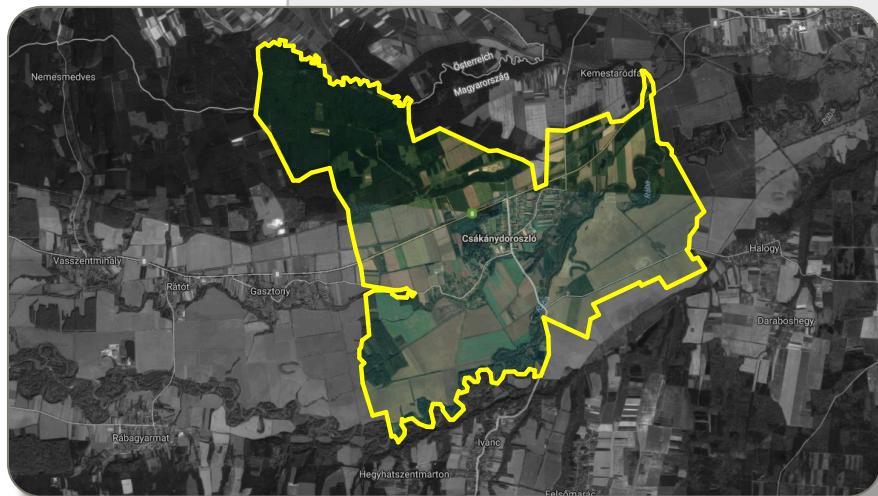


CSÁKÁNYDOROSZLÓ K Ö Z S É G



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA

KAMARAI NYTSZ.: C-18-2209

MUNKASZÁM: Rv151

2025.FEBRUÁR HÓ

TARTALOMJEGYZÉK ¹

I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV ELŐZMÉNYEINEK BEMUTATÁSA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK ELJÁRÁSRENDEJE
A MÓDOSÍTÁS CÉLJA
ÖNKORMÁNYZAT TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉSE
ELŐZETES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK VÉLEMÉNYEZÉSE
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÉRTÉKELÉSE

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA
AZ ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

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

V. FÜGGELÉK

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

I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK BEMUTATÁSA

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

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK ELJÁRÁSRENDJE

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

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

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

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

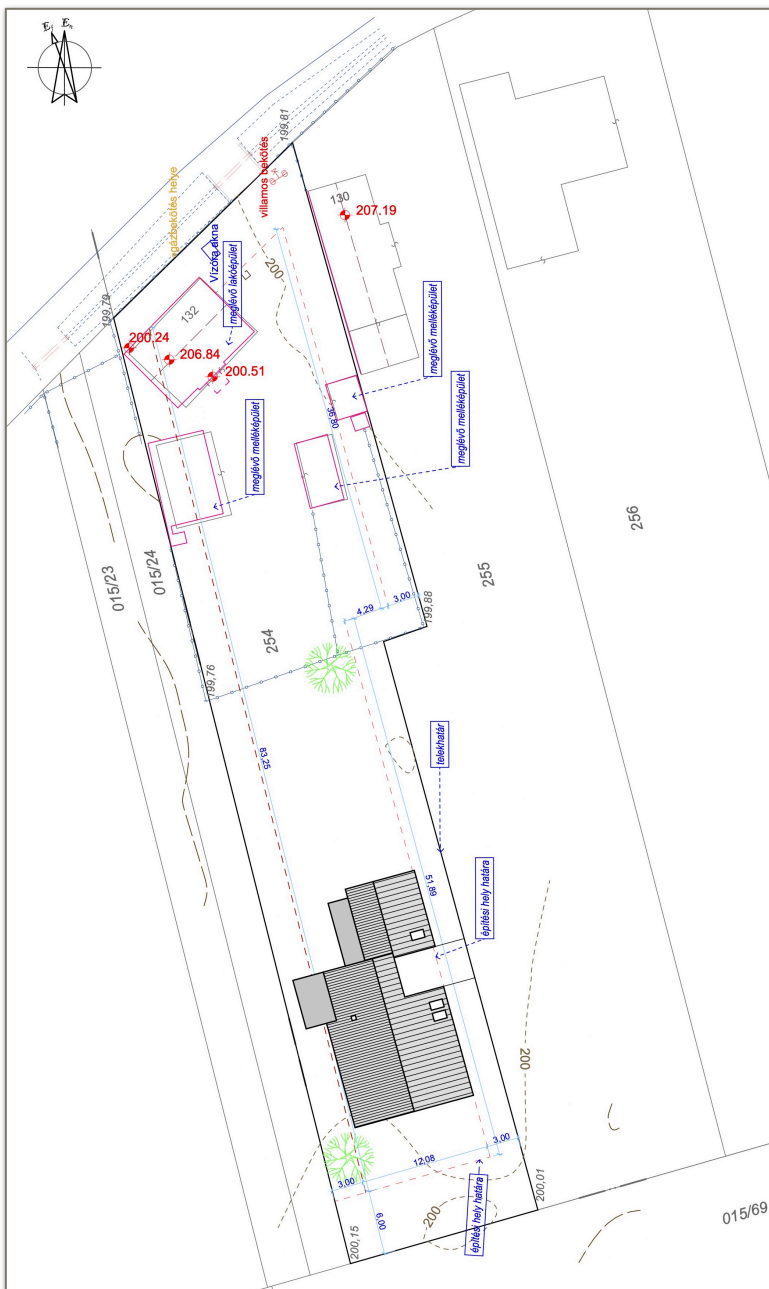
A településszerkezeti terv nem változik, újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

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

3. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

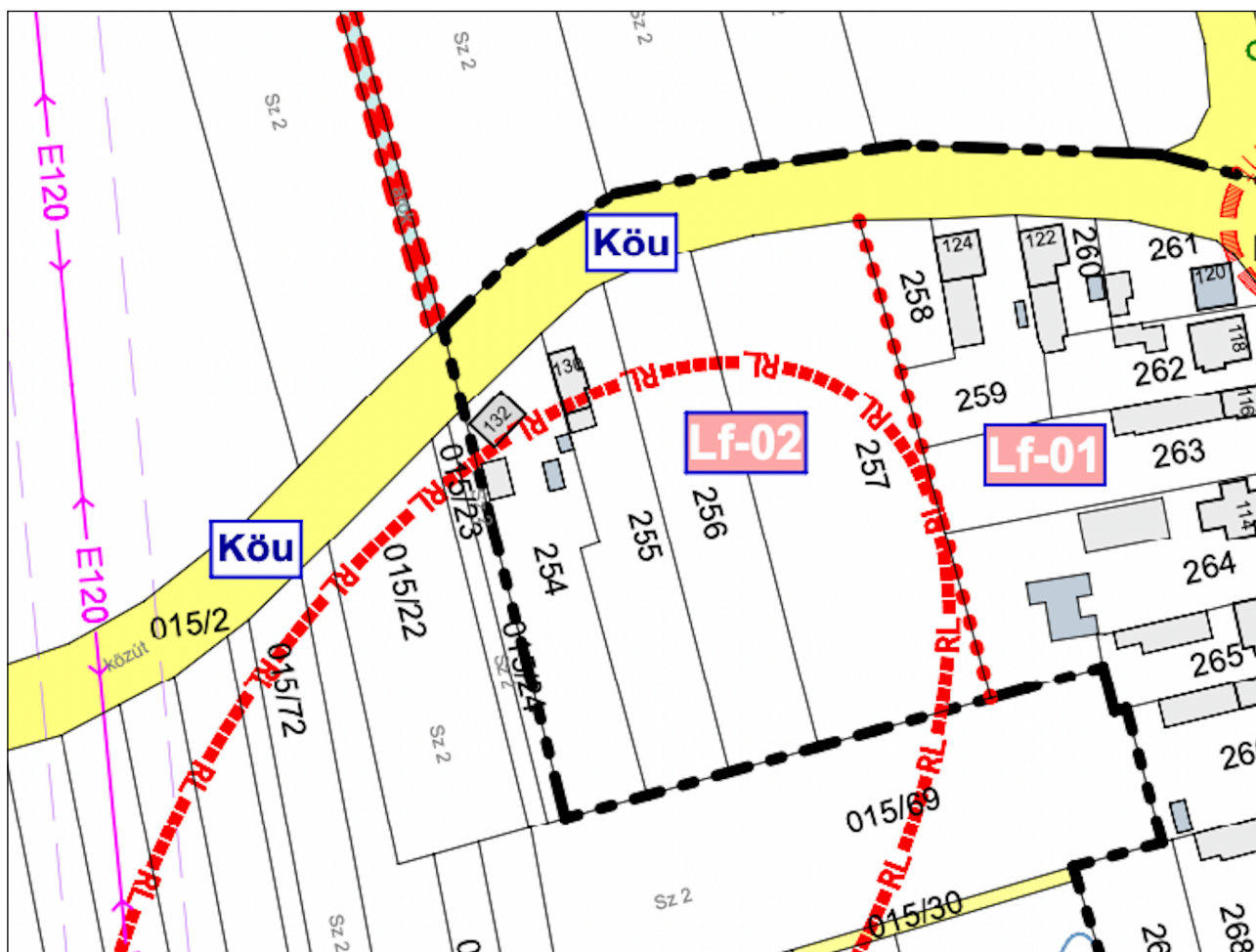
A kérelmezők a közelmúltban azzal a céllal vásárolták meg a 254 helyrajzi számú ingatlant, hogy a lakó fő funkció megtartása mellett egészségügyi-közösségi célokat is megvalósítsanak a telken. A tervezett egészségügyi létesítmény helyét az utcafronti épület átalakításával tervezik, mivel így a megközelítés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

3.1. ábra: Kérelem beépítési tervet tartalmazó mellékletét.



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

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



3.3. ábra: Részlet a hatályos Szabályozási tervből

4. TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉSEK

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

K I V O N A T

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

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

17/2024.(IV.8.) számú határozat

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

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

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

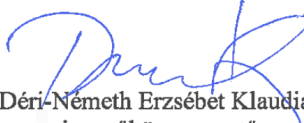
K.m.f.

Horváth István sk.
polgármester

Dr. Stepics Anita sk.
jegyző

A kivonat hiteles.
Csákánydoroszló, 2024. április 25.




Déri-Németh Erzsébet Klaudia
jegyzőkönnyvezető

5. ELŐZETES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK VÉLEMÉNYEZÉSE

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

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

K I V O N A T

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

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

50/2024.(X.21.) számú határozat

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


K.m.f.

Musits József sk.
polgármester

dr. Stepics Anita sk.
jegyző

A kivonat hiteles.
Csákánydoroszló, 2024. október 28.




Déri-Németh Erzsébet Klaudia
jegyzőkönyvvezető

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

6. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÉRTÉKELÉSE



Csákánydoroszló Község Önkormányzata
 9919 CSÁKÁNYDOROSZLÓ
 Fő utca 39.
 Tel.: 94/542-002 , 30/6500-447
 E-mail: csakanydoroszló@csakanydoroszló.hu

Ügyiratszám: CSD/26-1/2025
 Ügyintéző: Kovács Zoltánné

FELJEGYZÉS

Tárgy: Feljegyzés partnerségi egyeztetésről Csákánydoroszló Község Településrendezési eszközeinek 4. módosításával összefüggésben

Csákánydoroszló Község Önkormányzata a 17/2024.(IV.8.) önkormányzati határozatában döntött Csákánydoroszló Község településrendezési eszközeinek módosításáról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint, egyszerűsített eljárásban.

Az elkészült partnerségi dokumentáció a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (2) bekezdés a) pontja alapján, az egyszerűsített eljárás partnerségi szabályai szerint Csákánydoroszló Község Önkormányzata honlapján és az önkormányzat hirdetőtábláján **2024. november 18-án közzétételre került**, 15 napos véleményezési lehetőséget biztosítva a lakosság, valamint a községben működő érdekképviselői szervezetek, civil szervezetek, gazdálkodó szervezetek és vallási közösségek számára.

A véleményezésre nyitva álló időszakban az önkormányzathoz **vélemény, észrevétel nem érkezett.**

Előzőek értelmében a módosítás tárgyára vonatkozóan a partnerségi egyeztetés során nem érkezett olyan vélemény, javaslat, amelyről egyeztetés vagy döntés szükséges, ezért a 17/2024.(IV.8.) önkormányzati határozat 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján a partnerségi egyeztetést lezárom és kezdeményezem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti állami főépítési záró vélemény kiadását.

Kelt: Csákánydoroszló, 2025. január 13.



Musits József
 polgármester
 Csákánydoroszló Község Önkormányzata



Csákánydoroszló Község Önkormányzata
 9919 CSÁKÁNYDOROSZLÓ
 Fő utca 39.
 Tel.: 94/542-002 , 30/6500-447
 E-mail: csakanydoroszlo@csakanydoroszlo.hu

Ügyiratszám: CSD/26-8/2025
 Ügyintéző: Kovács Zoltánné

FELJEGYZÉS

Tárgy: Feljegyzés partnerségi egyeztetésről Csákánydoroszló Község Településrendezési eszközeinek 4. módosításával összefüggésben

Csákánydoroszló Község Önkormányzata a 17/2024.(IV.8.) önkormányzati határozatában döntött Csákánydoroszló Község településrendezési eszközeinek módosításáról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint, egyszerűsített eljárásban.

Az elkészült partnerségi dokumentáció a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (2) bekezdés a) pontja alapján, az egyszerűsített eljárás partnerségi szabályai szerint Csákánydoroszló Község Önkormányzata honlapján és az önkormányzat hirdetőtábláján 2024. november 18-án közzétételre került, 15 napos véleményezési lehetőséget biztosítva a lakosság, valamint a községben működő érdekképviselői szervezetek, civil szervezetek, gazdálkodó szervezetek és vallási közösségek számára.

A véleményezésre nyitva álló időszakban az önkormányzathoz vélemény, észrevétel nem érkezett.

A CSD/26-1/2025. ügyiratszámú feljegyzést az alábbiakkal egészítem ki:

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés b) pontja szerint a településrendezési eszközök módosítása az E-TÉR felületen az egyeztetési eljárásban véleményezésre került a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodószervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).

Előzőek értelmében a módosítás tárgyára vonatkozóan a partnerségi egyeztetés során nem érkezett olyan vélemény, javaslat, amelyről egyeztetés vagy döntés szükséges, ezért a 17/2024.(IV.8.) önkormányzati határozat 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján a partnerségi egyeztetést lezárom és kezdeményezem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti állami főépítési záró vélemény kiadását.

Kelt: Csákánydoroszló, 2025. február 20.





Musits József
 polgármester
 Csákánydoroszló Község Önkormányzata

**A megtartott lakossági fórum alapján a véleményezési szakasz lezárásra került.
 A lakossági fórumon vélemény hozzászólás nem érkezett.**

II MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS

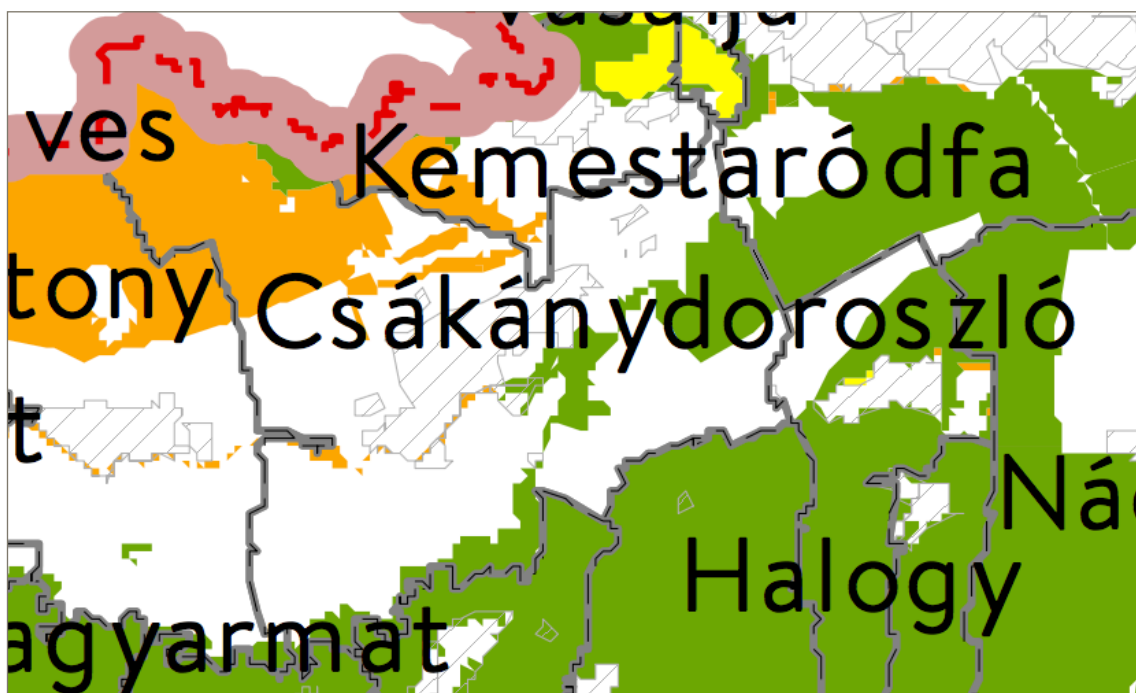
1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEK VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

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

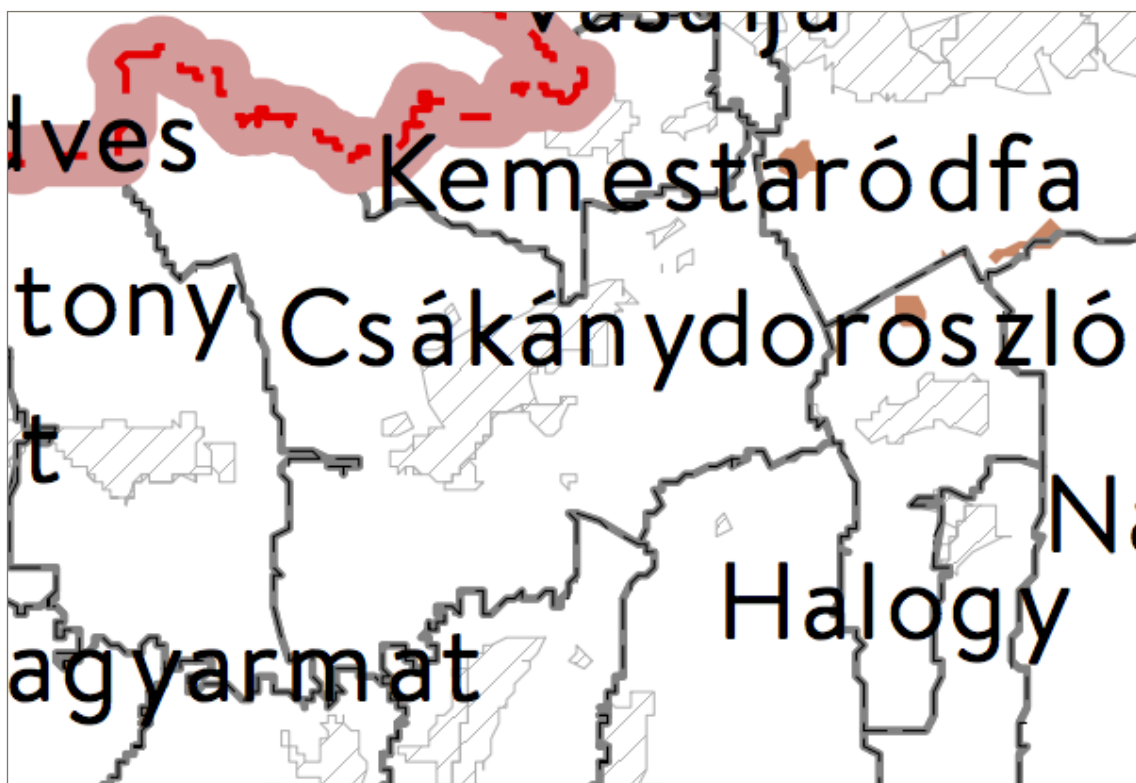
1.1. Az MaTrT. 2. számú melléklete az ország szerkezeti tervét tartalmazza.



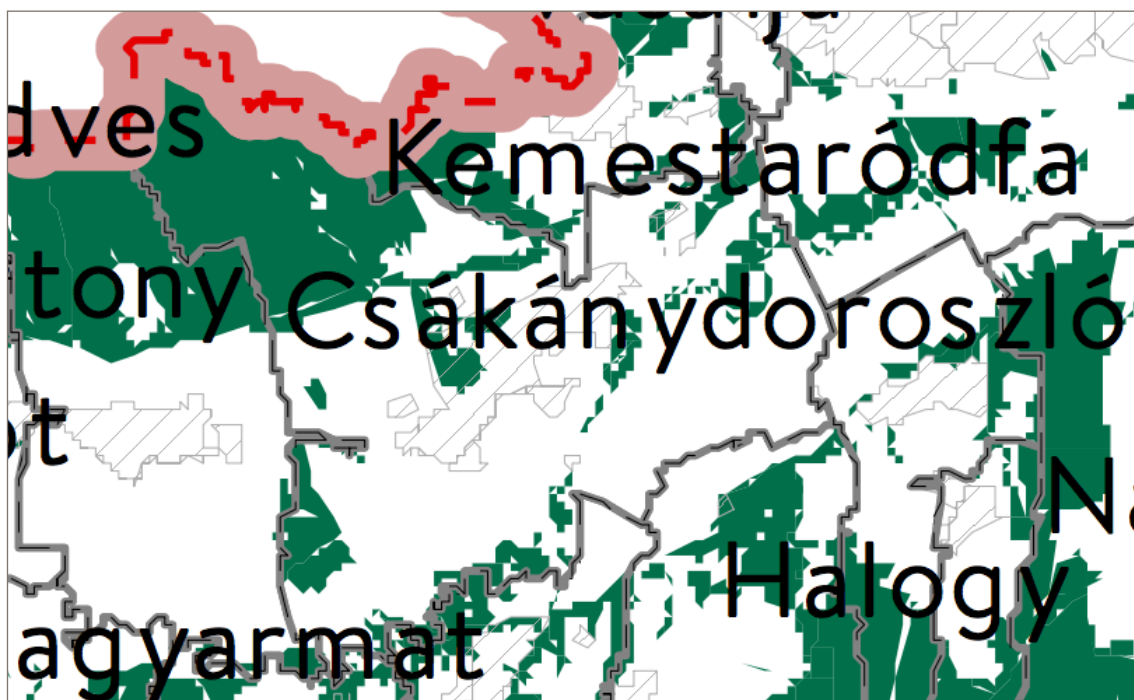
1.1.1. ábra: Kivonat a MaTrT szerkezeti tervéből



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



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



1.1.4. ábra: Csákánydoroszló a MaTrT erdők övezete tervlapján

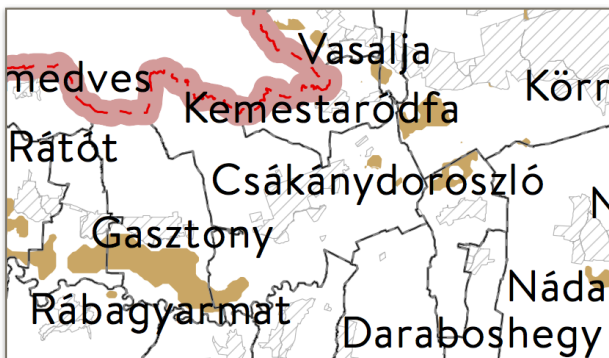
Csákánydoroszló község közigazgatási területe az alábbi térségekkel érintett:

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

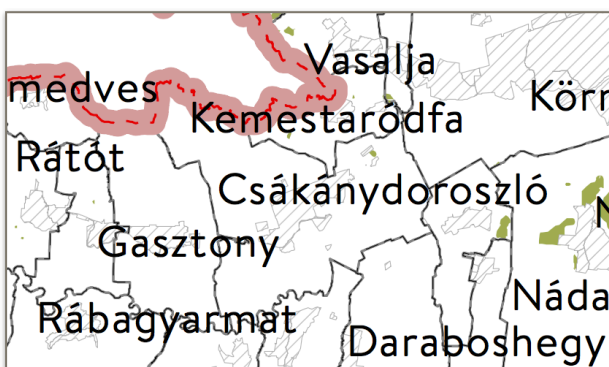
Értékelés: A módosítással érintett építési övezetek a MaTrT települési térségében található. A meglévő állapotra, illetve a szabályozási előírás tervezett módosítására ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének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

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

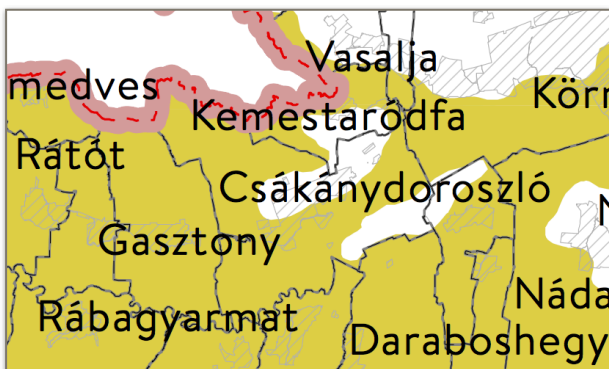
A hivatkozott rendelet 1-14. melléklete tartalmazza az egyes övezetek települési közigazgatási területekre lebontott tervanyagát. Ezek vizsgálatával megállapítható, hogy Csákánydoroszló közigazgatási területét az alábbi övezetek érintik:



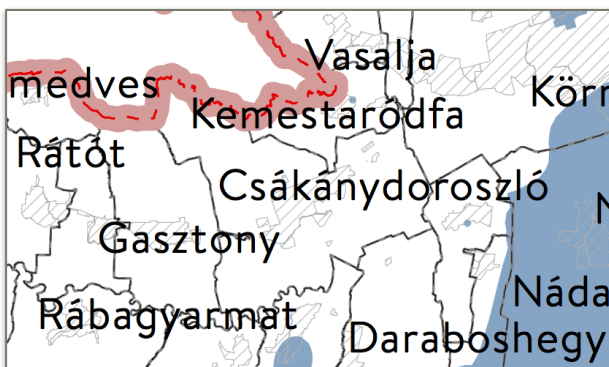
1.2.1. ábra Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



1.2.2. ábra Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



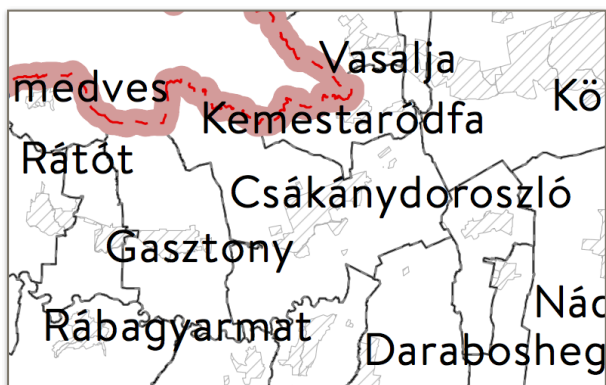
1.2.3. ábra Tájvédelmi területek terület övezete



1.2.4. ábra Vízminőség-védelmi terület övezete



1.2.5. ábra Nagyvízi meder terület övezete

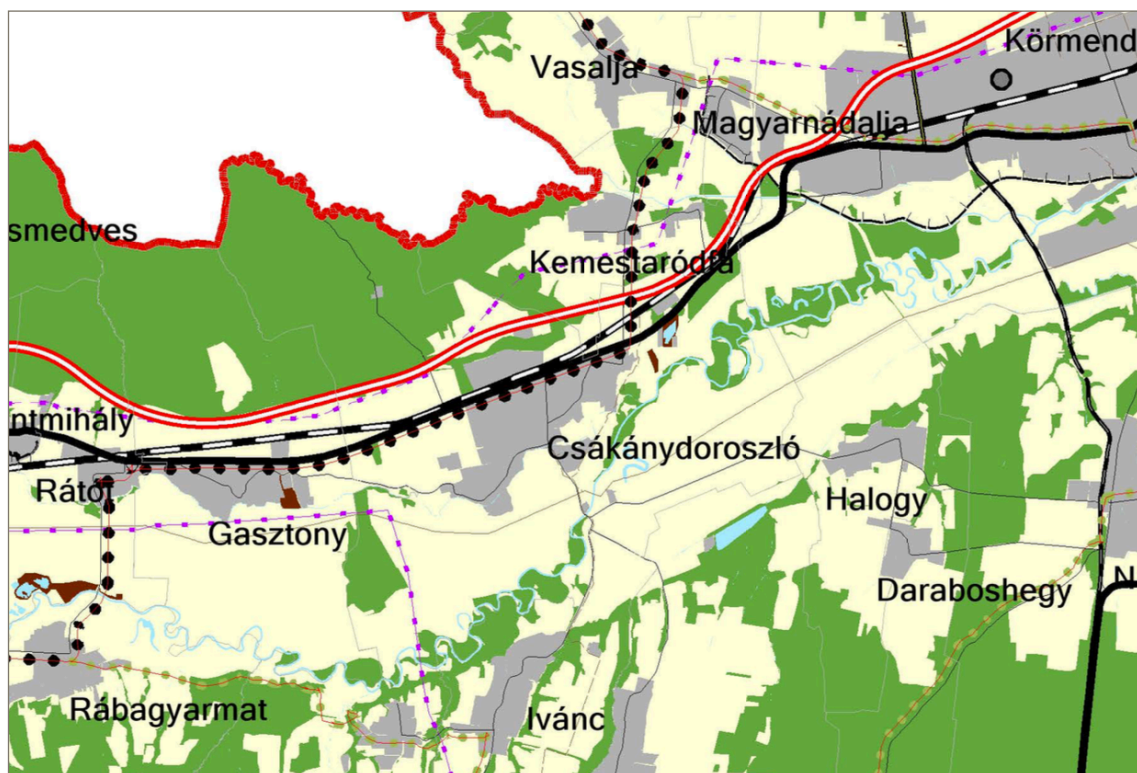


1.2.4. ábra VTT-tározók övezete

Értékelés: A 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet által a település érintett a jó termőhelyi szántók, az erdőtelepítésre kijelölt területek, a tájvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder terület övezetei által. A tervezési terület az övezetek nem érintik.

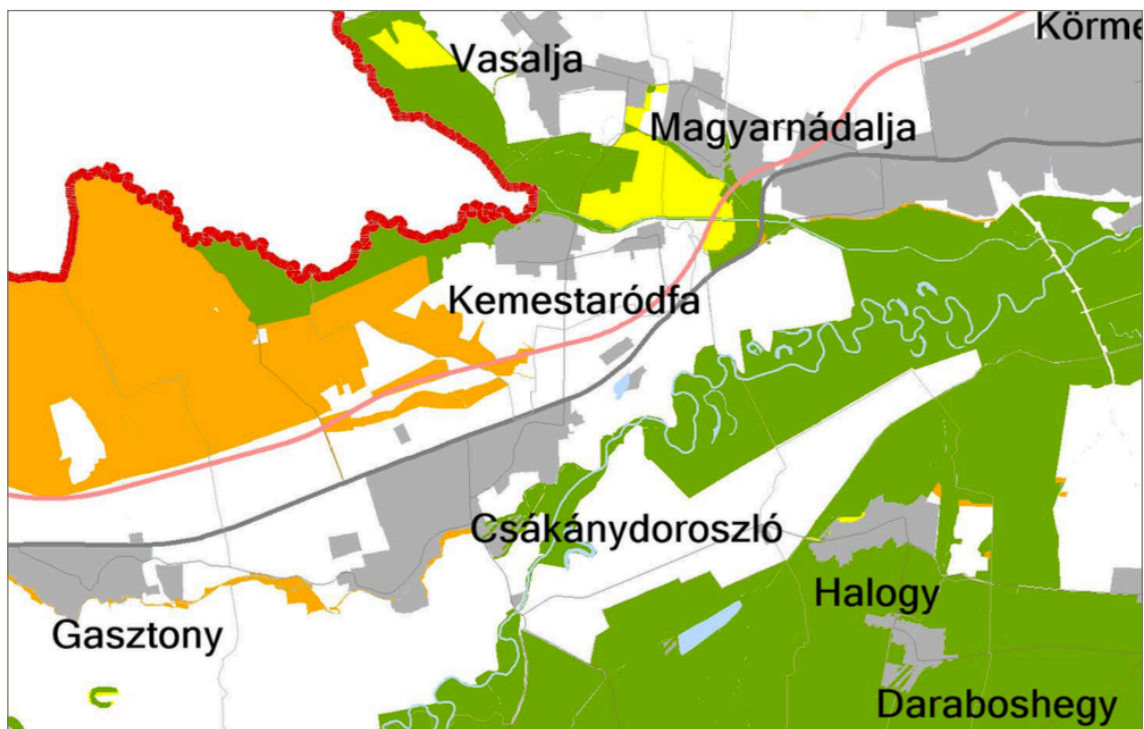
1.3. A Vas Megyei Közgyűlés 4/2021.(II.15.) önkormányzati rendelete Vas Megye településrendezési tervéről (továbbiakban: Vas megyei TrT) 2021. február 15-én fogadta el Vas Megyei Közgyűlés Elnöke.

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

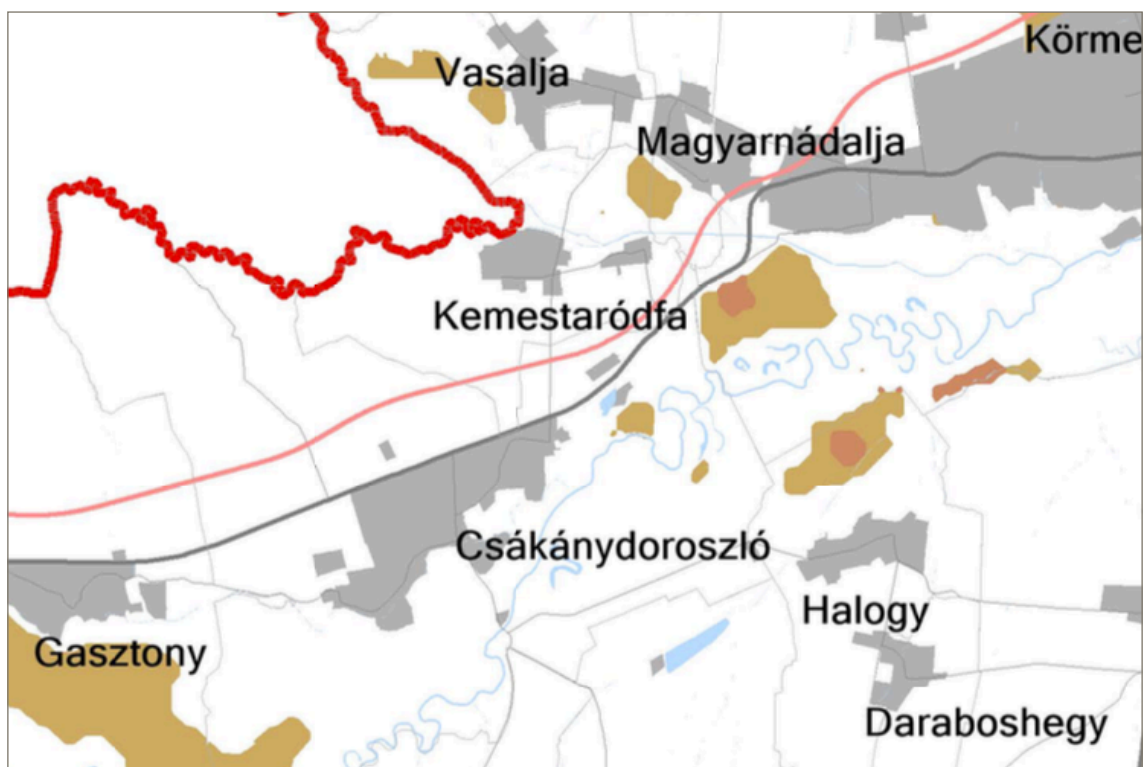


1.3.1. ábra: Kivonat a Vas megyei TrT szerkezeti tervéből

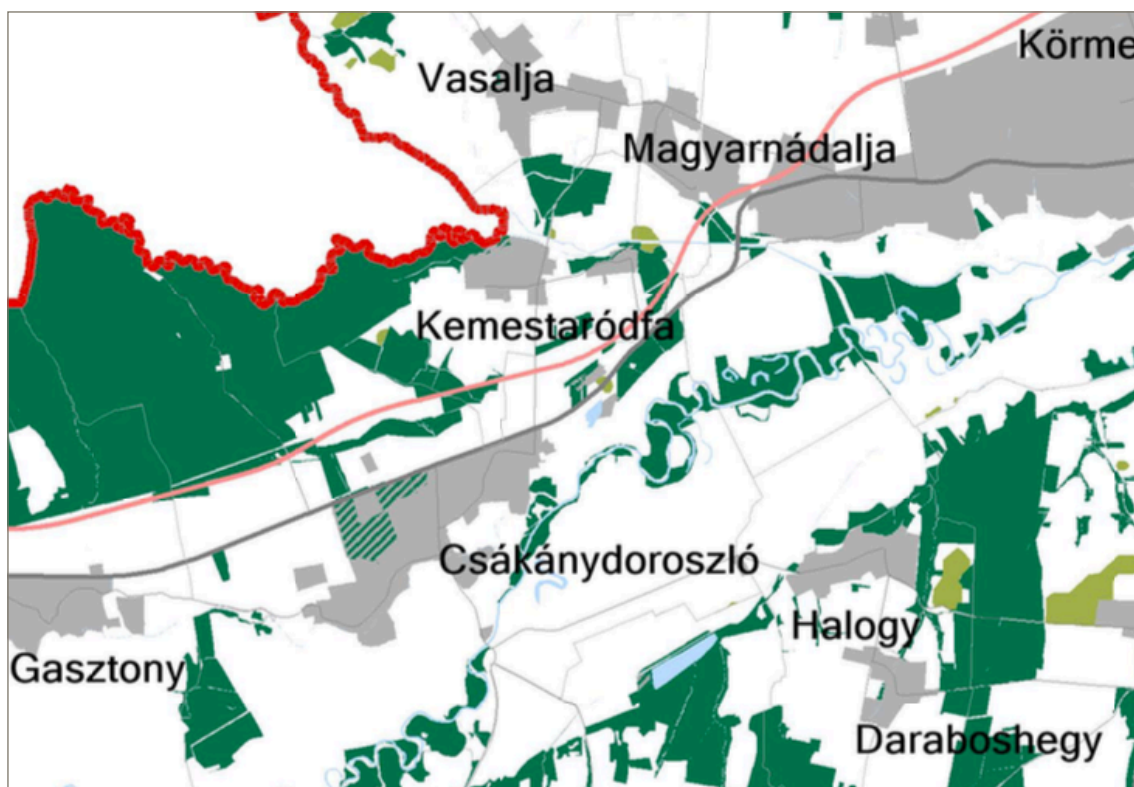
Az Vas megyei TrT. 3. számú melléklete szerint Csákánydoroszló község közigazgatási területe az alábbi térségekkel érintett:



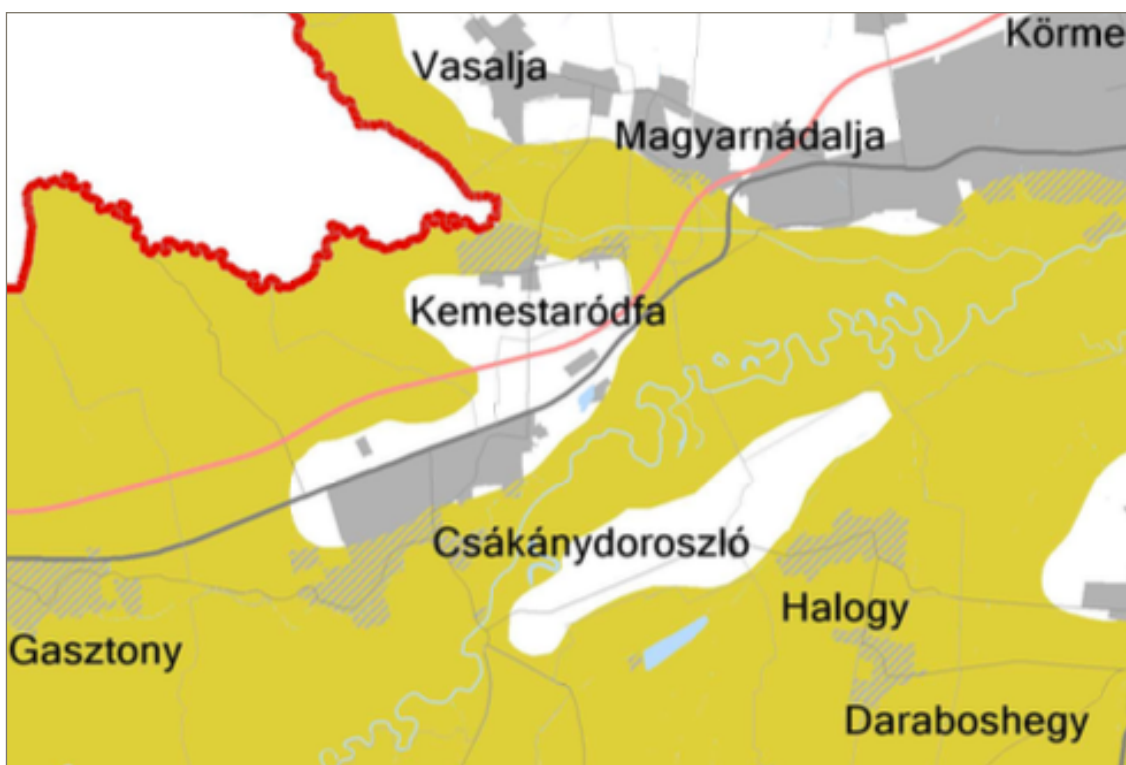
1.3.2. ábra: Csákánydoroszló a VMTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete,
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete Forrás: VMTrT (3.1. számú melléklete)



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



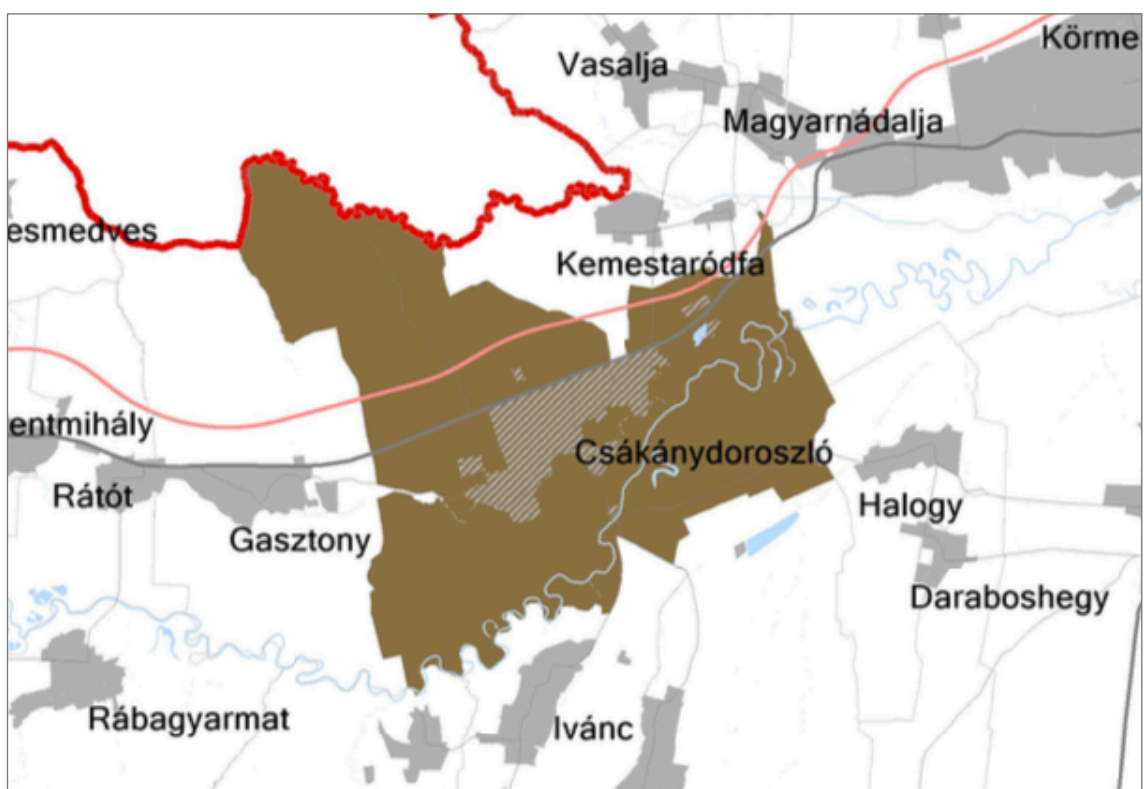
1.3.4. ábra: Csákánydoroszló a VMTrT Erdők övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
Forrás: VMTrT (3.3.sz. melléklet)



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



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



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

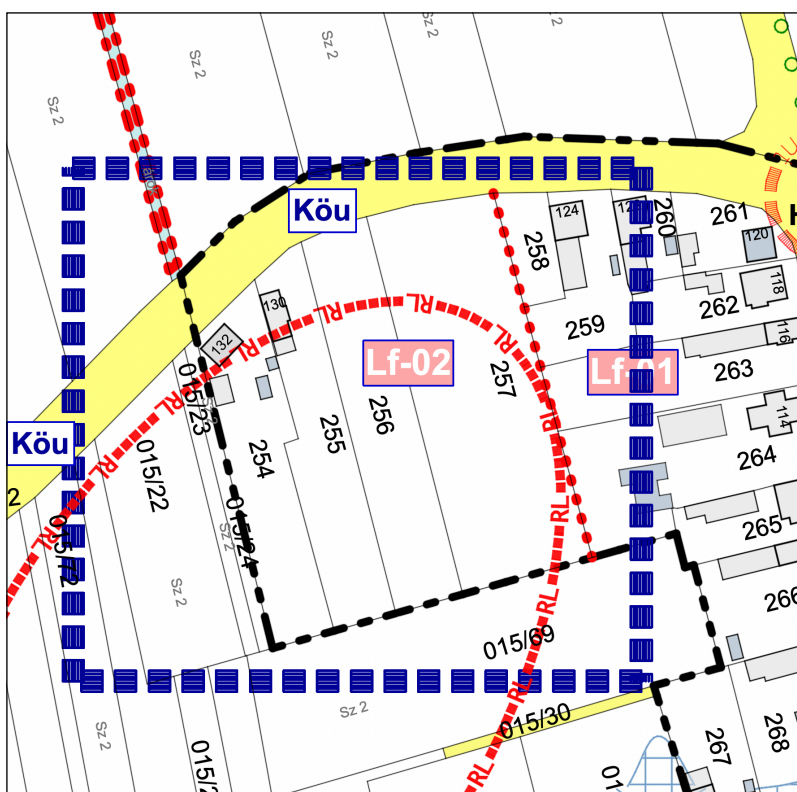
Értékelés: A módosítás tekintetében a Vas megyei TrT települési térségében található övezetek korlátozást nem tartalmaznak.

2. AZ ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA

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

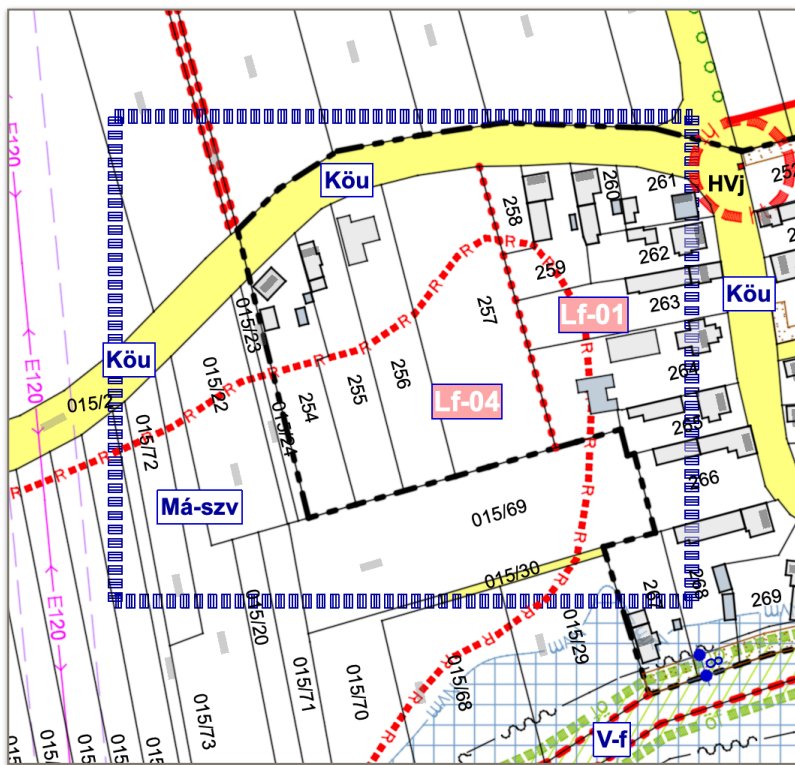


3.3. ábra: A légifotó 2023-ból. Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu>

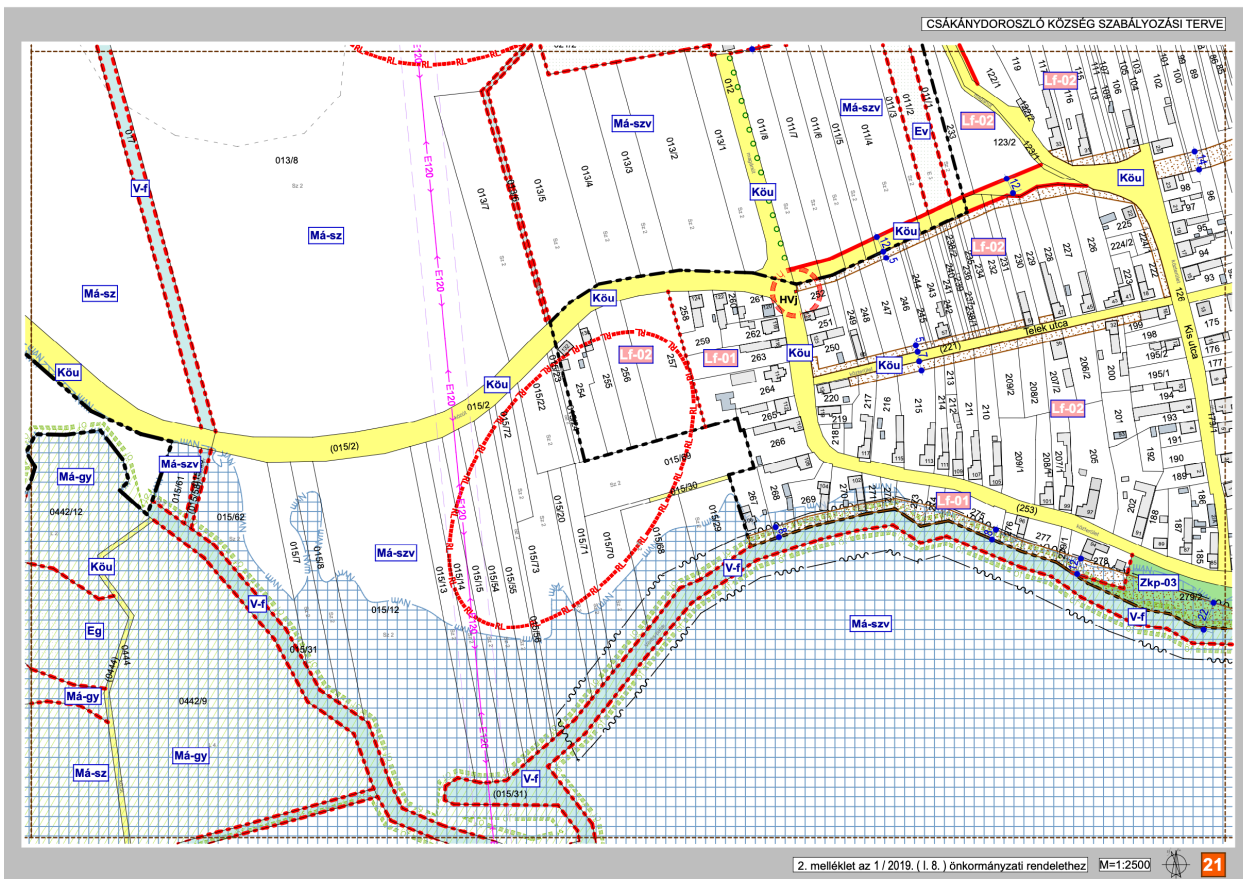


3.4. ábra: Kivonat a hatályos szabályozási tervből jelölve a változtatással érintett részt

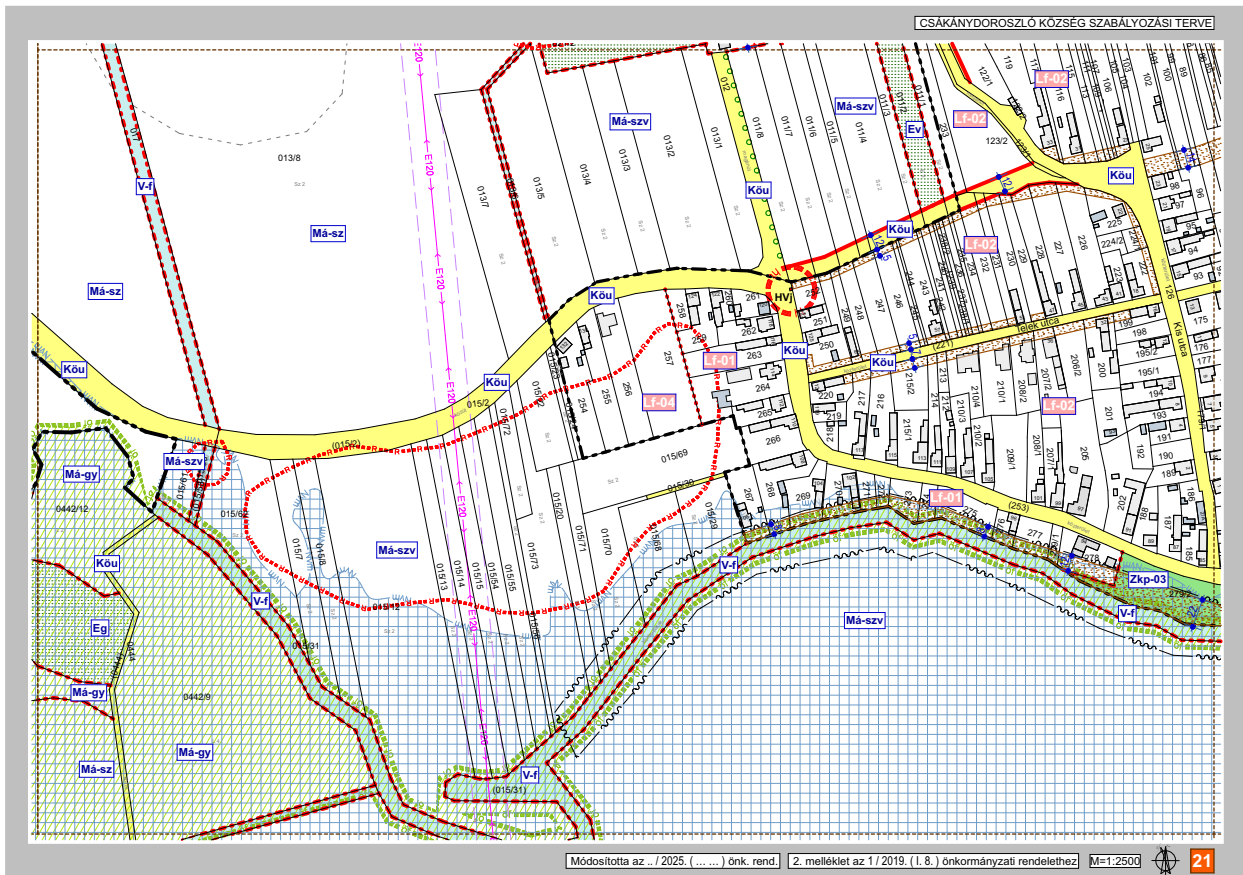
A fejlesztési cél megvalósítása érdekében új Lf-04 jelű falusias lakóterület kerül bevezetésre. Az övezet lehetővé teszi, hogy a lakóépület a telek hátsó részén is épülhessen külön egységként. Megteremti a lehetőségét, hogy az utcához közelebb lévő épület más, egészségügyi funkciót kaphasson.



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



3.7. ábra: A hatályos 21 számú Szabályozási terv szelvény



3.8. ábra: A tervezett 21 Szabályozási terv szelvény

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE

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

1.1. Tájrendezési javaslat

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

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

1.2. Környezetalakítási javaslat

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

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

1.3. Közlekedési javaslat

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

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

1.4. Közművesítési javaslat

1.4.1. Viziközművek

1.4.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz)

Csákánydoroszló vízellátását a szentgotthárdi kistérségi vízmű látja el. A község ivóvíz-hálózatának kiépítettsége teljes. Az egységes szerkezetbe foglalt üzemeltetési engedély száma 10.843/3/2002, melyet az 502-1/9/2007, majd az 5111-1/1/2008 számú határozattal módosítottak. Az üzemeltetést a VASIVÍZ Zrt. (9700 Szombathely, Rákóczi F. u. 19.) végzi.

A kistérségi vízműről ellátott települések:

Szentgotthárd, Rábatótfalu, Máriaújfalu, Magyarlak, Csörötnek, Csákánydoroszló, Rábagyarmat, Gasztony, Rátót, Vasszentmihály, Rönök, Nemesmedves, Jakabháza, Rábafüzes, Alsószölnök, Felsőszölnök, Szakonyfalu.

A kistérségi vízmű vízbeszerzése 10 db rétegvízre telepített mélyfúrású kútból történik. Ebből 6 db Szentgotthárdon, 2 db Rábagyarmaton, 1-1 db pedig Gasztony és Csákánydoroszló területén üzemel. A csákánydoroszlói kút kútkataszteri száma B-3, helyrajzi száma 421/2. A kút talpmélysége 80 m, max. kitermelhető vízhozam 1100 l/perc, vízminősége I. osztályú. A kútba épített szivattyú típusa SCH 20-10, vízszállítása 700 l/perc, emelőmagasság 66 m.

Vízkezelés

Szentgotthárdon a kutak vastartalma miatt vastalanító berendezés működik. FERMASICC rendszerű, kapacitása 2x60 m³/óra.

Nyomásfokozók

A megfelelő üzemi nyomás biztosítása érdekében több helyen nyomásfokozás szükséges.

Ipari víz felhasználás a településen nincs

Gazdasági célú egyéb vízkitermelés és felhasználás történik a Bálint major (volt TSZ major) területén (021/1 hrsz). A telep tulajdonosa/használója az Indri Farm Kft. mezőgazdasági tevékenységet folytat. Állattartással 2011. évtől nem foglalkoznak. A major önálló vízellátó rendszerrel rendelkezik, melynek vízjogi üzemeltetési engedély száma: 1884/1/1972 (többször módosított). Legutolsó módosítás száma: 5921-3/2010. III.

Vízbeszerzés: B-2. számú rétegvízre telepített mélyfúrású kútból. Talpmélység 80 m.

Gépészet: szivattyúház; szivattyú teljesítménye 300 l/perc

Víztározás: 77m³-es gombafejes magaslati tározó. Védőterület: 40x25 m.

Tűzoltóvíz a településen a vezetékes ivóvízhálózatról biztosított. A hálózaton 60 db tűzcsapot telepítettek. Ennek 70 %-a altalaji, a többi földfeletti. A hálózaton az üzemi nyomás megfelelő.

Öntözővíz rendszer a településen nincs kiépítve. Öntözéses mezőgazdasági termelés nincs.

Termásvíz kitermelés ill. hasznosítás a településen nincs.

1.4.1.2. szennyvízelvezetés

Csákánydoroszló településen a szennyvízelvezető csatornahálózat kiépítettsége teljesnek mondható. A csatornahálózat elválasztott rendszerű, gravitációs üzemű. Csákánydoroszló szennyvízelvezető rendszerében 5 db átemelő továbbítja a gravitációsan összegyűjtött szennyvizet. A szennyvíz tisztítása Ivánc településsel együtt az Ivánc közigazgatási területén épült szennyvíztisztító telepen történik.

A gravitációs csatornavezetékek NA200 KG-PVC csatornacsövek.

I. sz. átemelő körzete	4539 m
II. sz. átemelő körzete	2840 m
III. sz. átemelő körzete	1603 m
III/1. sz. átemelő körzete	389 m
<u>IV. sz. átemelő körzete</u>	<u>174 m</u>
Összesen:	9545 m

Nyomóvezetékek

I. sz. átemelőtől az ivánci szennyvíztisztító telepig szállítóvezeték	2991 m NA150 KM-PVC
II. sz. átemelőtől	556 m NA100 KM-PVC
III. sz. átemelőtől	551 m NA100 KM-PVC
III/1. sz. átemelőtől	37 m D63 KPE
IV. sz. átemelőtől	109 m D63 KPE

Csákánydoroszló és Ivánc településeken összegyűjtött szennyvizet egy közös szennyvíztisztító telepen tisztítják meg, amely egy OWEG-SEWACOMP C-300 típusú, 300 m³/nap kapacitású kétlépcsős biológiai szennyvíztisztító telep Ivánc közigazgatási területén.

A tisztított szennyvíz befogadója átadáskor az Ivánci patak volt. A telep nem tudta teljesíteni a befogadóra vonatkozó, akkor érvényes kibocsátási határértékeket. Később az Ivánci patak helyett a 053 hrsz-ú árkon keresztül egy Rába-holtágba vezették a tisztított szennyvizet. A 053 hrsz-ú árok időszakos vízfolyás, a holtág nincs közvetlen kapcsolatban a Rábával.

2008-ban kiépítették a Rábába történő közvetlen bevezetést. A tisztított szennyvíz üzemszerű befogadója a Rába folyó. A tisztító-telep fertőtlenítő medencéjéből elfolyó tisztított szennyvíz a telep keleti sarkánál lévő aknából tolózáras kormányzással két irányba vezethető. A Rába-holtág természetvédelmi célt szolgáló vízutánpótlásának szükség szerinti biztosítása érdekében fennmaradt a tisztított szennyvíz elvezetésének meglévő módja is. Üzemi állapotban a tisztított szennyvíz a kiépült NA200 KG-PVC vezetéken gravitációsan jut a Rába folyóba. A bevezetésnél kitorkolló műtárgy épült. A telepről elfolyó vízmennyiséget Parshall mérőműtárgy méri.

Kiépült vezeték:

- tisztított szennyvíz elvezető csatorna NA200 KG-PVC661,5 m
- kitorkolló műtárgy NA200 KG-PVC 24,0 m

2011-ben új technológiai műtárgyakkal egészült ki a telep. Az új technológiai sor az alábbi:

Technológiai műtárgyak

Homok és zsírfogó (V=9,31 m³)

Osztódoboz

1. sor: Egyesített stabilizációs –előlevegőztető medence
Előlevegőztető medence rész (8db levegőztető elem)
Levegőztető tér I. rész (stabilizációs medence 10 db levegőztető elemmel)
Utóülepítő I.
2. sor: Levegőztető tér II. (levegőztető medence 33 db levegőztető elemmel)
Utóülepítő II.
Fertőtlenítő medence

Az Indri Farm Kft. telephelyén (Bálint major) minimális mennyiségű kommunális szennyvíz keletkezik, melyet zárt szennyvízgyűjtőben gyűjtenek össze, majd szippantással elszállítják.

1.4.1.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Csákánydoroszló a Rába folyó bal partján, attól ÉNY-i irányba helyezkedik el. Csákánydoroszló belterületének távolsága a Rába medrétől 0,5-2,0 km. A felszíni vizek fő befogadója a Rába folyó. A Rába folyó NATURA 2000-es besorolású és nemzetközi jelentőségű vadvízi élőhely, Ramsari-terület. A Rába a Duna egyik legjelentősebb magyarországi mellékfolyója. Ausztriában az Alpok keleti lejtőjén 1200 m körüli magasságban két ágból ered. Alsószőlők térségében lép Magyarország területére. Szentgotthárdon egyesül a nála kétszer nagyobb Lapinccsal. Kelet felé haladva Körmenten keresztül, az átlag 2,5 km széles völgyben éri el Rábahídvéget, majd azután északi irányba fordulva jut el Sárvárig. Onnan észak-keleti irányban továbbhaladva, a Kis-Alföldön át Győrnél ömlik a Mosoni-Dunába.

A település legmélyebb vonalán fut végig a Vörös-patak, amely a község K-i részén torkollik a Rábába. A Lápos-ér a település K-i részén található, É-D irányú, közvetlenül a Rába folyóba torkollik. A Makkos-ér a terület nyugati részén található, É-D irányú közcélú vízfolyás, és a Vörös patakba torkollik.

A Rába folyó, a Vörös-patak, a Makkos-ér és a Lápos-ér közcélú vízfolyások, a Magyar Állam tulajdonában, a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezelésében vannak.

A településen keresztülhaladó fő- és mellékútvonalakhoz tartozó csapadékvíz elvezető árkok a Magyar Állam tulajdonában, a Magyar Közút Nonprofit Zrt. kezelésében vannak.

A csapadékvíz elvezető rendszerhez tartoznak az Önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő utak menti csapadékvíz elvezető árkok.

Csapadékcsatornák

A vízelvezető hálózat elválasztott rendszerű: a szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése külön-külön történik. A belterületi csapadékvíz-elvezető hálózat gravitációs rendszerű. A település csapadékvíz-elvezető hálózatának szoros részét képezik a vízmosságok, kisvízfolyások, így a hálózat két részre osztható:

- a domboldalról az utcák mellett lévő vízfolyásokon, ill. az útburkolaton folyik le a csapadékvíz;
- a párhuzamos utcákban kétoldali többnyire földmedrű árokrendszer vezeti el a vizet a kisvízfolyásokba.

A Fő utca mindkét oldalán lévő vízvezető árok többnyire földmedrűek, kis részük burkolt. A kapubehajtókban változó méretű átereszek és bejáróhidak vannak. A Fő utca menti árokrendszer hiányos, a meglévő árok rossz állapotban van, az átereszek eltömödtek, felújítása időszerű lenne. Az út mellett a rendezetlen padkán gyakran áll meg a csapadékvíz, mely különösen a téli időjárás esetén jelenthet gondot, tovább károsítva az amúgy is leromlott állapotú útburkolatot. A többi, domboldalról lejövő utca csapadékvíz elvezetése hiányos, illetve a jelenlegi időjárási viszonyokat figyelembe véve a meglévők bővítésre szorulnak. Az utakon elvezett víz gyakran mossza ki a padkát, okoz kárt a burkolatban. Az önkormányzat a vízfolyások alsó, belterületi szakaszait szakaszosan tisztítja, karbantartja, ám a nagy hordalékszállítás miatt nagy terhet ró az Önkormányzatra.

A kisvízfolyások felső szakaszain a korábban kiépített energiatűrő és hordalékfogó műtárgyak megrongálódtak, állapotuk leromlott. Ezen szakaszon a vízfolyásokba történő beavatkozást nehezíti, a terület sok tulajdonosa. A Fő utca alatt több helyen található a domboldalról leérkező kisvízfolyások átereszei, melyeknek állapota kulcsfontosságú a csapadékvíz elvezetés szempontjából. Jelenleg hordalékkal teltek, tisztításra szorulnak. A vízfolyások vasúti keresztezése mindenhol jó állapotban van, megfelelő, itt csak kismértékű feliszapolódás található, mely hidraulikailag nem okoz gondot.

Az utcák zömében nyílt árok kerültek kiépítésre, az árok egy része burkolattal el van látva. Zárt csatorna csak a Vasút utcában és a Kis utcában van.

Összességében elmondható, hogy a község csapadékvíz elvezető rendszere részlegesen jól működik.

Bármilyen vizilésítvány tervezésénél a vízjogi létesítési engedélyt be kell szerezni, engedély hiányában a vizimunka nem kezdhető meg.

1.4.1.4. Felszíni és felszín alatti vizek

Felszíni vizek

Csákánydoroszló település közigazgatási területe a Nyugat-magyarországi peremvidék nagytájban, a Sopron-Vasi síkság középtájban, a Rába-völgy kistájban helyezkedik el. A folyóvölgy magyarországi szakasza azonban dél-nyugat felé az Alpokalja középtáj „Alsó Órség” és „Vasi-Hegyhát” kistájak közötti szakaszon folytatódik, észak-kelet felé viszont a folyó behatol a Rábaköz középtájon keresztül a Kisalföld nagytájba. Így a Rába Vas megyei szakaszára inkább a völgyeségi, a Győr-Moson-Sopron megyei részre pedig az alföldies térszín a jellemző.

Vízrajzilag a rajta átfolyó Rába vízgyűjtő területéhez tartozik. A Rába a Duna egyik legjelentősebb magyarországi mellékfolyója. Ausztriában az Alpok keleti lejtőjén 1200 m körüli magasságban két ágból ered. Alsószőlők térségében lép Magyarország területére. Szentgotthárdon egyesül a nála kétszer nagyobb Lapinccsal. Kelet felé haladva Körmenten keresztül, az átlag 2,5 km széles völgyben éri el Rábahídvéget, majd azután északi irányba fordulva jut el Sárvárig. Onnan észak-keleti irányban továbbhaladva, a Kis-Alföldön át Győrnél ömlik a Mosoni-Dunába.

A Rába bal oldali nagyobb mellékágai a Pinka, a Sorok-Perint a Gyöngyös és a Répce, míg jobb oldalon a Rába völgyének mélypontján áthaladó Csörnöc-Herpenyő és a Marcal gyűjti össze a kisebb patakok, vízfolyások vizeit.

A Rábára, mint sajátosság a szélsőséges vízjárás a jellemző. A legkisebb és a legnagyobb vízhozama között igen nagy a különbség. Körmentnél ezek az értékek 3-5 m³/s és 1000 m³/s vagyis a legnagyobb vízhozam két-háromszázszorosa is lehet a legkisebb vízhozamnak.

Mivel a folyó árvizei idején bőséges hordalékot szállít, hordalékát a völgytalpon, a meder két oldalán teríti szét. Így alakulhatott ki az a furcsa helyzet, hogy nem a főfolyó folyik a völgy legmélyebb vonalán, hanem a Csörnöc-Herpenyő. Miközben kanyarulatok fűződnek le és újak keletkeznek, a kanyarulatok fokozatosan tolnak (vándorolnak) a folyásirányban lefelé.

A vízgyűjtő területén bármelyik hónapban előfordulhat 100 mm-t meghaladó csapadékösszeg, a nyári félévben pedig akár a 200 mm is. A minimális csapadékösszegek a téli félévben bárhol megközelítik a 0 mm-t. A nyári félévben az ausztriai területeken minden hónapban számíthatunk legalább 20-40 mm. csapadékra, hazai területen pedig 10 mm körül vannak a várható minimális értékek.

Az országhatárnál a nagyvizek két, egymástól különálló völgymetszékben lépnek magyar területre. Egyik a szentgotthárdi közúti Rába híd szelvénye, ahol a Rába és a Lapinccs egyesült vize jelentkezik, a másik a Láhn patak völgye a Rábafüzes-Szentgotthárd közút metszékében, ahol kizárólag csak a lapinccsból származó vizek jelentkeznek, utóbbiak már osztrák területen kilépnek a Lapinccs mederből és a Lapinccs árapasztó vápán folyik le. Az említett két metszékben lefolyó víz Vasszentmihály községig egymástól függetlenül vonul le, mert a völgy közepén húzódó Körment-Szentgotthárdi vasútvonal a vizeket gyakorlatilag elválasztja egymástól. A Láhn és Vörös patak összetorkollásától az árvizek már közös völgyfenéken folynak le, megjegyezve, hogy a két árhullám nem egy időben

érkezik, a Lapincs árhulláma kb. 3 óra késéssel fut rá a Rábáéra. A szentgotthárdi vízmérce szelvényében megjelenő nagyvíz kb. 6-8 óra múlva jut el Vasszentmihályra. A községre tehát az előrejelzés lehetősége minimális és csak tájékoztató jellegű lehet.

Mértékadó a Rába szentgotthárdi közúti híd szelvényében lévő vízmérce. A vízmérce 210 cm-es állásánál a víz már Szentgotthárd alatt kilép a mederből. 310 cm-es vízállásnál pedig szükséges a fokozott ügyelet elrendelése. A fokozott készültséget akkor kell elrendelni, amikor a Lapincs mederből kifolyó víz már a Lapincs árapasztón is elkezd átfolyani.

Felszín alatti vizek

Talajvíz

Csákánydoroszló tágabb körzetében a talajvíz két települési helyzetét kell megkülönböztetni. Az egyik a völgytalpi durvatörmeléken üledékekben tározódó talajvíz. Ez a talajvíztömeg a völgyben lefelé, K-i irányba mozog, a közeli Rába folyóval közvetlen hidraulikai kapcsolatban van, vízvezető-képessége nagyon jó, a becsült szivárgási tényezője 10^{-3} m/s.

A talajvíz másik települési formája a Rába völgyet D-ről kísérő magasabb térszíneken jelenik meg. Ezek a területeken hiányzik a völgytalpi fiatal pleisztocén homokos kavicsos ösztet, a talajvizet a vörös agyagos kavics, ill. finomszemű löszös üledékek tározzák. A talajvíz a völgy irányába, a völgytalpi víztartók felé mozog, helyenként a völgyoldalban, ill. az eróziós oldalvölgyekben források formájában is megjelenik. Ezen talajvizek gyenge vízvezetők, becsült szivárgási tényezőjük 10^{-5} m/s.

A talajvizet közműves ivóvízellátás céljára nem veszik igénybe.

Rétegvíz

A rétegvizet a felső pannon homokrétegek tározzák. Ezen rétegvizek nyomás alattiak, a nyugalmi nyomásszint a mélységgel csökken, tehát a lefelé áramlás a meghatározó. A térségben két helyen létesültek vízműkutak, az egyik a csákánydoroszlói, a másik az ivánci vízműtelepen. A csákánydoroszlói vízműkút a szentgotthárdi regionális vízellátó rendszer része, az ivánci kutak az ivánci vízellátó rendszerhez tartoznak.

1.4.1.5. Árvízvédelem

A Rába-völgyi árvizek lefolyására a heves áradás, viszonylag gyors levonulás és rövid tartósság a jellemző. Az árvizek igen gyorsan kialakulnak, ezért ellenük elsősorban csak kiépített védművekkel lehet védekezni. Szentgotthárdon, néhány óra leforgása alatt, több méteres vízszintemelkedés is előfordulhat. Egy-egy árhullám levonulásakor a szentgotthárdi tetőzést 15-25 óra múlva követi a körmendi, 46-87 óra múlva pedig a sárvári. A tetőzések közötti igen rövid idő miatt rendkívül kevés az idő a védekezésre való felkészülésre, védművek nélkül annak végrehajtása teljesen reménytelen. A Rába és a Vörös patak árterületén 3-5 évente fordul elő elöntés, az Ivánc felé vezető 7451. számú közút mindkét oldalán, a két vízfolyás közötti területen. Az elöntés a mezőgazdasági területeken komolyabb károkat nem okoz, az elöntött területekről a vízborítás pár nap alatt levonul, és maximum 2-3 hétig nem lehet művelni a területet.

A nagyobb gondot a Dózsa-liget lakóházai (mintegy 20 ház) okozzák, mivel ez a terület a nagyvízi mederben van, és nincs árvízvédelmi töltéssel védve. Csákánydoroszló Önkormányzata a korábbi években a Dózsa liget egyes épületeinek árvízvédelmére saját erőből depóniát épített ki. A megépült depónia kisebb vizek esetén védelmet nyújt, azonban nagyvizek esetén inkább az áramlási vonal módosulása miatt a víz épületekben történő kártételét korlátozza. A településrészen 1 hosszabb és 2 kisebb depóniát létesítettek. A védmű anyaga ismeretlen, ahogy a beépítés technológiája is. A depónia koronaszintjét megközelítő árvízszint esetén annak magasítása nyúlgáttal, homokzsákkal lehetséges.

A belterület többi részén árvízveszély nincs. Rendkívül nagy árhullám levonulása esetén a Vörös patak balparti területeire is néhol kilép a víz, mint pld. 2014. tavaszi árvíz idején, amikor a Vörös patak Ivánc felé vezető közút alatti hídjánál a vízmércén a vízszint 280 mm-nél tetőzött. Ekkor a balparton a Kis utca torkolatától a belterület nyugati széléig terjedő szakaszon, a Fű utca déli oldali ingatlanjainak a kertek végei elöntés alá kerültek. Az épületek nem voltak veszélyben. Balparti elöntés volt még az Ivánci úttól keletre eső gyepek művelésű külterületi részen, egy kis területen. Különösebb intézkedést ezek nem igényeltek.

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

1.5. Hírközlési javaslat

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

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

1.6. Örökségvédelem

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

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

2 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

Fenti célok megvalósítása érdekében a Településszerkezeti tervet nem kell módosítani.

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

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

3. A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA

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

3.1. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS



Csákánydoroszló Községi Önkormányzata • önkormányzati főépítész

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

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

CSÁKÁNYDOROSZLÓ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ
SZÜKSÉGES MUNKARÉSZEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEINEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

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

Jogszabály alkotási előzmények:

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

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

A rendezési tervről szóló döntésre előterjesztett tervezési program:

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

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

Eljárásrend:

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

Környezeti értékelés szükségessége

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

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei:

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

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

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

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

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

A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv követelményei:

A hatályos településrendezési eszközök tartalmi felépítése a 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet (*a továbbiakban: újKorm.R.*) 19.§ (4) bekezdés felhatalmazása alapján a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv minimális tartalmát az alábbiakban határozom meg:

- az újKorm.R. 7. melléklet 1. pontjából releváns az a)-c és az e) pontok;
- az újKorm.R. 7. melléklet 2. pontjából releváns az a)-c és az d) pontok;
- az újKorm.R. 7. melléklet 3. tömegvázlat készítésével teljesíthető;

A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv önálló szöveges melléklettel vagy a tervlapon megjelenített adatsorral is elkészíthető tervdokumentáció.

Módosítandó településrendezési eszközök:

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

Csákánydoroszló, 2024. április 3.

Ráplai Pál József
önkormányzati főépítész

3.2. FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT



Csákánydoroszló Községi Önkormányzata • önkormányzati főépítész

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

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

CSÁKÁNYDOROSZLÓ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KAPCSÁN
A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMI RENDELET ÖSSZHANGJÁRÓL

Jogszabály alkotási előzmények:

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

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

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

A településfejlesztési meghatározott tervezési program:

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

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

A településkép védelmi rendelet előírásai:

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

Értékelés:

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

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

Répcelak, 2024. október 28.

Rápli Pál

önkormányzati főépítész

3.3. EGYESÍTETT SZAKÁGI NYILATKOZAT

TERVEZŐI NYILATKOZAT

CSÁKÁNYDOROSZLÓ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

1. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK:

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

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

2. ELJÁRÁSREND, TARTALMI KÖVETELMÉNYEK

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

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

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

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

3. EGYESÍTETT SZAKÁGI TERVEZŐI NYILATKOZAT:

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

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

Badacsonytördemic, 2024. szeptember 24.

Úrhida, 2024. szeptember 24.



Szűcs Gábor
Táj és kertépítész
TK1 19-0458



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

I V . J Ó V Á H A G Y A N D Ó M U N K A R É S Z A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Csákánydoroszló Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2025. (.....) önkormányzati rendelete

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

[1] A rendelet megalkotásának célja az építés csákánydoroszlói helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében az, hogy Csákánydoroszló Község Önkormányzata az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa. A rendelet célja továbbá Csákánydoroszló, mint település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a település adottságainak és lehetőségeinek hatékony kihasználásával a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózat biztosítása, a településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.

[2] Csákánydoroszló Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építésze-tről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építésze-tről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a magyar építésze-tről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Csákánydoroszló Község Önkormányzata Képviselő-testülete Csákánydoroszló község helyi építési szabályzatáról szóló 1/2019. (I.8.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a 1. melléklete e rendelet 1. mellékletének Lf-04 jelű övezeti táblájával egészül k.

2. §

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

3. §

A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
Kihirdetve: Csákánydoroszló 2025. napján.

Musits József
polgármester

dr. Stepics Anita
jegyző

dr. Stepics Anita
jegyző

INDOKOLÁS

Csákánydoroszló község helyi építési szabályzatáról szóló 1/2019. (I.8.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2025. (.....) önkormányzati rendelethez

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

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

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

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1.§-hoz

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

2.§-hoz

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

4.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

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

1. melléklet ... / 2025. (... ..) számú rendelethez

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

2. melléklet ... / 2025. (... ..) számú rendelethez

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

Építési övezet jele és megnevezése		Lf-01 a történelmi településmagban kialakult lakóterület				
A		B	C	D		
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult		
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult		
	1.3		minimális telekterület (m ²)	nincs kikötés		
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	14,0 m		
	2.2		minimális mélység (m)	40,0 m		
	2.3		minimális telekterület (m ²)	nincs kikötés		
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK 14.§ kivéve: (2) a) és g) pontok	
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db)		2, egy épülettömegben	
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	"K" kialakult,	
	3.4			új épület vagy építmény	"O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés	
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult	
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: 0 m, oldalkert: 3,0 m, hátsókert: 6,0 m	
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		30%	
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%	
	3.9		megengedett épületszintek:		Pince+Földszint+Tetőter beépítés	
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max	max.: 6,0 m	
	3.11			párkánymagasság (m) min-max	huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület legkisebb párkánymagassága utcafronton: 3,5	
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:		építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:		30%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített	
			gépkocsi elhelyezés		Gépkocsi elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útsatlakozás létesíthető.	
	4.3		kerítés		A kerítésmező max.: 1,85 m magas lehet.	
	4.4		egyéb kikötés		A hátsókert területén belül építmény nem létesíthető. Lakóépület vagy lakó rendeltetést is tartalmazó épület a telek megközelítésére szolgáló útterülettől számított 30 m-es sávon belül helyezhető el.	

Építési övezet jele és megnevezése		Lf-02 újonnan beépítésre kijelölt, gazdálkodásra is alkalmas lakóterület			
A	B	C	D		
1	1.1 1.2 1.3 Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafronti szélesség (m)		"K" kialakult	
		mélység (m)		"K" kialakult	
		minimális telekterület (m ²)		nincs kikötés	
2	2.1 2.2 2.3 Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafronti szélesség (m)		16,0 m	
		minimális mélység (m)		nincs kikötés	
		minimális telekterület (m ²)		720	
3	3.1 3.2 3.3 3.4 3.5 3.6 3.7 3.8 3.9 3.10 3.11 3.12 3.13 Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK 14.§ kivéve: (2) a) és g) pontok	
		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db)		2, egy épülettömbben	
		beépítés módja	meglévő épület, építmény		"K" kialakult
			új épület vagy építmény		"O" - oldalhatáron álló beépítés,
		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény		"K" kialakult
			új épület vagy építmény		előkert: 5,0 m, oldalkert: 3,0 m, hátsókert: 6,0 m
		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		30%	
		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%	
		megengedett épületszintek:		Pince+Földszint+Emelet vagy Tetőtér beépítés	
		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) maximum.		6
			párkánymagasság (m)		huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület legkisebb párkánymagassága utcafronton: 3,5
		terepszint alatti építés	megengedett helye:		építési hely
			megengedett legnagyobb mértéke:		30%
4	4.1 4.2 4.3 4.4 Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített	
		gépkocsi elhelyezés		Gépkocsi elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útcsatlakozás létesíthető.	
		kerítés		A kerítésmező max.: 1,85 m magas lehet.	
		egyéb kikötés		A hátsókert területén belül építmény nem létesíthető. A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. Lakóépület vagy lakó rendeltetést is tartalmazó épület a telek megközelítésére szolgáló útterülettől számított 30 m-es sávon belül helyezhető el.	

Építési övezet jele és megnevezése		Lf-03 magyarbükisi lakóterületek				
A	B	C	D			
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafronti szélesség (m)	“K” kialakult		
	1.2		mélység (m)	“K” kialakult		
	1.3		minimális telekterület (m ²)	nincs kikötés		
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafronti szélesség (m)	20 m		
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés		
	2.3		minimális telekterület (m ²)	1000		
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK 14.§	
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db)		2, egy épülettömbben	
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	“K” kialakult	
	3.4			új épület vagy építmény	“O” - oldalhatáron álló beépítés,	
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	“K” kialakult	
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: 5,0 m, oldalkert: 3,0 m, hátsókert: 6,0 m	
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		30%	
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%	
	3.9		megengedett épületszintek:		Pince+Földszint+Emelet vagy Tetőtér beépítés	
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) maximum.	6	
	3.11			párkánymagasság (m)	huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület legkisebb párkánymagassága utcafronton: 3,5	
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:		építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:		30%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített	
	4.2		gépkocsi elhelyezés		Gépkocsi elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útcsatlakozás létesíthető.	
	4.3		kerítés		A kerítésmező max.: 1,85 m magas lehet.	
	4.4		egyéb kikötés		A hátsókert területén belül építmény nem létesíthető. A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető.	

Építési övezet jele és megnevezése		Lf-04 természeti környezetbe ágyazott, egészségügyi közösségi célokat is szolgáló alacsony intenzitású lakóterület				
A	B	C	D			
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	nincs kikötés		
	1.2		mélység (m)	nincs kikötés		
	1.3		minimális telekterület (m ²)	nincs kikötés		
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	15 m		
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés		
	2.3		minimális telekterület (m ²)	720		
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK 14.§ kivéve: (2) a) és g) pontok	
	3.2		kialakítható lakó és egyéb rendeltetésű egységek száma (db)		4	
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	“K” kialakult	
	3.4			új épület vagy építmény	“O” - oldalhatáron álló beépítés,	
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	“K” kialakult	
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: 5,0 m, oldalkert: 3,0 m, hátsókert: 6,0 m	
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		30%	
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%	
	3.9		megengedett épületszintek:		Pince+Földszint+Emelet vagy Tetőtér beépítés	
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) maximum.	6	
	3.11			párkánymagasság (m)	huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület legkisebb párkánymagassága	
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:		építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:		30%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített	
	4.2		gépkocsi elhelyezés		Gépkocsi elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útcsatlakozás létesíthető.	
	4.3		kerítés		Nincs kikötés	

Építési övezet jele és megnevezése		Lke-01 kialakult kertvárosias lakóterületek				
		A	B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafronti szélesség (m)		"K" kialakult	
	1.2		mélység (m)		"K" kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m ²)		nincs kikötés	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafronti szélesség (m)		15,0 m	
	2.2		minimális mélység (m)		30,0 m	
	2.3		minimális telekterület (m ²)		600 m ²	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK 13.§ kivéve: (2) e) pont	
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db)		2, egy épülettömbben	
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény		"K" kialakult,
	3.4			új épület vagy építmény		"O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény		előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
	3.6			új épület vagy építmény		előkert: 0 m, oldalkert:4,0 m, hátsókert: 6,0 m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		30%	
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		50%	
	3.9		megengedett épületszintek:		Pince+Földszint+Emelet vagy Tetőtér beépítés	
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max		max.: 6,0 m
	3.11			párkánymagasság (m) min-max		huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület min. párkánymagassága utcafronton.: min. 3,5
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:		építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:		30%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített	
	4.2		gépkocsi elhelyezés		Gépkocsi elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útsatlakozás létesíthető.	
	4.3		kerítés		A kerítésmező max.: 1,85 m magas lehet.	
	4.4		egyéb kikötés		A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. Lakóépület vagy lakó rendeltetést is tartalmazó épület a telek megközelítésére szolgáló útterületől számított 30 m-es sávon belül helyezhető el.	

Építési övezet jele és megnevezése		Lke-02 átalakuló kertvárosias lakóterületek				
A	B	C	D			
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	“K” kialakult		
	1.2		mélység (m)	“K” kialakult		
	1.3		minimális telekterület (m ²)	nincs kikötés		
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	15,0 m		
	2.2		minimális mélység (m)	40,0 m		
	2.3		minimális telekterület (m ²)	nincs kikötés		
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK 13.§ kivéve: (2) e) pont	
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db)		400 m ² telekrészenként 1-1 db, összesen legfeljebb 6.	
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény		“K” kialakult,
	3.4			új épület vagy építmény		“O” - kialakult oldalhatáron álló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény		előkert, oldalkert, hátsókert: “K” kialakult
	3.6			új épület vagy építmény		előkert: 5 m, oldalkert:4,0 m, hátsókert: 6,0 m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		30%	
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		50%	
	3.9		megengedett épületszintek:		Pince+Földszint+Emelet vagy Tetőtér beépítés	
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max		max.: 6,0 m
	3.11			párkánymagasság (m) min-max		huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület min. párkánymagassága utcafronton.: min. 3,5
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:		építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:		30%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített	
	4.2		gépkocsi elhelyezés		Gépkocsi elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útcsatlakozás létesíthető.	
	4.3		kerítés		A kerítésmező max.: 1,85 m magas lehet.	
	4.4		egyéb kikötés		A hátsókert területén belül építmény nem létesíthető.	

Építési övezet jele és megnevezése		Vi-01 Vegyes területek, jellemzően intézményi kialakult funkciókkal.			
A	B	C	D		
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	„K” kialakult	
	1.2		mélység (m)	„K” kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m ²)	„K” kialakult	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	15 m	
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés	
	2.3		minimális telekterület (m ²)	600	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK 17.§ szerint, továbbá önálló lakóház is elhelyezhető
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma (db)		2, egy épülettömbben
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	„K” Kialakult
				új épület vagy építmény	“O” - kialakult oldalhatáron álló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	„K” Kialakult
				új épület vagy építmény	előkert: 0 m, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m a portaépület, hulladéktároló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		35%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		a be nem épített terület 50%-a, de legalább 25%
	3.9		megengedett épületszintek:		Pince+Földszint+2 Emelet vagy Tetőtér beépítés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max	max.: 12,5 m
	3.11			párkánymagasság (m) min-max	min.: 3,5 m
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:	50%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített	
	4.2		gépkocsi elhelyezés	Az előírt parkolóigény 200 m-en belül, beépítésre szánt területen vagy közterületen kiépített parkolóterületen, a terület tulajdonosával kötött írásos megállapodással figyelembe vehető. Elhelyezendő személygépjármű: az Oték 4sz. melléklet szerint meghatározott mennyiség 50%-a.	
			4.3	kerítés	A kerítésmező max.: 1,85 m magas lehet.
	4.4		egyéb kikötés	A hátsókert területén belül építmény nem létesíthető.	

Építési övezet jele és megnevezése		Gksz-01 Kereskedelmi szolgáltató területek			
A	B	C	D		
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	“K” kialakult	
	1.2		mélység (m)	“K” kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)	“K” kialakult	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	30 m legalább az egyik kapcsolódó közterület felé	
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés	
	2.3		minimális telekterület (m2)	nem csökkenthető	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK 19.§ szerint
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		nem létesíthető
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	“K” kialakult
	3.4			új épület vagy építmény	“O” - kialakult oldalhatáron álló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: “K” kialakult
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: 0 m, oldalkert: 3,0 m, hátsókert: 6,0 m a portaépület, hulladéktároló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		50%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		25%
	3.9		megengedett épületszintek:		Pince+Földszint+Emelet vagy Tetőtér beépítés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max	max.: 7,5 m
	3.11			párkánymagasság (m) min-max	nincs kikötés
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:	40%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített
	4.2		gépkocsi elhelyezés		Gépkocsi elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útcsatlakozás létesíthető.
	4.3		kerítés		A kerítésmező max.: 1,85 m magas lehet.
	4.4		egyéb kikötés		A hátsókert területén belül építmény nem létesíthető.

Építési övezet jele és megnevezése		Gip-01 északi új ipari terület				
		A	B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafronti szélesség (m)		30	
	1.2		mélység (m)		50	
	1.3		minimális telekterület (m ²)		2 500	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafronti szélesség (m)		30	
	2.2		minimális mélység (m)		50	
	2.3		minimális telekterület (m ²)		2 500	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK 20.§ (2) 2. pont szerint	
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		nem létesíthető	
	3.3		beépítés módja		„SZ” szabadon álló	
	3.4		előkert		10 m a portaépület, hulladéktároló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.	
	3.5		oldalkert		10 m	
	3.6		hátsókert legkisebb mérete		10 m	
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		50%	
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		25%	
	3.9		megengedett épületszintek:		Pince+Földszint+2 Emelet	
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max		max.: 12,5 m - a toronyszerű technológiai építmények esetében nincs megkötés
	3.11			párkánymagasság (m) min-max		minimum 3,0 m
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:		építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:		40%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített	
	4.2		gépkocsi elhelyezés		Gépkocsi elhelyezés saját telken beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is.	
	4.3		kerítés		nincs kikötés	
	4.4		egyéb kikötés		--	

1. melléklet 1/2019. (I.8.) önkormányzati rendelet helyébe a 6/2021(V.21.) Önkormányzati rendelet 1. számú melléklete lép

Építési övezet jele és megnevezése		Kmu-01 mezőgazdasági üzemi terület - major				
A	B	C	D			
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)		“K” kialakult	
	1.2		mélység (m)		“K” kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)		“K” kialakult	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)		30 m	
	2.2		minimális mélység (m)		50 m	
	2.3		minimális telekterület (m2)		2 500	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK 24.§ szerint, a (2) n) pontja szerint	
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		1	
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény		“K” kialakult
	3.4			új épület vagy építmény		“O” - kialakult oldalhatáron álló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény		előkert, oldalkert, hátsókert: “K” kialakult
	3.6			új épület vagy építmény		előkert: 10 m, oldalkert: 10,0 m, hátsókert: 10,0 m, a portaépület, hulladéktároló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		40%	
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%	
	3.9		megengedett épületszintek:		Pince+Földszint+1 Emelet vagy Tetőtér beépítés	
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max		max.: 12,5 m - a toronyszerű technológiai építmények esetében nincs megkötés
	3.11			párkánymagasság (m) min-max		minimum 3,0m
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:		építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:		40%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített	
	4.2		gépkocsi elhelyezés		Gépkocsi elhelyezés saját telken beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is.	
	4.3		kerítés		nincs kikötés	
	4.4		egyéb kikötés		--	

Építési övezet jele és megnevezése		Kmü-02 mezőgazdasági üzemi terület				
		A	B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)		“K” kialakult	
	1.2		mélység (m)		“K” kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m ²)		“K” kialakult	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)		30 m	
	2.2		minimális mélység (m)		50 m	
	2.3		minimális telekterület (m ²)		2 500	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK 24.§ szerint, a (2) n) pontja szerint, állattartó épület kivételével.	
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		1	
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény		“K” kialakult
	3.4			új épület vagy építmény		“O” - kialakult oldalhatáron álló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény		előkert, oldalkert, hátsókert: “K” kialakult
	3.6			új épület vagy építmény		előkert: 10 m, oldalkert: 10,0 m, hátsókert: 6,0 m, a portaépület, hulladéktároló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		40%	
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%	
	3.9		megengedett épületszintek:		Pince+Földszint+1 Emelet vagy Tetőtér beépítés	
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max		max.: 12,5 m - a toronyszerű technológiai építmények esetében nincs megkötés
	3.11			párkánymagasság (m) min-max		minimum 3,0 m
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:		építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:		40%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített	
	4.2		gépkocsi elhelyezés		Gépkocsi elhelyezés saját telken beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is.	
	4.3		kerítés		nincs kikötés	
	4.4		egyéb kikötés		--	

Építési övezet jele és megnevezése		KSp-01 nagy kiterjedésű sportolási célú terület				
A		B	C	D		
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)		“K” kialakult	
	1.2		mélység (m)		“K” kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)		“K” kialakult	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)		nincs kikötés	
	2.2		minimális mélység (m)		nincs kikötés	
	2.3		minimális telekterület (m2)		5 000	
3	Beépítés szabályai	3.1	megengedett rendeltetés		OTÉK 24.§ szerint, a (2) f) pont szerint, elhelyezhető továbbá a fő rendeltetéshez kapcsolódóan: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltatási, szállás épület	
		3.2	kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		nem létesíthető	
		3.3	beépítés módja	meglévő épület, építmény		“K” kialakult
		3.4		új épület vagy építmény		“SZ” szabadon álló
		3.5	előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény		előkert, oldalkert, hátsókert: “K” kialakult
		3.6		új épület vagy építmény		előkert: 6,0 m, oldalkert: 6,0 m, hátsókert: 6,0 m
		3.7	megengedett legnagyobb beépítettség (%)		20%	
		3.8	megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%	
		3.9	megengedett épületszintek:		Pince+Földszint+1 Emelet vagy Tetőtér beépítés	
		3.10	megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max		max.: 9,0 m
		3.11		párkánymagasság (m) min-max		minimum 3,0 m
		3.12	terepszint alatti építés	megengedett helye:		építési hely
		3.13		megengedett legnagyobb mértéke:		20%
4	Egyéb előírások	4.1		közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített	
		4.2		gépkocsi elhelyezés	Az előírt parkolóigény 50%-a 200 m-en belül, beépítésre szánt területen vagy közterületen kiépített parkolóterületen, a terület tulajdonosával kötött írásos megállapodással figyelembe vehető.	
		4.3		kerítés	nincs kikötés	
		4.4		egyéb kikötés	---	

Építési övezet jele és megnevezése		KEÜ-01 Értelmi fogyatékosok otthona - építési övezete			
A		B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafronti szélesség (m)	“K” kialakult	
	1.2		mélység (m)	“K” kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)	“K” kialakult	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafronti szélesség (m)	a telek méret nem csökkenthető	
	2.2		minimális mélység (m)		
	2.3		minimális telekterület (m2)		
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK 24.§ szerint, a (2) e) pontja szerint
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		nincs kikötés
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	“K” kialakult
	3.4			új épület vagy építmény	“SZ” szabadon álló
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: “K” kialakult
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: 6,0 m, oldalkert: 6,0 m, hátsókert: 6,0 m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		40%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%
	3.9		megengedett épületszintek:		Pince+Földszint+2 Emelet vagy Tetőtér beépítés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max	max.: 12,5 m
	3.11			párkánymagasság (m) min-max	minimum: 3,0 m
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:	40%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített
	4.2		gépkocsi elhelyezés		Gépkocsi elhelyezés saját telken.
	4.3		kerítés		meglévő falazott kerítés magassága tartandó
	4.4		egyéb kikötés		---

Építési övezet jele és megnevezése		Kr-01 Különleges helyi sajátosságot hordozó építési övezet - rekreációs terület				
A	B	C	D			
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	40 m		
	1.2		mélység (m)	80 m		
	1.3		minimális telekterület (m ²)	5000 m ²		
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	40 m		
	2.2		minimális mélység (m)	80 m		
	2.3		minimális telekterület (m ²)	5000 m ²		
3	Beépítés szabályai	3.1	megengedett rendeltetés		OTÉK 24.§ (2) o pont szerint idegenforgalmi-, szállás-, bemutató gazdálkodás célú építmények	
		3.2	kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		6, db, a kezelő, használó számára készülőszoigálati lakás	
		3.3	beépítés módja	meglévő épület, építmény		“K” kialakult
		3.4		új épület vagy építmény		“SZ” szabadon álló
		3.5	előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény		előkert, oldalkert, hátsókert: “K” kialakult
		3.6		új épület vagy építmény		előkert: 10,0 m, oldalkert: 10,0 m, hátsókert: 10,0 m a portaépület, hulladékártároló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.
		3.7	megengedett legnagyobb beépítettség (%)		20%	
		3.8	megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%	
		3.9	megengedett épületszintek:		Pince+Földszint+1 Emelet vagy Tetőtér beépítés	
		3.10	megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max		max.: 12,5 m
		3.11		párkánymagasság (m) min-max		minimum: 3,0 m
		3.12	terepszint alatti építés	megengedett helye:		építési hely
		3.13		megengedett legnagyobb mértéke:		20%
4	Egyéb előírások	4.1 közmuéllátás mértéke és módja		részlegesen közmuévesített		
		4.2 gépkocsi elhelyezés		Gépkocsi elhelyezés saját telken.		
		4.3 kerítés		áttört, növényzettel takart kerítés		
		4.4 egyéb kikötés		---		

CSÁKÁNYDOROSZLÓ
KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
SZABÁLYOZÁSI TERV SZELVÉNYEK

Szelvénytípus **Méretarány**

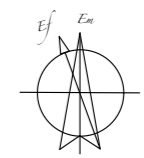
C01 Címlap

S01 Szelvény kiosztás

01	M = 1 : 5 000
02	M = 1 : 5 000
03	M = 1 : 5 000
04	M = 1 : 5 000
05	M = 1 : 5 000
06	M = 1 : 5 000
07	M = 1 : 5 000
08	M = 1 : 5 000
09	M = 1 : 2 500
10	M = 1 : 2 500
11	M = 1 : 2 500
12	M = 1 : 5 000
13	M = 1 : 2 500
14	M = 1 : 2 500
15	M = 1 : 2 500
16	M = 1 : 5 000
17	M = 1 : 2 500
18	M = 1 : 2 500
19	M = 1 : 2 500
20	M = 1 : 2 500
21	M = 1 : 2 500
22	M = 1 : 2 500
23	M = 1 : 2 500
24	M = 1 : 2 500
25	M = 1 : 5 000
26	M = 1 : 5 000
27	M = 1 : 5 000
28	M = 1 : 5 000

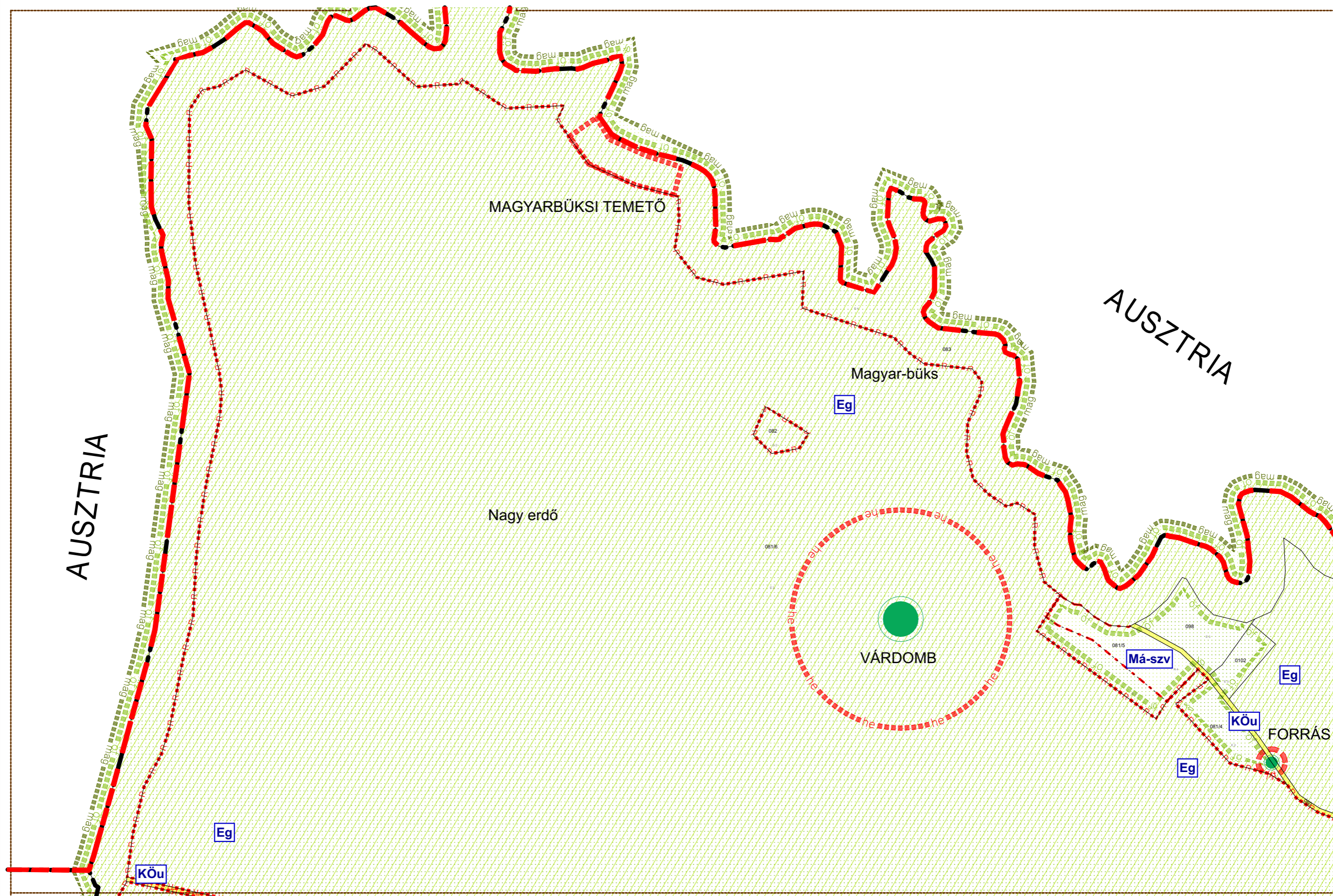
J01 Jelmagyarázat

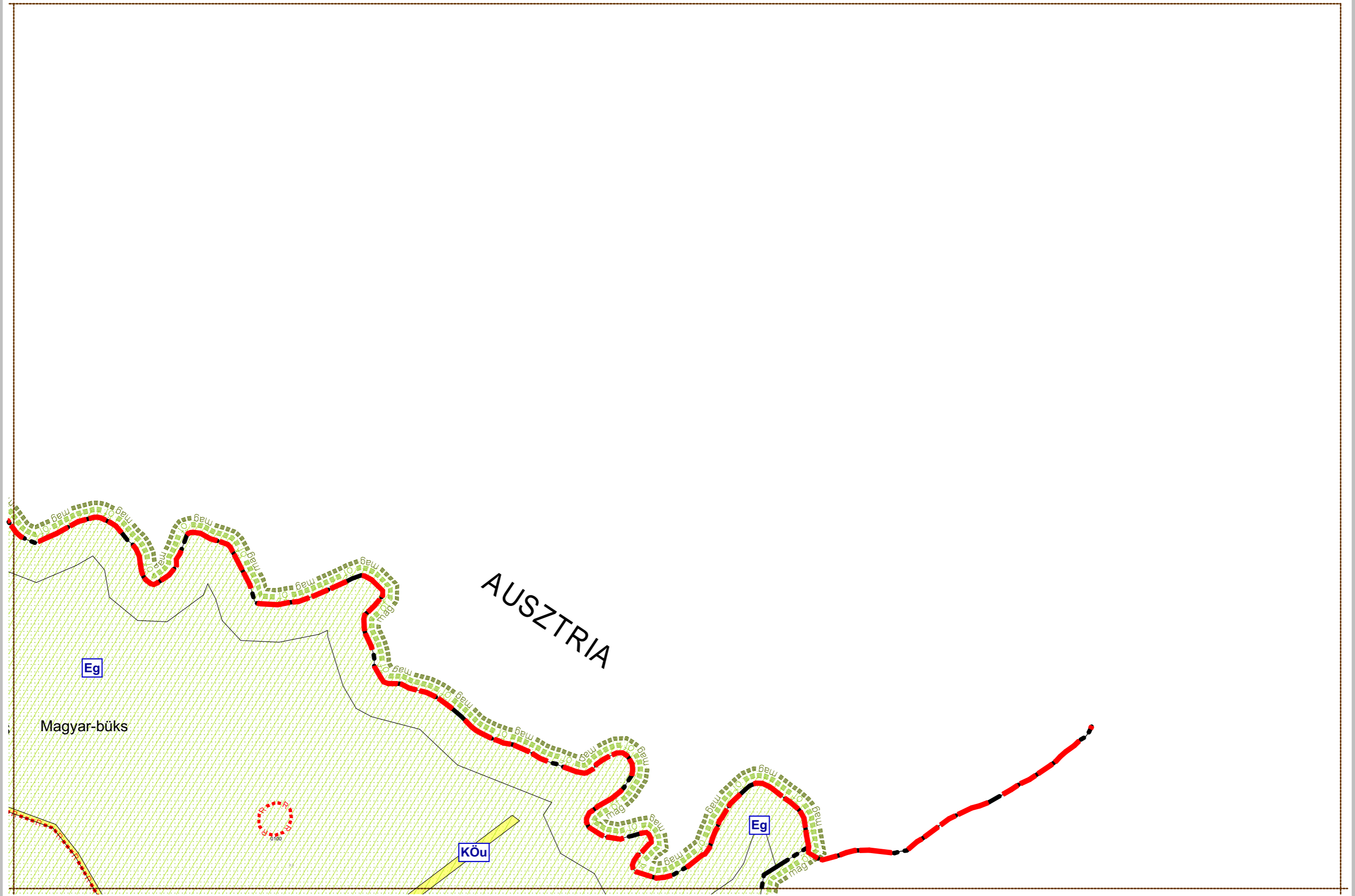
CSÁKÁNYDOROSZLÓ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

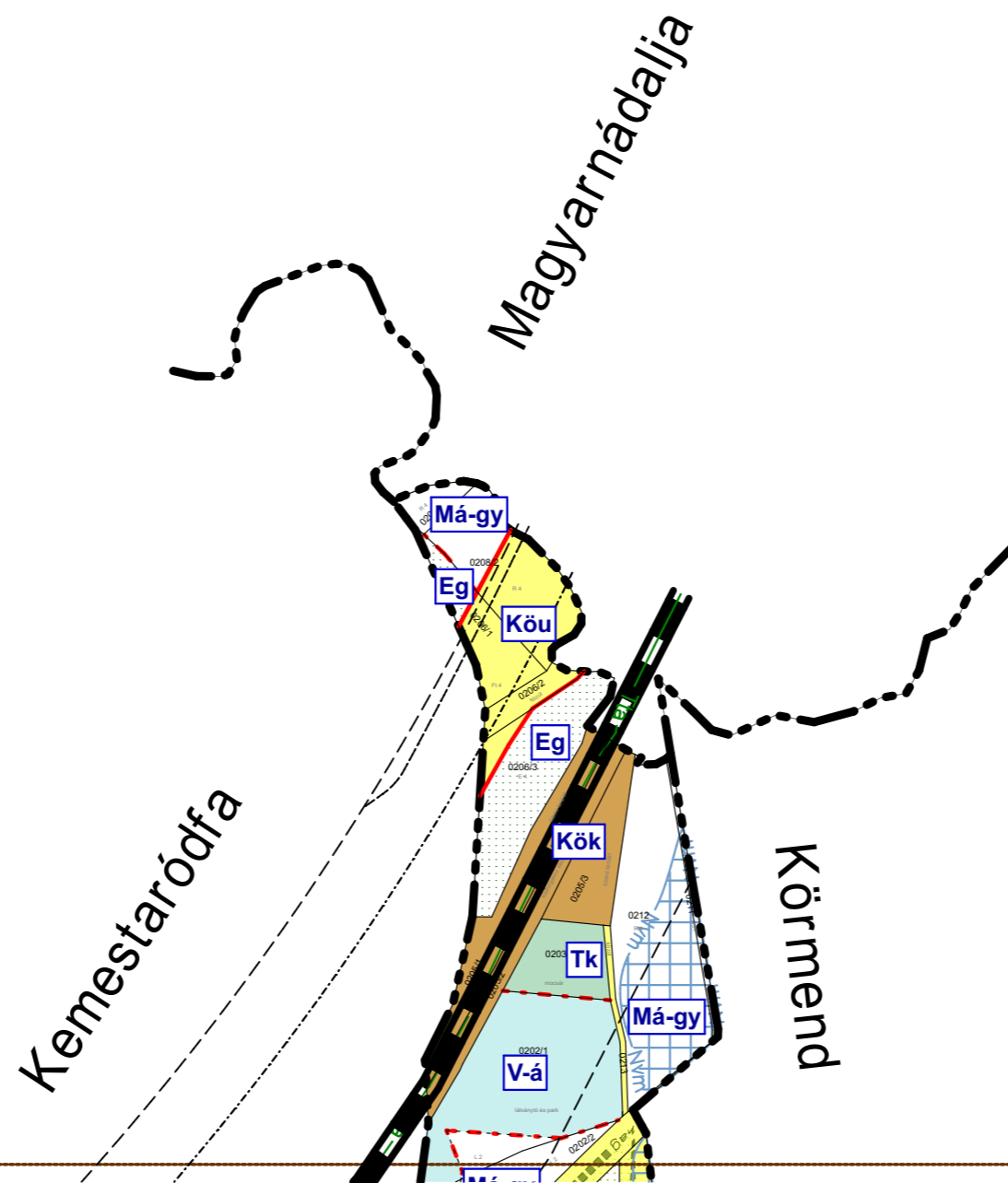


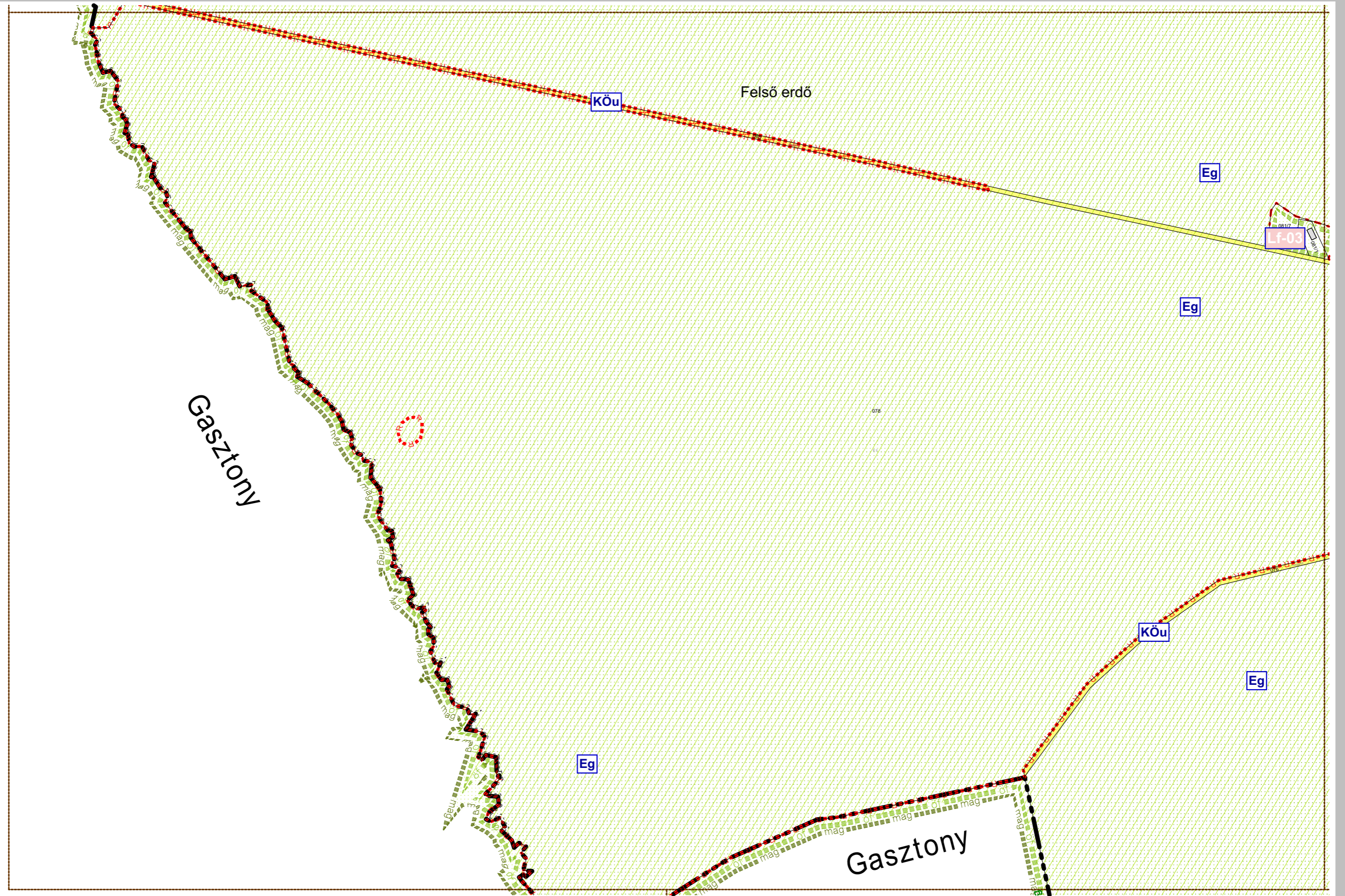
SZELVÉNY KIOSZTÁS

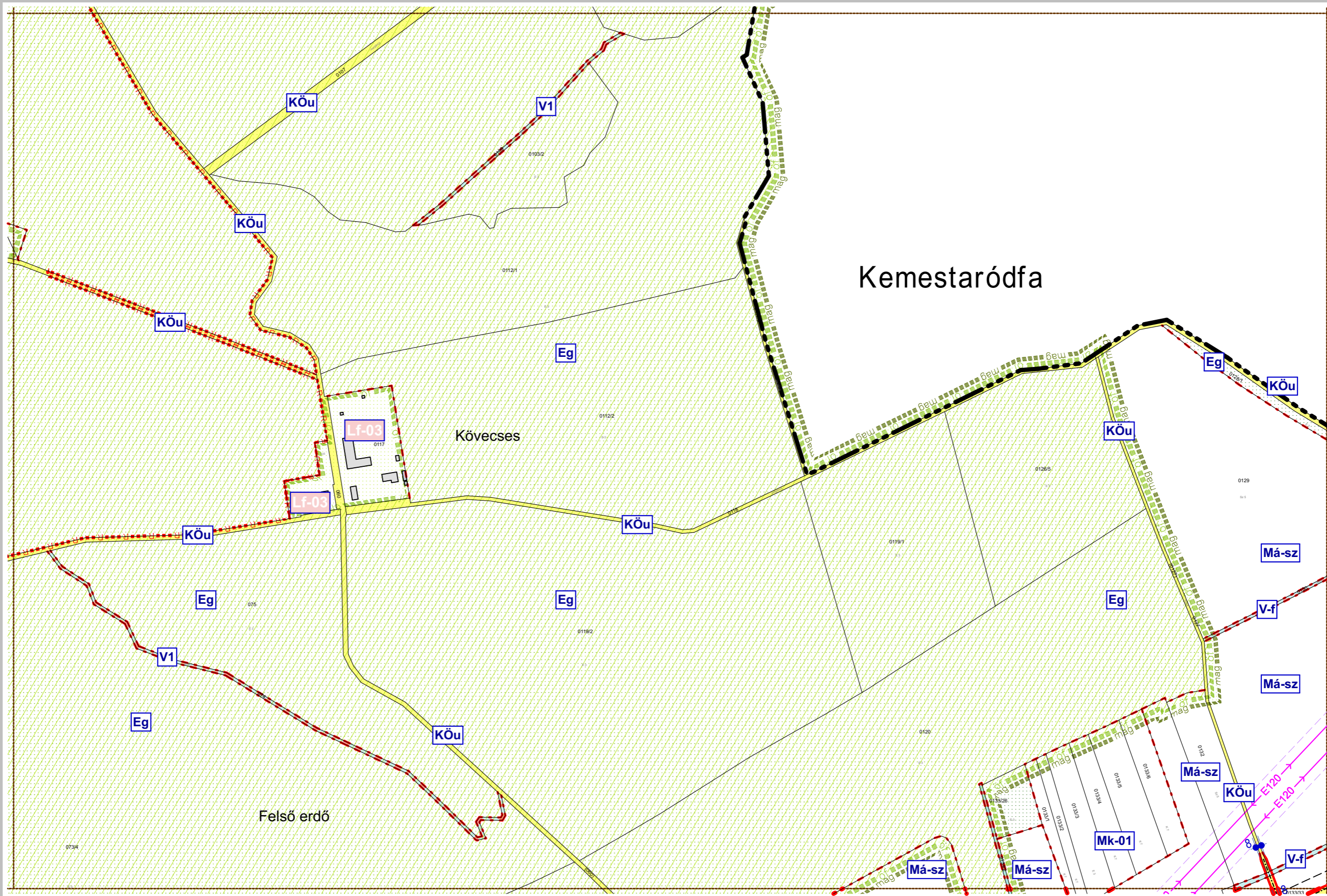


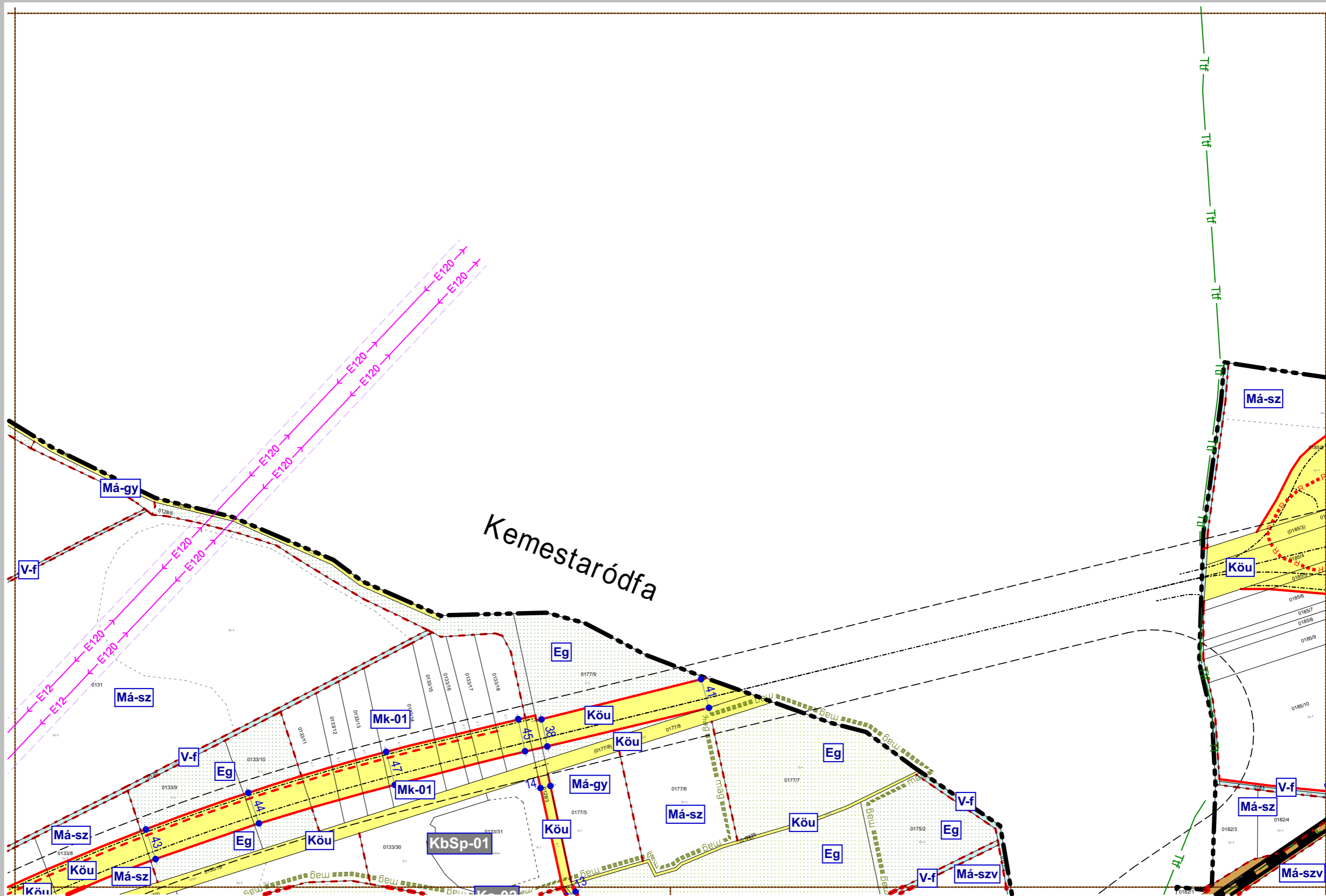


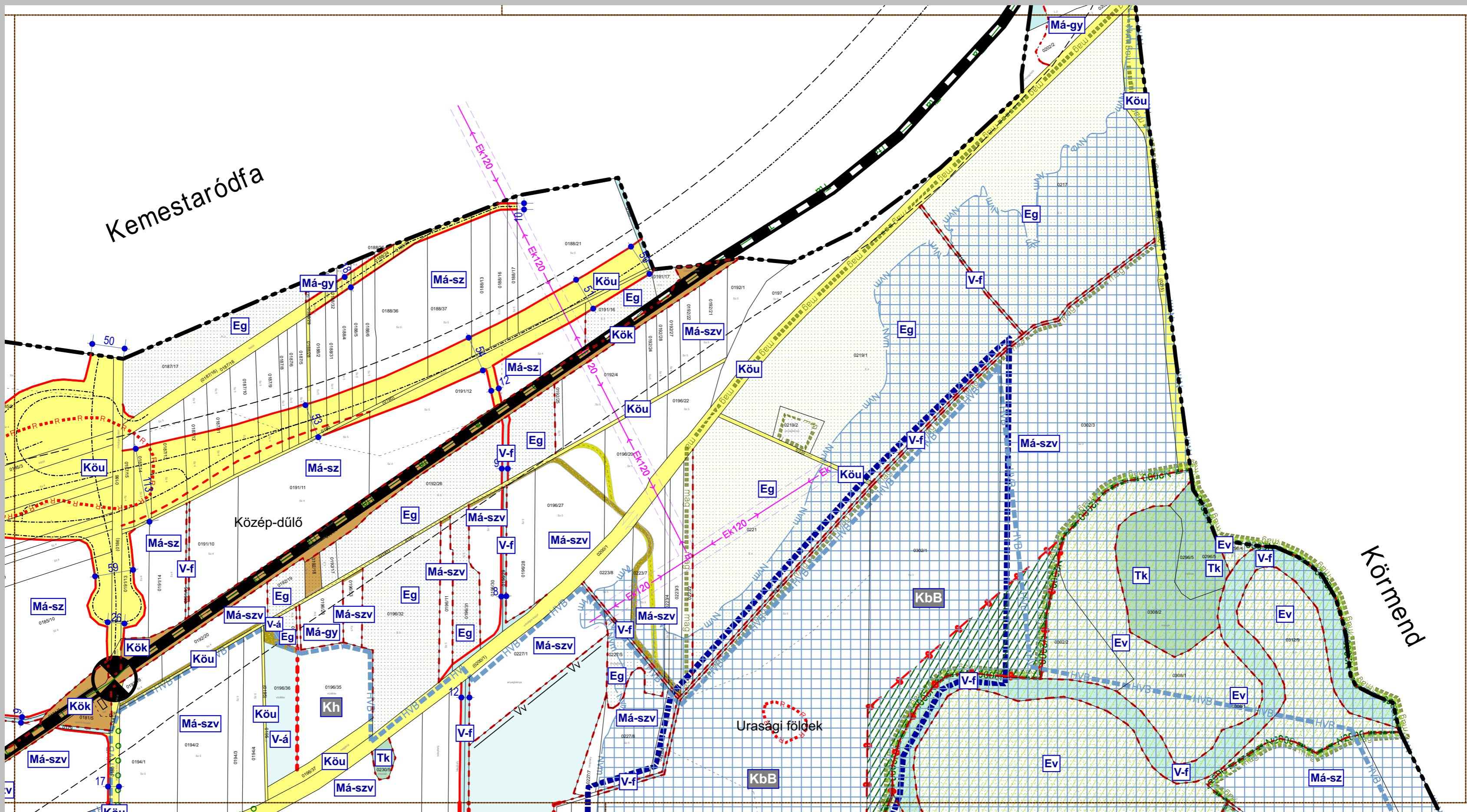


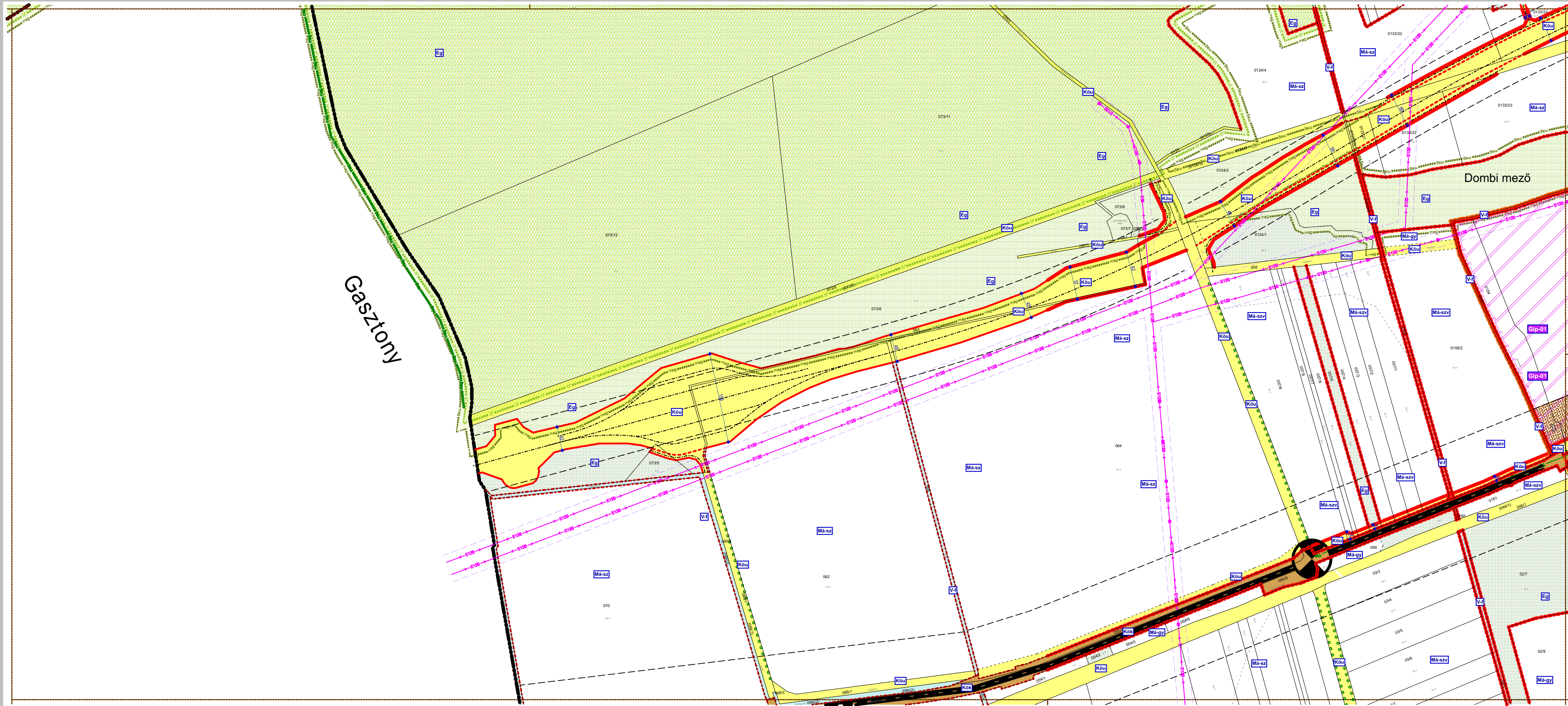


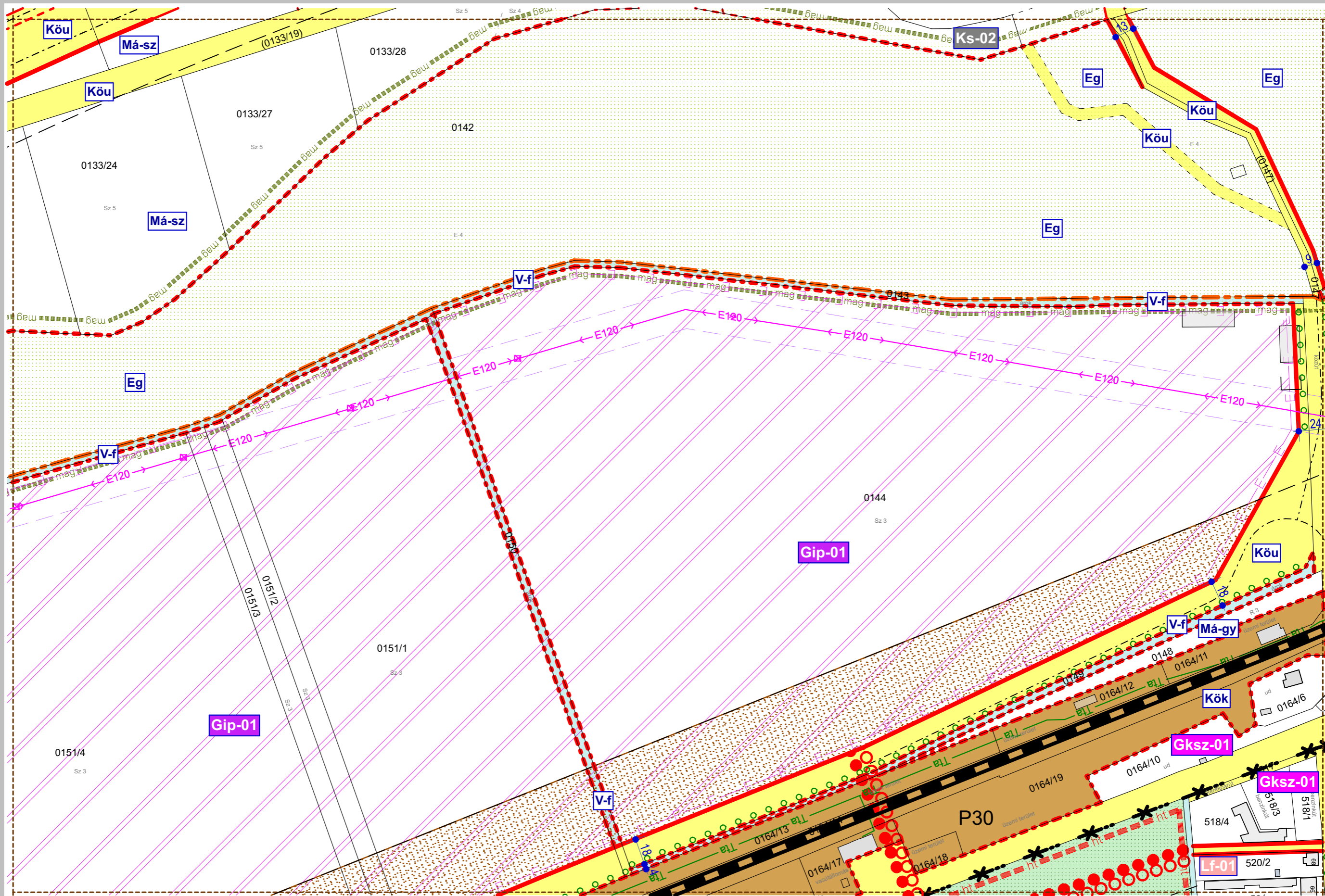




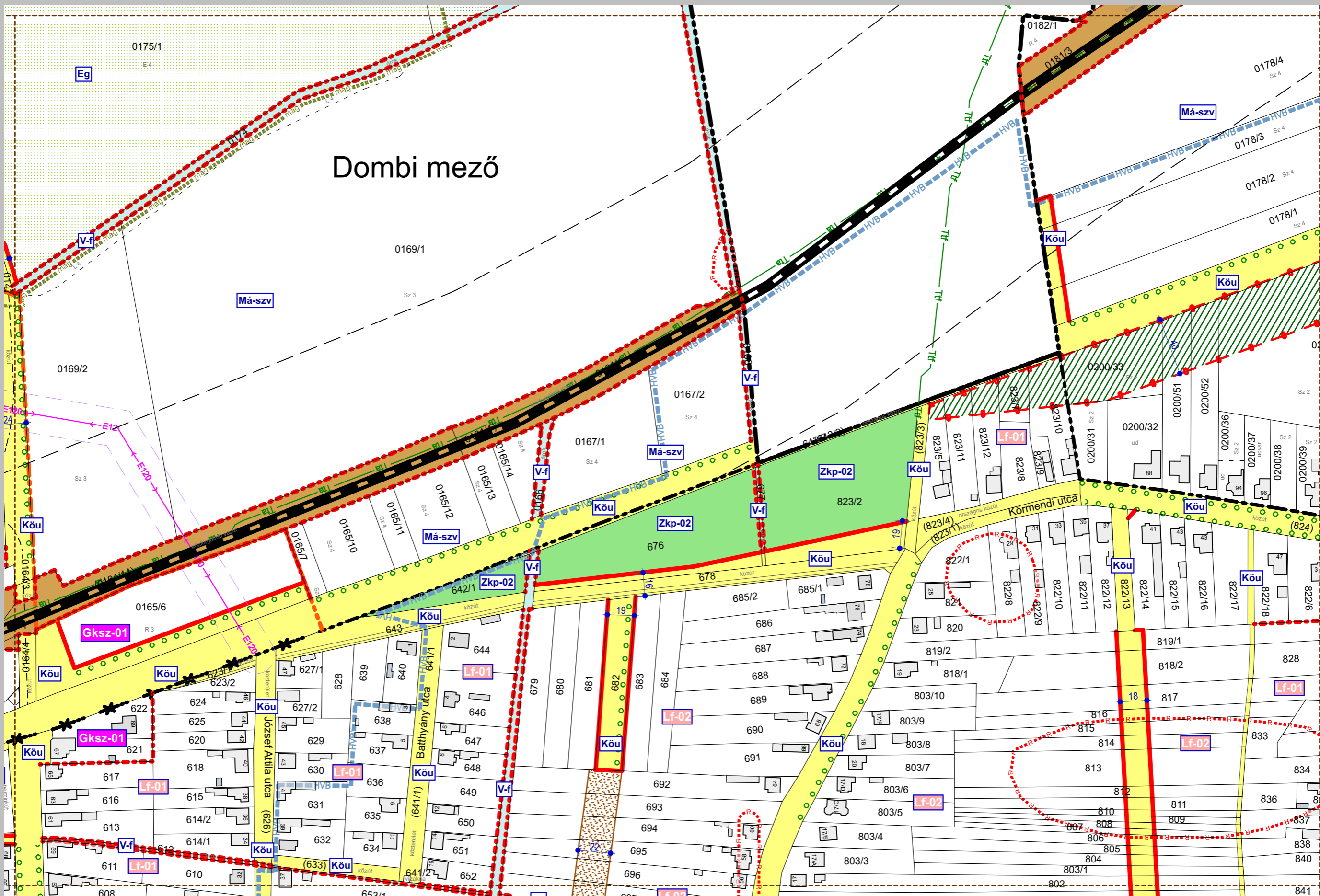


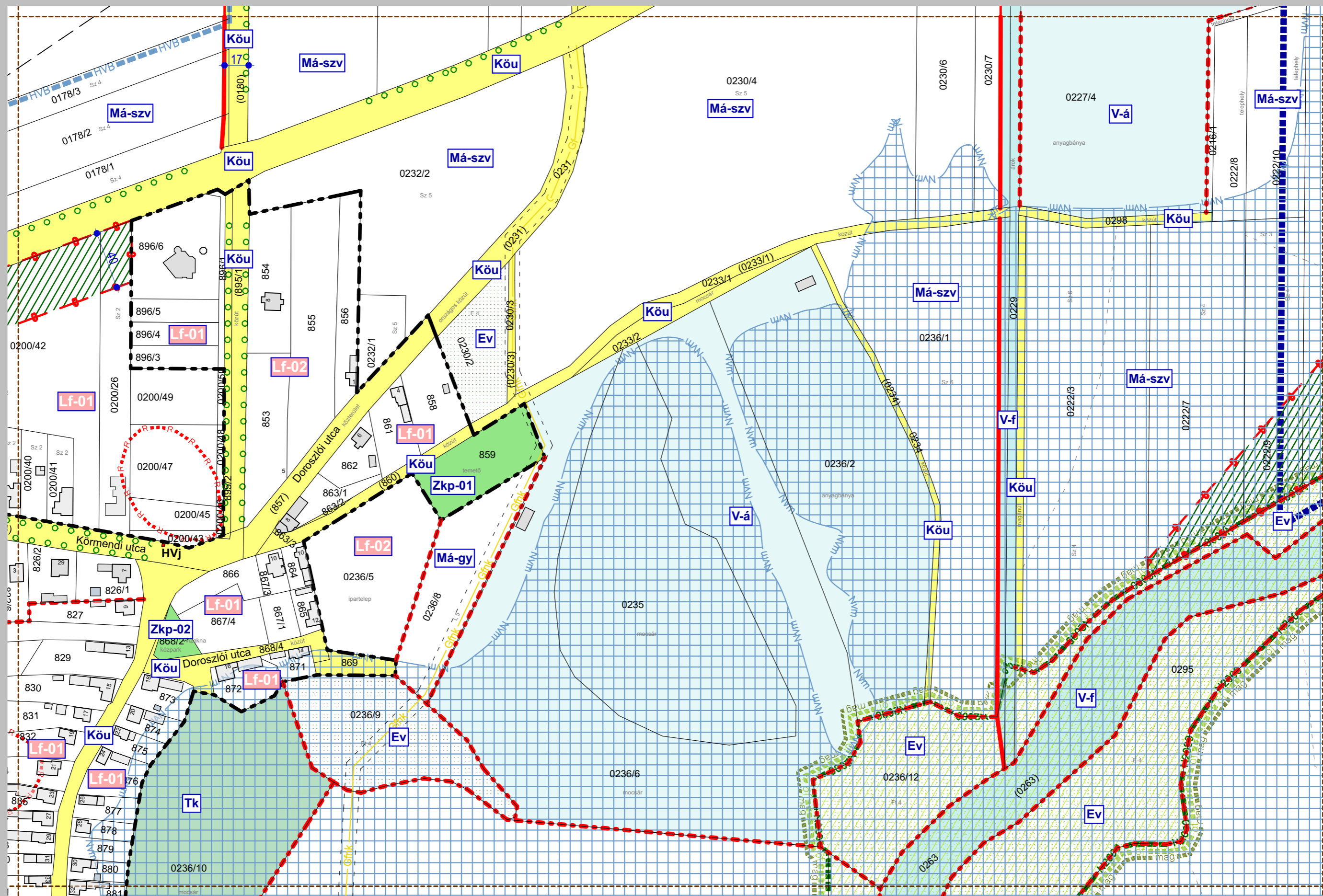


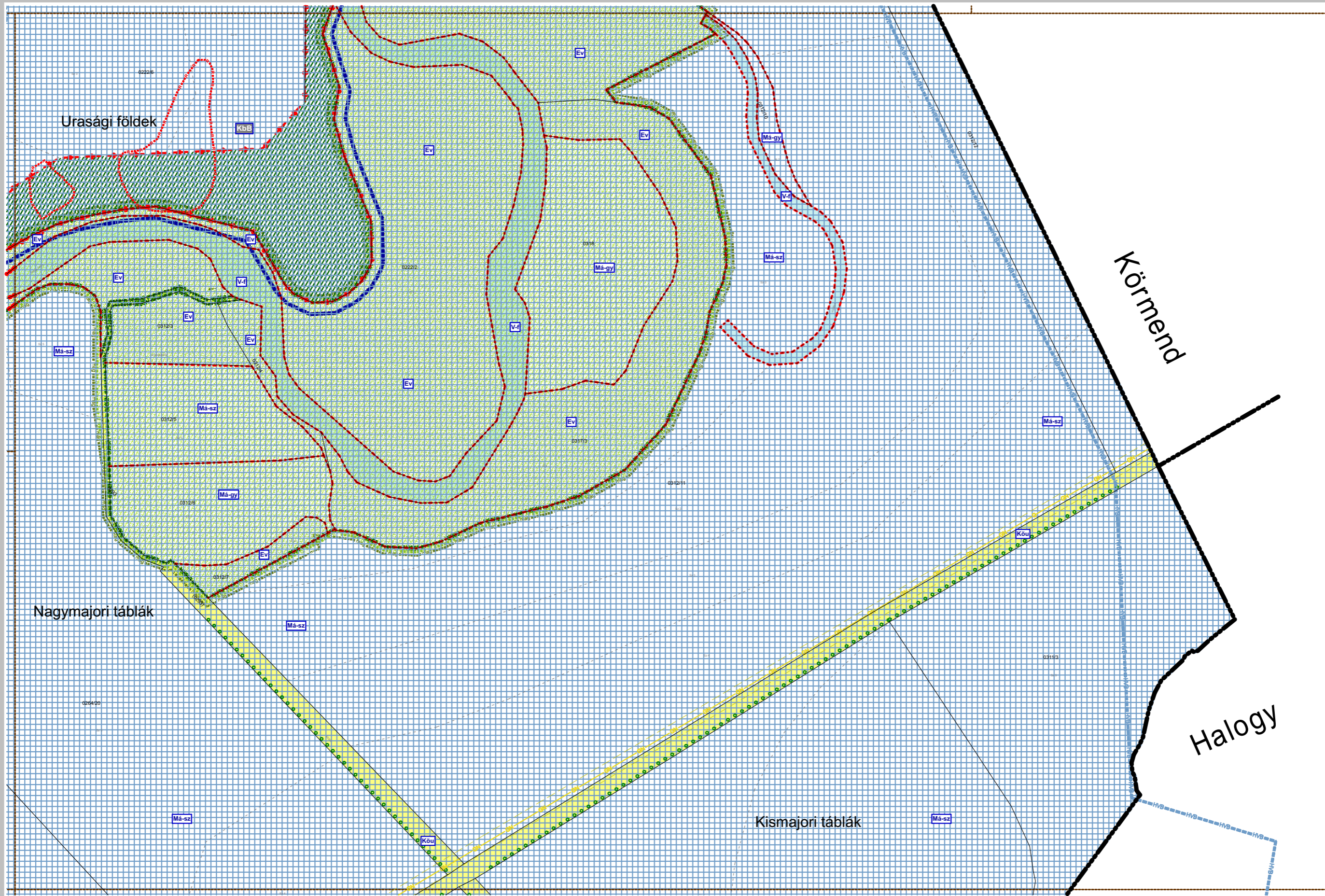


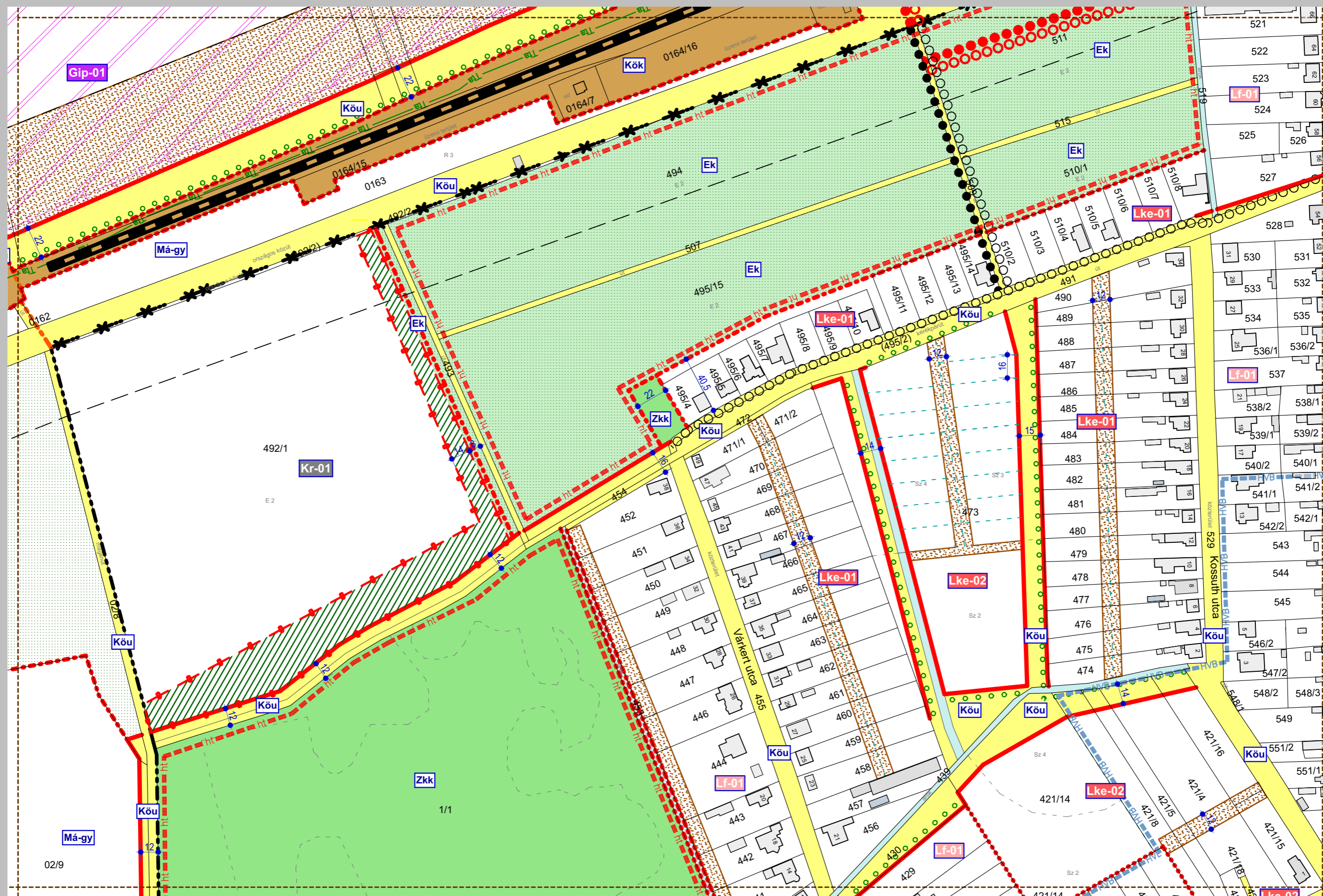


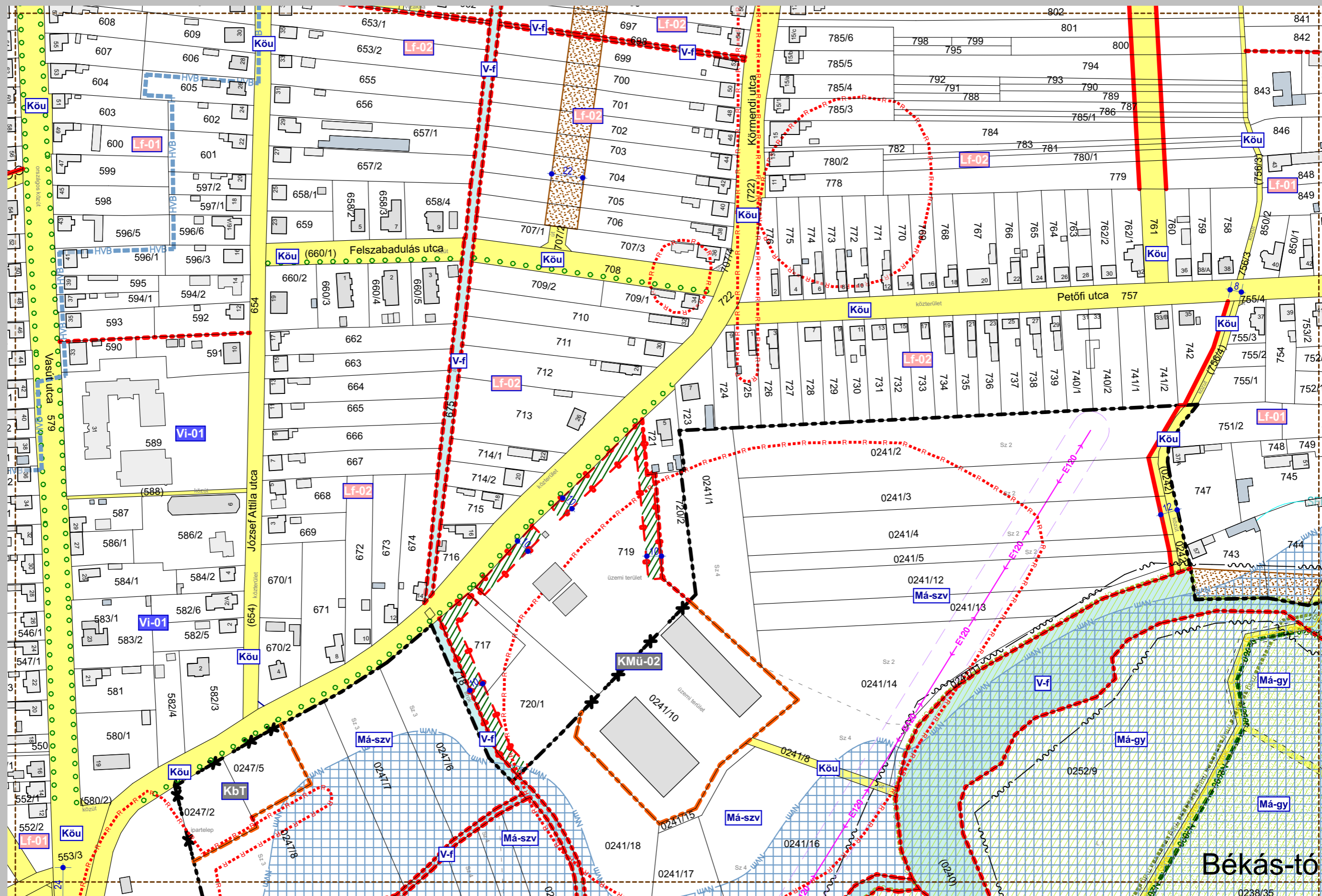
Dombi mező

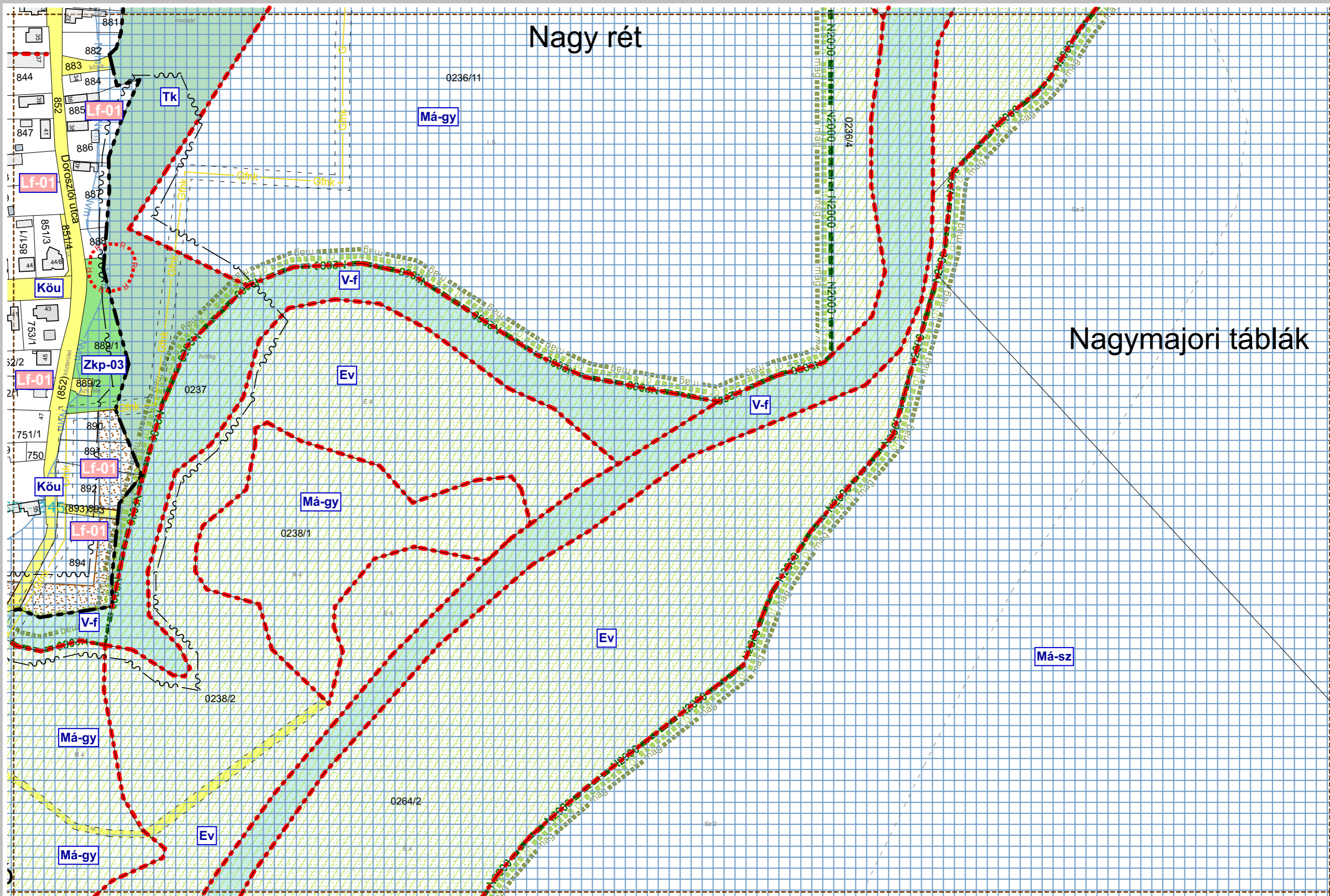


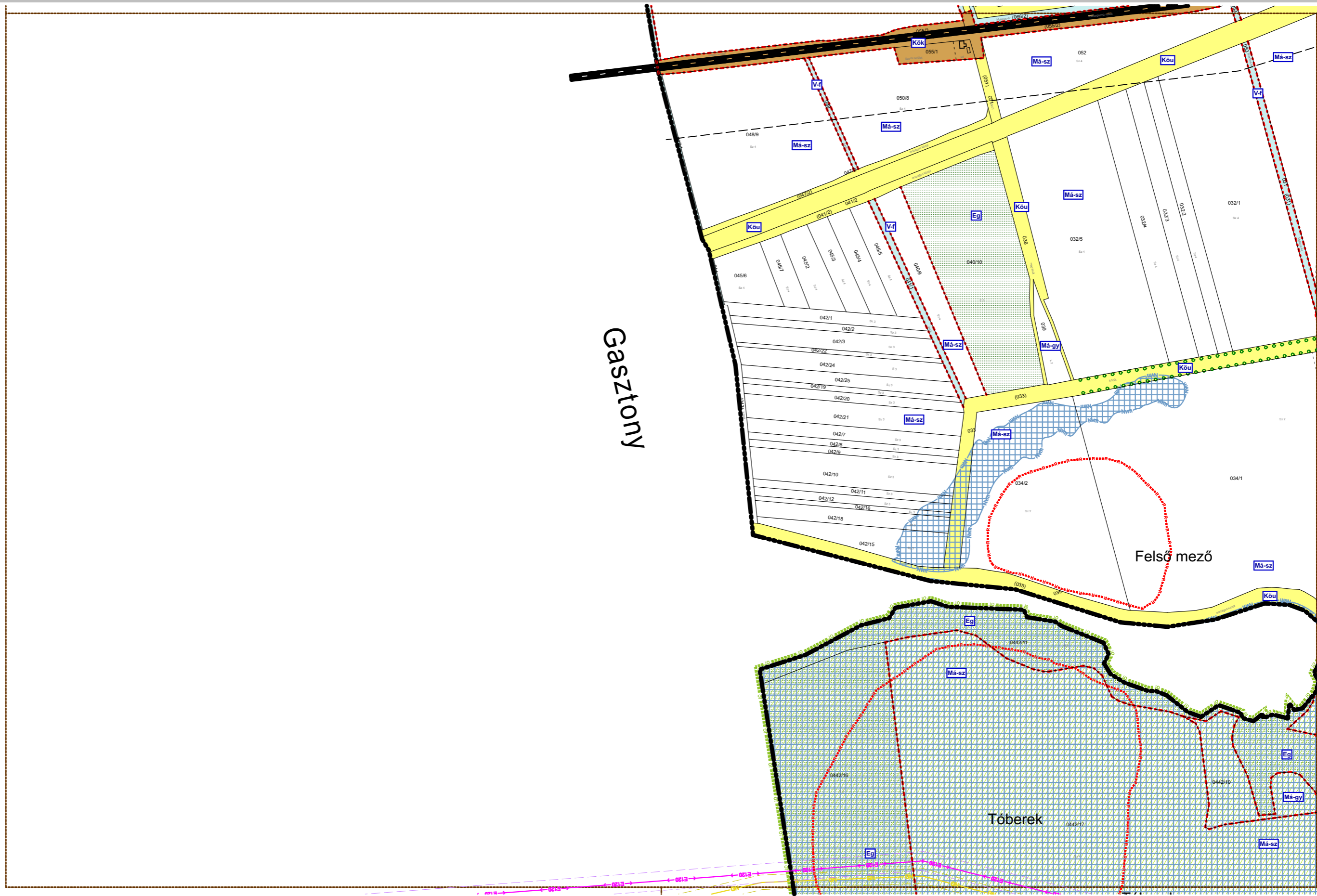










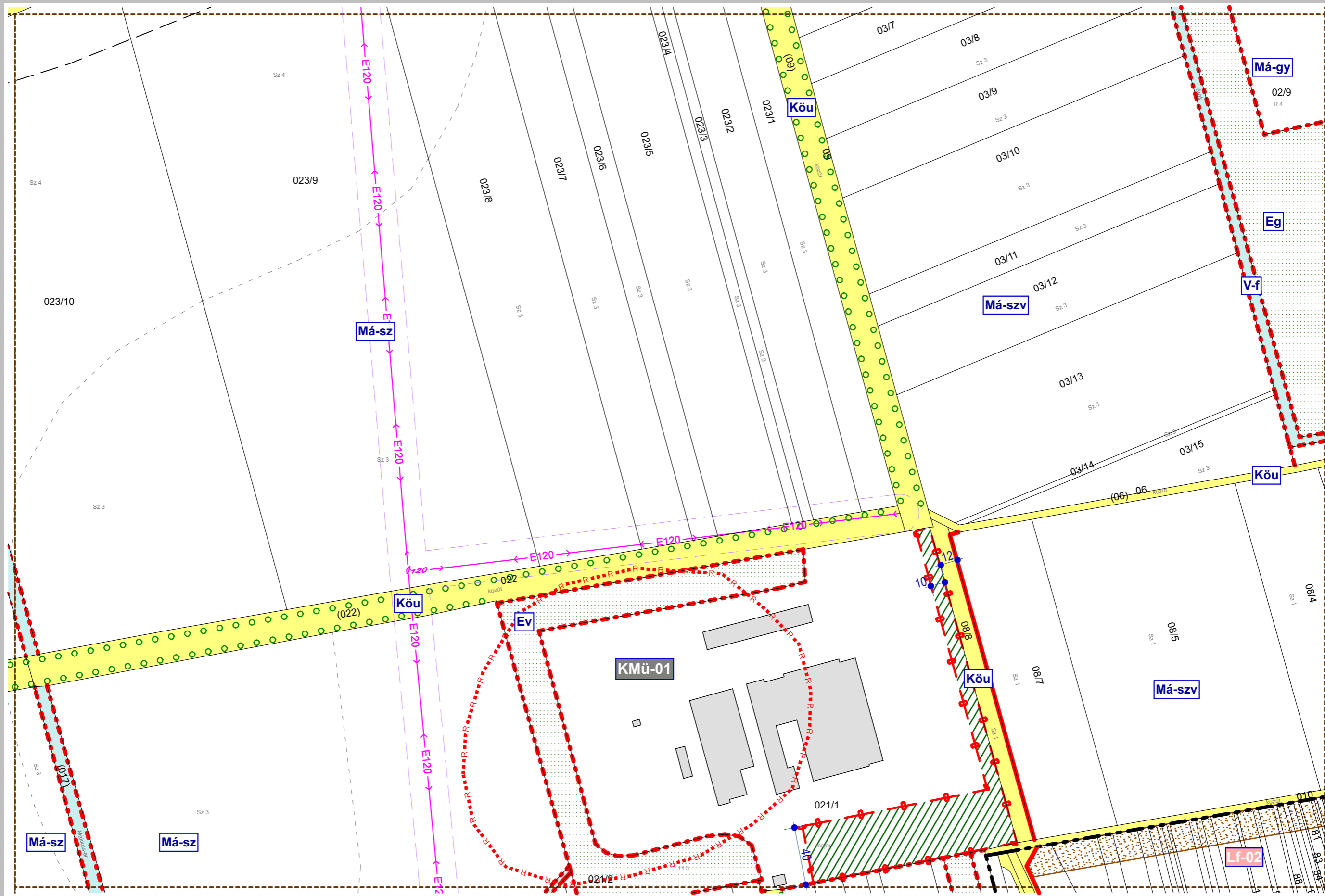


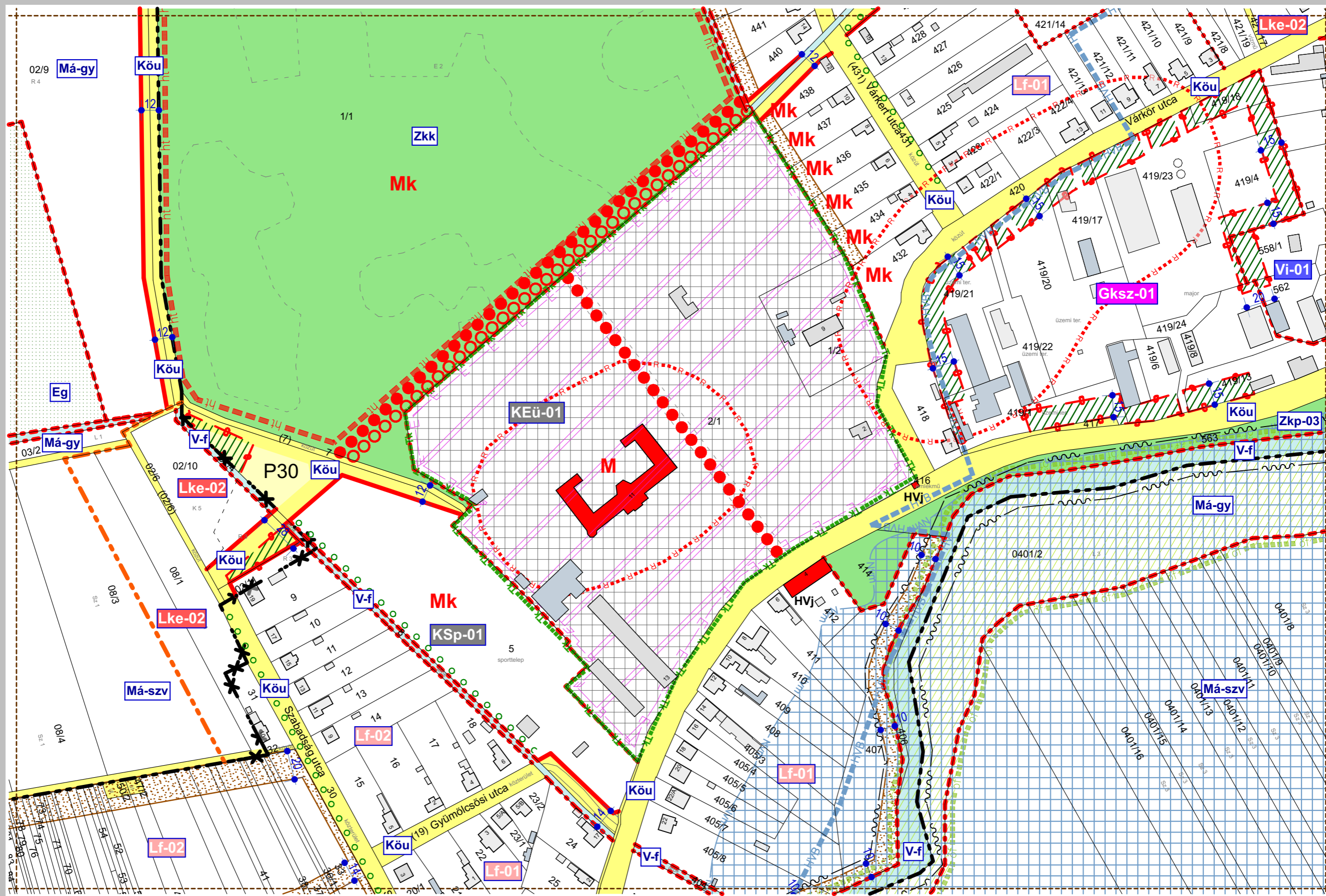
Gasztóny

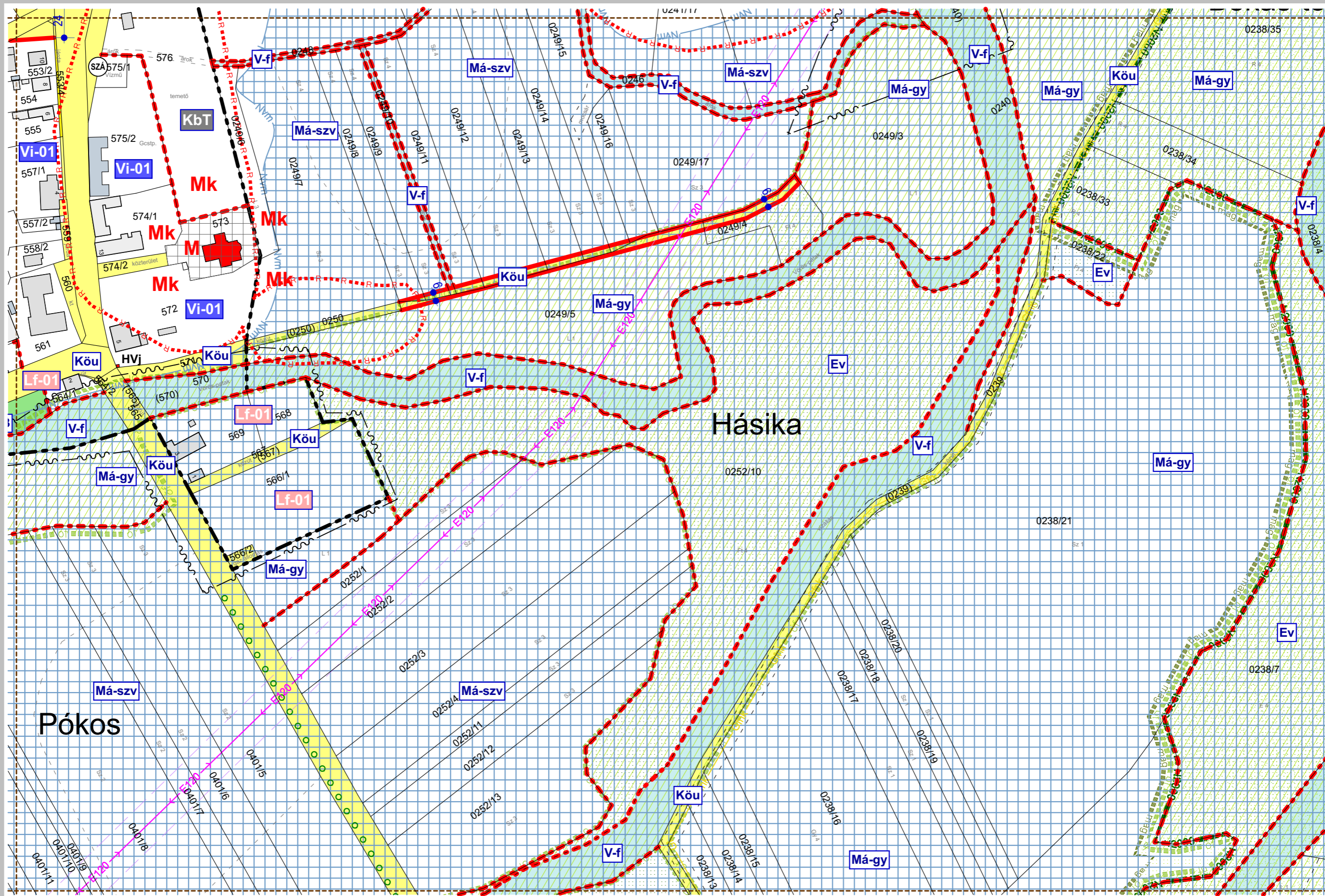
Felső mező

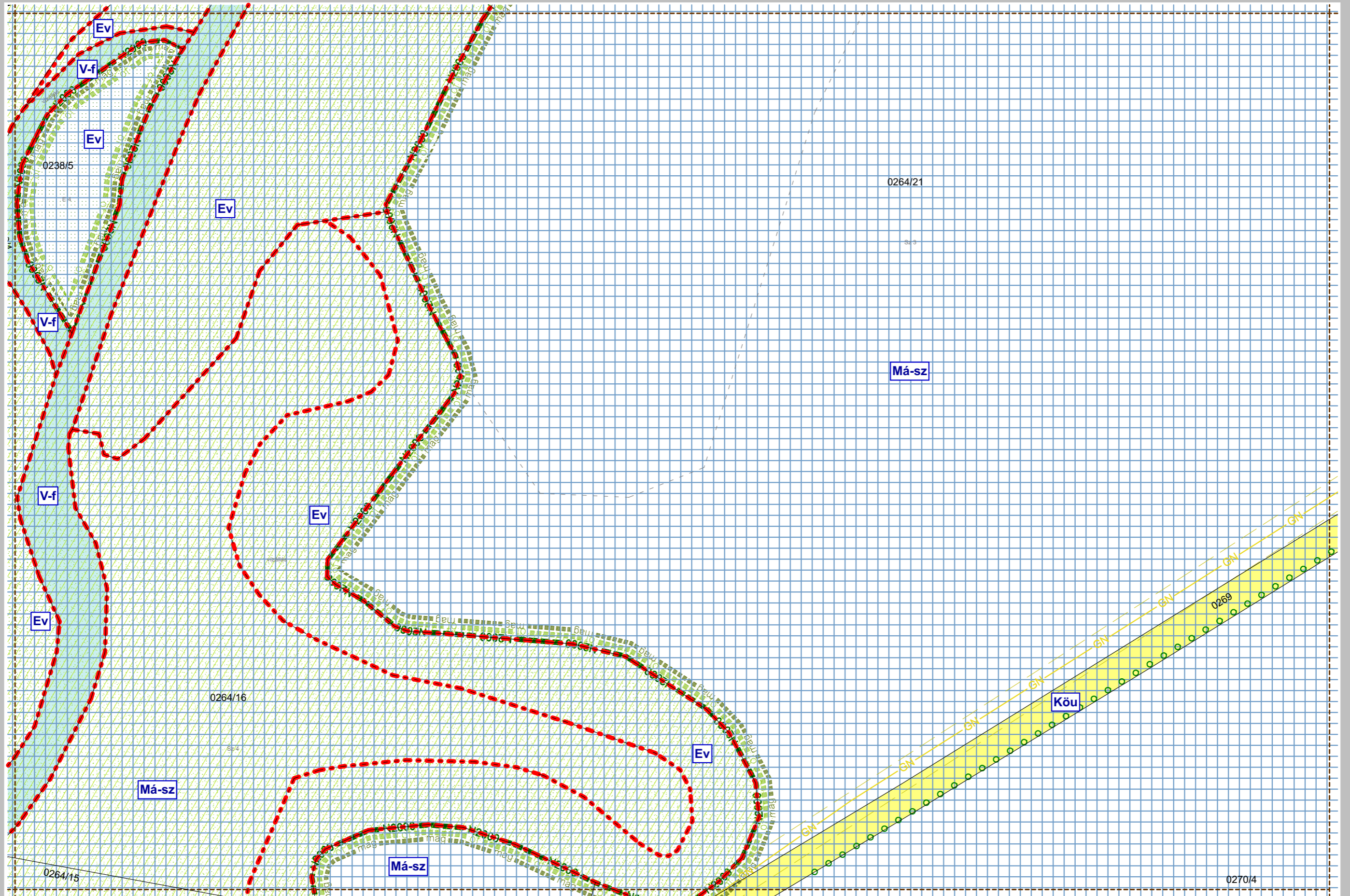
Tóberék

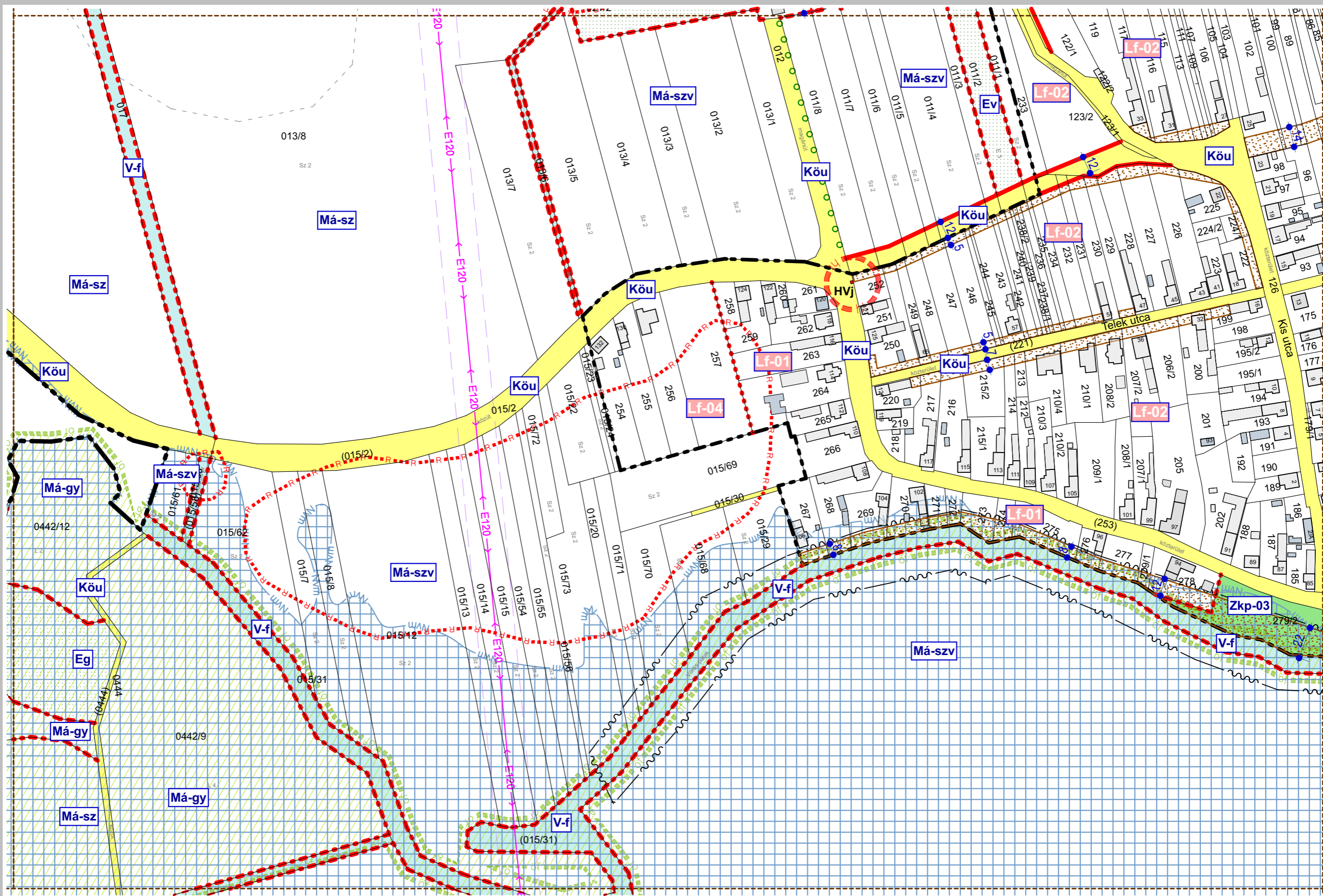


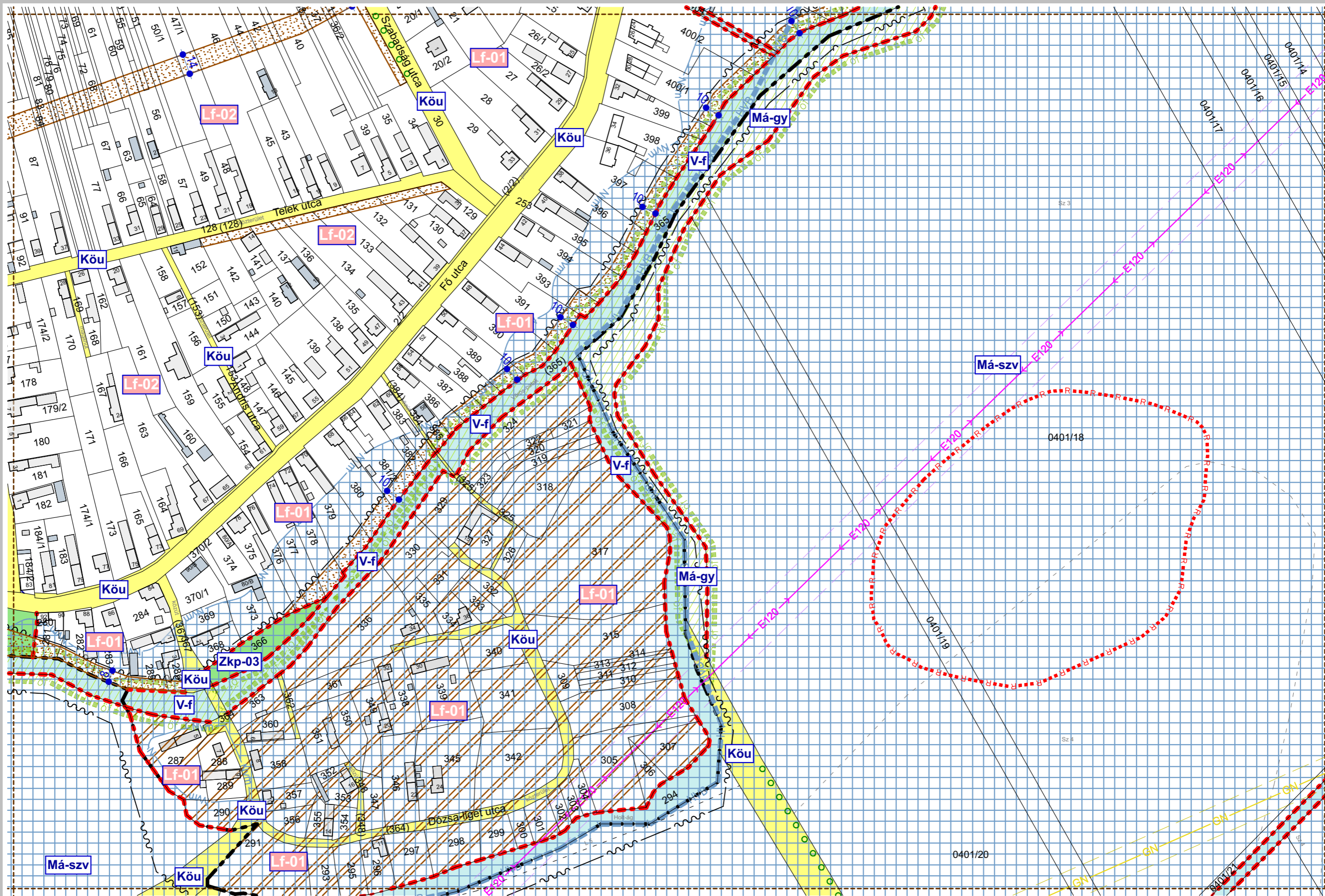


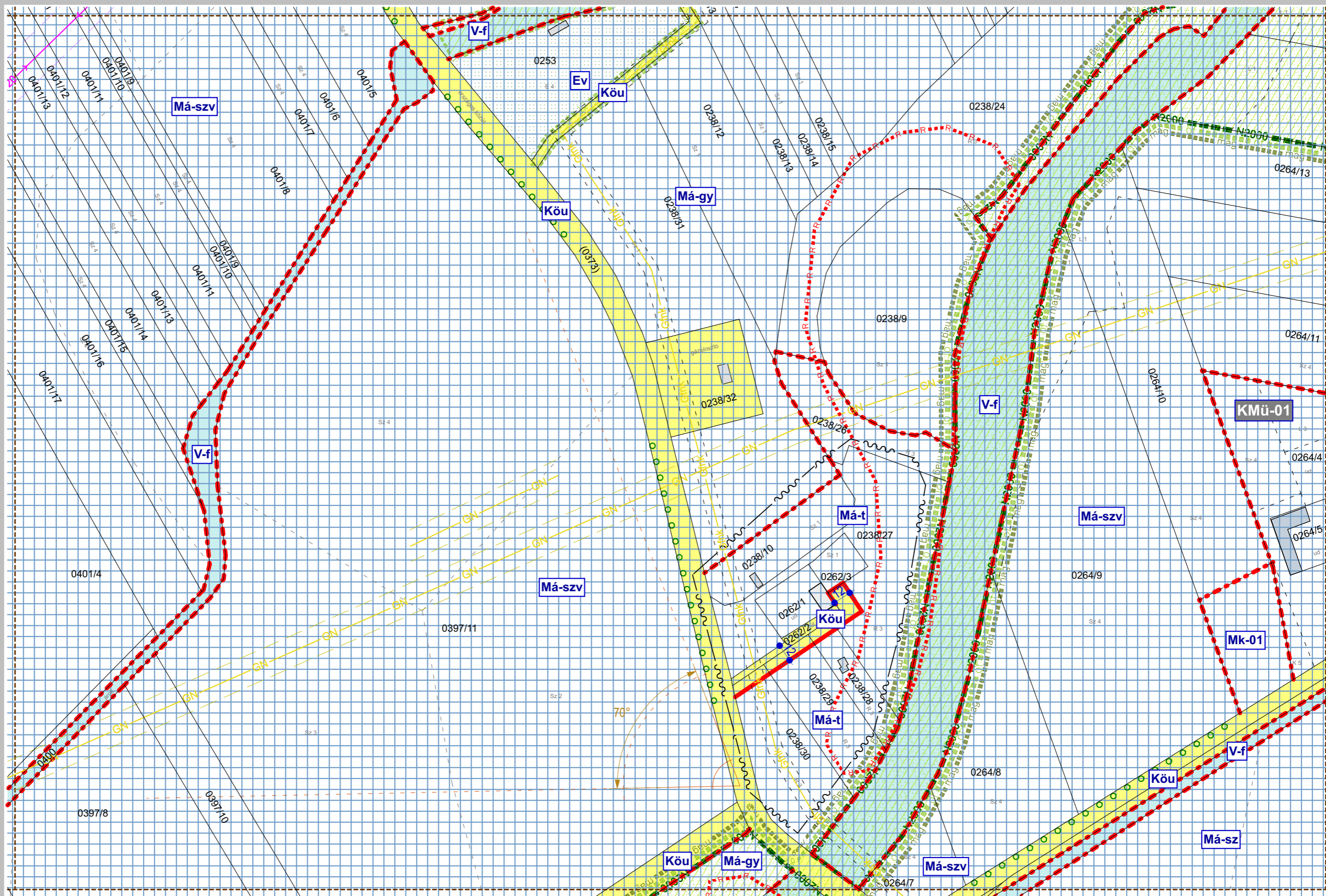


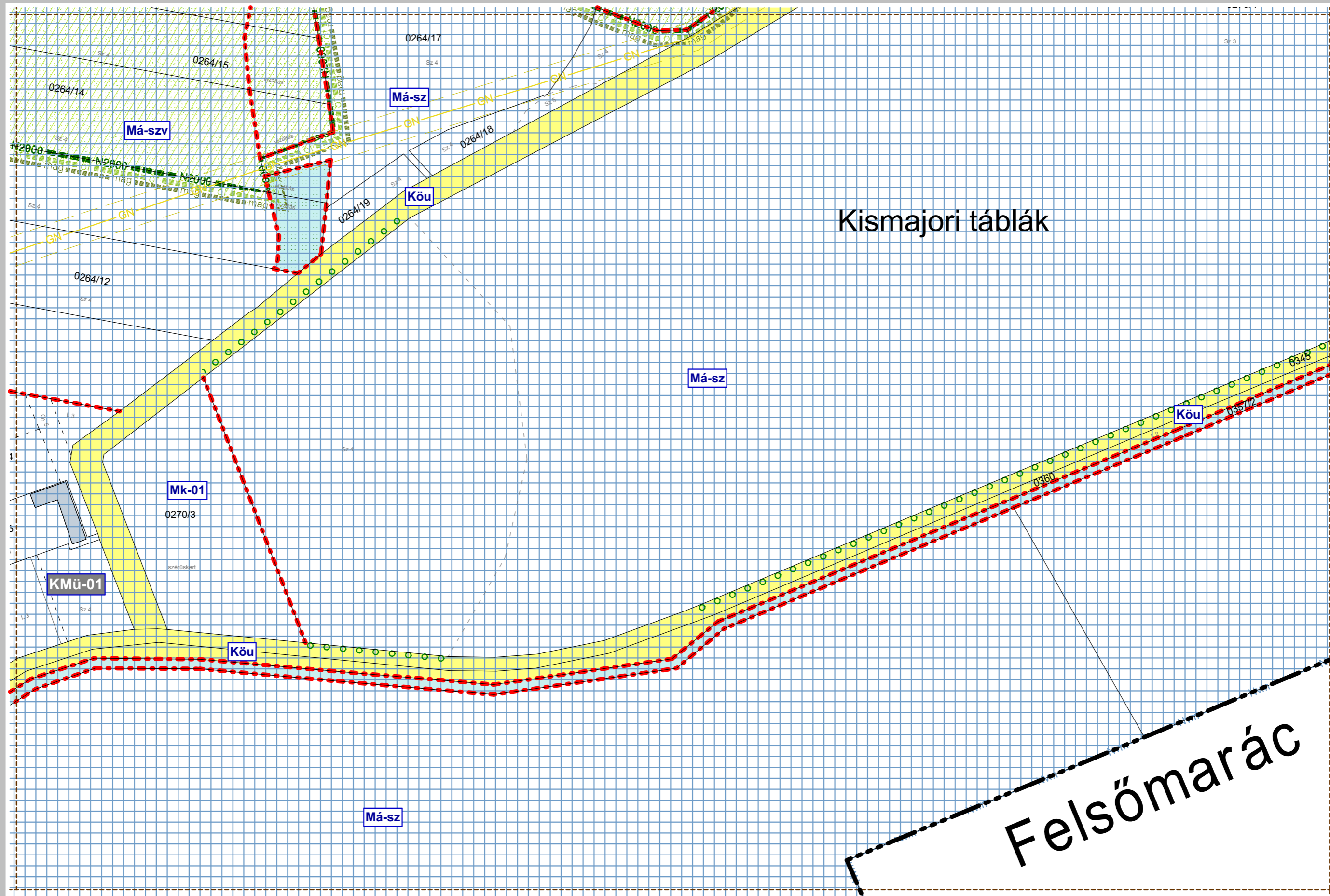


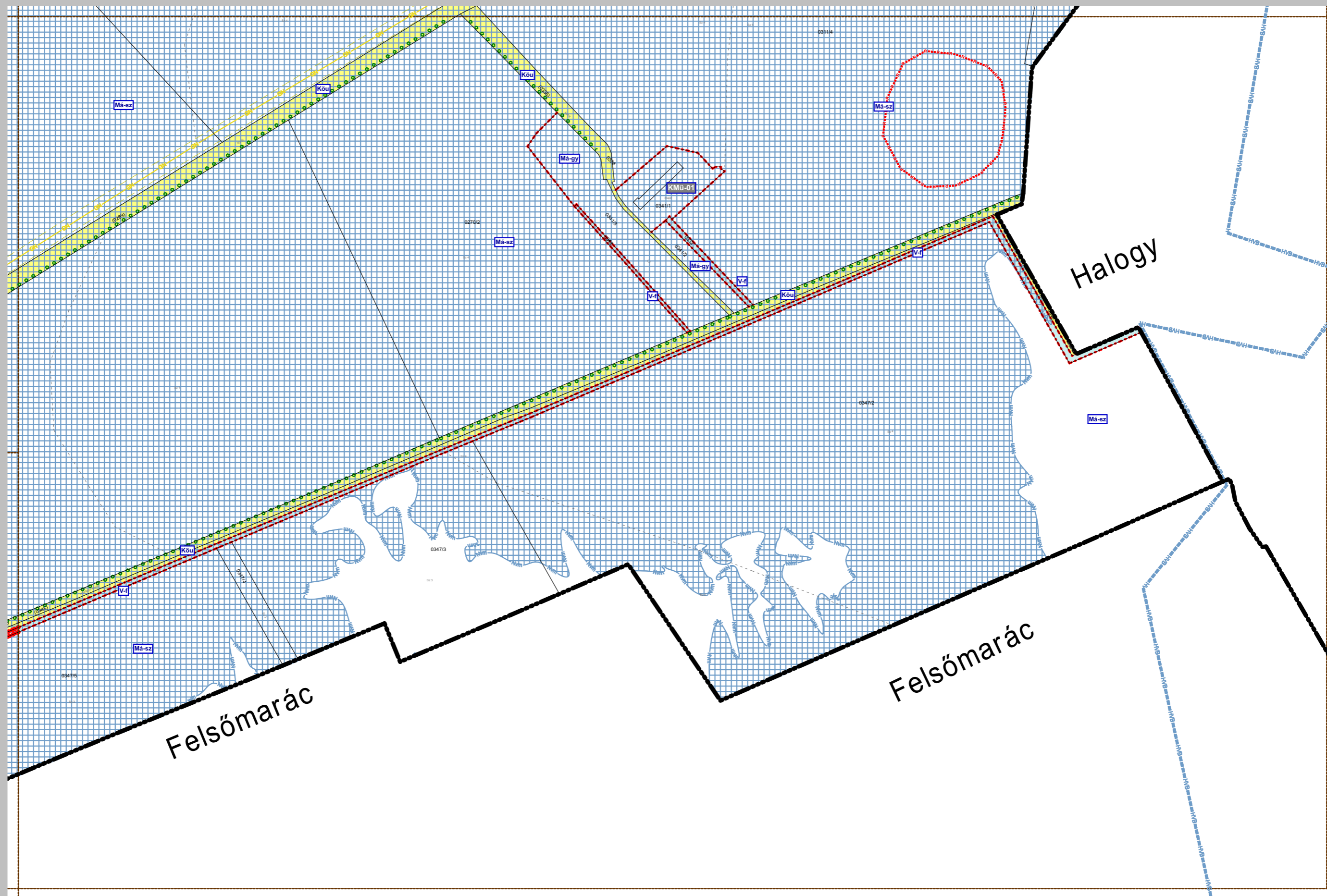


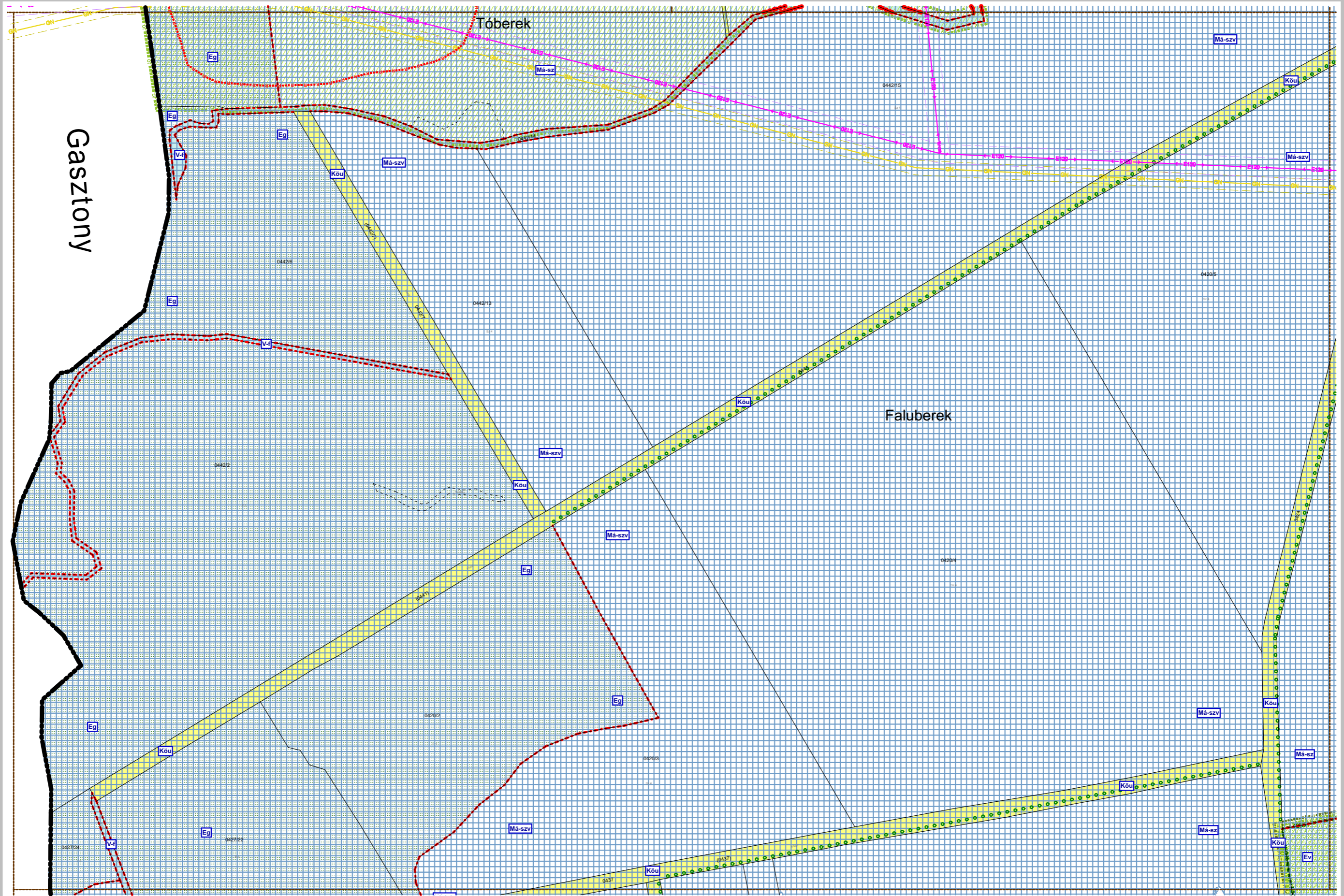


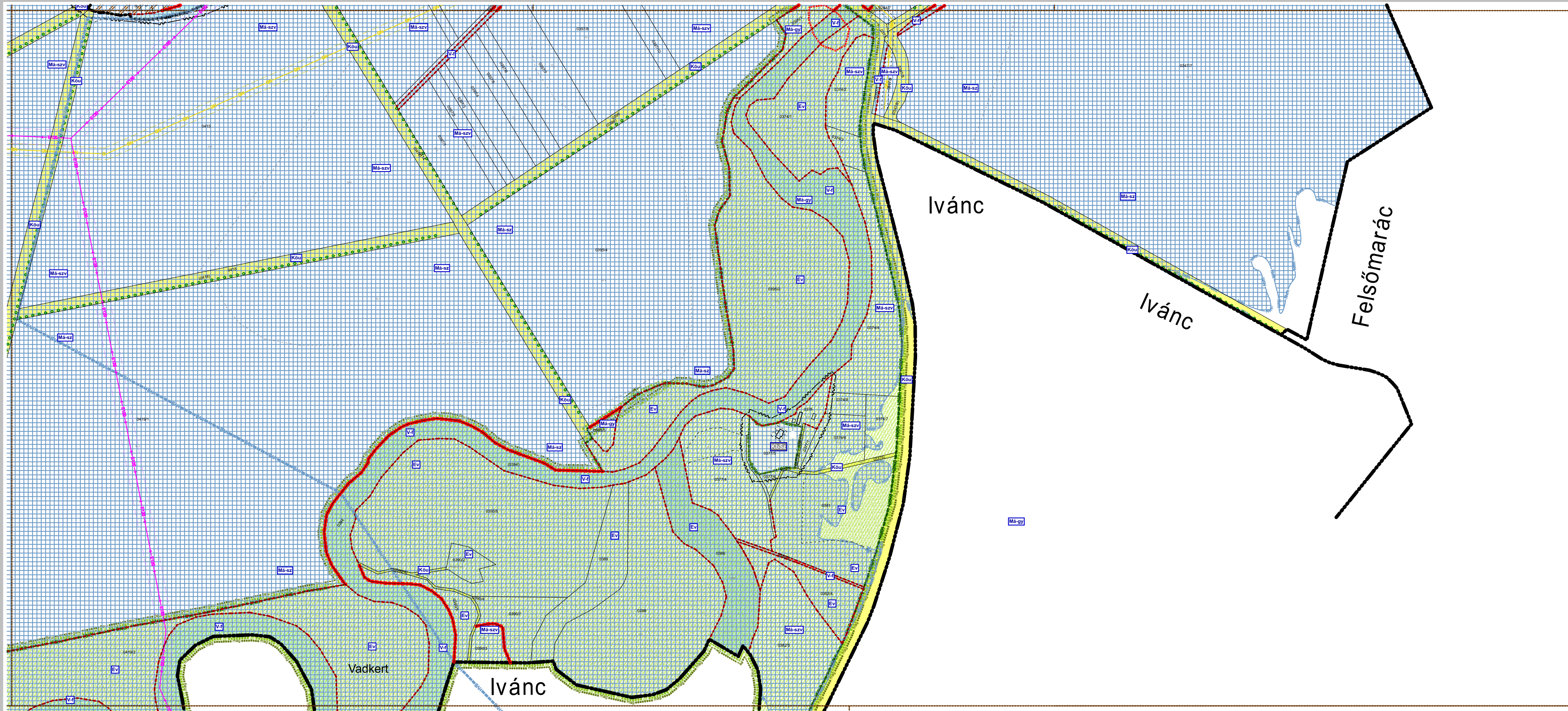


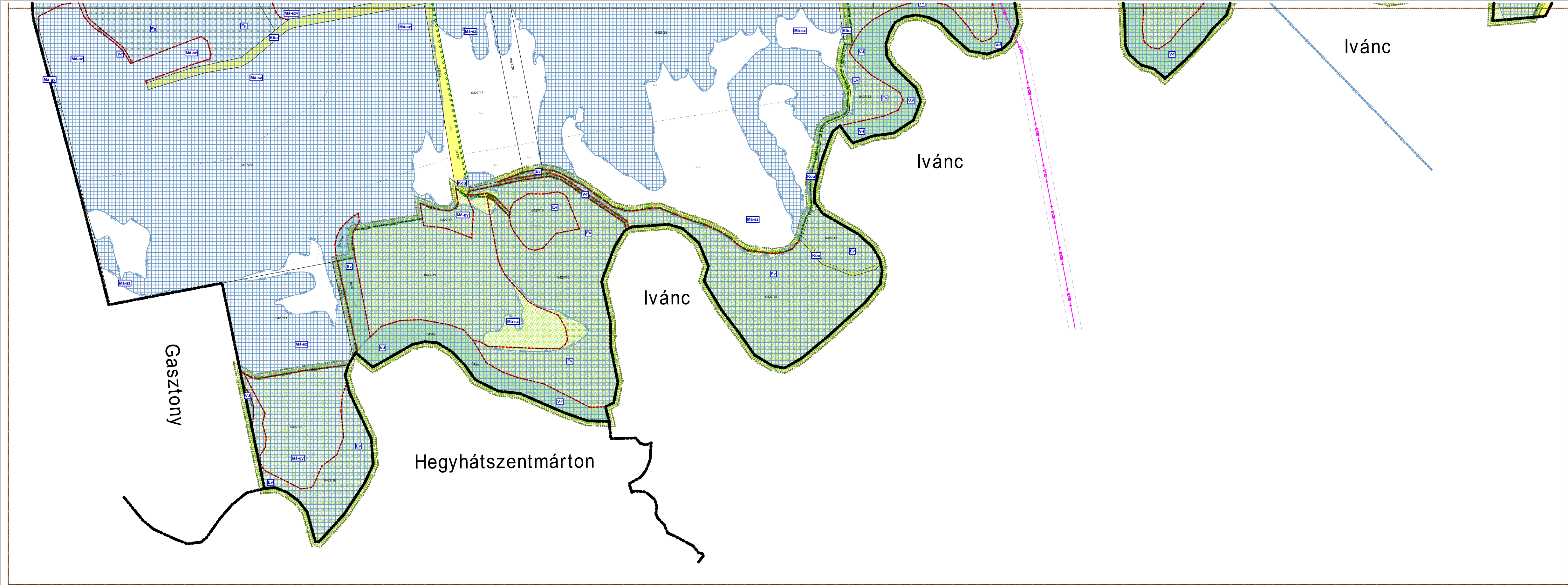












CSÁKÁNYDOROSZLÓ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI



JELMAGYARÁZAT

A ELSŐRENDŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI	
Szabályozási vonal (tervezett közterület határ)	
Szabályozási szélesség	
Területfelhasználási egységek határa	
Övezetek határa	
Közterület határa, közlekedési és közműterület	
Kötőtpályás közlekedési és közműterület	
Falusias lakóterület	
Kertvárosias lakóterület	
Vegyes intézményterület	
Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület	
Gazdasági egyéb ipari terület övezete	
Különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	
Különleges nagy kiterjedésű sportolási célú terület	
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	
Különleges helyi sajátosságot hordozó terület- rekreációs terület	
2. BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI	
Különleges temető terület	
Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület	
Különleges - szennyvíztisztító	
Különleges bányaterület	
Különleges hulladéklerakó	
Zöldterület - közkert	
Zöldterület - közpark	
Gazdasági erdőterület	
Közjóléti erdőterület	
Védelmi erdőterület	
Mezőgazdasági terület - általános, szántó	
Mezőgazdasági terület - általános, szántóm védő terület	
Mezőgazdasági terület - általános, gyeper, rét, legelő	
Mezőgazdasági terület - általános, vízi turizmus célú terület	
Mezőgazdasági terület - kertés terület	
Vízgyűjtőterület - folyóvizek medre és partja	
Vízgyűjtőterület - állóvizek medre és partja	
Természetközeli terület - mocsár	

B MÁSODRENDŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
3. ÉPÍTÉSI TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
Javasolt telekhatár	
A telek be nem építhető része	
4. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
Jelentős felszíni parkoló határa és férőhelyszáma	P30
Kötelező közterületi fásítás	
Gyalogút	
Kerékpárút	
Tervezett Gyalogút	
Tervezett Kerékpárút	
Kilátás és látványvédelem	
5. EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK	
vízbasis hidrogeológiai "B" védőövezet határa	
felszíni víz védvonal (töltés, gát)	
nagyvízi meder	
belvízjárta terület	
olyan terület ahol a természeti csapások elleni védelemtől gondoskodni kell	
védőterület védősáv határa	
6. KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI	
Szennyvízáttemelő	
Szennyvíztisztómű	
Vilamosenergia főeloszó hálózat	
nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték	
7. EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	
Beültetési kötelezettség	
Elővásárlási joggal érintett terület	
Építési tilalom területe és határa	

C MÁS JOGSAZABÁLYON ALAPULÓ EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ JELÖLÉSEK	
ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
8. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	
8.1. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	
Műemlék és telke	
Műemléki környezet telekszomszédság alapján	
8.2. HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	
Helyi védelemre javasolt objektum	
Helyi védelemre javasolt terület	
9. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
9.1. Nemzetközi táj- és természetvédelem	
Natura 2000 terület határa	
9.2. Országos és térségi táj- és természetvédelem	
Tájvédelmi körzet határa	
Országos jelentőségű természeti emlékek és védett természeti értékek	
Országos Ökológiai hálózat - magterület	
Országos Ökológiai hálózat - ökológiai folyósó	
9.3. Helyi táj- és természetvédelem	
Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt	

MÓDOSÍTÁSSAL KAPCSOLATOS EGYEDI JELÖLÉSEK	
ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
Változással érintett terület	
Ideiglenes szállítótű számára fenntartott terület	

V . F Ü G G E L É K

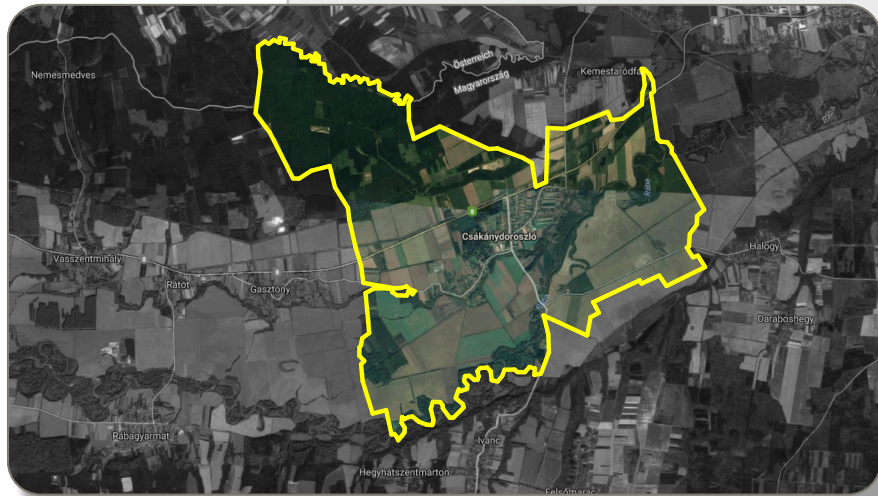
- 1. FÜGGELÉK: ALÁÍRÓLAP**
- 2. FÜGGELÉK: ELŐZETES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT VÉLEMÉNYEZÉSÉNEK DOKUMENTUMAI**
- 3. FÜGGELÉK: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

CSÁKÁNYDOROSZLÓ K Ö Z S É G



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

ALÁÍRÓLAPOK




RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA


KAMARAI NYTSZ.: C-18-2209

MUNKASZÁM: Rv151

2024.OKTÓBER HÓ

<p>Vezető településrendezési tervező Felelős tervező</p>	<p>Gergye Péter TT-1 18-0204</p>	
--	---	---

Útépítési és Fenntartási ü. mérnök	Pálffy György KÉ-K, KÉ-L, Tkö, KÉ-VA / 07-0808 07-50682	
---------------------------------------	---	--

Táj és Kertépítész mérnök	Szűcs Gábor TK1 19-0458	
------------------------------	-----------------------------------	--

<p>Közmű tervező mérnök</p>	<p>Horváth Ervin MV-ÉG,G,GO,VZ- TEL,TE,TV 18-0033</p>	
---------------------------------	--	--

CSD/178-6/2024. Előzetes környezeti hatás véleményezése			
Ssz.	Címzett	Átvétel napja	Válaszadás napja
1	- Vas Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítészeti Iroda mint az állami főépítészeti hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	9/13/24	9/18/24
2	Vas Vármegyei Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály mint mint környezetvédelmi hatóság természetvédelmi hatóság	9/13/24	2024.09.16 2024.10.01
3	- Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság mint nemzeti	9/13/24	9/18/24
4	Vas Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály mint közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	9/13/24	9/24/24
5	Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően	9/13/24	9/24/24
6	Vas Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság mint vízvédelmi és vízügyi hatóság	9/13/24	9/26/24
7	Körmen di Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője a helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően	9/13/24	9/23/24
8	Vas Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály mint erdészeti feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal és talajvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal	9/13/24	9/16/24
9	Vas Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály mint a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	9/13/24	9/26/24
10	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága a földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően	9/13/24	9/17/24
11	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Örökségvédelmi Koordinációs Osztály a kulturális örökség a műemlékvédelem, régészet védelmére kiterjedően	9/13/24	10/1/24
12	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ, Országos Tisztifőorvosa a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően	9/13/24	9/26/24
13	Nemzeti Földügyi Központ	9/13/24	----
14	Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (VASKHNTI)	18/02/25	27/02/25

**SZTFH**

Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály

Oláh Enikő

Digitálisan aláírta:
Oláh Enikő
Dátum:
2024.09.17
12:51:50 +02'00'

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/11538-2/2024**
Tárgy: **Csákánydoroszló község TRE
módosítása**

Azonosító szám:
Hivatkozási szám: **CSD/178-6/2024.**
Ügyintéző: **Oláh Enikő**
Telefon: **88/550-954**
E-mail: **eniko.olah@sztfh.hu**
Mellékletek:

Csákánydoroszló Község Önkormányzata

9919 Csákánydoroszló

Fő utca 39.

Polgármesteri Hivatal 9919 Csákánydoroszló Fő u. 39.	
Szám: CSD/178-6/2024	Módolat:
Érkezett:	2024. SZEPTEMBER 17.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2024. szeptember 13. napján érkezett „Csákánydoroszló község TRE módosítása” tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja:

Csákánydoroszló Község Önkormányzata az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint kereste meg a Bányafelügyeletet vélemény kérése céljából. Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 3. § értelmében hatályát veszti az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontja. A 2024. július 1. napjától hatályos módosítások értelmében, tárgyi ügyben a Bányafelügyelet vélemény adására hatáskörrel nem rendelkezik.

Veszprém, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Oláh Enikő

bányafelügyeleti ügyintéző

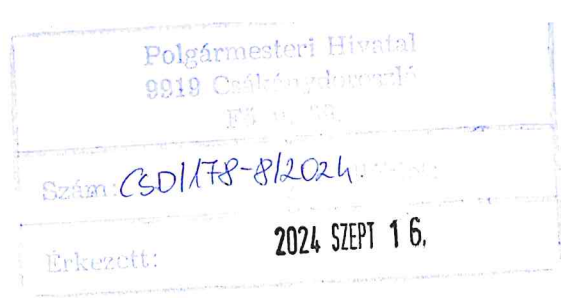
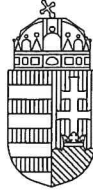
(kiadmányozó)

Kapják:

- Címzett hivatali kapun
- Irattár



Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Balaton Tihamér
2024.09.16 12:42:21 CEST



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Horváth István
polgármester részére

Csákánydoroszló Község Önkormányzata

Csákánydoroszló

Fő u. 39.
9919

Iktatószám: VA/KTHF-HO/3076-4/2024.

Ügyintéző: Tóth Andrea

Telefonszám: +36 94 504-134

Hivatkozási szám: CSD/178-6/2024.

Melléklet: -

Tárgy: Csákánydoroszló község településrendezési eszközeinek v6-4. számú módosítása egyszerűsített egyeztetési eljárással, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben érkezett megkeresése alapján Csákánydoroszló község településrendezési eszközeinek v6-4. számú módosításának, és a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntése tárgyában az alábbi véleményt adom.

A módosítás indoka:

Csákánydoroszló, Fő utca 132. számú, 254 hrsz-ú ingatlan vonatkozó építési szabályainak módosítása. (A Fő utca utolsó belterületi telkén és annak környezetében tervezett fejlesztés, a lakó funkció mellett egészségügyi-közösségi célokat is szolgál, ezért az általánosan szabályozott falusias lakóterületekétől eltérő beépítés indokolt.)

A benyújtott dokumentációban foglaltakat áttanulmányoztam, a módosítás hatásait nem ítélem jelentősnek, így stratégiai környezeti vizsgálat lefolytatását hulladékgazdálkodási szempontból nem tartom szükségesnek.

Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet 5a. pontja alapján adtam ki, figyelemmel a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényben és a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényben foglaltakra.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 2. melléklet 1.e) pontjának figyelembevételével, a dokumentációban foglaltak alapján megállapítom, hogy a településrendezési terv tervezett módosítása nem jelentős a hulladékgazdálkodással kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 -- Tel.: +36 94 506-700
E-mail: hulladékgazdalkodas@vas.gov.hu -- KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán Vas Vármegyei Kormányhivatal kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasítás III. fejezet 12.c) pontja alapján került átruházásra. A helyettesítés rendjét a Vas Vármegyei Kormányhivatal Egységes Ügyrendjéről szóló 2/2023. (II.3.) számú utasítás A/14 melléklet IV. fejezet rögzíti.

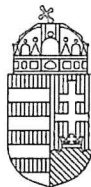
Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

dr. Szentiványi Beatrix
osztályvezető távollétében

Balaton Tihamér
osztályvezető



Polgármesteri Hivatal	
9919 Csákánydoroszló	
Fő u. 39.	
Szám: CSD/178-9/2024	Előadó:
Érkezett:	2024. SZEPT 18.

VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Horváth István polgármester úr részére
Csákánydoroszló Község Önkormányzata

9919 Csákánydoroszló
Fő u. 39.

Iktatószám: VA/ÁFI/838-5/2024.
Ügyintéző: Kutasi Nikoletta
Telefonszám: +3630716-6524
Hivatkozási szám: CSD/178-6/2024.

Tárgy: Csákánydoroszló község településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán környezeti értékelés szükségességének egyeztetése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Csákánydoroszló község településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben a környezeti értékelés készítése szükségességének eldöntésére irányuló CSD/178-6/2024. számú, hivatalomhoz hivatali kapun 2024. szeptember 13-án beérkezett megkeresésére válaszul az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 4. § (2) bekezdésének, illetve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) 60. § (3) bekezdésének figyelembevételével, a R. 3. mellékletének II. 2. b) pontjában foglaltaknak megfelelően az épített környezet védelmére kiterjedően állásponthoz a következő:

A termódosítás célja Csákánydoroszló község településrendezési eszközeinek módosítása során a 254-257 hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozó Lf-02 falusias lakóterület építési övezet helyett egy új, Lf-04 falusias lakóterület építési övezet bevezetése.

A R. 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) kikéri a R. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A R. 2. mellékletében foglalt szempontok vizsgálata alapján a következőket állapítottam meg:

A benyújtott dokumentáció alapján a módosítás során a tárgyi ingatlanokra vonatkozóan egy új Lf-04 falusias lakóterület építési övezet bevezetése történik annak érdekében, hogy a 254 hrsz. alatti ingatlanon meglévő lakóépület átalakításával, felújításával a lakóépület egészségügyi funkciót kapjon, és az ingatlan hátsó részén lakóépület legyen elhelyezhető. A dokumentációban szereplő Lf-04 jelű építési övezetben 4 db lakó és szállás rendeltetésű egység lenne elhelyezhető, a korábbi, Lf-02 jelű építési övezet előírásai szerinti 2 db, egy épülettömbben elhelyezhető lakó rendeltetéssel ellentétben.

A módosítással érintett telektömb Csákánydoroszló nyugati részén, a települési térség határán helyezkedik el. A jelenleg hatályos övezeti előírást figyelembe véve – mivel az érintett ingatlanok övezeti besorolása eddig is falusias lakóterület volt – a változás – a R. 2. számú mellékletének 1. és 2. pontja

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

szerinti szempontok alapján - környezetre gyakorolt hatása a módosítás kapcsán nem számottevő. A 3. pontban felsorolt szempontok szerint nem különösen értékes és sérülékeny területekről van szó. A település érintett ugyan Natura 2000 területtel, azonban a tervezett módosítással érintett terület nem. Az ingatlanok műemlékkel, műemléki környezettel nem, de régészeti lelőhellyel érintettek.

Fentiek alapján a módosítással összefüggésben az épített környezet védelmére kiterjedően a bekövetkező környezeti hatásokat nem ítéljük jelentősnek, így a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

Tájékoztatom arról, hogy a R. 5. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel.

A R. 5. § (2) és (3) bekezdéseiben foglaltak szerint a „kidolgozó” hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá, ha van honlapja, azon is nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is. Döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket, többek között az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalt.

Kérem a fenti döntést és a beérkezett véleményeket a településrendezési eszköz módosítására irányuló egyeztetési eljárásban a véleményezési dokumentációhoz csatolni.

Az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 14. § (8) bekezdése szerint nem folytathat településrendezési tervezési tevékenységet illetékességi területén a településrendezési terv előkészítésében közreműködő személy. Ugyanígy rendelkezik a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 6. § (1)-(2) bekezdése.

A benyújtott dokumentációt a Ráplai Építésziroda, valamint a dokumentációhoz csatolt főépítési feljegyzést Ráplai Pál önkormányzati főépítész készítette. Mindezek alapján felhívom szíves figyelmét, hogy a településtervező és az önkormányzati főépítész nem lehet ugyanaz a személy!

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozás jogát a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán a kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023.(II.3.) számú utasítás III/4. pontjában és *Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása* alcím 2. pontjában foglaltak szerint ruházta át.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán
főispán nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész

Körmendi Közös Önkormányzati Hivatal
9900 Körmend, Szabadság tér 7.
Telefon: 94/592-918

Ügyiratszám: MU /223 - 6 /2024
Ügyintéző: Nagy Babett

Tárgy: Környezeti hatás
véleményezése Csákánydoroszló
Község Építési Szabályzatának
módosításával összefüggésben

Polgármesteri Hivatal 9919 Csákánydoroszló Fő u. 37.	
Szám: CSD/178-10/2024	
Tisztelt Polgármester Úr! Kezelt:	2024 SZEPT 23.

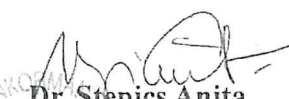

Csákánydoroszló Község helyi építési szabályzata és annak mellékleteként szabályozási terv módosítása, a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározása tekintetében a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti hatáskörömben eljárva az alábbi véleményt adom:

A tervezett változásokat bemutató „Csákánydoroszló Község Településrendezési Eszközeinek módosítása, egyszerűsített eljárás – előzetes környezeti vizsgálat” című dokumentáció alapján a tervezett módosítás jelentős hatást nem jelent a helyi környezet- és természetvédelem szempontjából.

Hatásköröm az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. mellékletének II/2. a) pontján, illetékességem a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 81.§ (3) bekezdés a) pontján alapul.

Körmend, 2024. szeptember 23.

Tisztelettel:


Dr. Stepiés Anita
jegyző




2024. SZEPT 24.

Horváth István
polgármester úr részére

Csákánydoroszló Község Önkormányzata

Csákánydoroszló
Fő u. 39.
9919

Iktatószám: VA/NEF-KJO/00409-5/2024.

Ügyintéző: Szabó Ibolya

Telefonszám: +36 94 506-304

Hivatkozási szám: CSD/178-6/2024.

Melléklet: -

Tárgy: Csákánydoroszló község településrendezési eszközök 4. számú módosítása – a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése – Szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya (9700 Szombathely, Sugár u. 9., továbbiakban: Hivatal), mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv a 2024. szeptember 13. napján érkezett megkeresésére – Felkérés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti előzetes környezeti hatás véleményezésére, Csákánydoroszló Község Építési Szabályzatának módosításával összefüggésben – a megküldött tájékoztatás alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (2) bekezdésében meghatározottak figyelembevételével az alábbi **szakmai véleményt** adja:

- A rendelkezésre álló iratok alapján Csákánydoroszló Község Önkormányzatának **közegészségügyi-járványügyi szempontból nem szükséges környezeti értékelést készíteni** a módosítással érintett ingatlanok vonatkozásában.

A Hivatal az Önkormányzat által megküldött iratanyaga alapján elégséges válaszokat kapott a hatáskörébe tartozó vizsgálandó szempontokat illetően.

A Hivatal részére megküldött dokumentáció szerint Csákánydoroszló Község Önkormányzatának a község településrendezési eszközeinek 4. számú módosításával az a szándéka, hogy Csákánydoroszló Fő utca 132. számú, 254 hrsz. alatti ingatlanon egy egészségügyi – közösségi cél megvalósítását elősegítése.

A Rápli Építéshivatal (9700 Szombathely, Welther Károly utca 31. fszt. 1.) által Rv 151 munkaszámon elkészített iratanyag (Telepítési Tanulmányterv, Előzetes Környezetvédelmivizsgálat) szerint a Fő utca utolsó belterületi telkén és annak környezetében tervezett fejlesztés, a lakó funkció mellett egészségügyi-közösségi célokat is szolgál, ezért az általánosan szabályozott falusias lakóterületektől eltérő beépítés indokolt.

Tervek alapján az ingatlanon új lakóépület építése, mint fő funkció megtartása mellett, egészségügyi-közösségi célokat valósítanak meg.

A jelenlegi szabályozás második lakóegység építését az építési hely második felében nem tesz lehetővé, így egy új övezet kerül bevezetésre.

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

A működéshez szükséges víz és villamosenergia ellátás megfelelő kapacitással rendelkezésre áll. A szennyvíz kezelése a csatornahálózat bővítésével tervezett.

A 254, 255, 256, és a 257 hrsz-ú ingatlanok alkotnak egy telektömböt, így ezek szabályozása egyben egy új övezet Lf-04 jelű falusias lakóterület besorolást kap. Az övezetben 4 lakóegység építhető az építési helyen belül. A Lf-02 jelű övezettel azonos beépítési paraméterek megtartásával.

Az ingatlan közvetlenül a belterület és a külterület határán fekszik. A külterületre vonatkozó szabályozás - Má-szv jelű általános mezőgazdasági szántó övezet - nem változik, a területen épület elhelyezése nem tervezett.

Fentiekre tekintettel a vizsgált településrendezési eszközök módosításai feltételezhetően nem fognak olyan környezeti változásokat előidézni, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ezért közegészségügyi-járványügyi szempontból nem indokolt a környezeti értékelés lefolytatása.

A Hivatal hatáskörét a Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 1. c) pontja állapítja meg, illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Vámos Zoltán
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Wächter Walter László
vármegyei tisztifőorvos
főosztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00787-5/2024
Ügyintéző: Molnár Ádám
Telefon: +36 (1) 795-8818
E-mail: molnar.adam@bfkh.gov.hu

Tárgy: Csákánydoroszló Község településrendezési eszközeinek módosítása 1 részterületre (254 hrsz.-ú ingatlan, egészségügyi létesítmény).
Örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Hiv. szám: CSD/178-6/2024

Ügyintézőjük: Kovács Zoltánné

Horváth István
polgármester

Csákánydoroszló Község Önkormányzata
9919 Csákánydoroszló
Fő u. 39.

9919 Csákánydoroszló Község Önkormányzata
Szám: CSD/178-12/2024
Érkezett: 2024.10.01.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: 419/2021. Korm. rend.) foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

az alábbi kikötéssel nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Megállapítottam a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a módosítással érintett 254 hrsz.-ú ingatlanon a 47340 azonosító számú Nyugati-faluvég régészeti lelőhely található.

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Vas Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1., 9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 31–33.) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 6/2023. (III.01.) utasítás 1. számú melléklete 300.5 pontja alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva

Digitálisan aláírta: Jevuczóné
dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2024.10.01 11:40:17
+02'00'

Dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050
E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu — Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/>
Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK EOF OVO — KRID: 422374158



NYUGAT-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZOMBATHELY

Dátum:
„időbélyegző szerint”

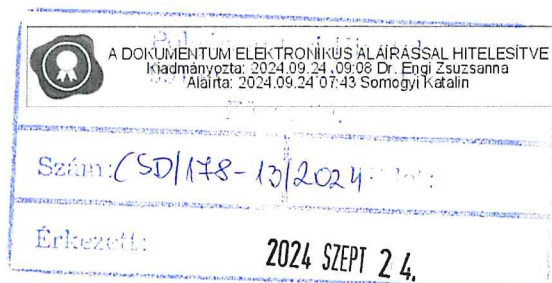
Címzett
iktatószáma:
CSD/178-6/2024

Címzett ügyintézője:
Kovács Zoltánné

Iktatószám:
1130-008/2024

Ügyintéző:
Szabóné Szegleti
Krisztina

Ügyintéző
elérhetősége:
szabone.krisztina
@nyuduvizig.hu
+36 94 521 280



Tárgy: Felkérés a 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti előzetes környezeti hatás véleményezésére, Csákánydoroszló Község Építési Szabályzatának módosításával összefüggésben
Melléklet:-

Csákánydoroszló Község Önkormányzata

Csákánydoroszló
Fő utca 39.
9919

Tisztelt Cím!

A Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (továbbiakban: Igazgatóság) részéről, tárgyi ügyben az alábbi véleményt adjuk:

- A településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelünk, vízgazdálkodási szempontból elfogadjuk.
- A véleményezésre beküldött településrendezési tervben szereplő, egy telektömböt alkotó Csákánydoroszló 254, 255, 256 és 257 hrsz.-ú ingatlanok a Rába nagyvízi medrével nem érintettek, a nagyvízimerder-lehatároláson kívül esnek.
- A tervezett módosítások által érintett ingatlanok vízbázis- vagy az országos vízminőség-védelmi terület övezetet nem érintenek.

Tájékoztatjuk, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésére - 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet - a vízügyi igazgatóság nincs kijelölve, mint a környezet védelméért felelősszerv, amely véleményét a kidolgozónak a döntéshez ki kell kérnie.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. számú melléklet 10. pontja értelmében, a továbbiakban is kérjük, hogy a település településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha vízgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat.

Üdvözlettel:

Dr. Engi Zsuzsanna
osztályvezető



VAS VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Csákánydoroszló község helyi építési szabályzat 4. sz. módosítása - várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése - véleményezés

Hiv. szám: CSD/178-6/2024.

Ügyintézőjük: Kovács Zoltánné

Ügyintéző: Ferenczi Sándor tú. alez.

Horváth Eszter tú. fhdgy.

Horváth István
polgármester

Csákánydoroszló Község Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Csákánydoroszló község településrendezési eszközeinek **4. számú módosítás** környezeti hatás vizsgálata ügyében, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján, a CSD/178-6/2024. számú megkeresésére az alábbi véleményt adom:

Módosítás tárgya:

A Csákánydoroszló 254 hrsz.-ú területen urológiai innovatív ambuláns orvosi tevékenység és rehabilitációs központ létrehozása. A tervezett fejlesztés a lakó funkciók mellett egészségügyi-közösségi célokat is szolgál, ezért az általánosan szabályozott falusias területekétől eltérő beépítés indokolt.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása következtében – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet szempontjai, valamint a Gergye Péter (TT1-18-0204) által összeállított Rv151 munkaszámú dokumentáció alapján - a felszíni és felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi védelmére, valamint a súlyos ipari balesetek megelőzésére - vonatkozóan nem várható jelentős környezeti hatás.

Indoklások

I. Vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontból

Vízgazdálkodási hatáskör

Az ingatlan víziközmű ellátása az e-közmű nyilvántartás szerint közüzemi hálózatról biztosított, létesítményeinek üzemeltetését a VASIVÍZ Vas megyei Víz- és Csatornamű ZRt. (9700 Szombathely, Rákóczi F. u. 19.) végzi, melyhez a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55. § értelmében csatlakozni kell.

Az új ivóvízvezetékek, valamint szennyvíz-, illetve csapadécsatornák, egyéb csapadékvíz-elvezető létesítmények építése, régiak kiváltása a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 28/A. § (1) bekezdése alapján vízjogi engedélyköteles tevékenység.

A vízjogi engedély kérelem mellékleteként benyújtott terveknek meg kell felelniük a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben (a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet) foglalt előírásoknak.

A közelmúltban tapasztalható éghajlatváltozás miatt a folyékony halmazállapotban érkező csapadék időbeli eloszlása megváltozott, rövid idő alatt igen jelentős intenzitással is lehullhat, ami miatt a beszivárgás nem minden esetben tud teljes mértékben megvalósulni. Ezen okból célszerű a csapadékvizeket helyben tartani és megfelelő célokra felhasználni.

Amennyiben szükséges, a csapadékvíz elvezető rendszerek tervezésére a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet, valamint a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet előírásai az irányadók.

Vízvédelmi hatáskör

Csákánydoroszló közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletének 1. pontja és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősül.

A település a Rába folyó vízgyűjtő területén fekszik. Magyarország 2021. évi vízgyűjtő-gazdálkodási terve az 1242/2022. (IV. 28.) számú Kormányhatározattal jóváhagyásra került.

Az ingatlant vízfolyás nagyvízi medre, valamint kijelölt vízbázis védőterülete, védőidoma nem érinti.

II. A súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően

A súlyos ipari balesetek megelőzése tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható, mert - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény szerinti – alsó-, vagy felső küszöbértékű „veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem” Csákánydoroszló község területén nem működik, továbbá az ebbe a kategóriába tartozó üzemek kijelölt veszélyességi övezete a település területét nem érinti, ezért figyelembe veendő korlátozás nincs.

Az eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Szombathely, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

**Dr. Bognár Balázs PhD. t. dandártábornok
igazgató**

Melléklet: -
Terjedelem: 2 oldal
Kapja: Címzett

(Hivatali Kapu)

Cím: 9700 Szombathely, Ady tér 1.
Telefon: +36(94) 513-430 Fax: +36(94) 513-437
E-mail: vas.vmki@katved.gov.hu
Hivatali kapu azonosító: 502209995

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített





Polgármesteri Hivatal 9910 Csákvás, Lőrinc utca 11. H-9910 Csákvás
Szám: CSD/178-15/2024
Érkezett: 2024. SZEPT. 26.

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/42581-4/2024

Ügyintéző: Tóth Vásárhelyi Csilla
Telefon: 06 (1) 896-8629

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosítása

Hivatkozási szám: CSD/178-6/2024.
Ügyintézőjük: Kovács Zoltánné
Melléklet: -

Horváth István
polgármester részére

Csákvásdoroszló Község Polgármesteri Hivatal
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Csákvásdoroszló Község településrendezési eszközeinek egészségügyi létesítmény kialakítása miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni. Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2024. szeptember „26”.

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos

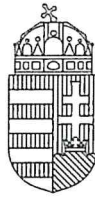
nevében és megbízásából



Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Erkezett:

Polgármesteri Hivatal
9919 Csákánydoroszló
Pf. 101.

Szám: CSD/178-16/2024. Jdt.

2024. SZEPT. 26.

Horváth István
polgármester úr részére

Csákánydoroszló Község Önkormányzata

Csákánydoroszló

Fő utca 39.
9919

Iktatószám: VA/FF-FO1/17162/2/2024.

Ügyintéző: Abért Rita

Telefonszám: +3694511120

Hiv. szám: CSD/178-6/2024.

Melléklet: -

Tárgy: Csákánydoroszló Község Építési szabályzatának módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Csákánydoroszló község településrendezési eszközeinek módosítása, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 3. melléklet II.2.e) pontjában adott földvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal, azaz a Vas Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály – Földhivatali Osztály 1. (továbbiakban: ingatlanügyi hatóság) részéről az alábbi tájékoztatást adom a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően:

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 2. § 19. pontja szerint termőföldként kell figyelembe venni azt a földrészletet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlannyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek minősül.

A 17/2024. (IV. 8.) számú képviselőtestületi határozat alapján összeállított dokumentációból megállapítottam, hogy a módosításokkal érintett belterületi és egyéb „kivett” megnevezésű ingatlanok esetében a termőföldre vonatkozó földvédelmi rendelkezéseket nem kell alkalmazni, mivel az ingatlanügyi hatóság földvédelmi hatáskörrel nem rendelkezik, azaz **a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően nem várható jelentős környezeti hatás.**

Fentiekre tekintettel a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

Véleményemet a Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésének megfelelően és a Tftv. 1. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével adtam ki.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

Bolla Attila
osztályvezető

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 1.

9700 Szombathely, Welther Károly utca 3. – 9701 Szombathely, Pf. 9. -- Tel.: +36 94 340 001
E-mail: foldhivatal@vas.gov.hu -- KRID: 337630946 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Polgármesteri Hivatal 9919 Csákánydoroszló
Szám: CSD/178-17/2024
Érkezett: 2024 OKT 01

Horváth István
polgármester részére

Iktatószám: VA/KTHF-KTO/2321-4/2024.
Ügyintéző: Vargáné Kovács Krisztina
Telefonszám: 06-94/506-720
Hivatkozási szám: CSD/178-6/2024.

Csákánydoroszló Község Önkormányzata

Csákánydoroszló
Fő u. 39.
9919

Tárgy: Csákánydoroszló község településrendezési eszközeinek v6-4. számú módosítása egyszerűsített egyeztetési eljárással, várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A hivatkozott számú megkeresése alapján Csákánydoroszló község településrendezési eszközeinek v6-4. számú módosítása, és a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntése tárgyában az alábbi véleményt adom.

A megkereséshez mellékelt dokumentáció kielégíti a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi jogszabályi követelményeket. A tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár, így **környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.**

Indokolás

Az eljárás során a Csákánydoroszló, Fő utca 132. számú, 254 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó építési szabályainak a módosítására kerül sor.

A módosítás a Csákánydoroszló, Fő utca utolsó belterületi telkén és annak környezetében tervezett fejlesztés, mely a lakó funkció mellett egészségügyi-közösségi célokat is szolgál, ezért az általánosan szabályozott falusias lakóterületekétől eltérő beépítés indokolt.

A tervezett egészségügyi létesítmény létrehozása az utcafronti épület átalakításával fog megvalósulni, mivel így a megközelítés közvetlenül, a telek hátsó részének zavarása nélkül biztosítható.

A módosítással érintett ingatlan nem áll országos vagy európai közösségi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt.

Fentiek alapján nyilatkozom arról, hogy tárgyi ügyben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján (továbbiakban Korm. rend.) környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges, a tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár.

Véleményemet a Korm. rend. 1. § (2) és (3) bekezdéseiben, 4. § (1) és (2) bekezdéseiben, valamint az 1. melléklet 2. pontjában és a 2. melléklet 2. bekezdésében foglaltak, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Vörösmarty Mihály utca 2. – 9702 Szombathely, Pf. 38 -- Tel.: +36 94 506 700
E-mail: zoldhatosag@vas.gov.hu -- KRID: 401253775 – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (3) bekezdés alapján adtam ki.

A Vas Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Kormányrendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja, és a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. Rendelet 5 § (1) c) pontja; illetékességét a fent megjelölt kormányrendeletek 2. § (1) bekezdése határozza meg.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasítás III. fejezet (Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása) 12. b.) pontja alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából

Balaton Tihamér
osztályvezető



Vas Vármegyei Kormányhivatal
Elektronikusan aláírta:
Kelemen Géza
2024.09.16 15:46:36 CEST



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Polgármesteri Hivatal
9919 Csákánydoroszló

Szám: CSD/178-18/2024

2024. SZEPT. 16.

Horváth István Úr

Csákánydoroszló Község Önkormányzata

9919 Csákánydoroszló,
Fő utca 39.

Iktatószám: VA/AF-EO/ 6519-6/2024.

Ügyintéző: Kelemen Géza

Telefonszám: +36-94-512-992

Hivatkozási szám: CSD/ 178-6/2024. Csákánydoroszló

Melléklet: -

Tárgy: Csákánydoroszló község településrendezési eszközeinek módosítása - véleménykérés környezeti vizsgálat szükségességéről

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. c) pontja alapján, mint erdészeti feladatkörben eljáró megyei kormányhivatal illetékes hatósága; Csákánydoroszló község településrendezési eszközeinek módosítása - véleménykérés környezeti vizsgálat szükségességéről tárgyban, a következő véleményt adom.

A kérelemben megjelölt területen erdőként nyilvántartott területek nem találhatók, ezért az erdészeti hatóság a környezeti vizsgálati dokumentációt elkészítését nem tartja szükségesnek.

Hatáskörömet és illetékességemet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése, 12. § (5) bekezdése és az 2. számú melléklete rögzíti.

A kiadmányozás joga a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasítása alapján került átruházásra.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

/: Kelemen Géza :/
kijelölt igazgatási szakügyintéző

Kapják:

1. Címzett (EKEIDR)
2. Irattár

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY

9700 Szombathely, Batthyány tér 2.; 9701 Szombathely, Pf.: 24. - Telefon: (06 94) 512 980

E-mail: erdeszeti@vas.gov.hu - KRID: 404158764 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Ügyfelfogadás: hétfőnként 9⁰⁰-12⁰⁰, 13⁰⁰-16⁰⁰



ORSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

9941 Óriszentpéter, Városszer 57.

Telefon: (94) 548-034

E-mail: onpi@onpi.hu

Polgármesteri Hivatal

9919 Csákánydoroszló

Szám CSD/178-19/2024.

Érkezett: 2024. SZEPT. 18.

Horváth István úr
polgármester

Csákánydoroszló Község Önkormányzata
9919 Csákánydoroszló, Fő utca 39.

Tárgy : Felkérés a 2/2005. (I. 11.) Korm.
rendelet szerinti előzetes
környezeti hatás véleményezésére,
Csákánydoroszló Község Építési
Szabályzatának módosításával
összefüggésben

Ügy száma : 25-2024-0120/H
Ügyintéző : Sándor András
Hiv. szám : CSD/178-6/2024

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a fenti ügyiratszámú megkeresésükre, a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4 § alapján, az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság az alábbi választ adja „Felkérés a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti előzetes környezeti hatás véleményezésére, Csákánydoroszló Község Építési Szabályzatának módosításával összefüggésben” tárgyában:

Környezeti vizsgálat szükségessége az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság részéről az Építési Szabályzat módosításának tervezési programja alapján nem merült fel.

Ezúton nyilatkozunk, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszában is **részt kíván venni**.

Óriszentpéter, 2024. szeptember 18.

Tisztelettel:

Dr. Németh Csaba
igazgató





VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Polgármesteri Hivatal
9919 Csákánydoroszló
Fő u. 39.

Szám: CSD/26-F/2025 /Módlet:

2025 FEBR 27.

Musits József
polgármester részére

Csákánydoroszló Község Önkormányzata

Csákánydoroszló
Fő utca 39.
9919

Iktatószám: VA/AF-NTO/00548-6/2025.

Ügyintéző: Molnár Zsuzsanna

Telefonszám: +36204110354

Hivatkozási szám: CSD/26-4/2025.

Melléklet: -

Tárgy: Csákánydoroszló község Építési Szabályzatának módosítása, előzetes környezeti hatás véleményezése– szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

2025. február 18-án érkezett megkeresésükre, a Vas Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva

a termőföld minőségi védelmét érintő szakmai véleményt adom:

Rápli Építésziroda Kft. (C-18-2209) által készített „Csákánydoroszló község településrendezési eszközeinek módosítása - Egyszerűsített eljárás előzetes környezetvédelmi vizsgálat” című dokumentáció alapján: a bemutatott javaslattal egyetértünk, a tervezett változtatás eredményeképpen termőföldre gyakorolt **jelentős környezeti hatás talajvédelmi szempontból nem várható.**

Szakmai véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 18. pontja alapján adtam meg.

Szakmai véleményem az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (4) bekezdésében megállapított 15 napos határidőn belül került kiadásra, a 3. melléklet II. 2/d) pontja alapján.

A kiadmányozási jog a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispán kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II.3.) számú utasításában foglaltakon alapul.

Szombathely, elektronikus időbélyeg szerint

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából

Molnár Zsuzsanna
osztályvezető

CSÁKÁNYDOROSZLÓ K Ö Z S É G



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
419/2021. (VII.15.) KORM. R. 19.§.



R Á P L I É P Í T É S Z I R O D A

KAMARAI NYTSZ.: C-18-2209
MUNKASZÁM: Rv151
2024. SZEPTEMBER HÓ

TARTALOMJEGYZÉK ¹

1. ELŐZMÉNYEK

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- 2.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
- 2.2. A fejlesztési cél leírása, változást szemléltető beépítési terv
 - 2.2.1. a beépítés javaslata,
 - 2.2.2. a határoló köz-, illetve közhasználatú területek,
 - 2.2.3. a zöldfelületek kialakításának módja,
 - 2.2.4. a közlekedési és parkolási rendje,
 - 2.2.5. a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményei.
- 2.3. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
- 2.4. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója
 - a) hatályos településrendezési eszközök vizsgálata,
 - b) módosítással érintett településrendezési eszközök,
 - c) szabályozási koncepció és javaslat.

3. MELLÉKLETEK

- 3.1. Főépítész feljegyzés ²
- 3.2. Fotómelléklet
- 3.3. Beépítési terv

¹ Összeállítva a 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet szerint a 7. sz. melléklet felsorolásából a Főépítész feljegyzés szerint releváns 1. és 2. pontok alapján

² 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ (4) bekezdése alapján

1. ELŐZMÉNYEK

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

A kérelmezők, a közelmúltban megvásárolt ingatlanon a falu és a kistérség fejlődését szolgáló beruházást terveznek. A területen urológiai innovatív ambuláns orvosi tevékenységet kívánnak kivitelezni egyéb társszakmák bevonásával, aminek célja a hagyományos szakrendelés mellett az orvos-beteg kommunikáció, ill. a betegségtudat javítása, a beteg pszichológiai támogatása, rekreációs, ill. pszichoszomatikus kezelések, uro-rehabilitáció végzése. Ehhez elengedhetetlen a nyugodt, zöld környezet, a természet közelsége, ugyanakkor a terület könnyű és jó megközelíthetősége.

A Csákánydoroszló Fő utca 132 számú, 254 hrsz-ú ingatlan kapcsán kezdeményezik a jelenlegi HÉSZ vonatkozó építési szabályainak módosítását. A Fő utca utolsó belterületi telkén és annak környezetében tervezett fejlesztés, a lakó funkció mellett egészségügyi-közösségi célokat is szolgál, ezért az általánosan szabályozott falusias lakóterületekétől eltérő beépítés indokolt. A telekre vonatkozó szabályozás mellett fontos szerepet játszik a szomszédos természeti környezeti adottság is.

A kialakult beépítettség vizsgálata alapján a tervezett beruházás építésjogi háttérének megteremtéséhez módosítani szükséges a község településrendezési eszközeit, elsősorban az építési övezet OTÉK-nál szigorúbb beépítési előírásainak felülvizsgálata érdekében.

Jelen telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök **17/2024.(IV.8.)** számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott módosítási eljárásának szakmai alátámasztására szolgál.

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

A tervezési terület Csákánydoroszló nyugati településkapujában, 74171 számú Gasztony bekötő út mentén található.

A Csákánydoroszló, Fő utca 132. szám alatti 254 helyrajzi számú telek a község hatályos településrendezési terve szerint Lf-02 övezeti jelű falusias lakóterület. Jelenleg a telken egy felújítás alatt álló lakóépület és több melléképület található. A telket északi irányban a Fő utca, keleti irányban lakótelkek, déli és nyugati irányban mezőgazdasági terület határolja.

Az ingatlan azzal a céllal vásárolták meg a közelmúltban, hogy - kihasználva annak természet közeli csendes fekvését - új lakóépület építse mint fő funkció megtartása mellett ,egészségügyi-közösségi célokat is meg tudjanak valósulni.



(Lásd. a légifotót 2023-ból.

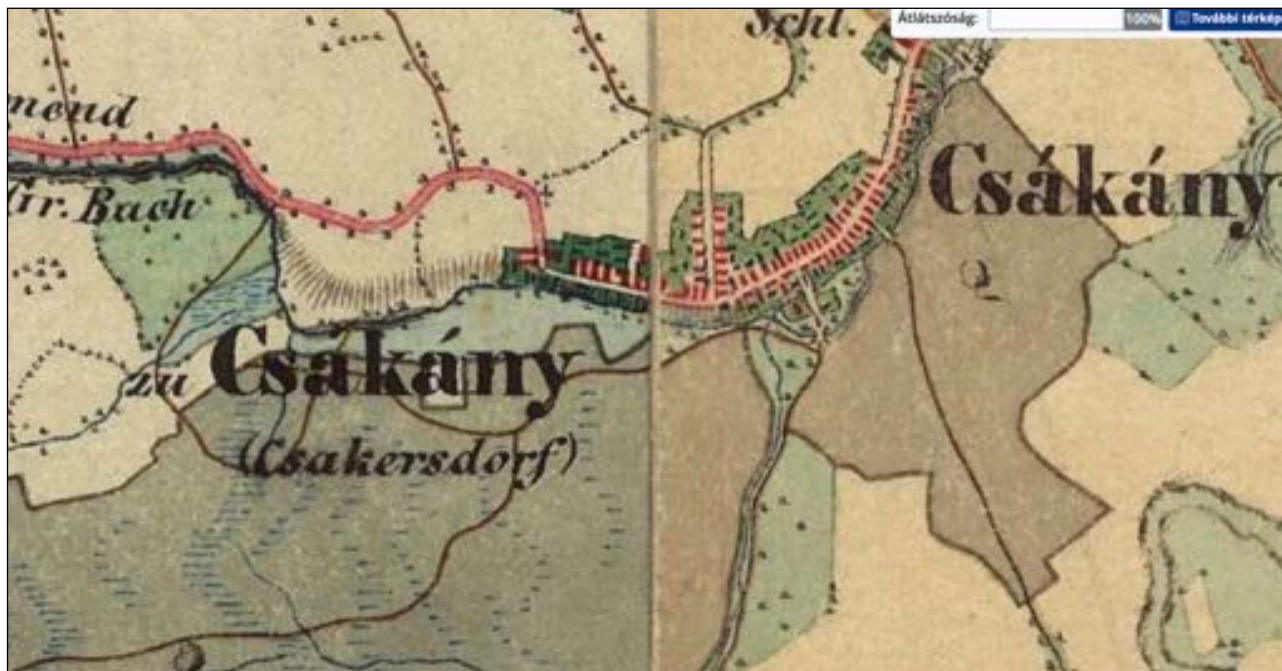
Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu>)

A tervezett egészségügyi létesítmény létrehozása az utcafronti épület átalakításával fog megvalósulni, mivel így a megközelítés közvetlenül, a telek hátsó részének zavarása nélkül biztosítható.

A jelenlegi szabályozás második lakóegység építését az építési hely második felében nem tesz lehetővé. Mivel a beruházás természetes sorrendje az lesz, hogy a meglévő, felújított házba költözve először az új lakóház kerül felépítésre és ezt követi az utcafronti épület rendelővé alakítása, szükséges a HÉSZ ebbéli korlátozásának feloldása.

A jelenlegi Lf-2 jelű falusias lakóterület beépítési előírásai nem teszik lehetővé a kívánt cél megvalósítását, így egy új övezet kerül bevezetésre.

Az alábbi katonai felméréseken látszik, hogy a korábbi évszázadok alatt is már közlekedési útvonalként szolgált a település nyugati kapuja. Ezt a pozíciót csak megerősítette az 1941-es térkép, ahol jól látható, hogy a település erre terjeszkedik.



II. Katonai felmérés (1819-1869) - forrás: <https://maps.arcanum.com>



Katonai felmérés 1941-ből - forrás: <https://maps.arcanum.com>



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



Hatályos Szabályozási Terv részlet a 21. számú tervlap szelvényből

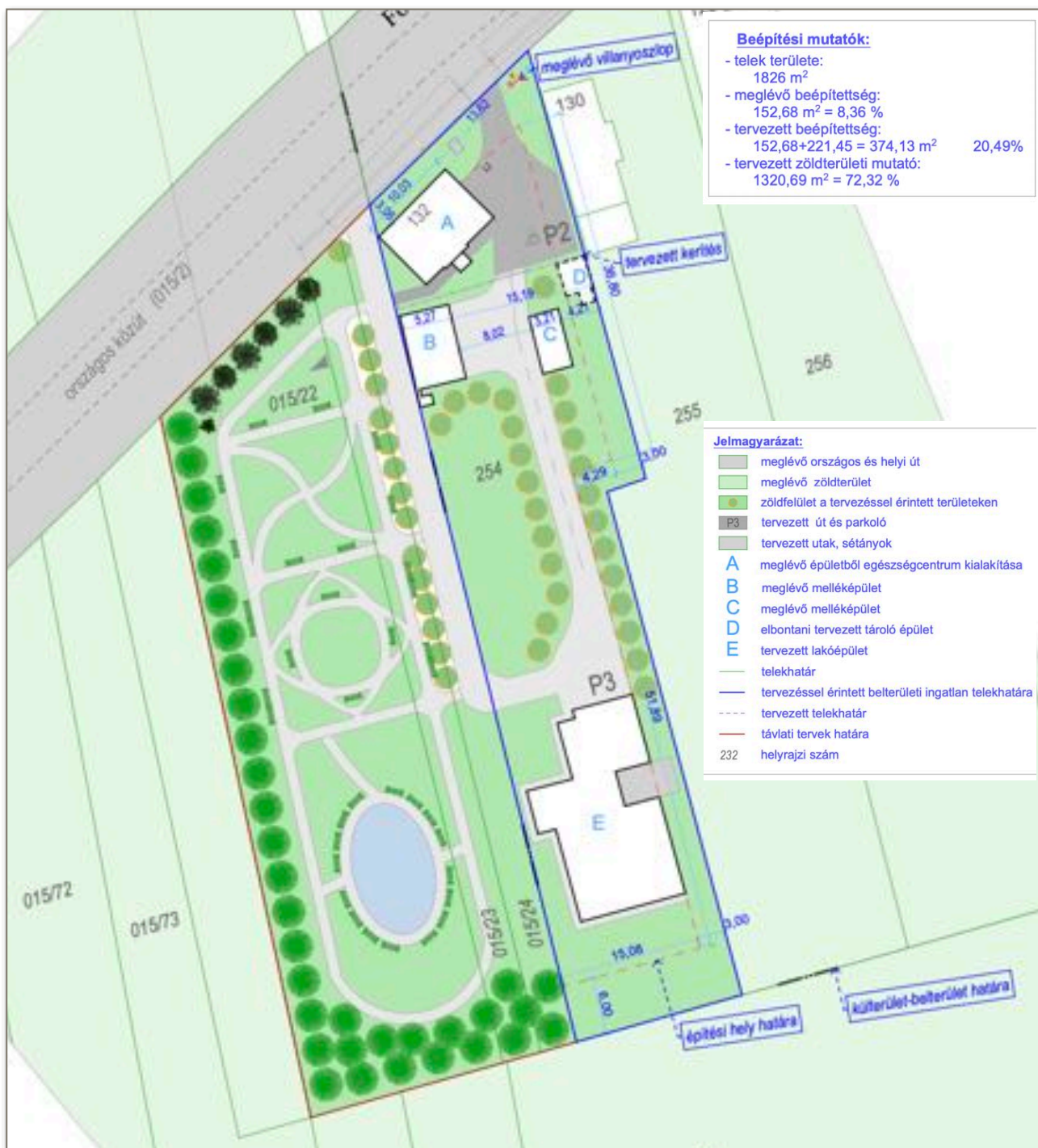
A fejlesztéssel érintett 254 hrsz-ú ingatlan a hatályos szabályozás szerint Lf-02 jelű falusias lakó területen helyezkedik el. Tekintettel arra, hogy a 254, 255, 256 és a 257 hrsz-ú ingatlanok egy telektömbben találhatóak célszerű egységesen módosítani a rájuk vonatkozó szabályozást.

2.2. A fejlesztési cél leírása, a változást szemléltető beépítési terv

2.2.1. A beépítés javaslata

Az ingatlan közvetlenül a belterület és a külterület határán fekszik. A tervezett fejlesztés kapcsán a nyugati irányban elterülő zöldterület is az egészségügyi létesítmény része lesz. Az épületek a belterületi részen a 254 hrsz-ú ingatlanon fognak elhelyezkedni. A telek első részén a rendelő és melléképületek, hátsó részén a lakóépület épül. A park és pihenő rész pedig a távlati célként a külterületi részen kerül majd kialakításra.

A tervezett épület állapotot az alábbi beépítési terv szemlélteti, mely léptékhelyes méretben a dokumentáció 3.3. mellékletében található.



Beépítési terv a tervezett fejlesztések ábrázolásával

2.2.2. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek

A területet északi irányból a Fő utca, azaz a 74171 számú Gasztony bekötő út, országos közút határolja. Keleti irányból lakóterület a 255 hrsz-ú beépített terület, délről a 015/69 hrsz-ú, nyugatról a 015/24 hrsz-ú szántó terület fogja közre.

2.2.3. A zöldfelületek kialakításának módja

A rendelő és lakóépülettel beépíteni tervezett telek középső részén a funkciók elválasztása érdekében összefüggő fás növényállomány telepítése tervezett. A területen jelenleg is több fa található, de a közlekedés kiépítésével egyidejűleg zöldterület kialakítása és fa ültetése tervezett.

A park kialakítása a rendelő kialakítását követően kerül kialakításra a jelenleg is már részben fás, az ingatlan nyilvántartás szerinti szántó területeken.

2.2.4. A közlekedési és parkolási rendje

A 254 hrsz-ú és a 015/24 hrsz-ú ingatlanok útcsatlakozása már meglévő. Az épületek megközelítése elsősorban a 254 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó, már meglévő útcsatlakozáson keresztül fog történni.

A rendelő részére a meglévő útcsatlakozáson keresztül szilárd burkolattal saját telken személygépkocsi parkolók kerülnek kialakításra.

2.2.5. A közműveinek felszíni és a felszín alatti építményei

A működéshez szükséges víz és villamosenergia ellátás megfelelő kapacitással rendelkezésre áll. A szennyvíz kezelése a csatornahálózat bővítésével tervezett. A megújuló energia-ellátás fejlesztése folyamatosan, a megnyíló pályázati lehetőségek szerint történik.

2.3. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A 254 hrsz-ú terület Lf-02 jelű falusias lakóterület. A tervezett új lakóépület építését a hatályos OTÉK-nál szigorúbb előírás korlátozza, mert lakóépület elhelyezését csak egy épülettömbben, illetve a telek megközelítésére szolgáló útterülettől számított 30 m-es sávon belül enged elhelyezni.

A 254, 255, 256, és a 257 hrsz-ú ingatlanok alkotnak egy telektömböt, így ezek szabályozása egyben egy új övezet Lf-04 jelű falusias lakóterület besorolást kap.

Az övezetben 4 lakóegység építhető az építési helyen belül. A Lf-02 jelű övezettel azonos beépítési paraméterek megtartásával.

A külterületre vonatkozó szabályozás - Má-szv jelű általános mezőgazdasági szántó övezet - nem változik, a területen épület elhelyezése nem tervezett.

2.4. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

2.4.1. A hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

A módosítással érintett építési övezet a településrendezési eszközök 2019. évi megalkotásakor került falusias lakó területhasználatba.

A módosítás célja az volt, hogy a területen a lakóépület elhelyezésére vonatkozó, az OTÉK-nál szigorúbb szabályozás kivezetésre kerüljön, és megteremtődjön a további fejlesztések lehetősége az egészségügyi-közösségi cél megvalósításának is.

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény és végrehajtási rendeleteinek megalkotása a helyi építési szabályzat településképi vonatkozásait hatályon kívül helyezte, miközben a szükséges előírások átkerültek Csákánydoroszló község településkép védelmi rendeletébe.

2.4.2. A módosítással érintett településrendezési eszközök

A módosítás tartalmilag kis mértékben érinti Répcelak Településfejlesztési koncepciójára és Településszerkezeti tervére.

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv változik. A HÉSZ-nek a közlekedési területre vonatkozó előírása módosul, továbbá a normaszövege egy előírás pontosítása erejéig.

Csákánydoroszló Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 13/2018.(XII.18.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TVR), valamint a HÉSZ egy időben egymással összhangban készült, a tervezett módosítás nem vonja maga után a TVR módosítását.

2.4.3. A szabályozási koncepció és javaslat

A Szerkezeti terv és a HÉSZ normaszövege nem változik.

Az új övezet, Lf-04 jelű falusias lakóterület kerül bevezetésre.

Ezzel megteremtődik a lehetősége a tervezési cél megvalósításának, új lakóépület, és elkülönülten egészségügyi közösségi cél megvalósításának.

Szombathely, 2024. szeptember 9.

Gergye Péter

vezető településrendezési tervező

TT/1 18-0204

3. MELLÉKLETEK

3.1. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS



Csákánydoroszló Községi Önkormányzata • önkormányzati főépítész
9919 Csákánydoroszló, Fő utca 39, Telefon: +3694 592-002

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

CSÁKÁNYDOROSZLÓ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES MUNKARÉSZEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEINEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL.

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

Jogszabály alkotási előzmények:

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

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

A rendezési tervről szóló döntésre előterjesztett tervezési program:

A kérelmezők a közelmúltban arról a céllal vásárolták meg az ingatlant, hogy a lakó 55 fűkaszó megtartása mellett egészségügyi-közösségi célokat is megvalósítsanak a telken. A tervezett egészségügyi létesítmény helyét az utcafronti épület átalakításával tervezik, mivel így a megközelítés közvetlenül, a telek hátsó részének zavarása nélkül biztosítható. Emiatt a lakóház elkészültekor, a természeti környezettel összhangban tervezett új épületben valószínűleg meg (lásd. a Kérelm beépítési tervet tartalmazó mellékletét).

A jelenlegi szabályozás második lakóegység építését az építési hely második felében nem teszi lehetővé. Mivel a berakárítás természetes sorrendje az lenne, hogy a meglévő, felújított házba költözve először az új lakóházat építsék fel és ezt követően az utcafronti épület rendelendő alakítása, kezdeményezik a HÉSZ ebbéli korlátozásának feloldását.

Eljárásrend:

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

Környezeti értékelés szükségessége

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

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei:

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

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

A többi fejezet, így mint a újrendezés, környezetvédelem, közúti és közeledés csak a feladat által megkívánt mélységig szükséges kiegészíteni, mivel a 2019-es településrendezési eszközök ezt tartalmazzák.

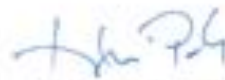
A településszerkezeti terv nem változik, újonnan beépítése szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

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

Módosítandó településrendezési eszközök:

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

Csákydoroszló, 2024. április 3.



Ráplai Pál József
önkormányzati főépítész

3.2. FOTÓMELLÉKLET



A 254 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANON MEGLÉVŐ UTCAFRONTI ÉS MELLÉKÉPÜLET

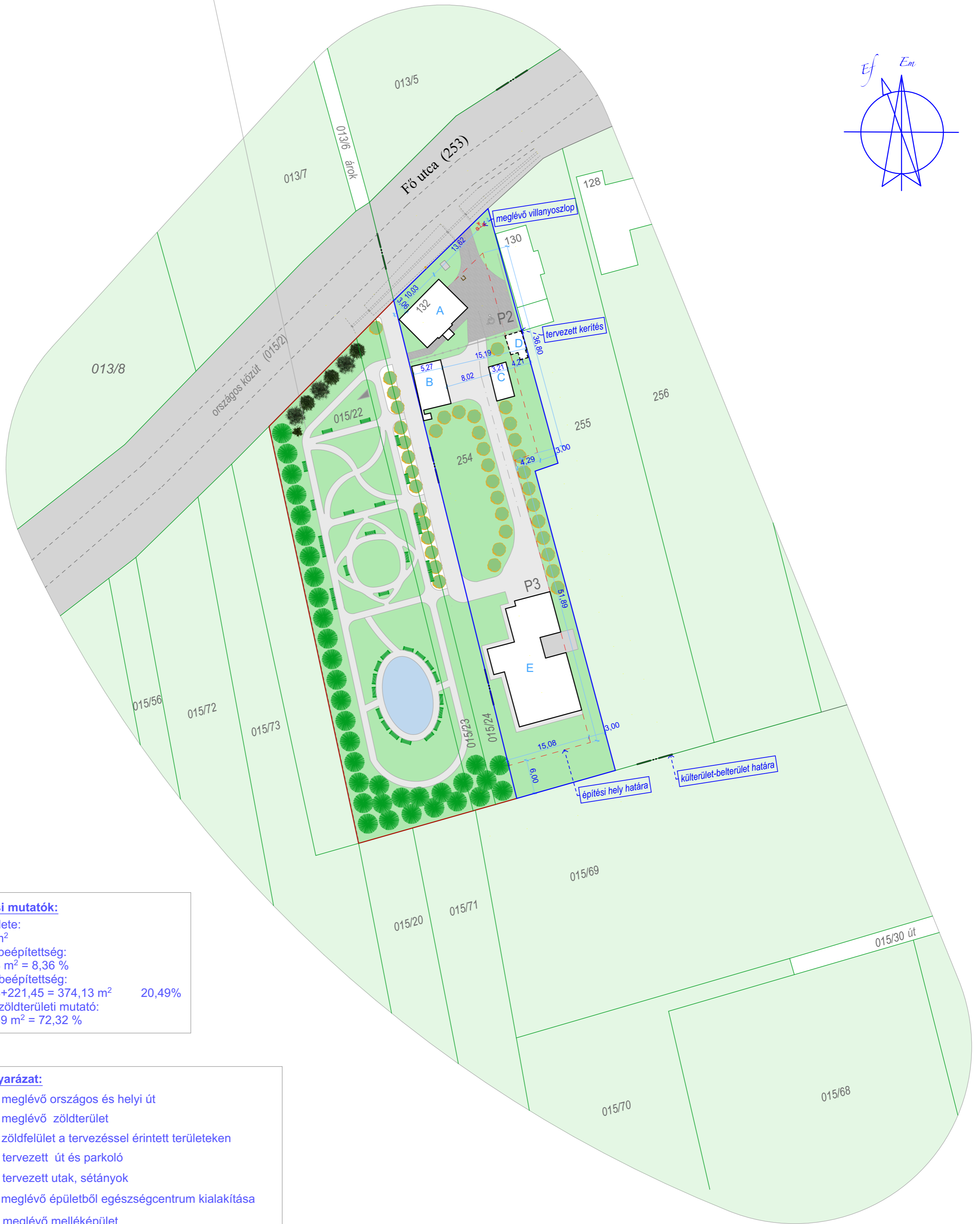
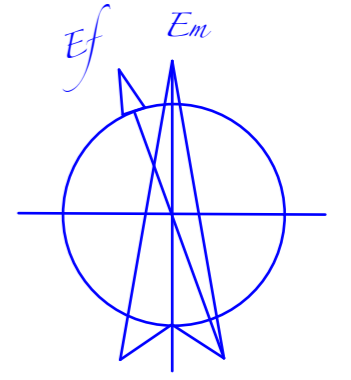


A TERVEZÉSEL ÉRINTETT TERÜLETTEL SZEMBEN ELHELYEZKEDŐ SZÁNTÓ TERÜLET



A TERÜLETTŐL ÉSZAKKELETRE TALÁLHATÓ MAJOR

3.3. BEÉPÍTÉSI TERV



Beépítési mutatók:

- telek területe:
1826 m²
- meglévő beépítettség:
152,68 m² = 8,36 %
- tervezett beépítettség:
152,68+221,45 = 374,13 m² 20,49%
- tervezett zöldterületi mutató:
1320,69 m² = 72,32 %

Jelmagyarázat:

- meglévő országos és helyi út
- meglévő zöldterület
- zöldfelület a tervezéssel érintett területeken
- tervezett út és parkoló
- tervezett utak, sétányok
- A** meglévő épületből egészségcentrum kialakítása
- B** meglévő melléképület
- C** meglévő melléképület
- D** elbontani tervezett tároló épület
- E** tervezett lakóépület
- telekhatár
- tervezéssel érintett belterületi ingatlan telekhatára
- tervezett telekhatár
- távlati tervek határa
- 232 helyrajzi szám

Tervező: RÁPLI ÉPÍTÉSIRODA 9700 Szombathely, Welther Károly u. 31. iroda@rapli-epitesziroda.hu C-18-2209	Megbízó: Dr. Liptay Péter, Csákánydoroszló Fő utca 132. Munka megnevezése: Telepítési tanulmányterv Helyszín: Csákánydoroszló, Fő utca 132., 254 hrsz.	Munkaszám: Rv151 Dátum: 2024.09. Rajzszám: H-1	Méretarány: M = 1: 500 Felelős tervező: Gergye Péter vezető településrendezési tervező TT11 18-0204 Munkatársak: Horváth Violetta építésvezető Enzsösi Elvira építésvezető
---	---	---	--