

Csömödér

KÖZSÉG



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

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

[egyszerűsített eljárás - véleményezési szakasz]

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

MEGBÍZÓ:

Csömödér Község Önkormányzata
8957 Csömödér, Rákóczi u. 49.

TERVEZŐ:

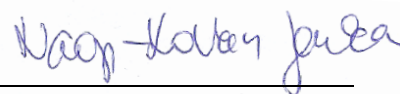
Nagy-Kovács Janka
okleveles településmérnök, TT 20-0339

Készült: 2025. április

Munkaszám: 1/2024

ALÁÍRÓLAP

Településtervezés:

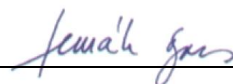


Nagy-Kovács Janka

okleveles településmérnök

TT-20-0339

Önkormányzati főépítész:



Fercsák Ágnes

okleveles településmérnök

TT 20-0277

Tartalomjegyzék

1.	ELŐZMÉNYEK	4
2.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	9
2.1	Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	9
2.2	Területrendezési követelmények	9
a)	A tervezési terület bemutatása:	9
	A 057/2 hrsz.-ú ingatlan:	11
	Tervi előzmények:	11
	A tervezési terület bemutatása a használat szerint:	12
	A Csömödér 115/1 hrsz.-ú ingatlan	15
	Tervi előzmények:	15
	A tervezési terület bemutatása a használat szerint:	16
b)	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	20
2.3	Az épített környezet vizsgálata	25
2.4	Környezetiállapot jellemzők	26
2.5	Csömödér gazdasága	27
2.6	Közlekedés-közművesítés	27

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.

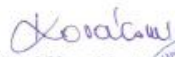
kmf.

Kovácsné Horváth Anikó sk.
jegyző

Tomposné Gyuricza Judit sk.
polgármester

A kivonat hitelesül:

Csömödér, 2024. szeptember 2.


Kovácsné Horváth Anikó
jegyző



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 sk.
polgármester

A kivonat hitelesül:

Csömödér, 2024. szeptember 2.

Kovácsné Horváth Anikó
jegyző



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 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 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 hivatalos választ nem adott, de telefonos tájékoztatás alapján 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 /2025. (IV.25.) 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 /2025. (IV.25.) 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 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

A Korm.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

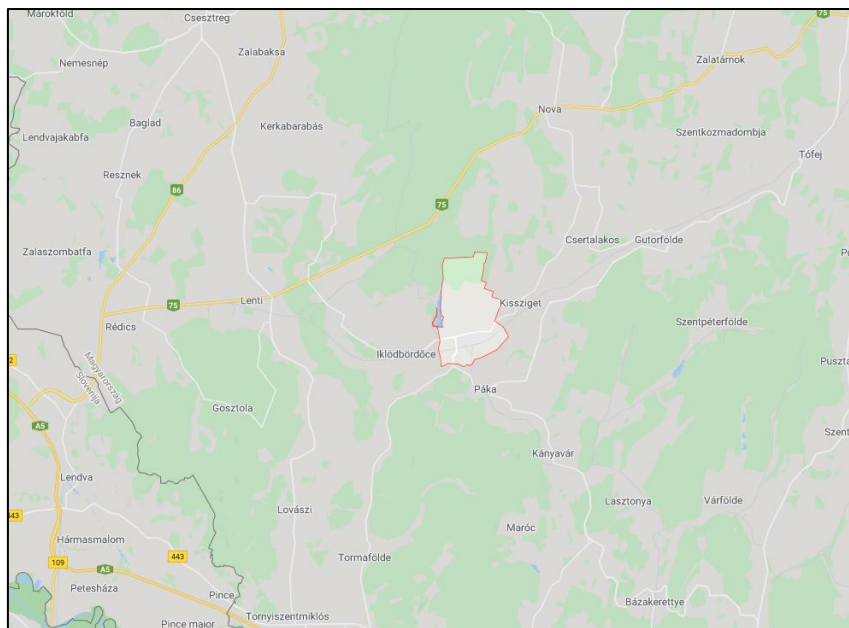
Fercsák Ágnes
mb. önkormányzati főépítész

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.







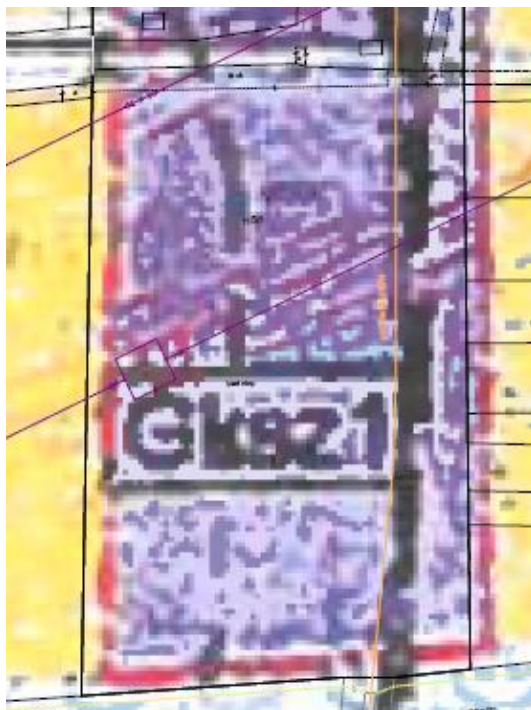
A Csömödér 115/1 hrsz.-ú ingatlan



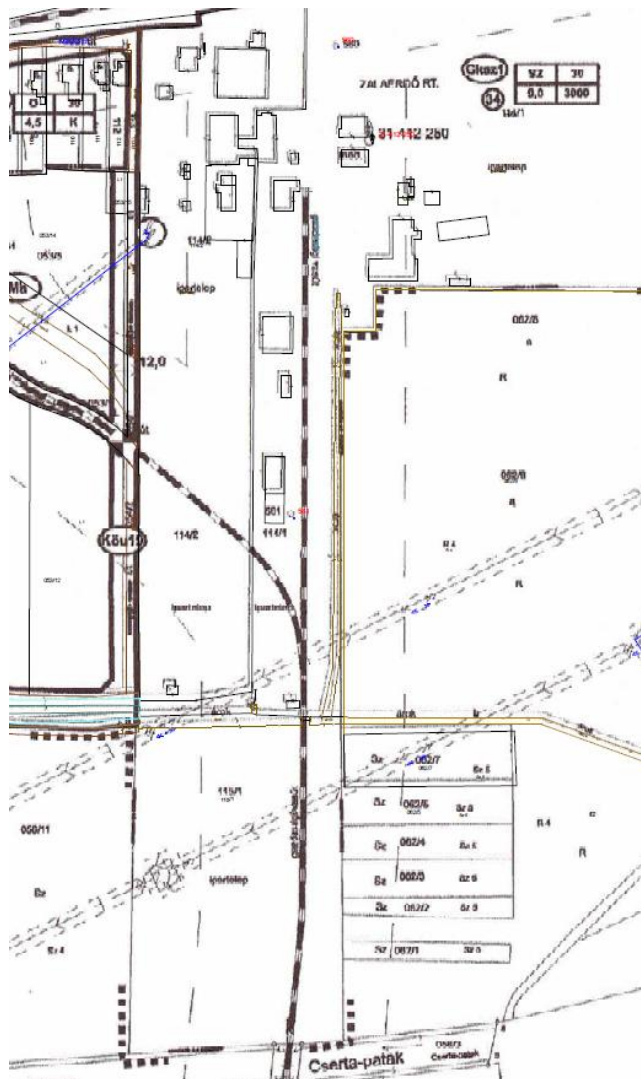
Csömödér 115/1 hrsz. - ortofotó telekosztással-kivágat

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 Gkszl 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.

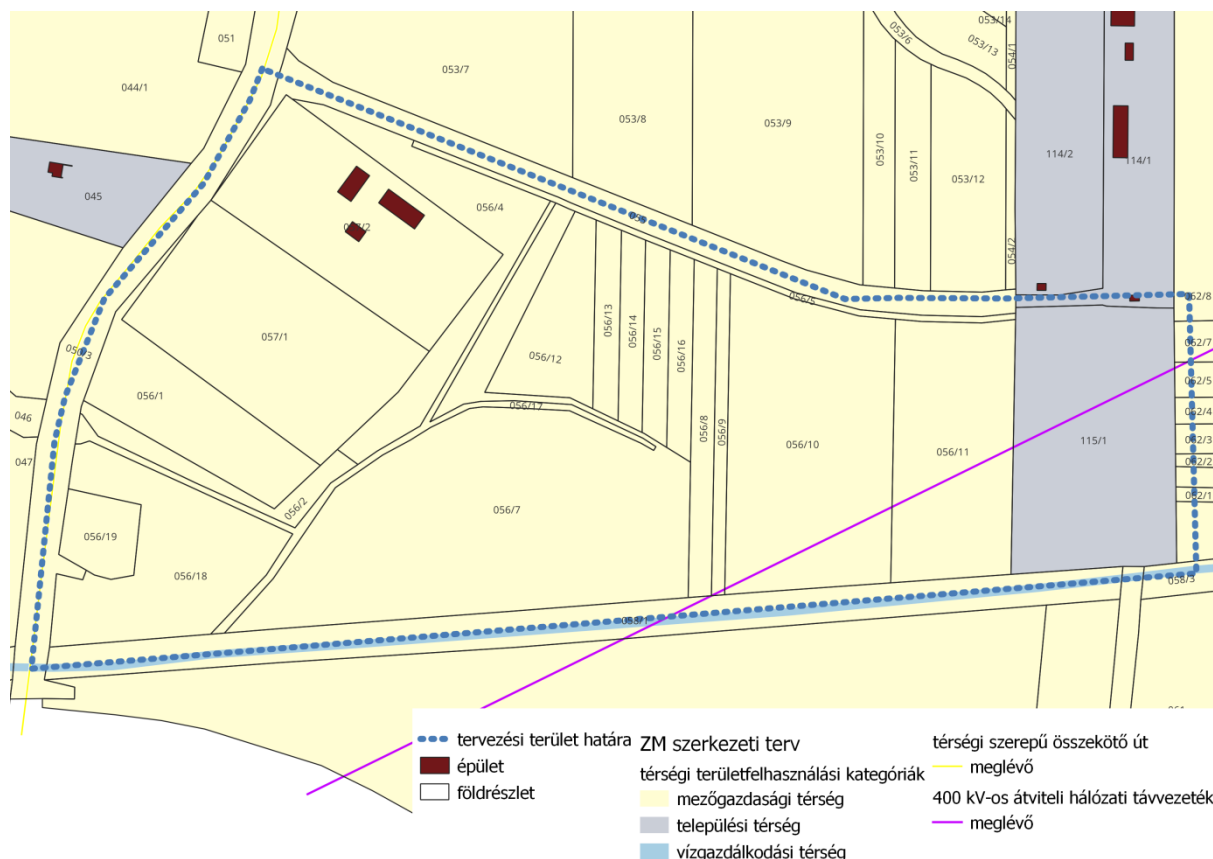
MaTrT 22. és 23. § - Térségi övezetek: Alább részletezve. A lehatárolás során a beérkezett
adatokat és a települési térséget is figyelembe vettük. A térségi övezetek területétől való
eltérésre nem volt szükség.

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 OTv-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 jelölhető ki és helyezhető 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, elemegyüttseit, 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

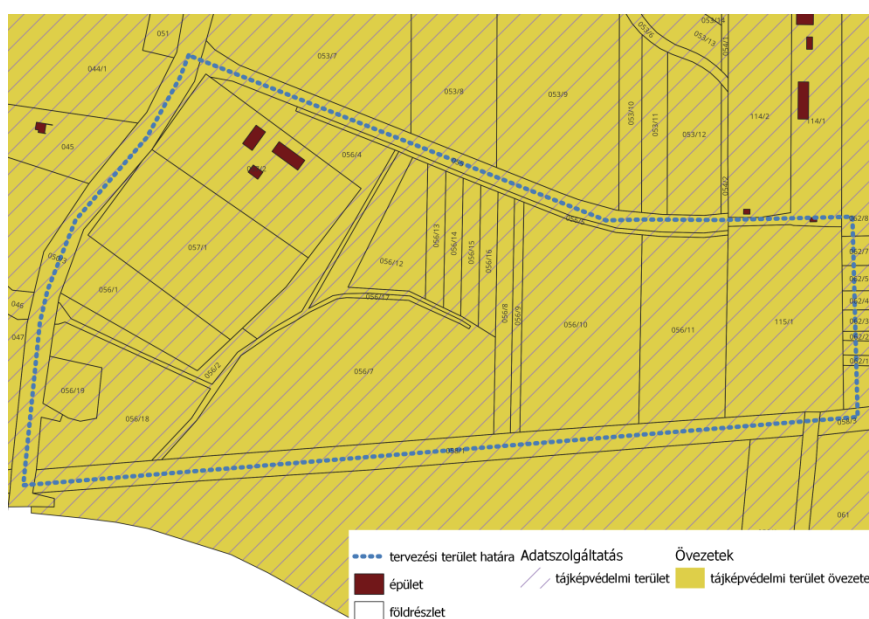
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

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 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.



2.3 Az épített környezet vizsgálata

A tervezési területen belül a 057/2 hrsz.-ú ingatlan beépített. Jelenleg elavult, romló állagú épületállománnyal rendelkezik, amelyet a tervezett fejlesztési célokkal összhangban szeretnének felújítani, illetve kibővíteni.



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

2.4 Környezetiállapot jellemzők

Mint azt korábban bemutatottuk, 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.