

106/2009

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Tárgy: Csömör Rétpótlék (Csömör 0143/11-195 hrsz)
településrész szabályozási tervének
véleményezése

Tisztelt Képviselő-testület!

Csömör Nagyközség Önkormányzatának polgármestere az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján – mint szomszédos települést – kereste meg önkormányzatunkat a Csömör Rétpótlék (Csömör 0143/11-195 hrsz.) településrész szabályozási tervének véleményezése tekintetében (**1. sz. melléklet**).

A csömöri településszerkezeti tervben lakóövezeti, ám jelenleg mezőgazdasági szántó/farm övezetben lévő, mintegy 68 ha-os tárgyi településrészre szabályozási terv készül, melynek részletes műszaki leírását a **2. sz. melléklet**ként csatoljuk.

Bár a tárgyi terület a XVI. kerülettel nem határos, a szabályozás a XVI. kerületre közvetett hatást gyakorolhat (az újonnan kialakítandó lakóövezet benépesülése esetén a kerület irányában jelentkező közlekedési igény megnövekedése).

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 58/2009. (III. 31.) határozatában (**3. sz. melléklet**) javasolta a Képviselő-testületnek, hogy a Csömör Nagyközség településrendezési eszközeinek további egyeztetési eljárásában vegyen részt.

A jelen szabályozás ettől külön dokumentálva zajlik. Tekintettel a nagy területre kiterjedő csömöri lakóterület kialakításának tervére, célszerű ebben az eljárásban is részt vennie a XVI. kerületi Önkormányzatnak.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság a 2009. április 28-i ülésén a tárgyi szabályozási terv módosításával kapcsolatban megfogalmazta véleményét a Képviselő-testületnek (**4. sz. melléklet**).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tegyen javaslatot a tárgyi szabályozási terv módosításával kapcsolatban.

HATÁROZATI JAVASLAT:

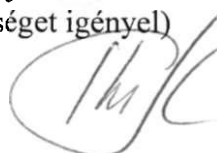
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Csömör Rétpótlék (Csömör 0143/11-195 hrsz) településrész szabályozási tervének további egyeztetési eljárásában részt kíván venni.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Határidő: 2009. május 11.

(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2009. április 20.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:


Ancsin László
jegyző

Melléklet:

- 1. számú: Csömör polgármesterének levele
- 2. számú: Szabályozási terv műszaki leírása
- 3. számú: 58/2009.(III.31.)KFÜB határozat
- 4. számú: KFÜB határozat kivonat

Az előterjesztést a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság tárgyalja!

Pm- 539/09

1. sz melléklet

László Tóth H

04.03.



**CSÖMÖR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

☒: 2141 Csömör, Szabadság út 5.

☎: (0628) 544-020, Fax:: (0628) 544-040;

E-mail: titkarsag@csomor.hu

Ügyfélfogadási idő: minden kedden 14⁰⁰-17⁰⁰ óráig

Szám: 1906/2009.

Tárgy: Csömör Nagyközség Rétpótlék
(Csömör, 0143/11-195 hrsz)
településrész Szabályozási terve.
Előzetes vélemény kérése.

*Budapest Főváros XVI. kerületi
Polgármesteri Hivatal
Budapest,
Havashalom u 43 sz.
1163*

*Kovács Péter polgármester úr
részére*

Tisztelt Polgármester Úr!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 9. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelelően ezúton tájékoztatom, hogy Csömör Nagyközség önkormányzata a Településrendezési eszközeit Önkormányzatunk felül kívánja vizsgálni.

A tárgyi 68 ha -os terület településrész jelenleg mezőgazdasági szántó/farm építési övezetben van. A hatályos Településszerkezeti terv [a többször módosított 12/2002.(IX.19.) Ök. rendelet] lakóövezetbe sorolja, melynek beépítéséhez szabályozási tervet kell jóváhagynia a Képviselő-testületnek.

Az Étv. 9. § (2) bekezdés b) pontjában előírtaknak megfelelően ezúton kérem, hogy az adott területre vonatkozóan ismertesse a hatás- és illetékességi körébe tartozó jogszabályi követelményeket a jogszabályhely pontos megjelölésével, valamint a terület fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős ágazati terveket és intézkedéseket azok tervezett időbeli lefolyásának alakulásával együtt.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5. § (3) bekezdésében előírtaknak megfelelően kérem, hogy levelében feltétlenül jelezze, részt kíván-e venni a véleményezési eljárás további szakaszában.

A fentieket tartalmazó írásos tájékoztatást szíveskedjék 30 napon belül címemre eljuttatni.

Csömör, 2009. március 30.

Kapják: a mellékelt lista szerint.



Bátovszki György
Bátovszki György
polgármester

Műszaki leírás

Tárgy: Csömör – Rétpótlék (1143/11-195 hrsz-ú ingatlanok szabályozási terve

I. Előzmények:

A tárgyi tervezési terület Csömör Nagyközség Önkormányzatának többször módosított (6/2004. (III.11.) 25/2005.(XI.21.) és 11/2007. (VI.02.) rendeletekkel) 12/2002.(IX.19.) számú rendelet alapján lakóövezetbe sorolt terület.

A mintegy 68 ha jelenleg mezőgazdasági művelésű terület tulajdonosai (180 tulajdon) kérték a tulajdonukat képező ingatlanokra szabályozási terv elkészítését.

Az Önkormányzat Képviselő Testülete a sz. határozatával hozzájárult a szabályozási terv elkészítéséhez az alábbi fejlesztési programmal:

1. A terület a hatályos rendezési terv alapján Lke-1 lakóövezetbe sorolt terület
2. A többször módosított hatályos HÉSZ és annak mellékletét képező R-1 jelű szabályozási terv felülvizsgálata folyamatban van.
A HÉSZ 3.§. (2) b pontja alapján –a Rétpótlék 0143-as helyrajzi számú ingatlanokból álló terület lakó övezetbe sorolt.
A 4.§.(2) pontja alapján új övezeti besorolású Lke-4, laza kertvárosias lakóterület.
Ezen módosított övezeti besorolás előírásainak figyelembe vételével készítendő el a szabályozási terv.
3. A terület nagyságára tekintettel a beépítést ütemezni kell.
Az ütemezésnél a terület beépítésének fontos szempontja az úthálózat és a közmű ellátás építésének szakaszolása.
4. A lakóterület beépíthetőségének alapfeltétele Csömör község vízellátásának és szennyvíz kezelésének kapacitás növelése. Jelenleg a községben ezen közmű vezetékekre való további rákötés nem lehetséges.
5. A Rétpótlék ingatlanok tulajdonosainak a szabályozási terv jóváhagyása után a közmű fejlesztésekhez is hozzá kell járulniuk.

II. A tervezési terület helyzete, környezete, adottságai

A lakótömb a Rét utca, Csalogány utca, Vágóhid utcákkal határolva közvetlenül a belterülethez kapcsolódik.

Déli határán a Vágóhid út folytatásában földút határolja.

Ezen földút másik oldalán helyi védettségű terület húzódik, kísérve a Csömöri vízfolyást.

A Csömöri-patak másik oldala a Közép-Dunavölgyének természetvédelmi területe.

A terület nyugati oldalát határoló földút nyomvonalán bekötőút épül majd, amely az M0 autópálya melletti 21105j. út és Csömör, Laky u. között létesül.

A bekötőútra kiviteli tervet készített a Tura-terv Mérnökiroda Kft.

Ezen út 30m-es szabályozási szélességét és a 2x50m-es úttengelytől mért védőtávolságát a tervezésnél figyelembe kell venni. (4. sz. mellékletben csatoljuk). A terület tömbjeiben a Csalogány utca mentén beépített, a Rétpótlék utca mentén részben beépített. A beépített területek elépítették a tömbbelső csatlakozási lehetőségeit ezen utcákra.

A jelenleg mezőgazdasági művelésű terület alacsony termelékenységű.

A terület magasabb fekvésű részei 7 és 5 termelékenységű besorolásúak, a lejtőhajlás kisebb alsó területei 3 és 4 besorolásúak.

A területen néhány gyümölcsös és kis erdőfolt van. A terület gyeppel borított.

A szabályozási terv készítésénél az Lke-4 laza kertvárosias beépítés előírásait kell figyelembe venni, mely szerint

a legkisebb telekméret: 800m²

beépítettség max.:30%

Az Önkormányzat a min. 14m-es út szabályozási szélesség kialakítását írja elő, tekintettel a lejtős terep miatti csapadékvíz kezelés, elvezetés miatt.

A területen a várható lakosságot (telkenként egy családi házat számolva) 3,2 szorzóval kell számolni. Ennek megfelelően számított lakosságra kell meghatározni a zöldfelületeket (játszótér, pihenőtér) és az intézmény területeket.

Az önkormányzat a tapasztalati adatok alapján ragaszkodik a min. 10m²/fő zöldfelület kialakításához.

A terület teljes beépítése esetén 8 tantermes általános iskola és 4 egységes óvoda-bölcsőde is szükségessé válik, szükségesek továbbá alközponti létesítmények :

orvosi rendelő, fogászat, gyermek rendelő gyógyszerár, továbbá üzletek szolgáltatások.

A területen nagy kiterjedésű régészeti terület található.

Csömör – Rétpótlék szabályozási terve, Tsz: 946/2008.

Tervező: Metróber Tervező és Tanácsadó KFT, 1062 Budapest, Andrássy út 53.

Megrendelő: Csömör Nagyközség Önkormányzata 2141 Csömör, Szabadság út 5.

A község településrendezési eszközeinek módosítása folyamatban van, a KASIB Mérnöki Iroda KFT. készíti, az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Tv.-el való megfelelést megvizsgálta és a VÁTI Kht-val egyeztetette.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve iránymutatásait követve készítették el Csömör nagyközség Településszerkezeti tervét.

III. Tervezési feladat:

Csömör Nagyközség képviselő testülete által megalkotott fejlesztési program alapján, valamint a hatályos településrendezési tervek figyelembevételével a Szabályozási Terv elkészítése.

Budapest, 2009. március hó



Székely Zsófia

vezető tervező

TT1- 11-0103

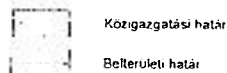
É1-11-0103

Csömör – Rétpótlék szabályozási terve, Tsz: 946/2008.

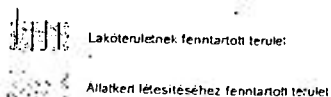
Tervező: Mentróber Tervező és Tanácsadó KFT, 1062 Budapest, Andrássy út 53.

Megrendelő: Csömör Nagyközség Önkormányzata 2141 Csömör, Szabadság út 5.

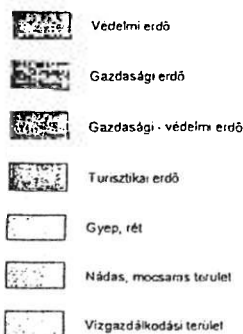
JELMAGYARAZAT



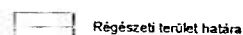
Tartalek fejlesztési területek



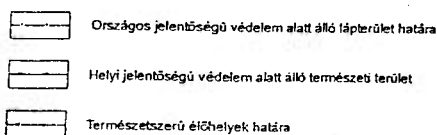
A település zöldfelületei:



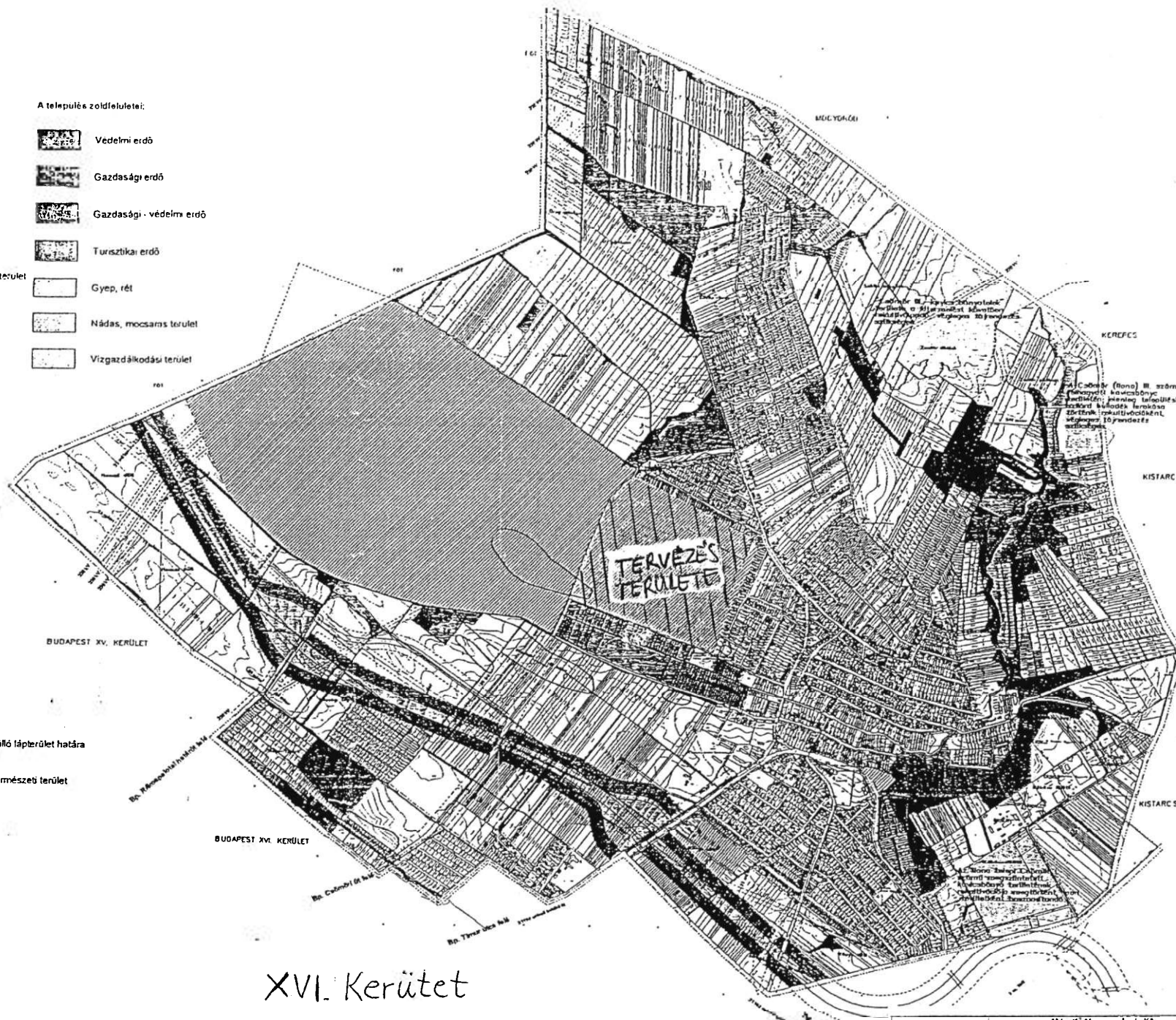
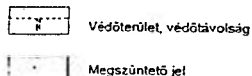
Művi értékvédelem:



Táj- és természetvédelem:



Egyéb:



XVI. Kerület

KASIB

Méret: 1:1000
Székhely: 1181 Budapest, Thököly út 5.
Művelet: 1181 Budapest, Lőrinc út 374

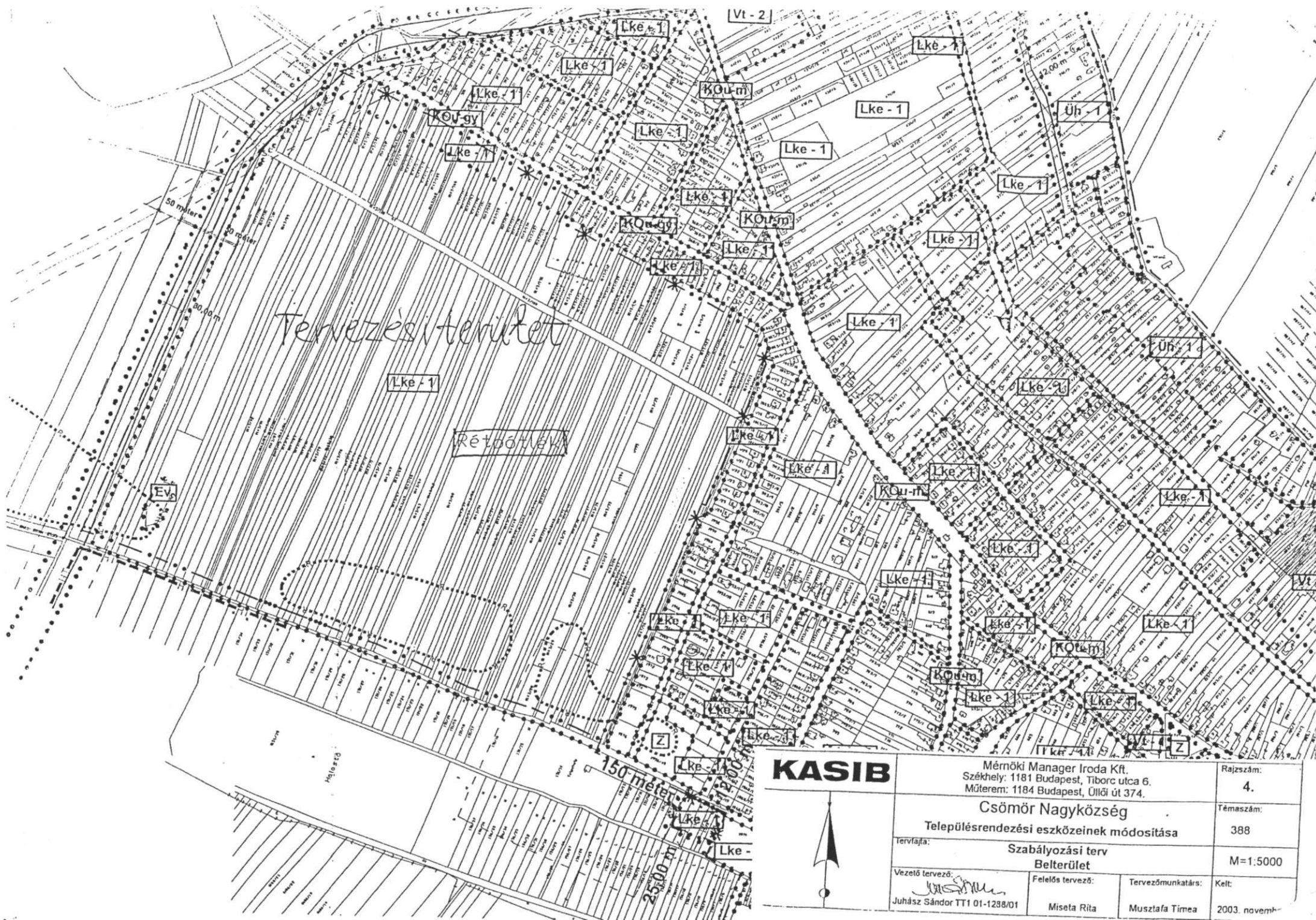
Csömör Nagyközség

Településrendezési eszköz

Településrendezési terv

Tárgyalási javaslat





KASIB

Mérnöki Manager Iroda Kft.
Székhely: 1181 Budapest, Tiborc utca 6.
Műterem: 1184 Budapest, Üllői út 374.

Rajzszám:
4.

Csömör Nagyközség
Településrendezési eszközeinek módosítása

Témaszám:
388

Tervlája:

Szabályozási terv
Belterület

M=1:5000

Vezető tervező:

Juhász Sándor TT1 01-1238/01

Felölő tervező:

Miseta Rita

Tervezőmunkatárs:

Musztafa Timea

Kelt:

2003. novemb

Fotók a meglévő állapotról:



Csömör – Rétpótlék szabályozási terve, Tsz: 946/2008.
Tervező: Mentróber Tervező és Tanácsadó KFT. 1062 Budapest, Andrássy út 53.
Megrendelő: Csömör Nagyközség Önkormányzata 2141 Csömör, Szabadság út 5.

A RÉTPÓTLÉK TELJES TÉRSÉGE

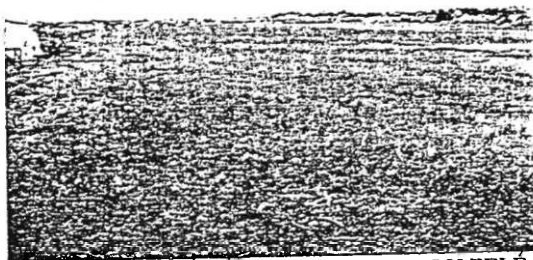


SZATELEIT FELVÉTEL A GOOGLE EARTH-RÓL

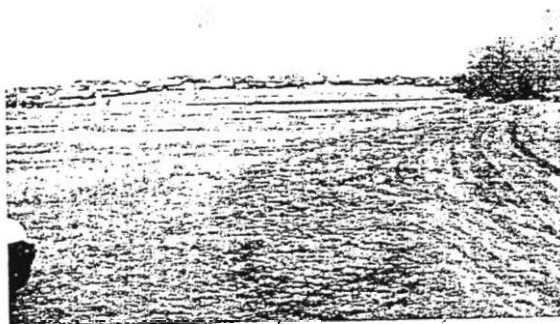
CSÖMÖR RÉTPÓTLÉK TÉRSÉGE 2009. FEBRUÁR 15-ÉN



A TERÜLET DÉLI OLDALÁN HUZUDÓ VÉDETT TERÜLET



PANORÁMA KÉP ÉSZAKABBRA A FALU FELE



PANORÁMA KÉP A FALU FELE



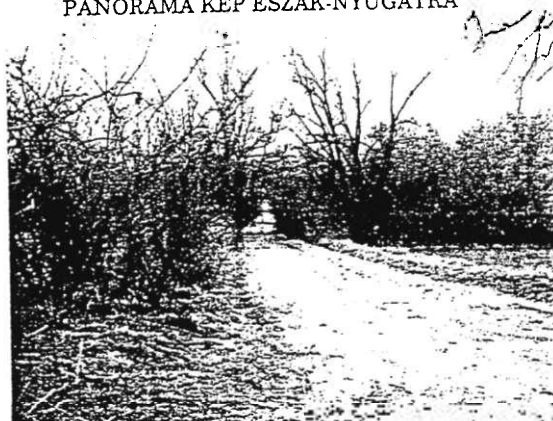
PANORÁMA KÉP A TÁVVEZETÉK FELE



PANORÁMA KÉP ÉSZAK-NYUGATRA



A TERÜLETTŐL DÉLRE AZ ŐSLÁP TERÜLETE



A VÉDETT TERÜLET NY-I OLDALA A TÓ FELE



A TÓ ÉSZAK KELETI PARTJA A DÉLI OLDALRÓL



A CSALOGANY UTCA RÉTPÓTLEK FELE ESŐ OLDALA



CSALOGANY UTCA, ÁTJARÓ A RÉTPÓTLEK FELE



A CSALOGANY UTCAI TELEK VEGEK



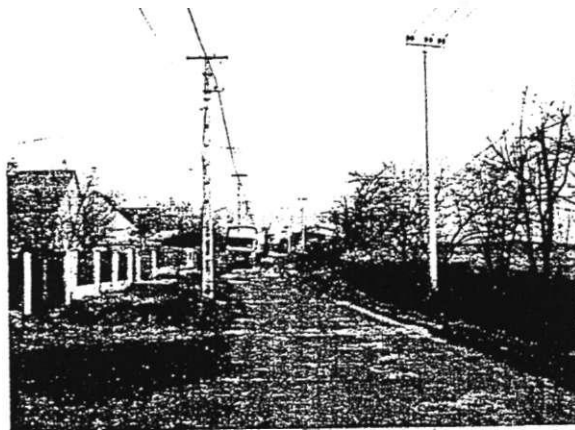
A CSALOGANY UTCA DÉLI VÉGE



A CSALOGANY UTCA VEGÉN TALÁLHATÓ PARK



RÉTPÓTLEK UTCA



A RÉTPÓTLEK UTCA VÉGE

3.sz. melléklet

KIVONAT

a 2009. március 31-én (kedden) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 5. sz. ülésén készült jegyzőkönyvéből.

NAPIREND: 3. Csömör Nagyközség településrendezési eszközei felülvizsgálatának elkészítéséhez előzetes véleményadás
Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

HATÁROZAT I:
58/2009.(III. 31.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Csömör Nagyközség településrendezési eszközeinek egyeztetési eljárásában való részvétellel kapcsolatban azt javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a további egyeztetési eljárásban vegyen részt.

A közlekedés és útműködéséhez szükséges kisajátított terület nem tartalmazza a környezetvédelem szempontjából elvárt erdősáv telepítésére alkalmas területet, így a település más érdekei miatt a védőerdő területi kialakítására nem lesz lehetőség.

Határidő: 2009. április 22-i Kt. ülés

Felelős: Gilyén Ince KFÜB elnöke

(Szavazás: 6 igen 0 nem 0 tartózkodás)

KIVONAT

106/2009

a 2009. április 28-án (kedden) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 6. sz. ülésén készült jegyzőkönyvéből.

NAPIREND: 1. **Csömör Rétpótlék (Csömör 0143/11-195 hrsz) településrész szabályozási tervének véleményezése**
Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

HATÁROZAT:
67/2009.(IV. 28.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Csömör Rétpótlék (Csömör 0143/11-195 hrsz) településrész szabályozási tervének egyeztetési eljárásában való részvétellel kapcsolatban azt javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a fenti szabályozási terv további egyeztetési eljárási szakaszában vegyen részt.

Határidő: 2009. május 6-i Kt.

Felelős: Gilyén Ince a Bizottság elnöke

(Szavazás: 6 igen 0 nem 0 tartózkodás)

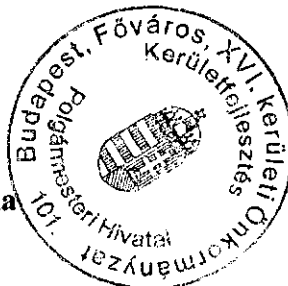
Kmf.

Dernovics Mihály sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

Gilyén Ince sk.
KFÜB elnöke

A kivonat hitelélül:


Pappné Furdan Mária
KFI irodavezető



Budapest, 2009. május 4.