

The coat of arms of Csömödér features a shield divided vertically. The left half is silver and the right half is green. In the center, there is a golden sheaf of wheat. Behind the sheaf, two crossed tools are visible: a pickaxe on the left and a scythe on the right. Above the shield is a golden banner with the name "CSÖMÖDÉR" in black capital letters.

a Csömödér 100 és 106/9 hrsz.-ú ingatlanok területfelhasználási és övezeti átsorolása, a Z jelű zöldterület övezeti előírásainak, illetve a HÉSZ kisebb szöveges módosítása céljából
Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat
[egyszerűsített eljárás]

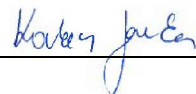


Kovács Janka - okleveles településmérnök, főépítési vizsgával rendelkező településtervező,
Székely: 8913 Lakhegy, Petőfi u. 7.
Telefon: +36 70 209 16 22, E-mail: telepulestervezes.zala@gmail.com

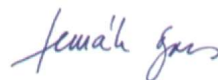
ALÁÍRÓLAP

Közreműködő tervezők:

Településtervezés:



Kovács Janka
okleveles településmérnök
TT-20-0339



Fercsák Ágnes
településmérnök
TT-20-0277

TARTALOMJEGYZÉK

1	BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK.....	4
2	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	6
2.1	A település elhelyezkedése	6
2.2	A tervezési terület bemutatása, jelenlegi területhasználat	6
2.3	A hatályos településrendezési eszközök bemutatása a módosítási szándék tekintetében	10
2.4	A tervezési munka összefoglalása	13
2.5	Közlekedés, közművesítés, környezetalakítás, hírközlés, tájrendezés	14
2.6	Örökségvédelem	14
3	Tervezett településszerkezeti terv	15
4	Tervezett szabályozási terv	16
5	Tervezett HÉSZ	17
5.1	A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangja	17
5.1.1	MaTrT Második Részében foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT)	17
5.1.2	A Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (a továbbiakban: MvM rendelet)	18
5.1.3	A Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27) rendelete Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről (a továbbiakban: ZMTrT)	19
6	Biológiai aktivitás érték (BAÉ) igazolása.....	20
7	Mellékletek.....	21

1 BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Csömödér Község hatályos településrendezési eszközei:

- településszerkezeti terv: 31/2007. (VI. 07.) Önk. határozat
- helyi építési szabályzat: 6/2007 (VI.07.) Önk. rendelet

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 19/2020 (II.25.) számú határozatában (1. sz. melléklet) döntött a község településrendezési eszközeinek módosításáról.

A módosítás tárgya egyrészt a Csömödér 100 és 106/9 hrsz.-ú ingatlanok területfelhasználási és övezeti átsorolása (településszerkezeti és szabályozási tervlap módosítása), a Z jelű zöldterület övezeti előírásainak valamint egyes övezetek előírásainak kisebb módosítása a helyi építési szabályzatban.

Csömödér Község polgármestere, tekintettel a fennálló vészhelyzetre, a 2/2020 (IV.08.) polgármesteri határozatban (2. sz. melléklet) a beépítésre szánt terület kijelölését – Csömödér 106/9 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználási és övezeti átsorolása – gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatta, ezért az egyeztetési és elfogadási eljárást a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 32. § (4) bekezdés b) pontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatjuk le.

A dokumentációt a Kr. 45. § (2) a) pontjának lehetőségével élve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06-án érvényes településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készítjük.

A partnerségi egyeztetést az önkormányzat a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 7/2017. (V.24.)sz. önk. rendeletnek megfelelően folytatja le.

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 állásfoglalásának kikérését követően a 48/2020. (VIII.13.) sz. határozattal (3. sz. melléklet) eldöntötte, hogy a környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges, hiszen a tervezett módosítások a környezetre nem gyakorolnak olyan hatást, aminek vizsgálatára szükség lenne. A környezet védelméért felelős szervek a megkeresésre válaszolva nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

A módosításoknak a célja a településen kialakult terület rendeltetésének megfelelő övezetbe sorolása, illetve a helyi építési szabályzat kisebb korrekciója, így nem érint tájrendezést, környezetalakítást, közművesítést és közlekedést, ezért szakági alátámasztó munkarészek készítésére nincs szükség. A magasabb rendű területrendezési tervekkel összhangban áll.

Települési főépítésként Soós Szabolcs működött közre. Főépítési feljegyzése az 5. sz. melléklet

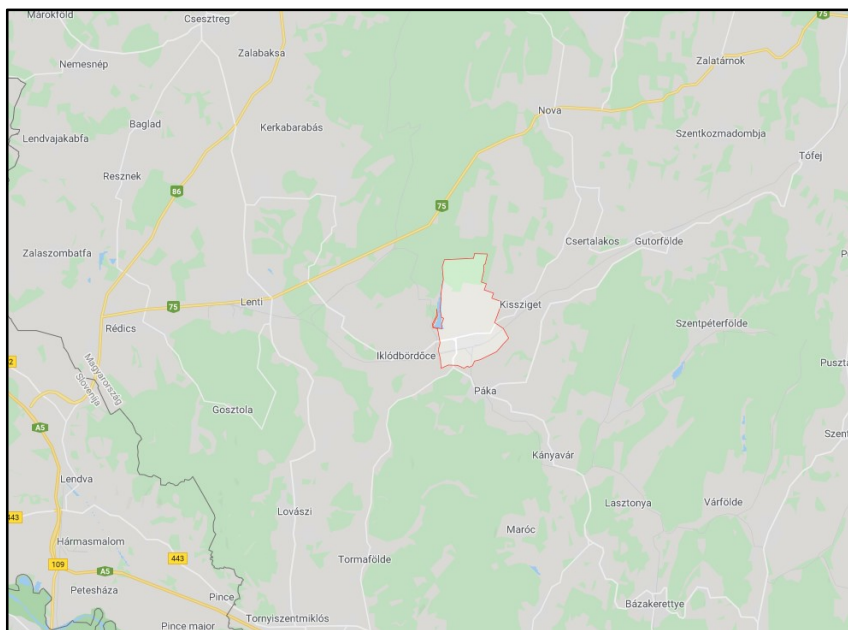
A település örökségvédelmi hatástanulmánya 10 évnél régebbi, a tervezett módosítás nem érint régészeti lelőhelyet. Örökségvédelmi hatástanulmány készítése ill. kiegészítése nem szükséges.

Tervezési alaptérképként hiteles digitális alaptérképet használtuk. Adatszolgáltatás sorszáma: 1366.

2 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2.1 A település elhelyezkedése

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 A tervezési terület bemutatása, jelenlegi területhasználat

- A településszerkezeti és szabályozási terv módosításával érintett helyrajzi számok: Csömödér, 100, 106/9, hrsz.



Tervezési terület lehatárolása a településen belül



A 106/9 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg gépjármű javító műhely üzemel. A 100 hrsz.-ú ingatlant a gépjármű javító műhely területeként használják. A 4. sz. melléklet szerint időközben a 100 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolásra került a szomszédos 99 hrsz.-ú ingatlan keleti fele (telekhatárrendezés).



Jelenlegi területhasználat a 106/9 hrsz.-ú ingatlanon

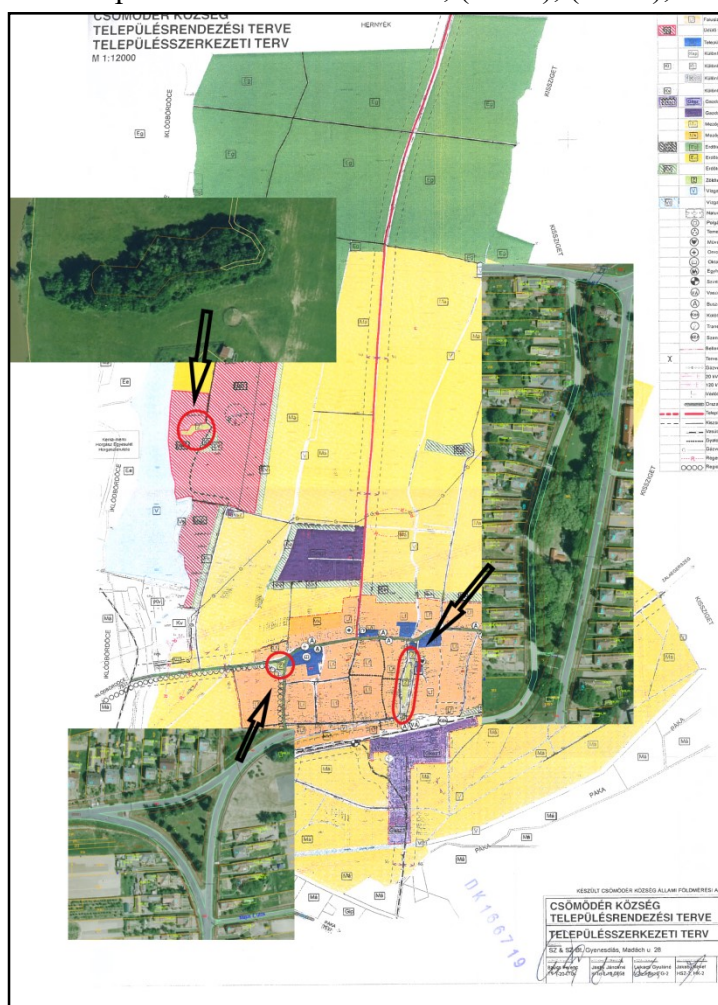


Jelenlegi területhasználat a 100 hrsz.-ú ingatlanon



Jelenlegi területhasználat a 100 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolt egykori 99 hrsz.-ú telken

- Z jelű zöldterületek a településen: Csömödér 028/5, (353/3), (387/2), 386 hrsz.



Csömödér településszerkezeti tervén jelölt zöldterületek

A Csömödér 028/5 hrsz.-ú ingatlan külterületen, magántulajdonban van. Az ingatlan nagyobb része Üü1 jelű üdülő övezetben található, amelyen belül helyezkedik el ez a nagyobb, összefüggő fás terület Z jelű zöldterület övezetben.

A (353/3), (387/2), 386 hrsz.-ú ingatlanok a település belterületén, önkormányzati tulajdonban vannak, funkciójukat tekintve közparkként használják őket.

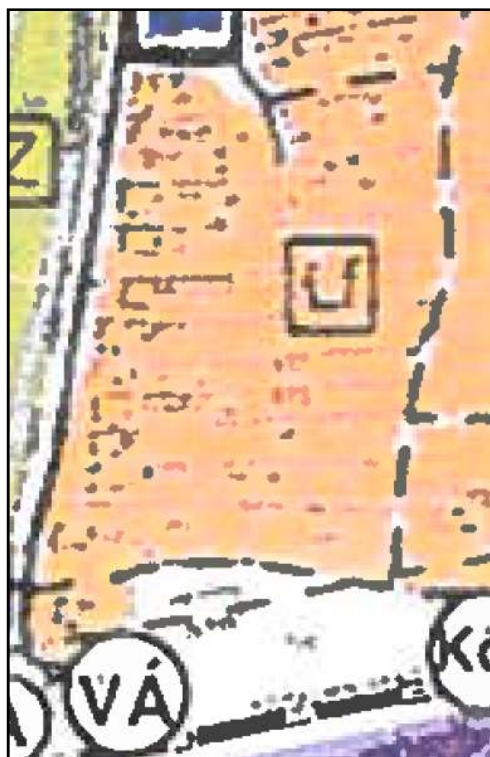
Továbbá módosításra kerülnek a HÉSZ-ben a Gksz 3 jelű egyéb ipari gazdasági terület övezete, Üü1 jelű Üdülőházas üdülőterület övezete, Kv jelű Különleges vadaspark terület övezete, E jelű Erdőterület övezete.

2.3 A hatályos településrendezési eszközök bemutatása a módosítási szándék tekintetében

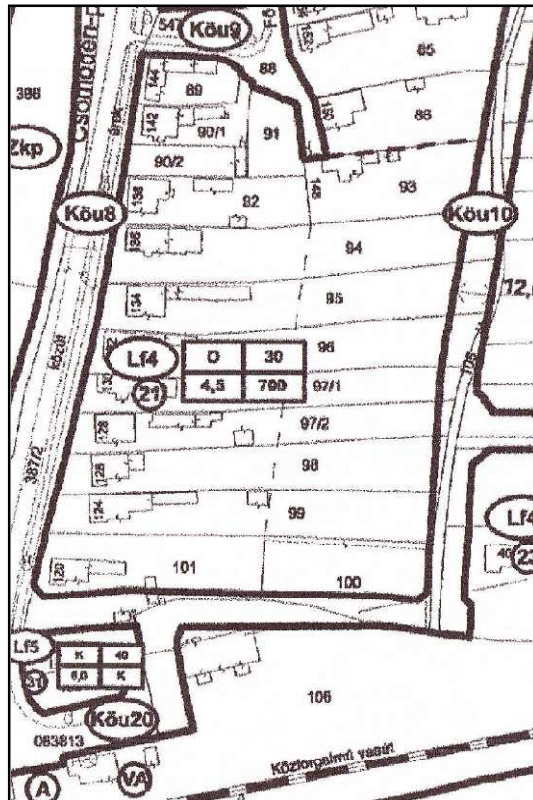
- **Településszerkezeti és szabályozási terv a Csömödér, 100, 106/9 hrsz.-ek vonatkozásában:**

A 106/9 hrsz.-ú ingatlan nem szerepel a 2006-os településrendezési terveken, egy későbbi telekalakítás során alakult ki az egykori 106 hrsz.-ú ingatlanból, ami a településszerkezeti terven beépítésre nem szánt Kök jelű közlekedési területfelhasználásban van, a szabályozási terven Köu20 jelű közlekedési út övezetben szerepel. A 100 hrsz.-ú ingatlan a településszerkezeti terven Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt, a szabályozási terven Lf4 jelű falusias lakóterület övezetben található.

A fenti ingatlanokon kialakult területhasználat és rendeltetés (gépjármű javító műhely) nincs összhangban a településszerkezeti terven és az szabályozási terven ábrázoltakkal:



Részlet a településszerkezeti tervből



Részlet a belterületi szabályozási tervből

Az Önkormányzat képviselő-testületének szándéka a településszerkezeti és szabályozási terv módosítása a kialakult területhasználatnak megfelelően.

- **A Gksz 3 jelű egyéb ipari gazdasági terület övezetének előírásai a HÉSZ-ben:**

„25.§.

(1) A 24.§ (4) bekezdésben meghatározott, Gksz 3 jelű övezetre vonatkozó előírások:

(2) a.) Az övezetben az OTÉK 19.§. 3. bekezdés 2. pontjában felsorolt épületek helyezhetők el.

b.) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló beépítési mód.

c.) Az övezetben telekosztással új telek nem alakítható

d.) A területen megengedett építési használat határértékei:

da.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,00

db.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 60%

dc.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6 m

dd.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 30%

e.) Az övezetben állattartó épületek és épületrészek nem létesíthetők.

Az Önkormányzat képviselő-testületének szándéka a 25. § (2) bekezdés d) pontjában foglalt beépítési paraméterek módosítása a kedvezőbb építési feltételek megteremtése érdekében, illetve az előkert minimum méretének meghatározása.

- **Üü1 jelű Üdülőházas üdülőterület övezetének előírásai a HÉSZ-ben:**

„26. §

ÜDÜLŐTERÜLET

Üdülőházas üdülőterület

- (1.) Az Üü 1 jellel ellátott üdülőterület a SZ. 2 szabályozási terven a 36. 37 számú tömbök területe.
- (2.) A területen az OTÉK 22. §. 1,2 bekezdésében felsorolt épületek, építmények helyezhetők el.
- (3.) Az övezetben telekosztással kialakítható területe nem lehet kisebb, mint 3000 m², szélessége nem lehet kevesebb 20m-nél, mélysége 50m-nél
- (4.) d.) A területen megengedett építési használat határértékei:
 - da.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,4
 - db.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 10%'
 - dc.) Megengedett legnagyobb építménymagasságé,5 m
 - dd.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 60%
- e) Az övezetben állattartó épületek és épületrészek nem létesíthetők.

Az Önkormányzat képviselő-testületének szándéka a 26. § (3) bekezdésének módosítása úgy, hogy a kialakítható telek minimum szélessége és mélysége nem lesz meghatározva.

- **Kv jelű Különleges vadaspark terület övezetének előírásai a HÉSZ-ben:**

„29.§.

- (1) A 28.§ (5) bekezdésében meghatározott Kv jelű övezetre vonatkozó előírások:
 - a) Az övezetben különleges állatok egyedi tartására és bemutatására szolgáló épületek és az azokat kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
 - b) Az övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadonálló
 - c) Az övezetben telekosztással új telek nem alakítható ki.
 - d) A területen megengedett építési használat határértékei:
 - da) Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 0,3
 - db) Megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %
 - dc) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6 m
 - dd) Legkisebb zöldfelület: 60%
 - e) Az állatok tartására külön állattartási rendelet vonatkozik.”

Önkormányzat képviselő-testületének szándéka a 29. § (1) bekezdés c) pont hatályon kívül helyezése annak érdekében, hogy megoszthatók legyenek az övezetben a telkek.

- **Z jelű zöldterületek a településen: Csömödér 028/5, (353/3), (387/2), 386 hrsz.**

A HÉSZ 32. § rendelkezik a Z jelű Zöldterületek övezetének előírásairól:

„32.§. Zöldterületek

- (1)A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark) (OTÉK 27.§ (1))

- (2) A Z jelű zöldterületi rendeltetésű területeket a szabályozási terv tünteti fel.
- (3) A szabályozási terv alapok szerinti zöldterületeket, valamint a jelentős zöldfelületű - intézmények zöldfelületeit más célra felhasználni nem szabad.
- (4) A területen agresszív pollentermelő növényt (pl. kanadai nyárfa) ültetni tilos.
- (5) Fák kivágásánál a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit be kell tartani.
- (8) A közparkban- vendéglátó-, sport-, szabadidő, illetve a terület fenntartását szolgáló épületek helyezhetők el, legfeljebb 2 %-os beépítettséggel és maximum 4.5 m-es építménymagassággal. Melléképítmények közül az OTÉK 1. számú melléklet 54 a;b;c;d;e; pontban felsoroltak helyezhetők el.
- (9) A közpark területét intenzív zöldfelületként, háromszintes növénytelepítéssel kell kialakítani. Ez 150 m²-ként min. 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növelő lombos fa. min. 40 db cserje és a burkolatlan területeken gyepek ill. talajtakaró telepítését jelenti.”

Önkormányzat képviselő-testületének szándéka a 32. § (8) bekezdés hatályon kívül helyezése, ugyanis nem szeretnének OTÉK-ban meghatározott követelményeknél szigorúbb követelményeket megállapítani a HÉSZ-ben.

• **E jelű Erdőterület övezeteinek előírásai a HÉSZ-ben:**

„34. § Erdőterület

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. (OTÉK 28.§ (1))
- (2) Az erdőterületet a településszerkezeti terv határolja körül.
- (3) A (2) bekezdés szerinti terület felhasználási egység:

- gazdasági erdő	jele:	Eg
- védelmi erdő	jele:	Ev
- turisztikai erdő	jele:	Ee

- (4) Az erdők területén a 100.000 m²-t (10 ha-t) meghaladó területnagyság esetén az OTÉK 28. §. (4.) bekezdése 1. pontja szerinti 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.”

Önkormányzat képviselő-testületének szándéka a 32. § (4) bekezdésének kiegészítése az OTÉK 28. § (4) bekezdés 2. pont előírásai szerint.

2.4 A tervezési munka összefoglalása

A 106/9 hrsz.-ú ingatlan beépítésre nem szánt Kök jelű közlekedési területfelhasználásban van, a szabályozási terven Köu20 jelű közlekedési út övezetben szerepel, azonban a telken jelenleg gépjármű javító műhely üzemel. A kialakult területfelhasználtnak megfelelően szeretnénk Gksz jelű, beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználási egységbe, ezen belül is Gksz3 jelű egyéb ipari gazdasági terület övezetébe sorolni. Mivel új beépítésre szánt területet jelölünk ki, ezért a MaTrT 12. § (3) bekezdése értelmében védőerdő területfelhasználási egységet jelölünk ki a 106/9 hrsz.-ú telek északi szélén.

A 100 hrsz.-ú ingatlant Lf4 falusias lakóterület övezetében található, azonban a kialakult területfelhasználat szerint a gépjármű javító műhely területeként használják, ezért szintén Gksz jelű, kereske-

delmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználási egységbe, ezen belül is Gksz3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetébe soroljuk. A Gksz3 jelű övezet előírásait is aktualizálni szükséges.

A HÉSZ 32. § állapítja meg a Zöldterületek szabályait. A módosítás során a (4) és (8) bekezdéseket hatályon kívül helyezzük jogszabály-harmonizáció érdekében.

Továbbá, kis mértékben módosítjuk a 26. §-t, a 29. §-t és a 34. §-t is.

2.5 Közlekedés, közművesítés, környezetalakítás, hírközlés, tájrendezés

A meglévő hálózatok és műtárgyak a tervezési területen változatlanul maradnak. Szakági tervek készítésére nincs szükség.

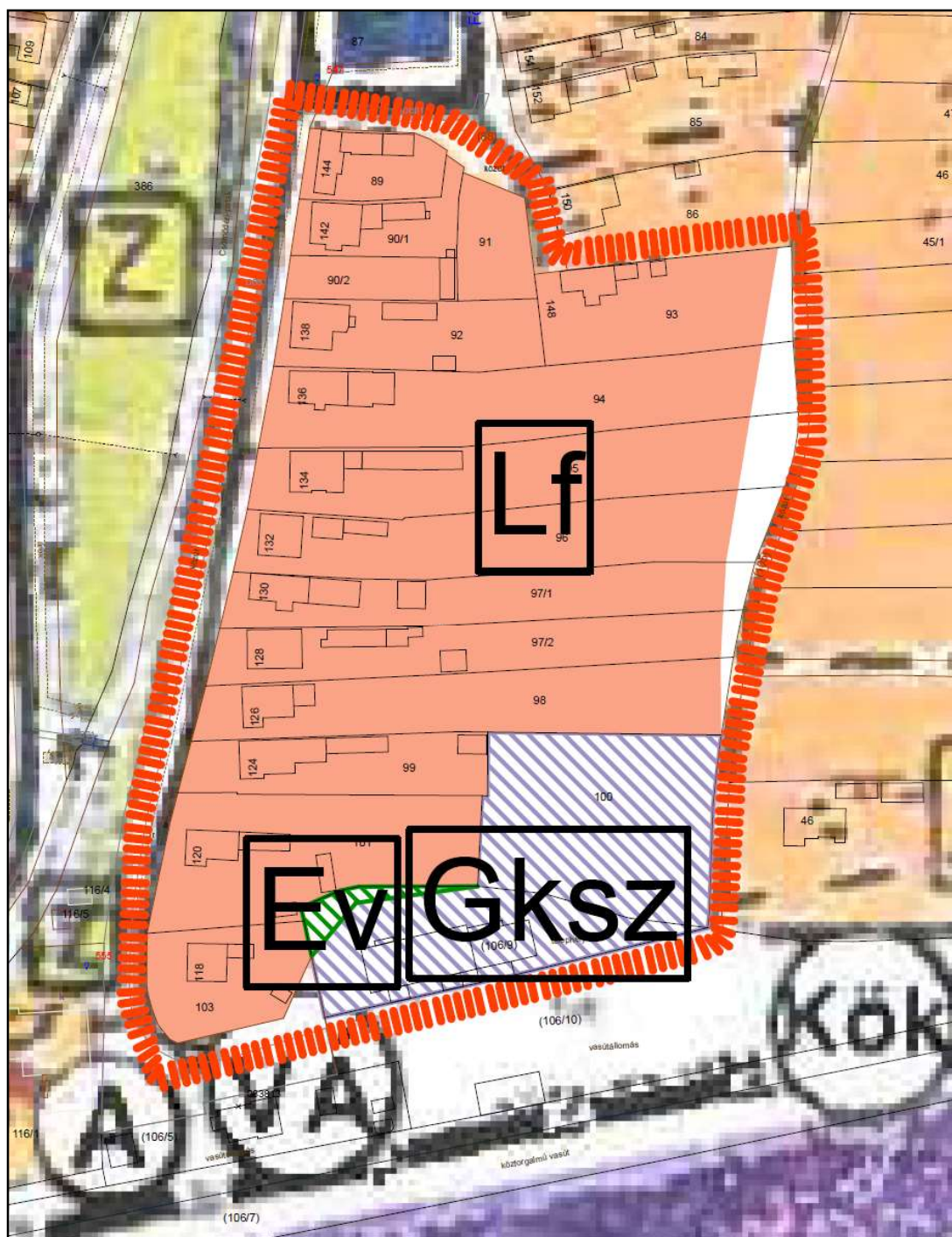
2.6 Örökségvédelem

Nem állnak védetség alatt sem az érintett ingatlanok, sem a rajtuk meglévő épületek.

3 Tervezett településszerkezeti terv

A 100 és 106/9 hrsz.-ú ingatlanokat beépítésre szánt Gksz jelű gazdasági területfelhasználási egységbe soroljuk. A HÉSZ 22. § alapján a gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

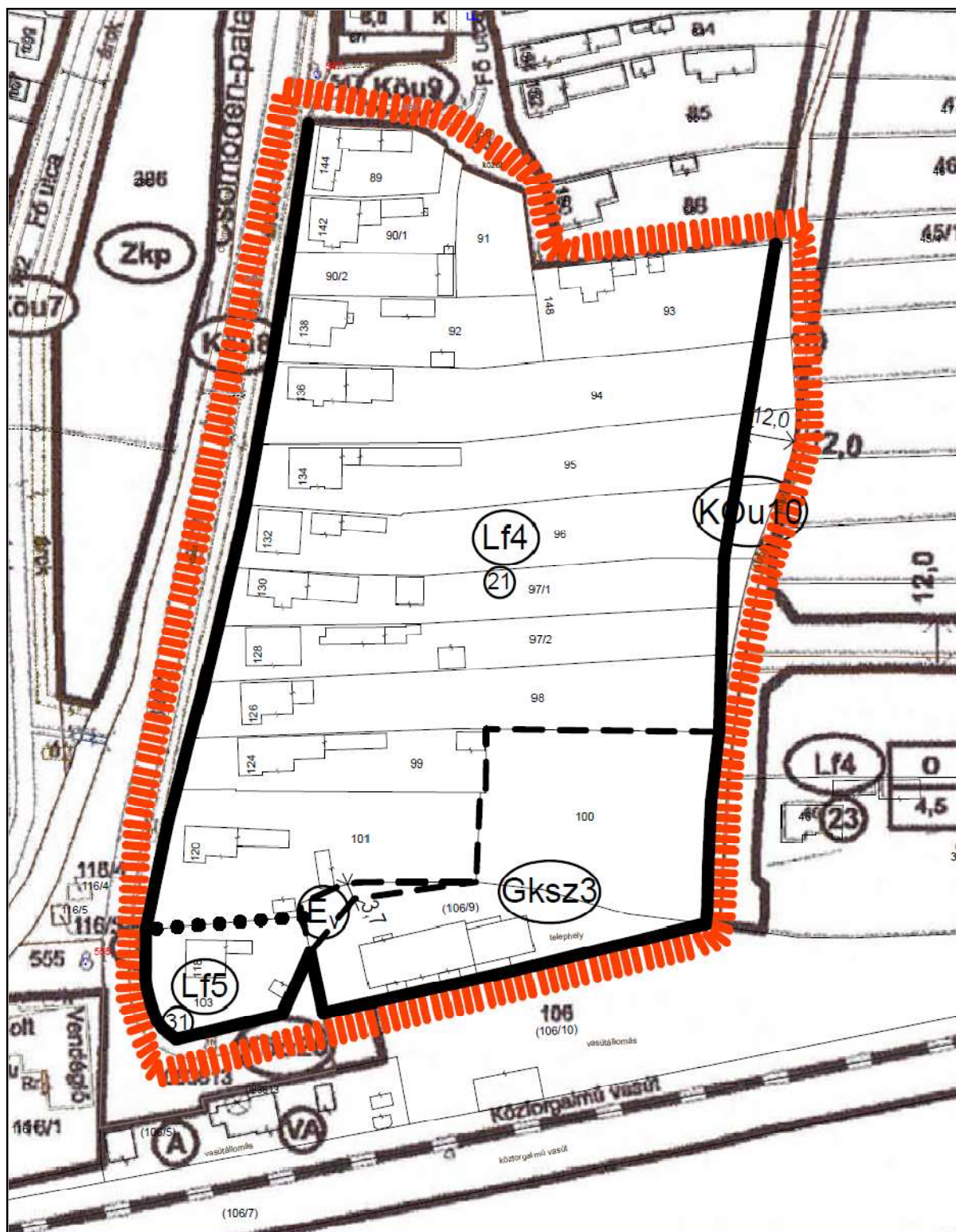
Mivel új beépítésre szánt területet jelölünk ki, ezért a MaTrT 12. § (3) bekezdése értelmében védőerdő területfelhasználási egységet jelölünk ki a 106/9 hrsz.-ú telek északi szélén.



Tervezett településszerkezeti terv

4 Tervezett szabályozási terv

A 100 és 106/9 hrsz.-ú ingatlanokat a szabályozási terven Gksz3 jelű egyéb ipari gazdasági terület övezetére módosítjuk. A 106/9 hrsz.-ú telek északi szélén Ev jelű védelmi erdő övezetet jelölünk, ki elegendő a MaTrT vonatkozó előírásainak.



Tervezett szabályozási terv

A fenti módosítások nem ellentétesek sem az országos, sem a megyei területrendezési tervek céljaival.

5 Tervezett HÉSZ

A HÉSZ módosítás szöveges munkarésze önálló dokumentum, mely a jóváhagyandó munkarészt képezi, és külön dokumentumban található.

5.1 A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangja

5.1.1 MaTrT Második Részében foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT)

A törvény Második Részében foglalt OTrT területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.



Az Ország Szerkezeti Terve szerint a tervezési terület települési és mezőgazdasági térségben található.

MaTrT figyelembe veendő előírásai:

5. § (1) Az OTrT. az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

(2) E Rész alkalmazásában

3. települési térség: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) cc, és

c) * új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

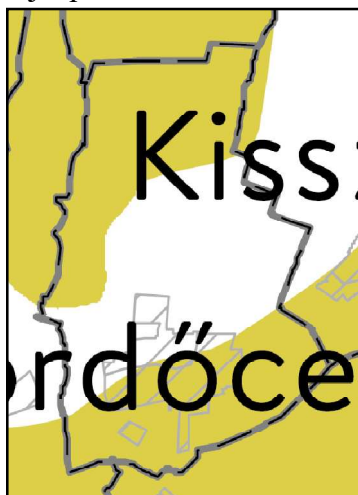
(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A tervezett módosítás megfelel a fenti követelményeknek, az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, illetve az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény (0,17 ha) 9,4 %-ának megfelelő kiterjedésű (0,016 ha), 100 %-ban az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő véderdőt jelöltünk ki.

5.1.2 A Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (a továbbiakban: MvM rendelet)

Tájképvédelmi terület övezete érinti a tervezési területet.



4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye 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 védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

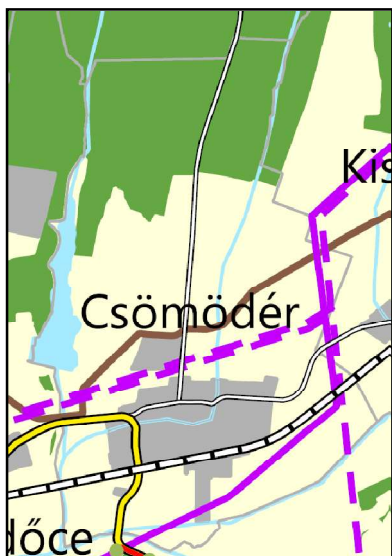
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

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

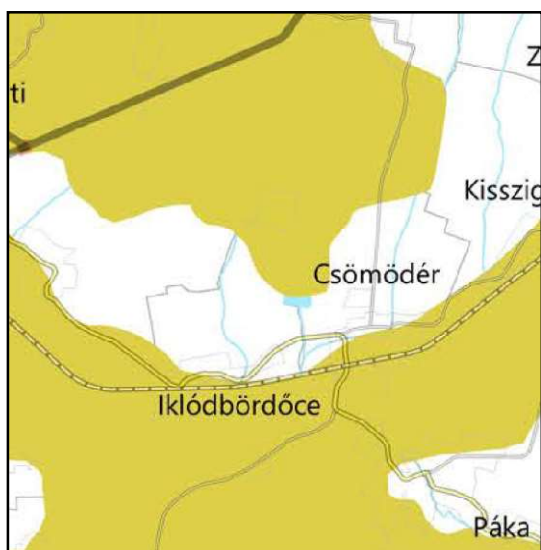
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(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 tervezett módosítás megfelel a fenti követelményeknek.**

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



A ZMTrT szerint a tervezési terület települési és mezőgazdasági térségben található.



A megyei területrendezési terv szerint a Tájképvédelmi terület övezete érinti a tervezési területet, összhangban OTrT-vel.

A tervezett módosítás megfelel a fenti követelményeknek.

6 Biológiai aktivitás érték (BAÉ) igazolása

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölése történik a területen, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja alapján a biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása szükséges.

Biológiai aktivitásérték számítás							
<i>Meglévő</i>				<i>Tervezett</i>			
<i>Területfelhasználás jele</i>	<i>Területnagyság (ha)</i>	<i>Értékmutató</i>	<i>Érték</i>	<i>Területfelhasználás jele</i>	<i>Területnagyság (ha)</i>	<i>Értékmutató</i>	<i>Érték</i>
Lf	0,23	2,4	0,55	Gksz	0,28	0,4	0,11
Köu	0,17	0,6	0,1	Gksz-en belül 30% zöldfelület többszintes növényállománnyal	0,104	4	0,42
				Ev	0,016	9	0,14
Összesen:	0,4		0,65	Összesen:	0,4		0,67

A BAÉ a tervezett módosítás során nem csökken, így az megfelel a jogszabályi előírásoknak.

7 Mellékletek

K I V O N A T

**Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. február 25-én megtartott
nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

19/2020. (II.25.) számú határozat

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete
Csömödér község településrendezési eszközeit módosítani
kívánja.

A képviselő-testület felkéri Kovács Janka 8913 Lakhegy, Petőfi u. 7.
sz. alatti okleveles településmérnök-településtervezőt (TT-20-0339),
hogy a munka elvégzésére árajánlatot adni szíveskedjék.

Felelős: Tomposné Gyuricza Judit polgármester
Kovácsné Horváth Anikó jegyző

Határidő: 2020. március 16.

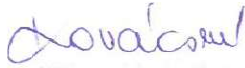
kmf.

Tomposné Gyuricza Judit sk.
polgármester

Kovácsné Horváth Anikó sk.
jegyző

A kivonat hitelélül:

Csömödér, 2020. március 3.


Kovácsné Horváth Anikó
jegyző



Csömödér Község Polgármestere

8957 Csömödér, Rákóczi u. 49.

Telefon/Fax: 92/378-033, 92/378-044 E-mail: jegyzo@csomoder.hu

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében biztosított feladat- és hatáskörömben eljárva az alábbi határozatot hozom:

Csömödér Község Polgármesterének 2/2020 (IV.08.) polgármesteri határozata Csömödér község településrendezési eszközei módosításáról

Csömödér Község Önkormányzata 18/2020. (II.25.) számú határozatával döntött Csömödér község településrendezési eszközei módosítása tárgyában.

Az új beépítésre szánt terület kijelölését – **Csömödér 106/9 hrsz-ú ingatlan területfelhasználási és övezeti átsorolása** – gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatom.

Felelős: Tomposné Gyuricza Judit polgármester
Kovácsné Horváth Anikó jegyző

Határidő: folyamatos, 2020. december 31.

Csömödér, 2020. április 8.

Tomposné Gyuricza Judit
Tomposné Gyuricza Judit
polgármester



3. sz. melléklet

K I V O N A T

**Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. augusztus 13-án megtartott
nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

48/2020. (VIII.13.) számú határozat

Csömödér Község Önkormányzata a Csömödér 100 és 106/9 hrsz.-ú ingatlanok területfelhasználási és övezeti átsorolása, a Z jelű zöldterület övezeti előírásainak illetve a HÉSZ kisebb szöveges módosítása céljából folyó településrendezési terv módosítást nem tartja olyan mértékűnek, hogy az szükségessé tegye az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását.

A képviselő-testület döntését az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezet védelméért felelős szervek által adott vélemények alapozták meg.

Felelős: Tomposné Gyuricza Judit polgármester

Határidő: folyamatos

kmf.

Tomposné Gyuricza Judit sk.
polgármester

Kovácsné Horváth Anikó sk.
jegyző

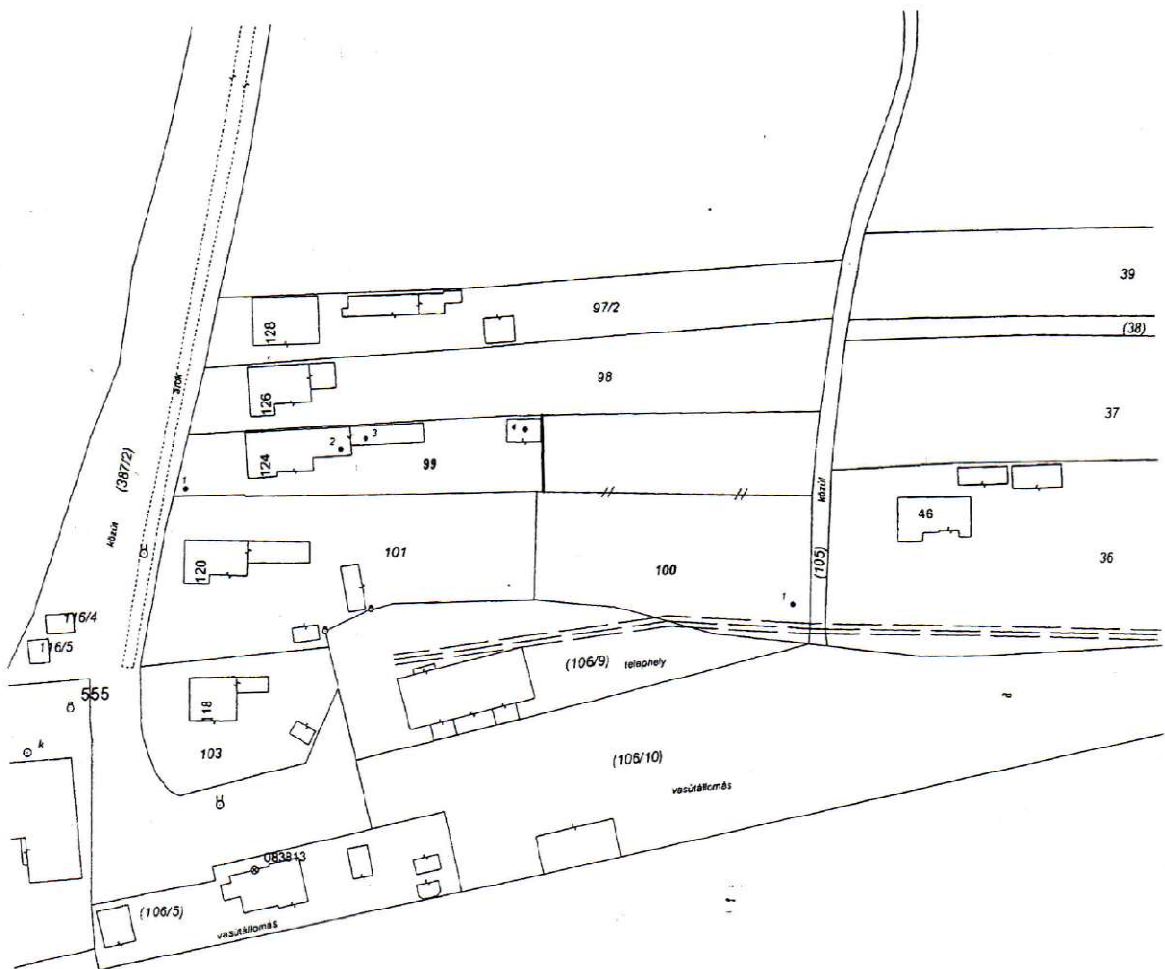
A kivonat hitelesül:

Csömödér, 2020. szeptember 10.

Kovácsné
Kovácsné Horváth Anikó
jegyző



4. sz. melléklet



Kiss Péter

8960 Lenti Zrínyi út 3.

A munkavégző neve

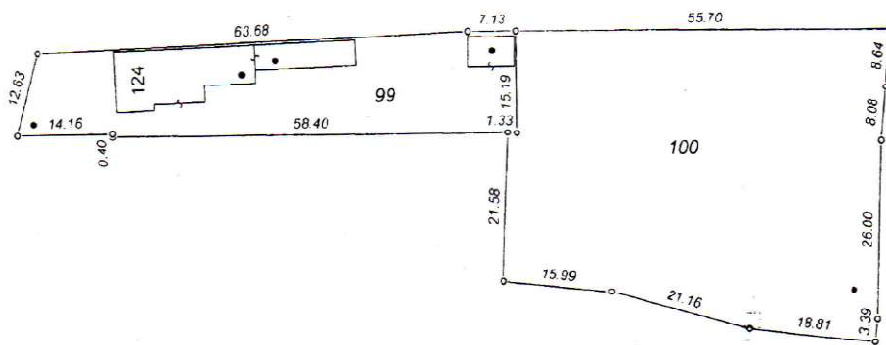
Csömödér.....község,
belterületet

Munkaszám: 022/2020

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZINRAJZ

A(z) 99, 100. helyrajzi számú földrészteltek határrendezéséről.

Méretarány: 1:1000



A 99 hrsz-ú földrészlet beépítettsége rendezés előtt: 13%
A 100 hrsz-ú földrészlet beépítettsége rendezés előtt: 0%
A 99 hrsz-ú földrészlet beépítettsége rendezés után: 24%
a 100 hrsz-ú földrészlet beépítettsége rendezés után: 0%

Lenti, 2020.08.05.

Minőséget tanúsító földmérő
Ing.rend.min.sz.: 1560/1998

HORVÁTH TIBOR

Okl. Földrendező Üzemtechnikus
Ing. Rend. Min. sz.: 1560/1998
8874 Kerkaszentkirály, Petőfi út 2.

Készítő: Kiss Péter

Földmérő ig.sz.: 4184/2012

KISS PÉTER
FÖLDMÉRŐ
Egyesületi tag
2020.08.05.

018 208/2020

Kiss Péter

a munkavégző neve

018 208/2020

Csömödér

belterület

8960 Lenti Zrínyi út.3.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Munkaszám: 022/2020 a 99,100. helyrajzi számú földrészletek
határrendezéséről.

Adatszolgáltatás Iktatószáma:2_258_2020

Méretarány:1:1000

Címkoordináták					
Psz	Y	X	Psz	Y	X
99			100		
1	465720	143316	1	465841	143290
2	465751	143323			
3	465756	143325			
4	465788	143326			

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alrészlet		M ^o ha m2	Terület ha m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		M ^o ha m2	Terület ha m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
99		Kivett lakóház, udvar, 2 gazdasági épület		0.1875	-	99		Kivett lakóház, udvar, 2 gazdasági épület		0.1004	-	
100		Kivett beépítetlen terület		0.1413	-	100		Kivett beépítetlen terület		0.2284	-	30394/1997.01.24 vízvezetési szolgalmi jog. Észak-Zalai Víz-és Csatornamű ZRT.8900 Zalaegerszeg Balatoni utca 8. 60m2
összesen:				0.3288	-					0.3288	-	

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék
a keltezésétől számított egy évig hatályos.

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

P.H.

Lenti, 2020. Augusztus 05.

KISS PÉTER

Földmérő

Ing. rend. sz.: 4184/2012

Ing. rend. sz.: 4184/2012

Készítő: Kiss Péter

Földmérő ig.szám: 4184/2012

Működési tanú: Horváth Tibor

Ing. rend. sz.: 1560/1998

HORVÁTH TIBOR
Okl. Földrendező Üzem-mérnök
Ing. Rend. Min. sz.: 1560/1998
8874 Kerkaszentkirály, Petőfi út 2.

2020. SZEPTEMBER 02.
Lenti, 2020. hó nap

Záradékoló: Horváth Tibor

Ing. rend. min. sz.: 1892/2004



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Ügyiratszám: 820046/5/2020 Tárgy: "MOBIL UNIVERZ" GÉPJÁRMŰJAVÍTÓ
KFT telekalakítási engedély iránti
kérelme (egyesített eljárás)

Ügyintéző: Markó Attila Hiv.szám: -

Telefon: (92) 351-119, 7215. mellék Melléklet: -

HATÁROZAT

"MOBIL UNIVERZ" GÉPJÁRMŰJAVÍTÓ KFT (8957 CSÖMÖDÉR 106/9. hrsz.)
/meghatalmazott képviselője: Dr. Bokros Ügyvédi Iroda 8960 Lenti, Petőfi út 2./ **kérelmének helyt
adva**, a Kiss Péter földmérő által a 022/2020 számon készített és a Zala Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 1. által a 615208/2020 számon záradékolt
változási vázrajz alapján

telekalakítási engedélyt adok

a Csömödér község 99, 100 helyrajzi számú belterületi földrésztelkek telekhatárrendezésére.

Csömödéri Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője - mint településrendezési szakkérdésben
első fokon eljáró szakhatóság a 1397/2/2020 számú szakhatósági állásfoglalásával a
telekalakításhoz hozzájárult:

*„„MOBIL UNIVERZ” Gépjárműjavító Kft. (8957 Csömödér 106/9 hrsz.) által a Csömödér község
belterület 99, 100 hrsz-ú földrésztelkeket érintő, egyesített telekalakítási engedélyezési eljárásban
(telek-határrendezés) a telekalakítási engedély kiadásához feltétel nélkül hozzájárulok.”*

A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező
határozat véglegessé válásától számított **egy évig hatályos**, a telkek adataiban, továbbá a bejegyzett
jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-
nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás ezen időszak alatt kezdeményezhető.

Az egyesített telekalakítási eljárás iránti kérelem esetén a változásátvezetési eljárás a
beadvány széljegyzésével a telekalakítási engedély véglegessé válását követő munkanapon indul
meg. Egyesített telekalakítási eljárás esetén a változásátvezetési eljárási szakasz ügyintézési
határideje 15 nap.

E határozat a közléssel véglegessé válik, amely ellen fellebbezésnek helye nincs, az csak
közigazgatási perben támadható meg. A keresetlevelet a Veszprémi Törvényszékhez címezve, de a
Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál, a vitatott közigazgatási cselekmény
közlésétől számított harminc napon belül kell benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a
közigazgatási cselekmény hatályosulására, végrehajtására halasztó hatálya nincs, az a bíróságtól
azonnali jogvédelem keretében kérhető. A keresetlevélben tárgyalás tartása kérhető. A jogi képviselő
nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti,
amely a www.birosag.hu oldalon elérhető. Az elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett
minden beadványt kizárólag elektronikusan nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is elektronikusan
kézbesít a részére.

**FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 1.**

8960 Lenti, Templom tér 9., Pf.:82 Telefon: (36 92) 351-119,
E-mail foldhivatal.lenti@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

INDOKOLÁS

"MOBIL UNIVERZ" GÉPJÁRMŰJAVÍTÓ KFT (8957 CSÖMÖDÉR 106/9. hrsz.) /meghatalmazott képviselője: Dr. Bokros Ügyvédi Iroda 8960 Lenti, Petőfi út 2./ a Kiss Péter földmérő által a 022/2020 számon készített földmérési munkarészek alapján, 2020. szeptember 21-én egyesített telekalakítási eljárás iránti kérelmet nyújtott be a Csömödér község 99, 100 helyrajzi számú belterületi ingatlanokat érintő telekhatárrendezésre.

A kérelmet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: 384/2016. Korm. rendelet) alapján megvizsgálva az alábbiakat állapítottam meg:

- a Korm. rendelet 21. § (3) bekezdés a) pontja, valamint (4) bekezdése alapján a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a Korm. rendelet 21. § (7) bekezdése és a 2. számú melléklete alapján készített, a kérelemhez a szükséges telekalakítási dokumentáció csatolva lett,
- a Korm. rendelet 21. § (8) bekezdés b) pontja, (9) bekezdése szerint a dokumentációt arra jogosult szakember készítette, illetve
- a Korm. rendelet 21. § (5) bekezdés f) pontja és (6) bekezdése alapján a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj befizetésre került, annak igazolása csatolva lett.
- Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. § (1) és 31. § (8) bekezdései szerint a szakhatósági eljárási illetéket a kérelmező lerőltta.
- A kérelemhez előzetes szakhatósági állásfoglalás nem került benyújtásra.

A telekalakítási dokumentáció részét képező változási vázrajz 2020.09.02-án került záradékolásra (615208/2020).

Csömödéri Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője 1397-2/2020. számú szakhatósági állásfoglalásának indokolása:

„„MOBIL UNIVERZ” Gépjárműjavító Kft. (8957 Csömödér 106/9 hrsz.) Csömödér község belterület 99, 100 hrsz-ú földrészleteket érintő telekalakítási engedélyezési eljárásának (telek-határrendezés) lefolytatását kérte a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztályától.

A telekalakítási engedély kiadásának feltétele a szakhatóságok hozzájáruló nyilatkozatának megléte. Az eljárás során megállapítást nyert, hogy a telekalakítás megfelel a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak.”

A fentiek alapján a telekalakítási engedélyt kikötés nélkül megadtam.

Hivatalom a kérelmet teljes eljárásban bírálta el, mivel az előterjesztett kérelem és mellékletei, továbbá a rendelkezésére álló adatok alapján a tényállás nem volt tisztázott.

A teljes eljárásra történő áttérés indoka az volt, hogy a kérelem elbírálásának elengedhetetlen feltételeként szabott szakhatósági nyilatkozat(ok), szakvélemény(ek) nem álltak rendelkezésre, így azokat hivatalomnak kellett beszereznie.

A telekalakítási engedély megadására irányuló kérelmet a 384/2016. Korm. rendelet 21. § (1) bekezdés b) pontja, a (2) bekezdés a) és b) pontjai, (3) bekezdés a) pontja, (4) bekezdése, (5)

bekezdés a), c), d), ed) és f) pontja, (6) bekezdése, (7) bekezdése, a (8) bekezdés b) pontja, (9) bekezdése, a 23. § (1) - (4) bekezdései és (6), (8), (9) bekezdései alapján bíráltam el.

A szakhatóság megkeresésére a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: 383/2016. Korm. rendelet) 79/E. § (1) és (4) bekezdései és az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése és 1. számú mellékletének 18. (Földügyi igazgatási eljárások) táblázat 7. pontja alapján került sor.

Döntésem az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 82. § (1) bekezdése alapján a közléssel véglegessé válik. A jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja. A keresetlevél benyújtásának helyét és idejét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. § (1) bekezdése határozza meg. A Kp. 39. § (6) bekezdése alapján a keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya. A közigazgatási perben a tárgyalás tartása a Kp. 77. § (2) bekezdése alapján kérhető. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes részére a keresetlevélnek nyomtatványon történő előterjesztését Kp. 39. § (2) bekezdése és a polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazandó nyomtatványokról szóló 6/2019. (III. 18.) IM rendelet 6. § (1) bekezdése biztosítja. Az elektronikus technológiák és eszközök alkalmazása, valamint a kötelező elektronikus kapcsolattartás a Kp. 29. § (1) bekezdésén és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdésén alapul. Az azonnali jogvédelemre irányuló kérelemnek a keresetlevéllel egyidejű benyújtását a Kp. 50. § (1), (3) bekezdései biztosítják.

A telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díját a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja, (2) bekezdés a) pontja alapján állapítottam meg.

Hivatalom hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 1. §, 53. § (1) bekezdése, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Lenti, 2020. október 29.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:



Markó Attila

földmérési és földügyi ügyintéző

Kapják, tértivevénnyel:

1. Dr. Bokros Ügyvédi Iroda
2. OTP LAKÁSTAKARÉKPÉNZTÁR ZRT
3. ÉSZAK-ZALAI VÍZ- ÉS CSATORNAMŰ ZRT
4. Irattár

8960 Lenti, Petőfi út 2.

1051 BUDAPEST Nádor utca 21

8900 ZALAEGRSZEG Balatoni utca 8

Kapják, kizárólag e-mailben:

1. Csömödéri Közös Önkormányzati Hivatal

jegyzo@csomoder.hu

Csömödér Község Önkormányzata
8957 Csömödér, Rákóczi út 49.

Főépítési feljegyzés

A tervdokumentációt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 45. § (2) a) pontja alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06-án érvényes településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kell készíteni.

Az OTÉK 4. §-a alapján a megalapozó vizsgálat szükséges tartalmát és annak részletezettségét az alábbiak szerint határozom meg.

Tervezési terület: Csömödér, 100 és 106/9 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a Z jelű zöldterület övezete, Gksz 3 jelű egyéb ipari gazdasági terület övezete, Üü1 jelű Üdülőházas üdülőterület övezete, Kv jelű Különleges vadspark terület övezete, E jelű Erdőterület övezete.

Tervezési feladat: Csömödér Község Helyi Építési szabályzatáról szóló 6/2007 (VI.07.) Önk. rendelet és a Csömödér Község Településszerkezeti tervről szóló 31/2007. (VI. 07.) Önk. határozat módosítása.

Tervezési cél: A gazdasági tevékenység élénkítése.

Vizsgálati tartalom: Átfogó vizsgálatot és alátámasztó munkarészt nem kell készíteni a településrendezési eszközök módosításához, mivel a módosítás mértéke és jellege nem indokolja. A hatályos tervek vizsgálati és alátámasztó megállapításai jelen módosításra is érvényesek és alkalmazhatók.

A dokumentációnak tartalmaznia kell:

- a) Tervi előzmények áttekintése
- b) A tervezési terület bemutatása
- c) A tervezett módosítás ismertetése
- d) Helyi építési szabályzatot módosító rendelet-tervezet és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítás elkészítése
- e) A településszerkezeti terv módosító határozat-tervezet elkészítése

Csömödér, 2020. november 16.



Soós Szabolcs Attila
mb. főépítész

főépítési vizsga biz.sz.:ZMKH/4/2018