

Csömödér

KÖZSÉG



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A Csömödér 014/1, 027, 028/5, 029, 035/8, 035/7, 035/6, 035/5, 035/4, 035/3, 035/10, 035/11, 035/12 hrsz. alatti ingatlanok területfelhasználási és övezeti átsorolása, valamint 014/1, 027, 028/5, 029 hrsz.-ú ingatlanokról a szabályozási vonalak törlése továbbá a belterületi szabályozási terven szereplő 29. tömböt érintő szabályozási vonal felülvizsgálata céljából

[tárgyalásos eljárás- partnerségi egyeztetési szakasz]

MEGBÍZÓ:

Csömödér Község Önkormányzata
8957 Csömödér, Rákóczi u. 49.

KÖLTSÉGVISELŐ:

Kovács-Kerkamenti Sporthorgász Kft.
8957 Csömödér, Tó utca Hrsz. 035/1

TERVEZŐ:

Nagy-Kovács Janka
okleveles településmérnök, TT 20-0339

Készült: 2023. március

Munkaszám: 5/2022

*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

Nagy-Kovács Janka

okleveles településmérnök

TT-20-0339

Önkormányzati főépítész:

Fercsák Ágnes

Fercsák Ágnes

okleveles településmérnök

TT 20-0277

Tartalomjegyzék

1.	ELŐZMÉNYEK	4
2.	A TELEPÜLÉS	6
3.	A TERVEZÉSI TERÜLETEK	7
a.	A Csömödér 014/1, 027, 028/5, 029 hrsz.-ú ingatlanok:	8
b.	A Csömödér 035/10, 035/11, 035/12, 035/8, 035/7, 035/6, 035/5, 035/4 és 035/3 hrsz.-ú ingatlanok	11
—	A Csömödér 035/10, 035/11, 035/12 hrsz.-ú ingatlanok	11
—	A Csömödér 035/8, 035/7, 035/6, 035/5, 035/4 és 035/3 hrsz.-ú ingatlanok	13
c.	A belterületi szabályozási terven szereplő 29. tomb, Csömödér 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 hrsz.-ú ingatlanok	15
4.	A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK	16
a.	A Csömödér 014/1, 027, 028/5, 029 hrsz.-ú ingatlanok:	16
b.	A Csömödér 035/10, 035/11, 035/12, 035/8, 035/7, 035/6, 035/5, 035/4 és 035/3 hrsz.-ú ingatlanok	18
—	A Csömödér 035/10, 035/11, 035/12 hrsz.-ú ingatlanok	18
—	A Csömödér 035/8, 035/7, 035/6, 035/5, 035/4 és 035/3 hrsz.-ú ingatlanok	20
c.	A belterületi szabályozási terven szereplő 29. tomb, Csömödér 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 hrsz.-ú ingatlanok	21
5.	ÖRÖKSÉGVÉDELEM	21

1. ELŐZMÉNYEK

Csömödér Község Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi, 41/2022. (VI.27.) sz. valamint a 10/2023. (II.21.) sz. határozatokkal eldöntötte, hogy módosítja a Csömödér közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 6/2007 (VI.07.) Önk. 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
2023. február 21-én megtartott
nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

10/2023. (II.21.) számú határozat

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete
41/2022. (VI.27.) számú határozatát az alábbiak szerint
egészíti ki:
a belterületi szabályozási terven szereplő 29. tömböt érintő
szabályozási vonal felülvizsgálata céljából a tömb kiemelt
fejlesztési területté nyilvánítása tárgyában ezúton meghozza döntését.

Határidő: 2023. február 28., folyamatos
Felelős: Tomposné Gyuricza Judit polgármester

K I V O N A T

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. június 27-én megtartott
nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

41/2022. (VI.27.) számú határozat

Csömödér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a
Csömödér 014/1, 027, 028/5, 029, 035/10, 035/11, 035/7, 035/8, 035/6, 035/5, 035/4, 035/3,
035/8, 035/7, 035/6, 035/5, 035/4, 035/3 035/10, 035/11, 035/12 hrsz-ú ingatlanokat azok
területfelhasználási és övezeti átsorolása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, a
tervezett turisztikai célok megvalósítása érdekében.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert - a hivatkozott beruházás indokoltsága
miatt - Csömödér Község Településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos
intézkedések megtételének kezdeményezésére a fenti célok megvalósítása érdekében.

Határidő: 2022. június 30.
Felelős: Tomposné Gyuricza Judit polgármester

kmf.

Tomposné Gyuricza Judit sk.
polgármester

Kovácsné Horváth Anikó sk.
jegyző

A kivonat hitelesül:

Csömödér, 2022. június 27.


Kovácsné Horváth Anikó
jegyző



A módosítás célja a Csömödér 014/1, 027, 028/5, 029, 035/8, 035/7, 035/6, 035/5, 035/4, 035/3, 035/10, 035/11, 035/12 hrsz. alatti ingatlanok területfelhasználási és övezeti átsorolása, valamint 014/1, 027, 028/5, 029 hrsz.-ú ingatlanokról a szabályozási vonalak törlése. Ez a módosítás a TSZT-t, valamint a HÉSZ mellékletét érintő „Üdülőterület Szabályozási Terve” című tervlap módosítását jelenti. Továbbá szintén a HÉSZ mellékletét képező „Belterületi szabályozási terven” szereplő 29. tömböt érintő szabályozási vonal felülvizsgálata keretén belül a szabályozási vonal vonalvezetését hozzá igazítjuk a telekhatárokhoz.

A 29. tömböt érintő módosítás során a szabályozási vonal vonalvezetésének módosításával kijelölt új beépítésre szánt területek – területfelhasználásuk és helyhez kötöttségük okán - a település más, már beépítésre kijelölt területén belül nem valósíthatók meg. Ennek igazolása céljából hozta meg a Képviselő-testület a 11/2023. (II.21.) sz. határozatát.

11/2023. (II.21.) számú határozat

Csömödér Község Önkormányzata Képviselő-testülete igazolja, hogy a Csömödér 122. 123, 124, 125, 126, 127 és 128 hrsz.-ú ingatlanokat érintő szabályozási vonal törlése céljából folyó településrendezési terv módosítása során a szabályozási vonalak törlésével kijelölt új beépítésre szánt területek – területfelhasználásuk és helyhez kötöttségük okán - a település más, már beépítésre kijelölt területén belül nem valósíthatók meg. Az új beépítésre szánt területek csatlakoznak a meglévő települési területhez.

Határidő: 2023. február 28.

Felelős: Tomposné Gyuricza Judit polgármester


kmf.

Kovácsné Horváth Anikó sk.
jegyző

Tomposné Gyuricza Judit sk.
polgármester

A kivonat hitelül:

Csömödér, 2023. február 23.


Kovácsné Horváth Anikó
jegyző



Az egyeztetési és elfogadási eljárás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 32. § (6) bekezdés c) pontja szerint tárgyalásos eljárásban történhet, ugyanis a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a tervezési területeket. Az eljárást a Kr. 42. § előírásainak figyelembe vételével folytatjuk le.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításáról szóló döntését 2022. június 27-én hozta meg, valamint a 2022. június 30. előtt az Eljr. 42.§ (5) bekezdése szerint az érintett államigazgatási szervektől az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kértünk elektronikus úton, így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontjában körülírt feltételnek megfelel a módosításunk, alkalmazhatók rá a Kr. VI. fejezetének eljárási rendelkezései.

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 készítettük.

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.

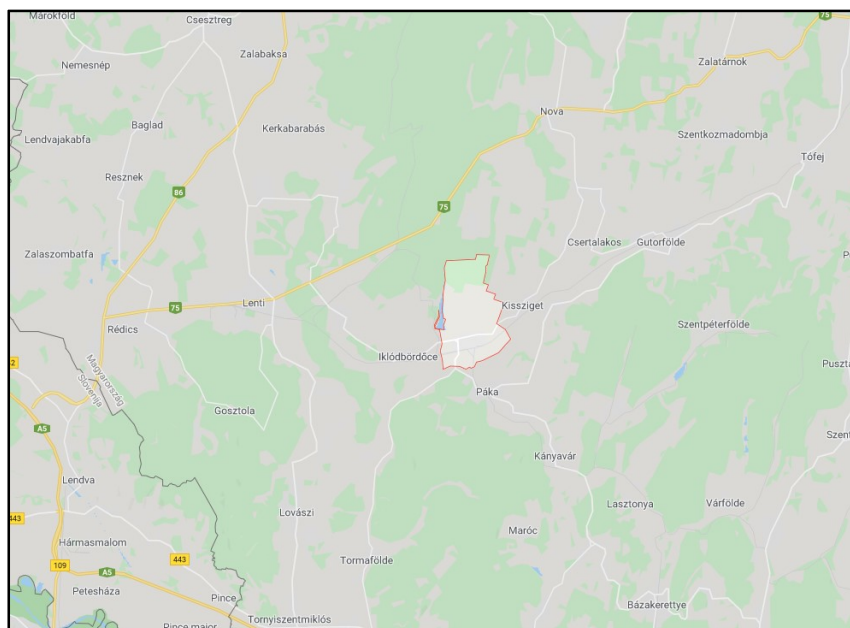
Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 3. §-a értelmében az önkormányzat megállapította, hogy a terv a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntése kötelezettek körébe tartozik. Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat véleményezésében érdekelt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

A településrendezési eszközök módosításának előkészítésében Fercsák Ágnes települési főépítész működik közre.

Tervezési alaptérképként a hiteles digitális alaptérképet használtuk. Adatszolgáltatás sorszáma: 2804.

2. A TELEPÜLÉS

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)

3. A TERVEZÉSI TERÜLETEK

Csömödér közigazgatási területén belül három helyszínt érint jelen módosítás, amelyeket az alábbi ortofotón a., b., c. betűkkel jelöltem:



Csömödér közigazgatási területén belül a tervezési területek lehatárolása- ortofotó

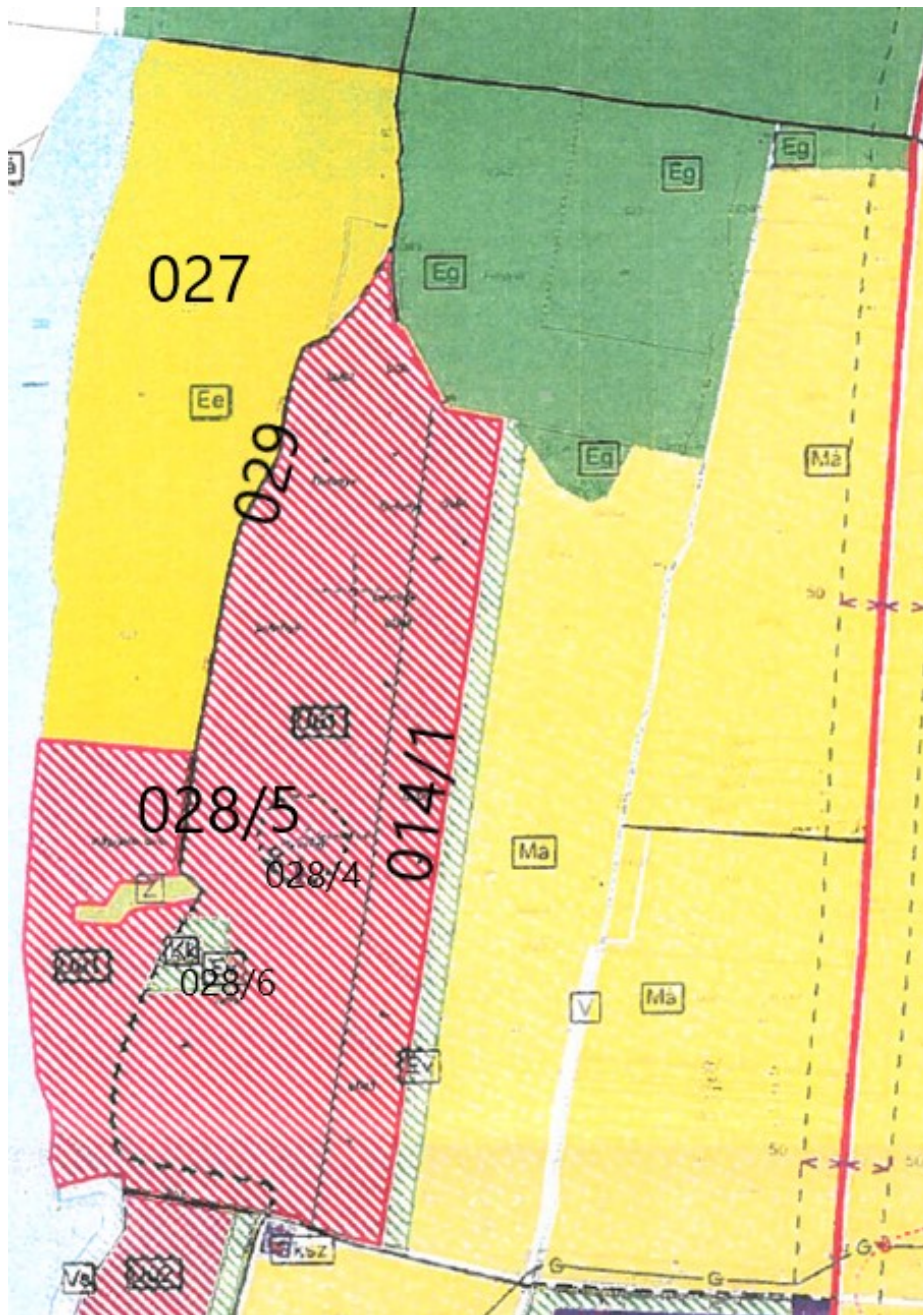
a. **A Csömödér 014/1, 027, 028/5, 029 hrsz.-ú ingatlanok:**



Csömödér ortofotó telekosztással-kivágat

A hatályos településszerkezeti terv szerint a 027 hrsz. alatti ingatlan Ee jelű turisztikai erdő területfelhasználásban, a 028/5 hrsz. alatti ingatlan nagyobb részben Üü1 jelű üdülőterület területfelhasználásban, kisebb részben Z jelű zöldterület, Kk jelű különleges, Ev jelű véderdő területfelhasználásban, és Köü27 jelű közlekedési övezetben található, 014/1 hrsz. alatti ingatlan részben Üü1 jelű üdülőterület, kisebb részben Ev jelű véderdő területfelhasználásban, a 029 hrsz. alatti ingatlan nagyobb részben Köü27 jelű közlekedési övezetben (a településszerkezeti terven csak jelzés értékkel szerepel az út nyomvonala, a szabályozási

tervleapról olvasható le az övezeti besorolás, valamint a szabályozási nyomvonal), kisebb része Ee jelű turisztikai erdő övezetben található.

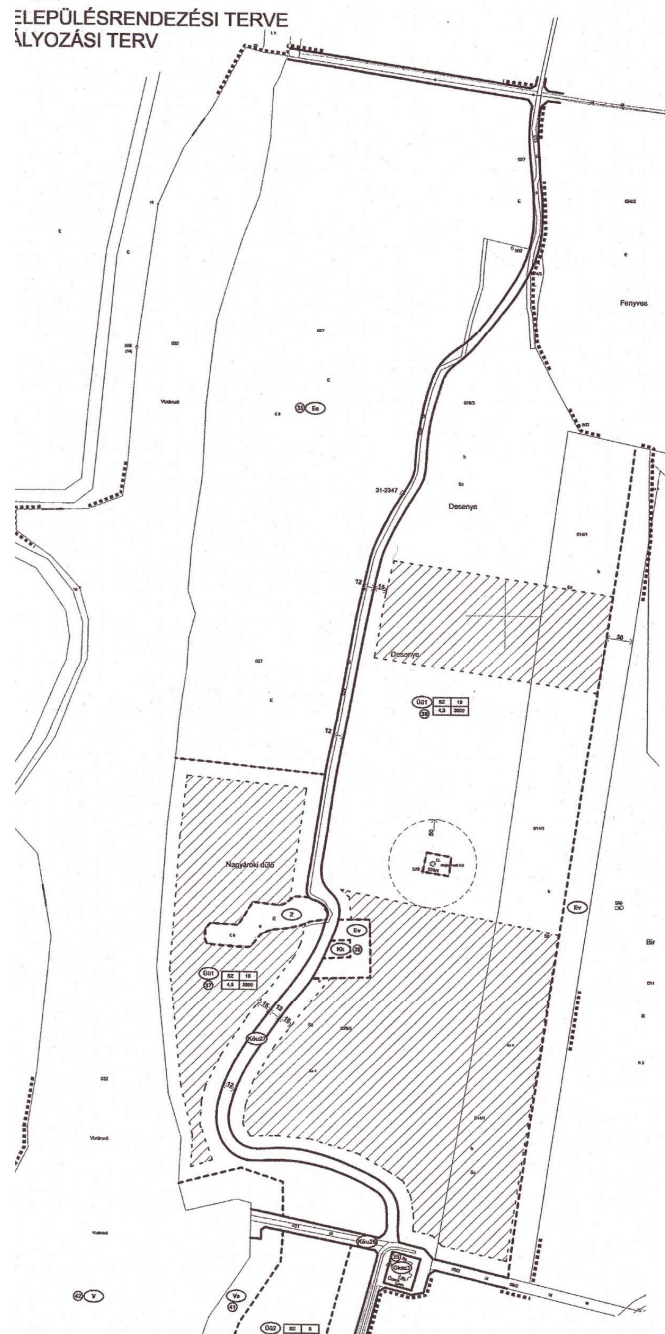


Csömödér hatályos településszerkezeti terve-kivágat

A fentiekén túl a területen található még a 028/4 hrsz.-ú telek, amely a TSZT-n nem szerepel, de a szabályozási terven megtalálható, övezeti határ veszi körbe, de övezeti jel nem olvasható le a tervleapról. A közhiteles tulajdoni lap szerint a 028/4 hrsz. alatti ingatlan a MOL tulajdonában van, művelési ága kivett olajtermelő kút. A természetben csak egy beton fedlap található a telken.

Továbbá, a hatályos alaptérképen szerepelnek a 028/6, 028/7, 028/8 és 028/9 hrsz.-ú ingatlanok, azonban azok nem szerepelnek még a hatályos településrendezési eszközökön.

Ellentmondás is található a TSZT-n és az üdülőterület tervlapján. A hatályos tervlapokon a 028/5 helyrajzi számon szereplő telek déli részén a TSZT-n Ü1 jelű területfelhasználás szerepel, míg a szabályozási tervlapon kis részben Vs jelű vízgazdálkodási strand övezet látható. Ezen a területen, a 028/5 helyrajzi számú telekből alakultak ki a 028/7, 028/8 és 028/9 hrsz.-ú ingatlanok.



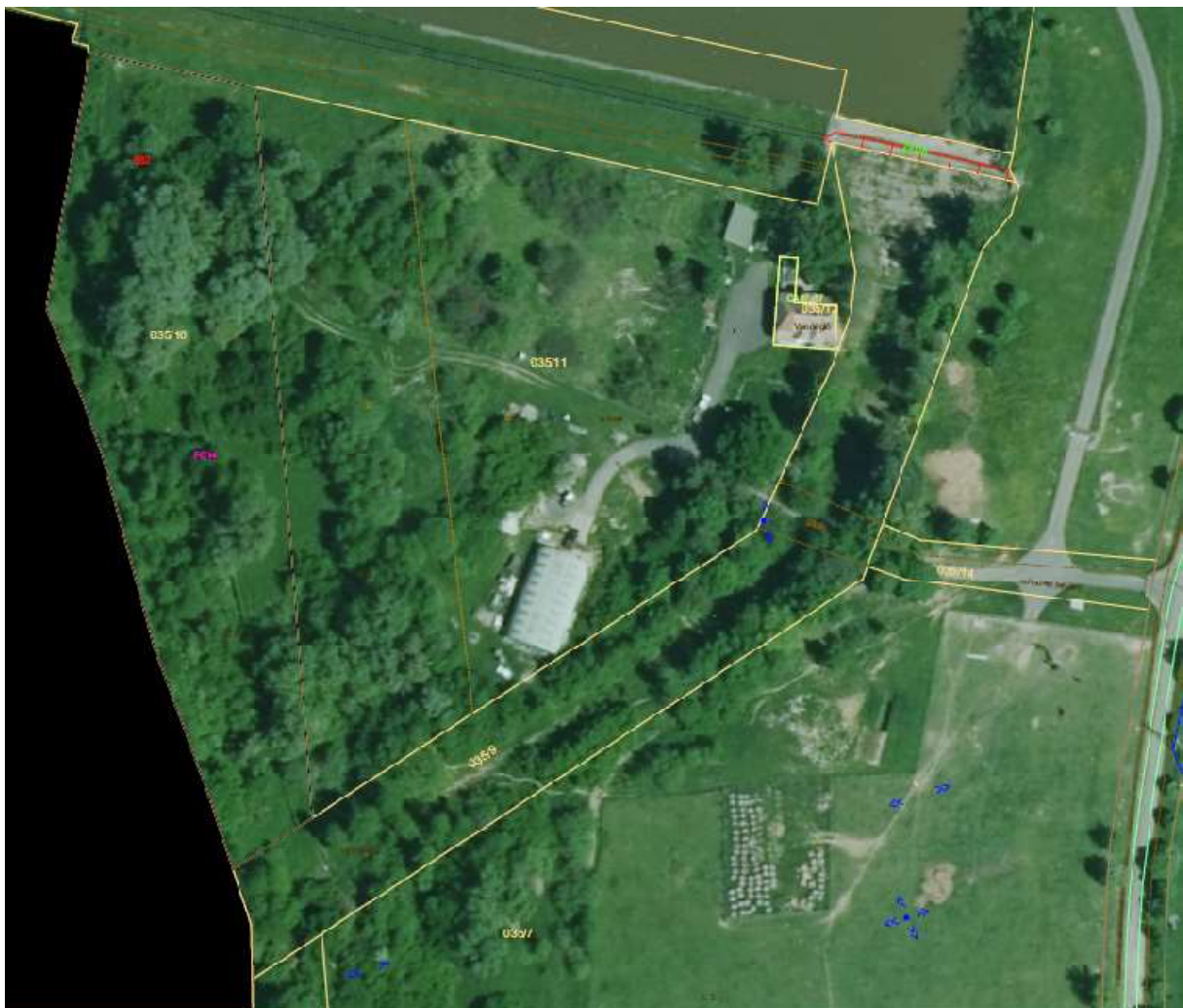
Csömödér hatályos Üdülőterület szabályozási terve (üdülőterület) –kivágat

A tervezési terület bemutatása a használat szerint:

A 014/1 hrsz.-ú telket legelőként, a 027 hrsz.-ú telket erdőként, a 028/5 hrsz.-ú telket kisebb részben erdőként, nagyobb részben legelőként hasznosítják, a 028/4 hrsz.-ú telken egy beton fedlap található, míg a 029 hrsz.-ú telek nagyobb részben erdőként kisebb részben legelőként funkcionál. A 028/6 hrsz.-ú ingatlanon lakóépület található, a 028/7 hrsz.-ú ingatlan útként, a 028/8 és 028/9 hrsz.-ú ingatlanok üdülőterületként, a horgásztavat kiszolgáló területként funkcionálnak.

b. A Csömödér 035/10, 035/11, 035/12, 035/8, 035/7, 035/6, 035/5, 035/4 és 035/3 hrsz.-ú ingatlanok

— A Csömödér 035/10, 035/11, 035/12 hrsz.-ú ingatlanok

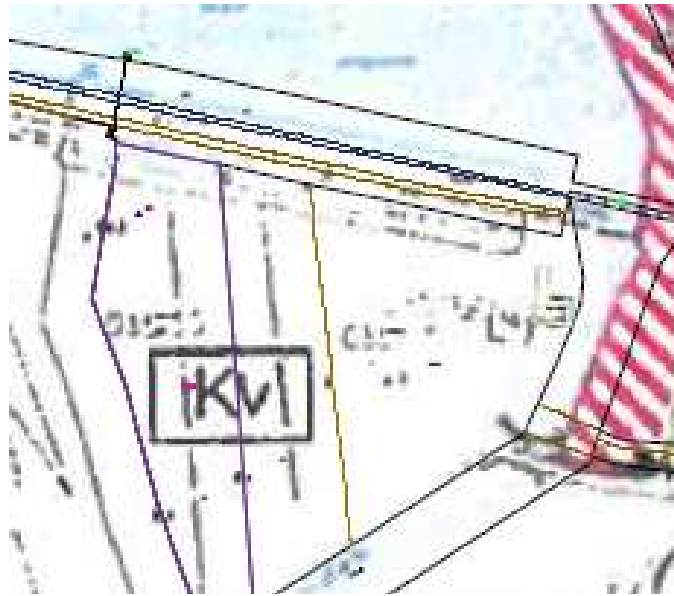


Csömödér ortofotó telekosztással-kivágat

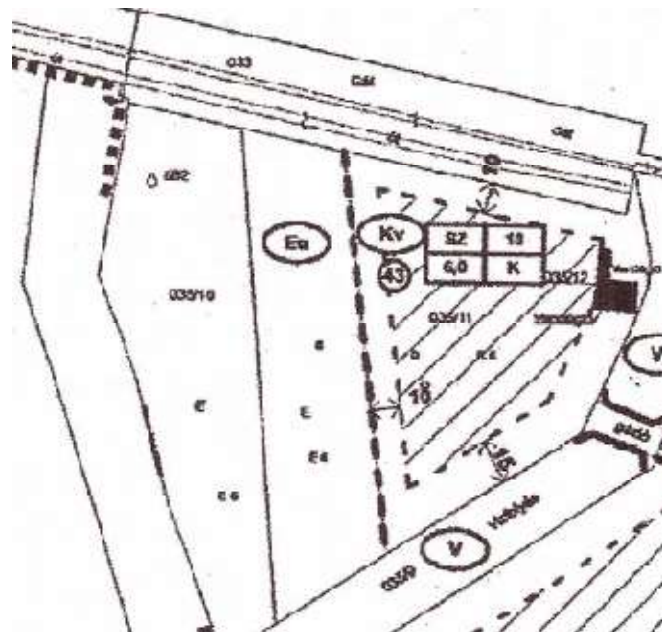
A 035/10 hrsz. alatti ingatlan a TSZT-n Kv jelű különleges vadaspark területfelhasználásban található, míg az üdülőterületi szabályozási terven Eg jelű gazdasági erdő övezet besorolásban.

A 035/11 hrsz. alatti ingatlan a TSZT-n Kv jelű különleges vadaspark területfelhasználásban található, míg az üdülőterületi szabályozási terven kisebb részben Eg jelű gazdasági erdő övezet besorolásban, nagyobb részben Kv jelű különleges vadaspark terület övezetében.

A 035/12 hrsz.-ú ingatlan a TSZT-n Kv jelű különleges vadaspark területfelhasználásban található, az üdülőterületi szabályozási terven a TSZT-vel összhangban Kv jelű különleges vadaspark terület övezetébe sorolt.



Csömödér hatályos településszerkezeti terve-kivágat



Csömödér hatályos üdülőterületi szabályozási terve-kivágat

A tervezési terület bemutatása a használat szerint:

A 035/10 hrsz.-ú telek részben beerdősült, részben legelőként funkcionál, a035/11 hrsz. alatti ingatlanon található hangár építményt raktárként, a telek többi részét legelőként használják. A 035/12 hrsz.-ú ingatlanon meglévő épület régen vendéglőként üzemelt, jelenleg használaton kívül van.

— A Csömödér 035/8, 035/7, 035/6, 035/5, 035/4 és 035/3 hrsz.-ú ingatlanok

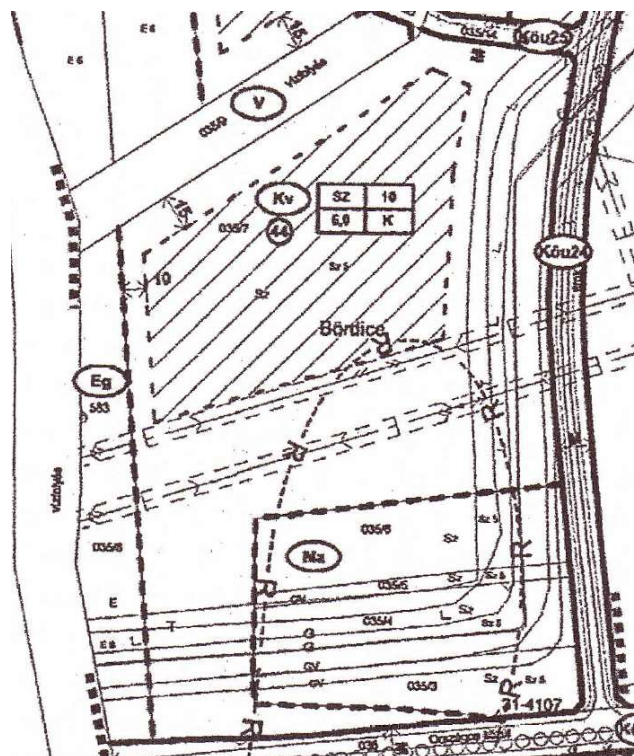


Csömödér ortofotó telekosztással-kivágat

A 035/8 hrsz.-ú ingatlan a TSZT-n Kv jelű különleges vadaspark területfelhasználás besorolásban van, míg a szabályozási terven gazdasági erdő övezetben, a 035/7 hrsz. alatti ingatlan a TSZT-n és a szabályozási terven is Kv jelű különleges vadaspark területfelhasználás illetve övezeti besorolásban van, a 035/6, 035/5, 035/4 és 035/3 hrsz.-ú ingatlanok a TSZT-n és a szabályozási terven is általános mezőgazdasági területfelhasználás illetve övezeti besorolásban találhatók. Mindegyik helyrajzi számot szabályozási vonal érinti.



Csömödér hatályos településszerkezeti terve-kivágat



Csömödér hatályos üdülőtérületi szabályozási terve-kivágat

A tervezési terület bemutatása a használat szerint:

A 035/8 hrsz.-ú ingatlan részben beerdősült, részben legelőként funkcionál, a 035/7 hrsz. alatti ingatlan kisebb részben beerdősült, legelőként nagyobb részben kaszálóként hasznosítják. A 035/6, 035/5, 035/4 és 035/3 hrsz.-ú ingatlanokon régebben telepített fenyves volt, amely azóta kivágásra került, jelenleg kaszálóként, szántóként használják.

c. A belterületi szabályozási terven szereplő 29. tomb, Csömödér 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 hrsz.-ú ingatlanok

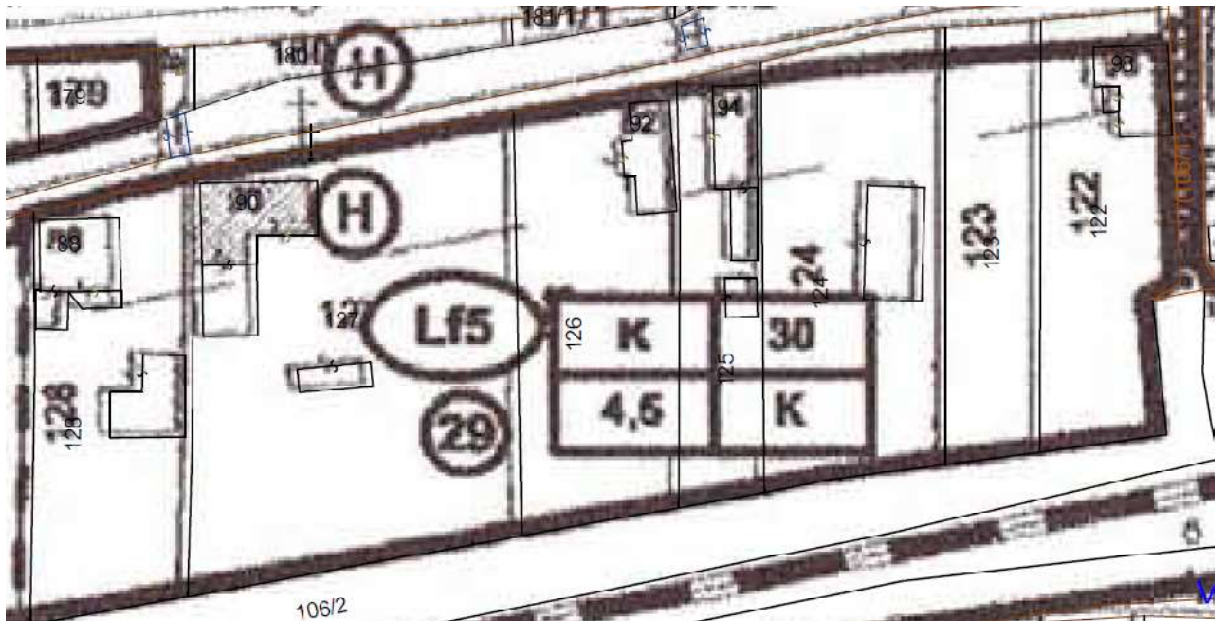


Csömödér ortofotó telekosztással-kivágat

A Csömödér 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 hrsz.-ú ingatlanok a TSZT-n Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásban, a Belterületi szabályozási terven Lf5 jelű falusias lakóövezetben található. A szabályozási terven szabályozási vonal érinti a 29. tömböt, amely vonalvezetése a Fő utca felőli oldalon a 122, 123, 124 és 125 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében eltér a tényleges telekhatártól, így azok jelen állapotukban nem minősülnek rendezett építési teleknek.



Csömödér hatályos településszerkezeti terve-kivágat



Csömödér hatályos belterületi szabályozási terve-kivágat

A tervezési terület bemutatása a használat szerint:

Az érintett ingatlanok a település belterületén találhatóak, a 123 hrsz.-ú ingatlan kivételével lakóépületek találhatóak rajtuk.

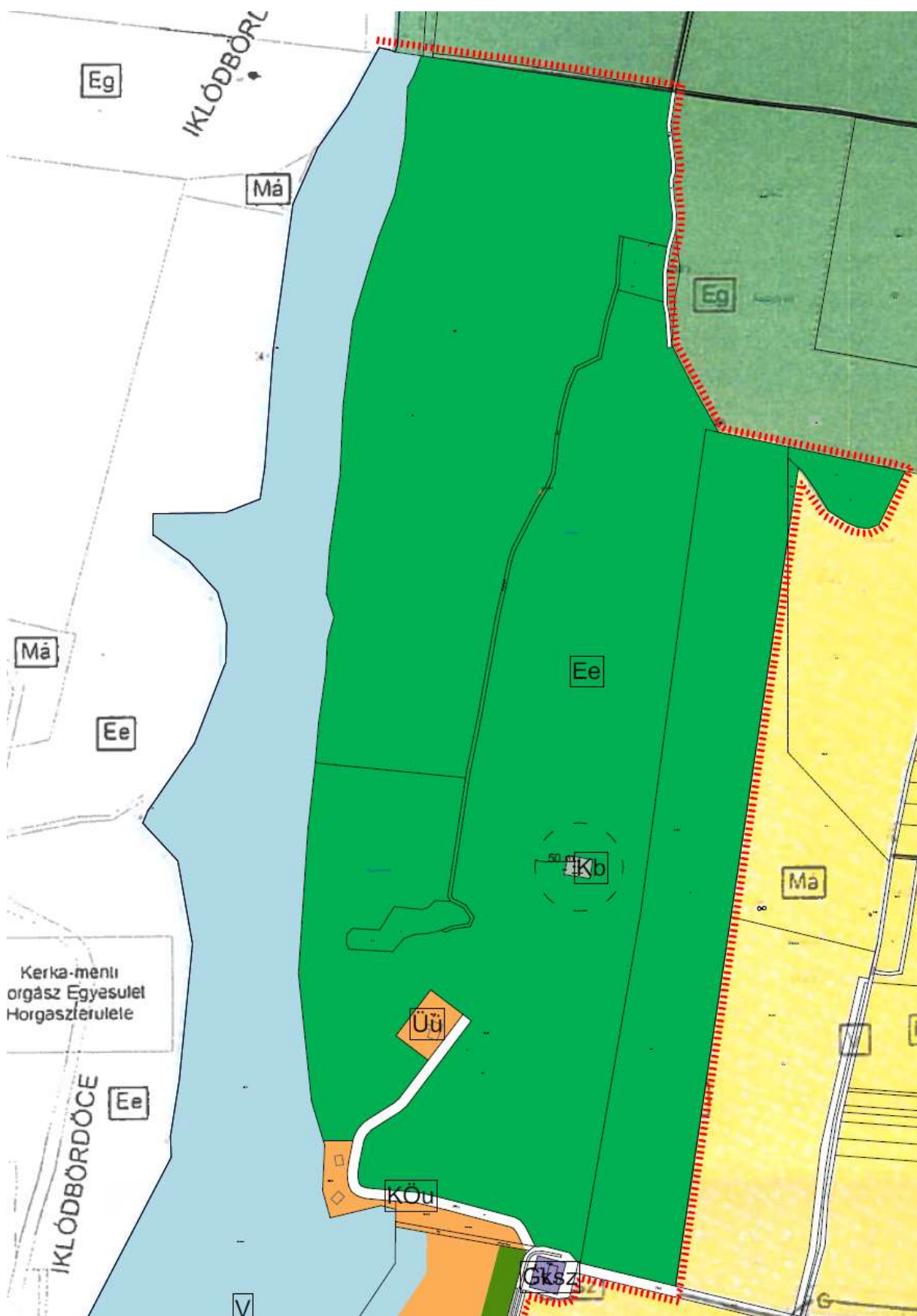
4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

a. A Csömödér 014/1, 027, 028/5, 029 hrsz.-ú ingatlanok:

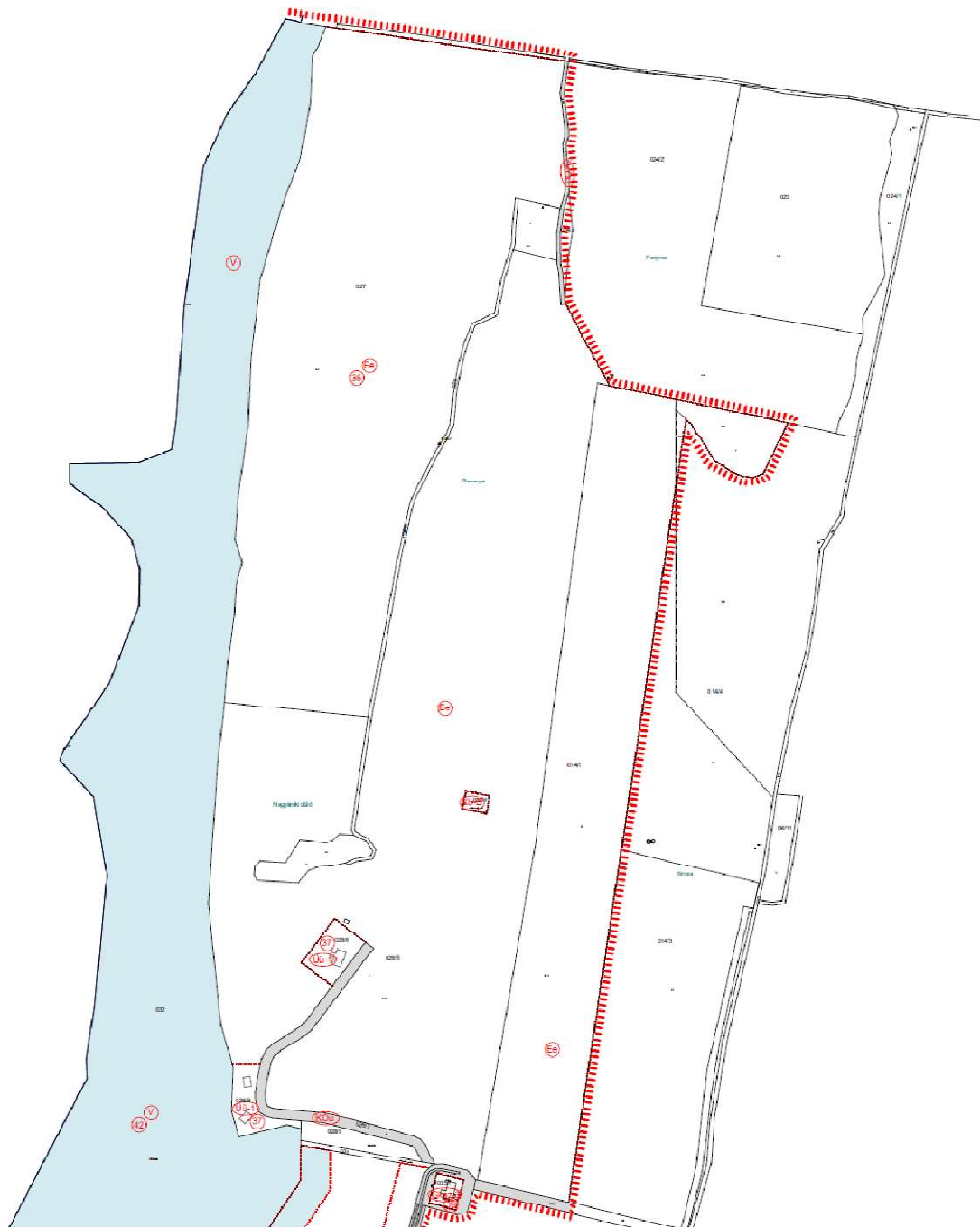
A módosítási javaslat az, hogy a fenti helyrajzi számokat Ee jelű turisztikai erdő területfelhasználásba soroljuk, valamint a szabályozási tervlapról töröljük a tervezett útnyomvonalat, annak okafogyottsága miatt. A terület tulajdonosának hosszútávú tervei miatt van igény a turisztikai erdő területfelhasználásba való átsorolásra, hogy így egy egységként legyen kezelhető a tó környéke.

Bár az alábbi helyrajzi számok eredetileg nem szerepeltek a tervezési munkában, azonban a tervezési munka előrehaladtával világossá vált, hogy azokkal is szükséges foglalkozni, ugyanis azok szerves részét képezik a tervezési területnek.

A hatályos TSZT-n nem szereplő, az üdülőterületi szabályozási tervlapon pedig övezeti jel nélkül feltüntetett 028/4 hrsz.-ú ingatlant Kb jelű különleges beépítésre szánt területfelhasználásba, Kb-B jelű különleges bánya övezetbe soroljuk, tekintettel a telek művelési ágára. Továbbá, a hatályos TSZT-n, és üdülőterületi szabályozási tervlapon nem szereplő, de a hatályos alaptérképen már feltüntetett 028/6, 028/7, 028/8 és 028/9 hrsz.-ú ingatlanok közül a 028/7 hrsz. kivételével mindegyiket Üü jelű üdülőterületi területfelhasználásba, Üü-1 jelű üdülő házas üdülő övezetbe soroljuk, a már kialakult hasznosításuk miatt. A 028/7 hrsz.-ú ingatlant kialakult funkciója szerint Köu jelű közlekedési és közműterület területfelhasználásba, Köu jelű útterület övezetbe soroljuk.



A tervezett TSZT - részlet

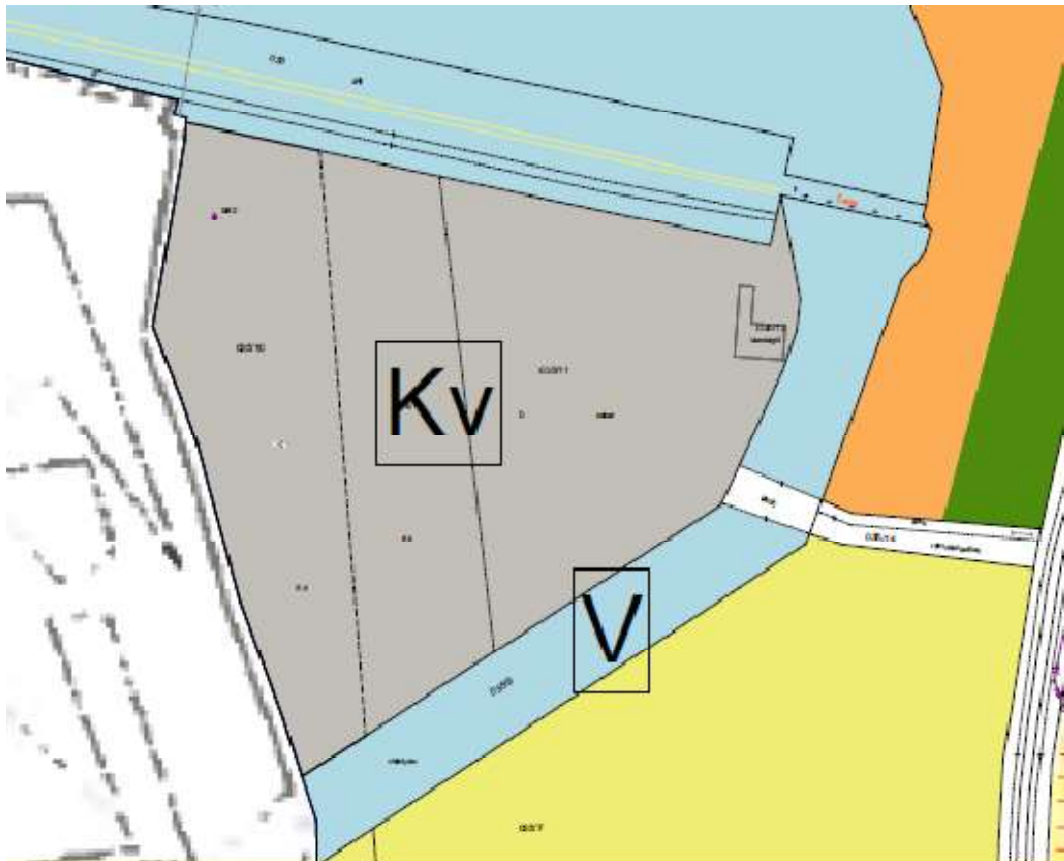


A tervezett üdülőterületi szabályozási tervlap - részlet

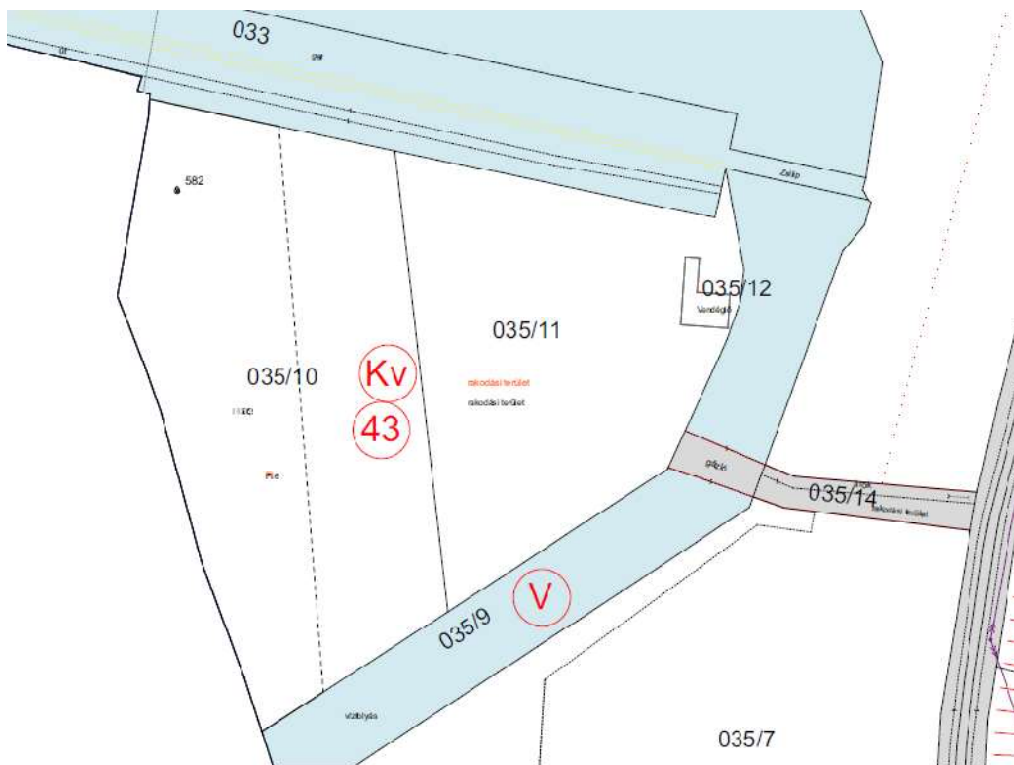
b. A Csömödér 035/10, 035/11, 035/12, 035/8, 035/7, 035/6, 035/5, 035/4 és 035/3 hrsz.-ú ingatlanok

— A Csömödér 035/10, 035/11, 035/12 hrsz.-ú ingatlanok

A kialakult hasznosításnak megfelelően mindhárom ingatlant Kv jelű, különleges vadaspark területfelhasználásba, illetve övezeti besorolásba soroljuk.



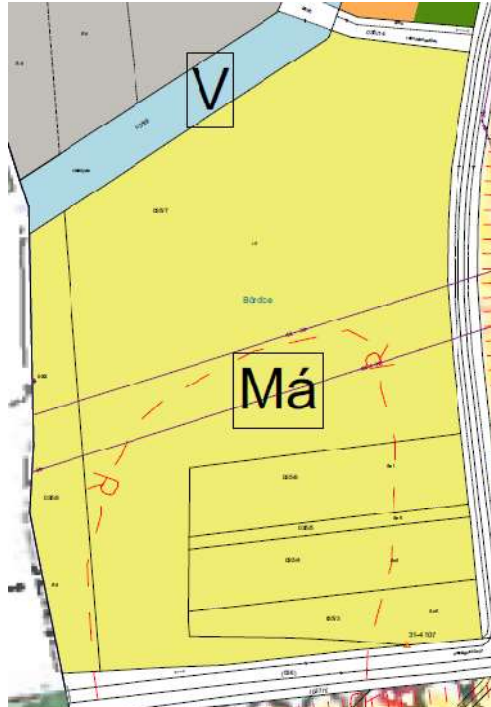
A tervezett TSZT - részlet



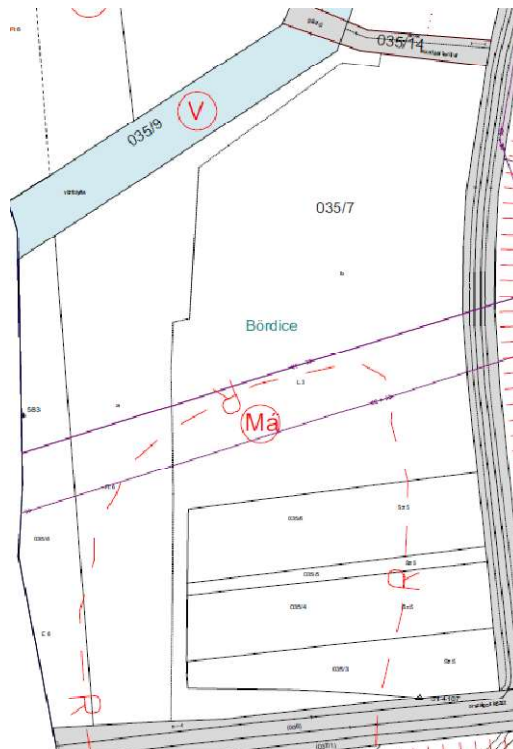
A tervezett üdülőterületi szabályozási tervlap - részlet

— A Csömödér 035/8, 035/7, 035/6, 035/5, 035/4 és 035/3 hrsz.-ú ingatlanok

A 035/7 és 035/8 hrsz.-ú ingatlanokat Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásba és övezetbe soroljuk. A szabályozási vonalakat töröljük, kivéve a 035/14 hrsz.-ú ingatlanról.



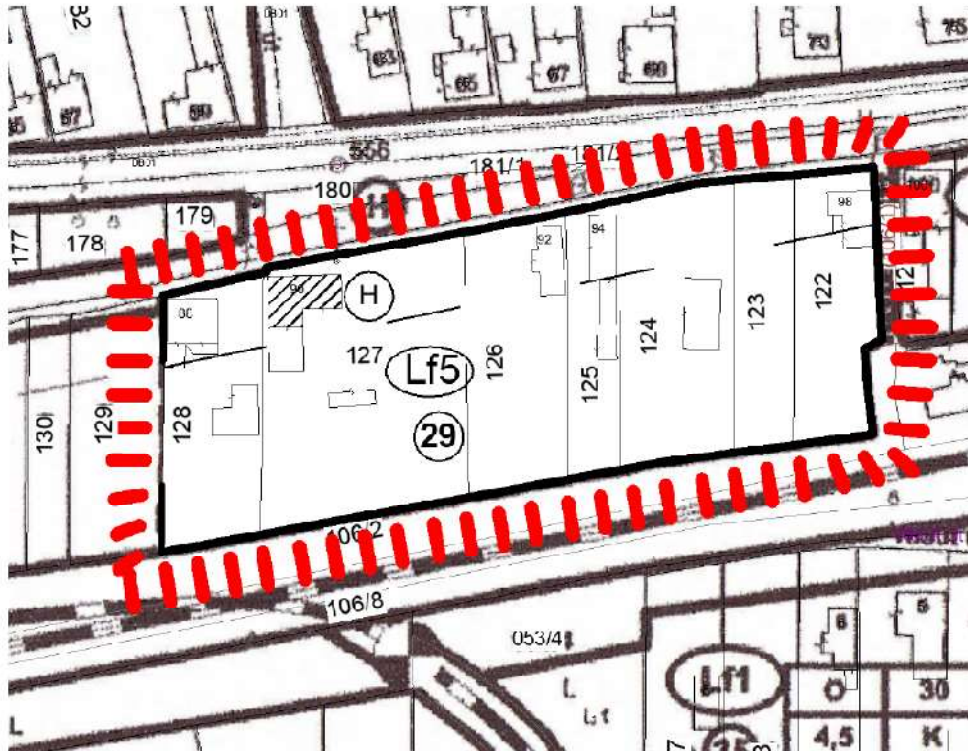
A tervezett TSZT - részlet



A tervezett üdülőterületi szabályozási tervlap - részlet

c. A belterületi szabályozási terven szereplő 29. tomb, Csömödér 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 hrsz.-ú ingatlanok

A Fő utca felőli oldalon a szabályozási vonal vonalvezetését a 122, 123, 124 és 125 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a tényleges telekhatárra igazítjuk.



A tervezett belterületi szabályozási tervlap - részlet

Egységes szerkezetben a tervezett tervlapok és a HÉSZ-t módosító rendelet tervezet külön dokumentumban található.

5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen belül a 035/8, 035/7, 035/6, 035/5, 035/4 és 035/3 hrsz.-ú ingatlanokat régészeti lelőhely érinti. Ez a lelőhely már a hatályos rendezési terven is szerepel, ugyanezzel a területtel, ezért jelen tervezési munkához Örökségvédelmi hatástanulmány készítését nem tartjuk szükségesnek.