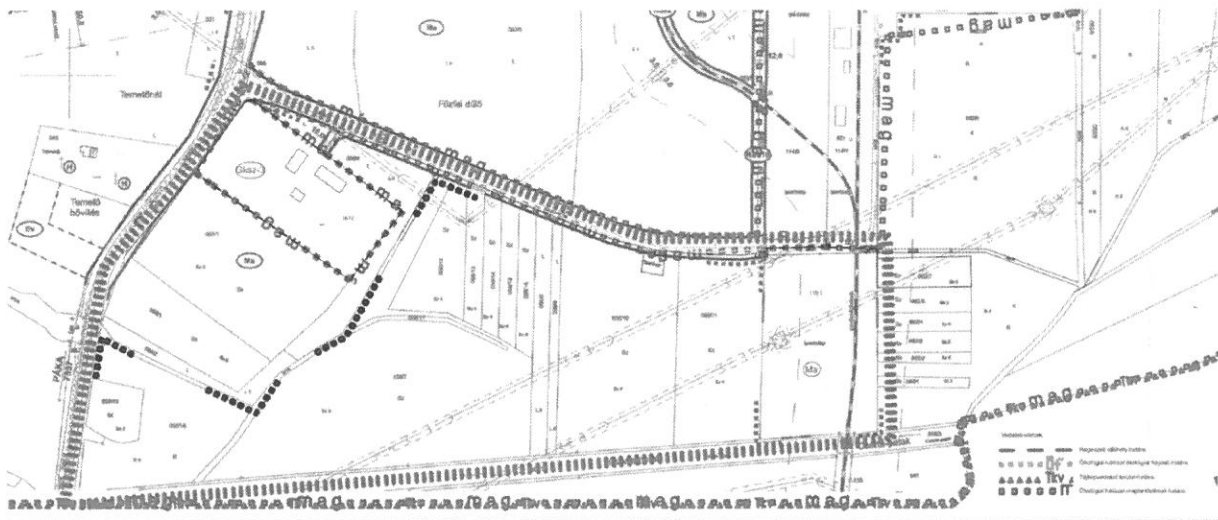


b) Belterületi szabályozási tervlap módosítása

A hatályos szabályozási terv szerint a 057/2 hrsz. alatti ingatlan Má jelű általános mezőgazdasági övezetben található. Meglévő beépítésre szánt Gksz3 jelű Kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági övezetre szeretnénk módosítani. A HÉSZ szövegezését nem szükséges módosítani.

A 115/1 hrsz.-ú telket a belterületi szabályozási terv Gksz1 jelű kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági övezetbe sorolja, amit Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe szeretnénk sorolni.

Tervezett Belterületi szabályozási tervlap – kivágat:

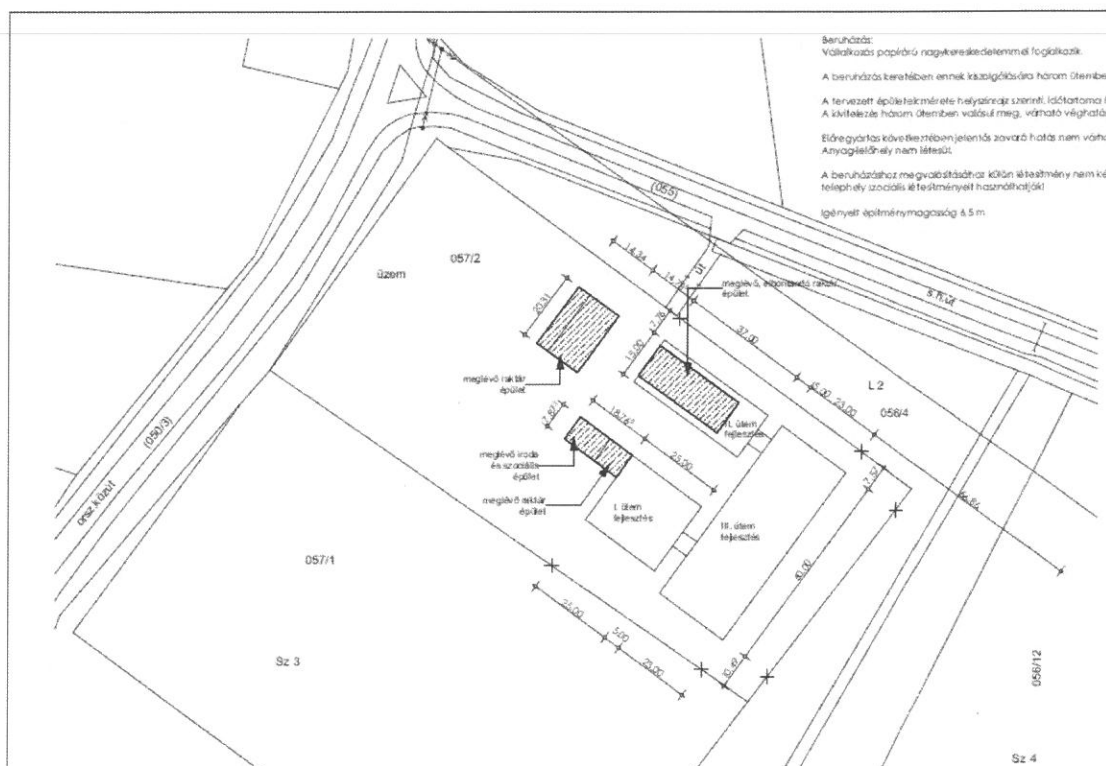


Az egységes szerkezetbe foglalt tervlapok külön dokumentumban találhatók.

2.4 Beépítési koncepció

A beruházó cég papíráru nagykereskedelemmel foglalkozik. A beruházás keretében ennek kiszolgálására három ütemben raktár épületeket kíván építeni. A tervezett épületek mérete helyszínrajz szerinti, időtartama határozatlan idejű. A kivitelezés három ütemben valósul meg, várható véghatáridő 5 év.

Előregyártás következtében jelentős zavaró hatás nem várható, anyag-lelőhely nem létesül.



2.5 A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (továbbiakban: MaTrT)

MaTrT 12. § Új beépítésre szánt terület kijelölése: Tervezett, ami 250 méternél távolabb esik a közigazgatási határtól.



MaTrT 13. § - Borvidék: A tervezési terület nem része borvidéknek. Gyümölcs Termőhely
Kataszter: A tervezési terület nem érinti a katasztert.

MaTrT 14. § Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei: nem érintett a település

MaTRT 15. §-17. § - Infrastruktúra hálózat: A tervezési terület nem érintett.

MaTRT 18. § - Bánya: A tervezési területre nem releváns.

MaTRT 22. és 23. § - Térségi övezetek: Alább részletezve. A lehatárolás során a beérkezett adatokat és a települési térséget is figyelembe vettük. A térségi övezetek területétől való eltérésre nem volt szükség.

Zala Vármegyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27.) rendelete Zala vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről (a továbbiakban: ZMTrT)

Zala vármegye szerkezeti terve – megfeleltetés:

<i>Az érvényesítendő előírások</i>	<i>Az előírások betartásának igazolása</i>		
Mezőgazdasági térség	A térségi területfelhasználás nagysága a közigazgatási területre:	479,42 ha	100 %
	MaTrT-ben megállapított eltérési lehetőség:	-119,855 ha	25%
	Hatályos terven igénybe vett eltérés	-92,16 ha	-19,25 %
	Jelen módosítás során átminősítendő mezőgazdasági terület nagysága:	0,36 ha	0,075%
	A mezőgazdasági térség nem csökken 75% alá, tehát a szerkezeti terv megfelel.		
A tájképvédelmi terület övezete	Tájképvédelmi terület övezete érinti a tervezési területet. Az illetékes hatóság észrevételt nem tett. Mivel a 057/2 hrsz.-ú ingatlan már beépített, ezért jelentős változás a tájképvédelem szempontjából nem fog történni.		
Ökológiai hálózat magterületének övezete	Az illetékes hatóság az érintettséggel kapcsolatban észrevételt nem tett. A 115/1 hrsz.-ú ingatlant beépítésre szánt Gkszl jelű kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági övezetből beépítésre nem szánt Ma jelű általános mezőgazdasági övezetbe soroljuk. Így a terv megfelel a térségi övezetnek.		

2.1 A biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS							
Meglévő				Tervezett			
Területfelhasználás jele	Területnagyság (ha)	Értékmutató	Érték	Területfelhasználás jele	Területnagyság (ha)	Értékmutató	Érték
Gksz	1,72	0,4	0,69	Gksz	1,36	0,4	0,54
Má	1,36	3,7	5,03	Má	1,72	3,7	6,36
Összesen:	3,08		5,72	Összesen:	3,08		6,91

MEGFELEL!

A biológiai aktivitás érték igazolásánál keletkezett 1,19 érték-többlet a soron következő módosítás biológiai aktivitásérték-számításánál figyelembe vehető.



FELJEGYZÉS

Csömödér község hatályos településrendezési eszközeinek az 057/2 hrsz-ú ingatlanon gazdasági terület kialakíthatósága érdekében készítendő módosításának megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata tartalmi követelményeiről

Tisztelt Képviselő-testület!

Csömödérközség hatályos településrendezési eszközeinek módosítása szükséges a 057/2 hrsz-ú ingatlan gazdasági terület kialakítása lehetővé tétele érdekében.

A tervdokumentáció kidolgozandó **megalapozó vizsgálatának** tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet(továbbiakban: Korm.r.) 7. § (7) bekezdés b) pontja alapján, a Korm.r. 1. mellékletének tartalmi követelményeit figyelembe véve az alábbiakban állapítom meg:

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. Területrendezési követelmények
3. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
4. A település gazdasága
5. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
6. Az épített környezet vizsgálata
7. Környezeti állapot-jellemzők
8. Közlekedés
9. Közművesítés

A tervdokumentációban kidolgozandó **alátámasztó javaslatának** tartalmát a Korm.r. 7. § (7) bekezdés b) pontja alapján, a Korm.r. 2. mellékletének tartalmi követelményeit figyelembe véve az alábbiakban állapítom meg:

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. A módosítással érintett területek bemutatása
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
5. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

AKorm.r. 1. és 2. mellékletében meghatározott további tartalmi követelmények kidolgozása a módosítási szándék nagyságrendjére és jelentőségére, valamint a meglévő állapotra tekintettel nem szükséges.

A megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot külön dokumentumban kérem elkészíteni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést elfogadni szíveskedjen!

Csömödér, 2024. október 11

Fercsák Ágnes
mb. önkormányzati főépítész



DK156745

SZ.1.

[illegible]

CSÖMÖDÉR KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
M 1:12000



KÉSZÜLT CSOMÓDOR KÖZSÉG ÁLLAMI FOLDMERESI ALAPTERKEPE ALAPJÁN

**CSÖMÖDÉR KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2006.06

M = 1:12000

SZ & SZ 81, Gyenesdiás, Madách u 28

Sándor András H-20 410	János Jánosné H-14 14 058	Lukács Gyuláné H-20 25 182	Jakab József HSZ-7 HK-2	Dr. Nagy Sándor Old. Állásfenn	Rosta Tibor Eplényfenn
---------------------------	------------------------------	-------------------------------	----------------------------	-----------------------------------	---------------------------

CSÖMÖDÉR TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA 2025.

I. Településszerkezet, területfelhasználás

1. Szerkezeti elemek

Jelen módosítással a kül- és belterületek határa, azok nagysága változatlan marad.

2. Területfelhasználási egységek változása

Beépítésre szánt és nem szánt területek

A Csömödér 057/2 hrsz. alatti Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt ingatlant meglévő beépítésre szánt Gksz Kereskedelmi, szolgáltató - gazdasági területfelhasználásba sorolunk. Csereterületként a 115/1 hrsz.-ú telket jelöljük ki, Gkszl jelű kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági területfelhasználásból Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolunk át.

A változásokat a szerkezeti terven ábráztuk.

3. Területi mérleg:

Területfelhasználás	Meglévő területnagyság (ha)	Tervezett területnagyság (ha)	Változás (ha)
<i>Beépítésre szánt területek:</i>			
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	1,72	1,36	-0,36
<i>Beépítésre nem szánt területek:</i>			
Általános mezőgazdasági terület (Má)	1,36	1,72	+0,36
Összesen:	3,08	3,08	

4. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

<i>Az érvényesítendő előírások</i>	<i>Az előírások betartásának igazolása</i>		
Mezőgazdasági térség	A térségi területfelhasználás nagysága a közigazgatási területre:	479,42 ha	100 %
	MaTrT-ben megállapított eltérési lehetőség:	-119,855 ha	25%
	Hatályos terven igénybe vett eltérés	-92,16 ha	-19,25 %
	Jelen módosítás során átminősítendő mezőgazdasági terület nagysága:	0,36 ha	0,075%
	A mezőgazdasági térség nem csökken 75% alá, tehát a szerkezeti terv megfelel.		

A tájképvédelmi terület övezete	Tájképvédelmi terület övezete érinti a tervezési területet. Az illetékes hatóság észrevételt nem tett. Mivel a 057/2 hrsz.-ú ingatlan már beépített, ezért jelentős változás a tájképvédelem szempontjából nem fog történni.
Ökológiai hálózat magterületének övezete	Az illetékes hatóság az érintettséggel kapcsolatban észrevételt nem tett. A 115/1 hrsz.-ú ingatlant beépítésre szánt Gkszl jelű kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági övezetből beépítésre nem szánt Ma jelű általános mezőgazdasági övezetbe soroljuk. Így a terv megfelel a térségi övezetnek.

Előzetes hatásvizsgálat Csömödér Község Önkormányzata szabályozási tervéről szóló rendelete módosításához

Társadalmi-gazdasági hatás:

Az önkormányzat illetékességi területén az épített környezet védelme és alakítása. A rendelet alapvetően megtartja a jelenlegi településszerkezeti képet, változás az ismertetett területeket érintően történik, alapvetően a település, illetve a településen működő vállalkozási célú tevékenységek fejlesztése érdekében.

Költségvetési hatás:

Az önkormányzatot érintő közvetlen gazdasági hatása nincs. Közvetett hatása: a tevékenységüket fejlesztő vállalkozások a fejlesztések eredményeként magasabb bevételt és jövedelmet érnek el, a vállalkozások által fizetett helyi adók révén az önkormányzat adóbevétele is növekedhet.

Környezeti, egészségi következmények:

A rendeletnek közvetlen környezeti hatása nincs. Előkészítése során a környezetvédelmi hatóság, mint véleményezési eljárásban részt vevő hatóság véleményezte a rendezési terv módosítását, a hatóság véleménye figyelembe vételre került.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

Csak a feltétlenül szükséges mértékű adminisztratív előírásokat tartalmazza.

Egyéb hatás:

Nincs ilyen hatás.

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: negatív értékítélet a választók részéről

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

A rendelet alkalmazása nem igényel további személyi, tárgyi, pénzügyi feltételeket, s nem igényel szervezeti változást sem.

Csömödér, 2025. július 10.

Kovácsné
Kovácsné Horváth Anikó
jegyző



Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és az 1. mellékletehez

Építési szabályzat szabályainak módosítása

A 2. §-hoz

Záró rendelkezés: hatályba lépés szabályozása

TERVEZET

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testületének2025. (.....) önkormányzati rendelete

Csömödér Község Helyi építési szabályzatáról szóló 6/2007. (VI.07.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete olyan szabályt alkot, mely képviseli a polgár és a közösség, a település és az építésztaársadalom érdekeit, óvja természetes és épített környezetet, segíti a gazdaság energiatudatos átalakítását, ösztönzi a minőségi és fenntartható építészetet, illetve hozzájárul a táj, a hagyomány és a fejlődés közti egyensúly megtartásához.

[2] Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. §-ban meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörben eljáró véleményezésre jogosultak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Csömödér Község Szabályozási tervének jóváhagyásáról, valamint a helyi építési szabályzatról szóló 6/2007 (VI.7.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2025. július 26-án lép hatályba.

Csömödér, 2025. július

Tomposné Gyuricza Judit
polgármester

Kovácsné Horváth Anikó
jegyző

