

85/2010

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Tárgy: Csömör Nagyközség 0176/12 és 0176/77 hrsz-ú
területeinek szabályozási terve

Tisztelt Képviselő-testület!

Csömör Nagyközség Önkormányzata 2008-ban megkereste a XVI. kerületi Önkormányzatot az M0 autópálya Rákosszentmihályi úti csomópontjának csömöri irányú leajtója két oldalán elhelyezkedő, 0176/12 és 0176/15 hrsz-ú területre készítendő szabályozási terv véleményezése kapcsán (1. sz. melléklet). A Képviselő-testület az 543/2008. (XI. 5.) határozatában jelezte, hogy részt kíván venni az egyeztetési eljárásban (2. sz. melléklet). A Képviselő-testület által 2010-ben véleményezett Csömör Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítása csak a leajtó út (21105 számú út) egyik oldalán jelöl gazdasági területet.

A Képviselő-testület részére a 0176/12 és 0176/15 hrsz-ú területekre vonatkozó településrendezési terv részleges módosításának véleményezésére megküldött CD már a 0176/15 és a 0176/77 hrsz-ú területek szabályozását, és az ehhez szükséges Településszerkezeti Terv mezőgazdasági területből gazdasági területté való megváltoztatását tartalmazza (3. sz. melléklet). A megküldött anyagból nem követhető a helyrajzi szám változás. Az egy csomagban küldött TSZT változás és szabályozási terv készítés egyeztetési eljárása két lépésben, először a TSZT, majd a szabályozási terv jóváhagyásával történhet.

A Rákospalotai leajtó csomópontjának átépítésével kívánják a mintegy 4 hektáros területeket beépíteni, logisztikai központtal, benzinkúttal, gyorsétkezdével és szálláslehetőséggel. A logisztikai központ tervezett építményterülete 25-30 000 m².

A 0176/15 hrsz-ú területen értékes növényállomány van, amelynek nagy része a tervek szerint beépítetlen maradna. A szervízút északi oldalán a beépítés 30 %, az M0 és a szervízút között a beépíthetőség 50 %-ban tervezett, amelyhez a bruttó szintterületi mutató 2,0 értéke valószínűleg eltúlzott, főként a maximálisan megengedett 12 m-es építménymagasság figyelembevételével. A zöldterület mértéke mindkét egységnél abszolút értékben adott (0,8 ha gyepterület, 0,65 ha erdő, 1,0 ha zöld), amely további telekalakítás esetén értelmezhetetlenné válik. A terv szerint a 0176/15 hrsz-ú ingatlan megközelítése a 0176/77 hrsz-ú ingatlan területéből szabályozási vonallal nem kiszabályozott magánútról történne, amely véleményünk szerint ellentmond az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény építési telekre előírt követelményeinek:

„Építési telek: beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közterületnek gépjármű közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott, magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető telek.” (2. § 6. pontja)

A kialakítandó út a beépítendő terület mértékét csökkenti.

A fejlesztési terület közműveivel a vízellátás két lehetséges módja közül az egyik esetben kapcsolódik a kerülethez, mivel műszaki lehetőség van a csömöri hálózatra vagy a Fővárosi Vízművek hálózatára való csatlakozásra.

A tervezői műszaki leírásban a logisztikai központ forgalmát 5 teherautó/nap mértékben becsülik, amely valószínűleg alábecsült érték.

A tervezett területfejlesztés – még ha valószínűleg az M0 forgalmát szolgálja ki a legnagyobb mértékben – felveti a Rákospalotai határút Szentmihályi út és Körvasútsori körút közötti szakaszának távlati, az FSZKT-ban szereplő megoldásának nem megnyugtató rendezését.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a szabályozás egyeztetési eljárásában a tervről alakítsa ki előzetes véleményét.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Csömör Nagyközség 0176/15 és 0176/77 hrsz-ú területeire vonatkozó Településszerkezeti Tervvel és szabályozási tervvel kapcsolatban a következő észrevételeket teszi:

Csömör Településszerkezeti Tervének tervezett módosítása az M0 keleti oldalán a 0176/15 és 0176/77 hrsz-ú területeken a közlekedési utak melletti adottságok miatt felmerülhet, ugyanakkor e területek forgalma nem csak az M0-hoz, hanem Budapest belső területeihez is kapcsolódni fog. E fejlesztési terület aktualitását a Rákospalotai határút Szentmihályi úttól a Körvasút sorig terjedő szakaszának teherforgalma lakóterületeket zavaró hatása, illetve az M0 levezető útjának megoldatlansága teszi kétségesse.

A területre készített szabályozási terv egyeztetési anyagával kapcsolatban a Képviselő-testület a következő észrevételeket teszi:

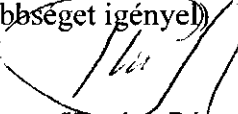
- A tervezett 50 %-os beépítés és az ahhoz tartozó 2,0 bruttó szintterületi mutató értéke, valamint a max. 12,0 méteres építménymagasság a tervezett logisztikai, üzemanyagtöltő, gyorsétkezdé, szálláslehetőség funkciók feltételezésével nincs összhangban.
- A természeti-, táj- és tájképvédelmet a javasolt építésügyi feltételek nem biztosítják.
- A 0176/15 hrsz-ú terület nem önálló közterületről való megközelítése nem felel meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény előírásainak.
- Az egyes területegységekhez rendelt be nem építhető területek (mezőgazdasági, erdő, zöldterületek) nem az építési telkek méretéhez való viszonyítása a telekalakítás során megoldatlan szabályozási problémákat vethet fel.

Felelős: Kovács Péter polgármester

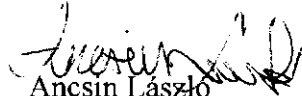
Határidő: 2010. április 24.

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2010. március 29.


Kovács Péter
polgármester

Láttam:


Ancsin László
jegyző

Melléklet:

- 1. számú: átnézeti térkép
- 2. számú: 543/2008. (XI. 5.) Kt. határozat
- 3. számú: a szabályozás kivonata

Tárgyalja: Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság!

CSÖMÖR

**TERVEZÉSI
TERÜLET**

XV. kerület

MO

Közigazgatási határ

Rákospalotai határút

XVI. kerület

1. sz. melléklet

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

KIVONAT

a 2008. november 5-én (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 19. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 8. Csömör, 0176/12 hrsz-ú és 0176/15 hrsz-ú területekre vonatkozó szabályozási terv készítés egyeztetési eljárásában való részvétel
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

HATÁROZAT:

543/2008. (XI. 5.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Csömör, 0176/12 hrsz-ú és 0176/15 hrsz-ú területekre vonatkozó szabályozási terv egyeztetési eljárásában részt kíván venni.

Határidő: határozat megküldése Csömör Nagyközség Önkormányzatának 2008. november 20.

Felelős: Kovács Péter polgármester

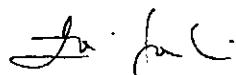
(22 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Ancsin László sk.
jegyző

Kovács Péter sk.
polgármester

A kivonat hitelül:



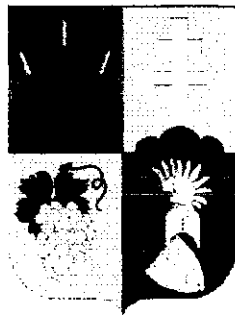
Zseni Gabriella
Szervezési Ügyosztályvezető
Budapest, 2008. november 6.



C s ö m ö r

Településrendezési tervének részleges módosítása

(0176/77 és 0176/15 hrsz-ú területekre vonatkozóan)



**Megbízó: PIROTECH Mérnöki Tanácsadó
és Szolgáltató Kft.**
2011 Budakalász, Sport u. 1.

Tervező: ARCHIDEA K+K Bt.
1068 Budapest, Városligeti fasor 8/b.

2010. február hó

Településrendezési műszaki leírás

Megbízás, előzmények

Az ARCHIDEA K+K Bt. megbízást kapott a PIROTECH Mérnöki Tanácsadó és Szolgáltató Kft-től a Csömör 0176/77 és a 0176/15 hrsz. területekkel kapcsolatosan a hatályos Településszerkezeti és Szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat módosítására.

A Képviselő-testület 6/2008. (IV. 29.) számú határozatában hozzájárult, hogy a 0176/77 hrsz. (22678 m² nagyságú) és a 0176/15 hrsz. (20587 m² nagyságú) területen logisztikai központot, benzinkutat, szállodát, gyorséttermet építsenek.

Csömör Nagyközség Önkormányzata Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 2009. február 9-i ülésén határozatot hozott, melyben javasolja a Csömör 0176/77 és 0176/15 hrsz-ú területekre vonatkozó Szabályozási terv módosítását a jelenlegi Má-Sz/f övezetből gazdasági övezetbe.

Településszerkezeti összefüggések

A Csömöri patak kanyarulatában, a gödöllői dombokon települt a több ezer éves településnyomokat mutató nagyközség, Budapest északkeleti határán.

A nagyközség meglevő külső úthálózati kapcsolatát a már régóta kialakult két bekötőút és az M0 gyorsforgalmi úttal megépített, azzal párhuzamos mellékút biztosítja.

A 21103 sz. út a Szabadság út – Magtár út nyomvonalon a 3. sz. főút felé ad kapcsolatot a főváros főúthálózati rendszeréhez.

A 21104 sz. út a Major u. – Timur u. nyomvonalon a Budapest, XVI. kerület Árpádföld felé biztosít kapcsolatot.

A 21105 sz. út közvetlen kapcsolat az M0 felé.

A Csömör délkeleti részén elhelyezkedő iparterület a 3. sz. főközlekedési út felől közvetlenül megközelíthető.

A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek fejlesztési övezeteit a Településrendezési terv – a településfejlesztési koncepció célkitűzései nyomán – az M0 gyorsforgalmi út mellett jelöli ki.

A 0176/77 hrsz. és a 0176/15 hrsz. tervezési terület a Rákospalotai határút csömöri meghosszabbított vonalának és az M0-nak a metsződésében kiépített csomópont környezetében, az M0-val párhuzamos mellékút mellett, a hatályos Településrendezési tervben már kijelölt ~ 15,0 ha kereskedelmi-szolgáltató övezethez kapcsolódva helyezkedik el. Az M0 gyorsforgalmi út felől Csömör nyugati kapuját alkotja.

A településfejlesztési koncepció és a tervezési terület összefüggései

A 0176/77 hrsz. és a 0176/15 hrsz. területek tervezett funkciója illeszkedik Csömör településfejlesztési koncepciójába, ezért annak kiegészítése – az Önkormányzattal egyetértésben nem szükséges. Ennek igazolására a koncepció néhány célkitűzésének vázlata:

- A település jövőképét a Gödöllői Kistérségi Fejlesztési Stratégiában foglaltakkal összhangban határozza meg. A Gödöllői kistérség és azon belül Csömör különleges gazdaságföldrajzi pozícióban van a területén keresztül haladó M0 autópályán. Lehetővé és kívánatosá válik innovatív vállalkozások betelepülése, a térség logisztikai, kereskedelmi-gazdasági-szolgáltató struktúrájának fejlesztése, szálláshelyek, konferencia központok, vendéglátás létesítményeinek elhelyezése – a természeti értékek lehető legnagyobb mértékű megőrzése mellett.

A tervezési terület adottságai

A 0176/77 és 0176/15 hrsz. ingatlanok – a tervezési terület – a Gödöllői dombság nyugati peremén, az M0 autópályát csomópontjából Csömör felé lehajtó út két oldalán helyezkednek el. A területet a csömöri patak erdős-ligetes mezősége övezi.

A 0176/77 hrsz. 2,26 ha nagyságú terület a hatályos Településrendezési tervben Má-Sz/f mezőgazdasági szántó-farm övezet.

A 0176/15 hrsz. 2,05 ha nagyságú területből 0,88 ha Má-gy, 1,17 ha Má-Sz/f övezetbe tartozik. A hatályos HÉSZ szerint az Má-gy mezőgazdasági gyep területek művelési ága nem változtatható meg, az övezet nem építhető be. A területek túlnyomó része gyengébb termőképességű földterület. Az M0-val párhuzamos mellékút 10 m-es

bevágása kettészelte az északkeleti lejtésű meredek gyepes-cserjés területet, jelentősen károsítva az eredeti gyepes terület élővilágát.

Az ingatlanok beépítését nehezíti, hogy közvetlenül egyik sem közelíthető meg a kiépített mellékútról, csak a meglevő csomópont átépítésével, a 0176/15 hrsz. ingatlan pedig a 0176/77 hrsz. ingatlan területén kialakítandó magánútról. A csomópont átépítéséhez a 0174/4hrsz ingatlan területéből kb:900m² terület igénybe vétele szükséges.

A 0176/77 hrsz. területen 40 baros gázvezeték húzódik, 46 m széles be nem építhető sávval.

A 0176/15 hrsz. területen a meredek részsű gyepes állapotának megtartása korlátozza a beépíthető területet.

A módosított Szerkezeti, Szabályozási terv és a módosított (kiegészített) HÉSZ

Az ARCHIDEA K+K Bt. megvizsgálta, hogy a beruházási program (logisztikai központ, szállodák, konferencia központ, gyorsétterem, benzinkút kb. 25-30000 m² bruttó szintterülettel) elhelyezésére alkalmas-e a két ingatlan?

Ezt követően a Szerkezeti és a Szabályozási terv módosítására tettünk javaslatot és kidolgoztuk a hatályos helyi építési szabályzat kiegészítését, módosítását.

Alátámasztó munkarészként környezeti hatástanulmányt, régészeti szakvéleményt, közlekedési-közműfejlesztési javaslatokat dolgoztunk ki.

Csömör nyugati kapuja tájba illő, markáns megformálásának egy lehetséges változatára adtunk beépítési javaslatot.

A tervezési terület – a két külterületi mezőgazdasági ingatlan – alkalmas a célzott beruházások megvalósítására, mert

- A területek fejlesztése összhangban van a településfejlesztési koncepcióval, az M0 gyorsforgalmi útról közvetlenül megközelíthetők – Csömör nyugati kapuját alkothatják.
- Közvetlenül csatlakoznak a hatályos településrendezési tervben már kijelölt kb. 15 ha kereskedelmi szolgáltató gazdasági területhez.
- Csömör Önkormányzata Képviselő-testülete, a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság támogatja a beruházást.
- A területeket országos vagy helyi természetvédelmi terület, régészeti lelőhely nem érinti.

- Annak ellenére, hogy az M0-val párhuzamosan kiépített mellékút az itt meglevő gyep területeket jelentősen károsította, a tervezett szabályozás a 0176/15 hrsz. területen belül megmaradt kb. 0,88 ha gyep terület 90 %-át természetközeli állapotban megtartja (a HÉSZ-ben előírtak szerint), Má-gy övezetben, de a 0176/15 hrsz ingatlan részeként.
- A Pest megyei Földhivatal hozzájárult a mezőgazdasági területek beépítéséhez.
- Az M0 felől 70 m széles tervezett védőerdő sáv jelent zajvédelmet a gyorsforgalmi úttól 200 m-re kezdődő tervezett létesítmények felé.
- A közúti megközelítés az M0 felől már kiépített csomópont átépítésével biztosítható, a közműhálózatok kiépíthetők.
- A biológiai aktivitás-érték a gazdasági területek lehatárolása mellett telken belül kompenzálható.
- Az övezeti átsorolások összhangban vannak az Országos Területrendezési Tervvel és a Budapesti Agglomeráció átdolgozás alatt levő Területrendezési tervével.

A tervezési terület mezőgazdasági területből beépítésre szánt gazdasági területbe sorolásához mind a Szerkezeti tervet, mind a Szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot módosítani kell. A Szerkezeti tervben az Má mezőgazdasági terület Gksz gazdasági területté változik, $2,0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$ szintterület-sűrűségi mutatóval.

A módosított Szabályozási tervben a tervezési terület felhasználására Gksz-2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetet javasolunk. Mindkét ingatlan (0176/77 és 0176/15 hrsz.) egyedi elhelyezkedése és a biológiai aktivitás értéke telken belüli kompenzációja szükségessé teszi csak a két ingatlanra vonatkozó övezeti paraméterek megadását.

A Szabályozási terv a 0176/15 sz. ingatlan területén meghagyja a gyepes-cserjék területek 90 %-át, Má-gy övezetben.

A 0176/15 sz. ingatlan megközelítését a Szabályozási terv a 0176/77 hrsz. ingatlan területén kijelölt magánúttal (nem közterülettel és ezért nem szabályozási vonallal lehatárolva) oldja meg.

A beépíthetőség maximális mértékét a biológiai aktivitás mértékének telken belüli kompenzálása határozta meg.

Közlekedés

A tervezési terület jó közlekedésföldrajzi helyzetben van, mivel az M0 autópálya és a 21.105 j. (Csömöri) bekötőút csomópontja mellett helyezkedik el. Rövid idő múlva átadásra kerül a csomópontból délnyugati irányban továbbvezető Új Rákospalotai határút, amely Budapesttel ad közvetlen kapcsolatot, így a terület minden irányból és az úthierarchia szerint többféle jellegű úton megközelíthető lesz.

A tervezési terület két különálló területrészből áll. A két területrész között halad el a bekötőút, így ezek megközelítését is külön-külön lehet tárgyalni. A terepadottságok miatt a bekötőút jelentős mélységű bevágásban halad, ezért a tervezéskor ezt az adottságot szem előtt kellett tartani. A bekötőúton az M0 csomóponttól 500 méterre van kétoldali útsatlakozás, amelyen keresztül a környező területek megközelíthetők. A tervezési területtől ez az útsatlakozás azonban jelentősebb távolságra van úgy, hogy csak idegen tulajdonban levő területeken keresztül lehetne a megközelítést megoldani. Az adott csomóponttávolság és a mély bevágás miatti előrelátási viszonyok miatt a két csomópont között újabb csomópont kialakítása nem lehetséges.

Az előbbiek miatt a déli területet (0176/77 hrsz.) az M0 csomópont négyágúvá alakításával lehet megközelíteni. A dokumentációban mellékelt csomóponti vázlat igazolja, hogy a csomópont a megépült változathoz képest csak kismértékű beavatkozást igényel. A bekötőút bevágása és íves kialakítása miatt a becsatlakozáshoz szükséges látóháromszög kialakítására kell majd gondot fordítani, amelynek szükségességét a csomóponti rajzon kívül a szabályozási terv is tartalmazza. A csomópontához negyedik ágként csatlakozó út magánútként kerül lejegyzésre (a közforgalom előtti megnyitás ténye a későbbiekben lesz meghatározva).

A bekötőúttól északra fekvő terület (0176/15 hrsz.) megközelítése a két területrész közötti hídkapcsolaton keresztül lehetséges. Az előbbiekben tárgyalt csomópont és a híd között a 0176/77 hrsz. telken vezető magánút biztosítja a kapcsolatot. Az úttervezés kapcsán részletes talajmechanikai vizsgálat szükséges annak bizonyítására, hogy a 21.105 j. bekötőút bevágásának mentén, annak élétől milyen távolságra lehet a belső utat vezetni anélkül, hogy az ezen lebonyolódó nehéz tehergépjármű forgalom tengelynyomása a rézsű-állékonyságot nem befolyásolja. Ha a szükséges távolság nagyobbra adódik úgy, hogy a telek beépítését korlátozná, úgy a belső utat a 0176/77 hrsz. telek déli határai mellett vezetve kell eljutni a tervezett hídszerkezethez.

A tervezési területen épülő létesítmények parkolását telken belül kell megoldani úgy, hogy a személygépjárművek és a kerékpárok elhelyezése biztosítva legyen az OTÉK szerinti normatíva alapján.

Közművesítés

A tervezési terület, a 0176/77 és 0176/15 hrsz. ingatlanok Csömör településen, az M0 autót út keleti oldalán, az M0 csömöri csomópontjából Csömör felé lehajtó út két oldalán helyezkednek el.

Az M0 autót út nyugati oldalán található Majorszegi-liget és Majorszegi-dűlő településrészek, melyek közvetlenül beleékelődnek Budapest XVI. kerület Árpádföldi területébe.

A tervezési terület az M0 csömöri csomópontjánál, a nyugati oldalon Budapest XV. ker. Rákospalotai határút folytatása a csomóponthoz vezető út.

Csömör Nagyközség Önkormányzatának

..... sz. határozata

a hatályos Szerkezeti terv módosításáról

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. §. (3) bek. b. pontjára tekintettel, továbbá hivatkozással a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelettel közzétett OTÉK 2. §. (1) bekezdésében foglaltakra, a tervezési területre vonatkozóan meghozza a Nagyközség hatályos településszerkezeti tervének módosításáról szóló határozatát, amelynek mellékletét képezi a módosított településszerkezeti terv (1:10000) és a településszerkezeti terv leírása.

Ez a határozat és a hozzátartozó településszerkezeti tervlap 2009. napján lép hatályba.

.....
polgármester

.....
jegyző

A módosított Szerkezeti terv leírása

A módosított, lehatárolt területek az 1:10000 léptékű hatályos Szerkezeti tervbe illeszkednek.

Az M0 autópályát csomópontjából Csömör felé lehajtó mellékút két oldalán elhelyezkedő 0176/77 és 0176/15 hrsz. mezőgazdasági ingatlanokat a módosított településszerkezeti terv kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe sorolja, a 0176/15 hrsz. ingatlan területén Má-gy övezetbe sorolt gyepterülettel.

Elhelyezendő létesítmények: logisztikai központ, szállodák, konferencia központ, gyorsétterem, benzinkút, kamion parkoló.

Csömör Nagyközség Önkormányzata

Képviselő testületének

..... sz. rendelete

a számú

a Nagyközség Szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló rendelet módosításáról

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §. (3) bekezdés c.) pontjában foglalt felhatalmazás alapján a Csömör Nagyközség Szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló sz. rendelet (továbbiakban R) módosításáról az alábbi rendeletet alkotja és jóváhagyja a módosított Szabályozási tervet.

A R. 16. §-a kiegészül 16. a. §-sal:

Gksz-2

Szabadonálló beépítésű kereskedelmi szolgáltató övezet

1./ Övezeti paraméterek

<u>Telekalakítás</u>	<u>kialakult telekméret</u>
<u>Beépítési mód</u>	<u>szabadonálló</u>
Beépítettség megengedett	0176/15 hrsz: 30%
<u>legnagyobb mértéke</u>	<u>0176/77 hrsz: 50%</u>
<u>Megengedett legnagyobb építménymagasság</u>	<u>12 m</u>
<u>Előkert, oldalkert</u>	<u>12,0 m</u>
<u>Oldalkert</u>	<u>6,0m illetve 12,0 m</u>
<u>Zöldfelületek minimális mértéke</u>	
0176/15 hrsz: 0,8 ha gyepl (Má-gyövezetbe sorolva)	
0,65 ha erdő	
0176/77 hrsz: 1,0 ha zöldterület	
<u>Szintterület-sűrűségi mutató</u>	<u>max. 2,0 m²/telek m²</u>

- 2./ A HÉSZ gazdasági övezet általános előírásaiban felsorolt elhelyezhető építmények mellett a két ingatlanon szállásépületek is elhelyezhetők.
- 3./ Az építési telkek előkertjében és oldalhatárai mentén 1 sor honos fafajokból álló fasort kell telepíteni és fenntartani.
- 4./ A parkolást telken belül, az építés általános előírásai szerint kell biztosítani. A térszín alatti parkolók a felépítmény homlokzati síkján túlnyulhatnak.
- 5./ A 0176/15 hrsz. ingatlant a 0176/77 hrsz. ingatlan területén kialakítandó magánútról kell megközelíteni. A csomópont átépítéséhez a 0174/4 hrsz telekből kb: 900m² igénybe vétele szükséges.
- 6./ Az építési engedélyezési tervet megelőzően elvi engedélyezési tervet kell készíteni, az építési engedély mellékleteként pedig kertépítészeti tervet.
- 7./ A 0176/77 és a 0176/15 hrsz ingatlanok régészeti érdekű területek.
- 8./ A tervezett új csomóponti ág számára szükséges látóháromszöget az engedélyezési terv készítése során kell kialakítani.
- 9./ A telken belüli magánút építése előtt (amennyiben az megközelíti a bekötőút beágását) részletes talajmechanikai szakvélemény készítendő a rézsúállékonyság igazolása céljából.

HELYSZÍNRAJZ

176/15
Helyrajzsorszám

Adatszolgáltatás a
6028/2008
iktatószám alapján.



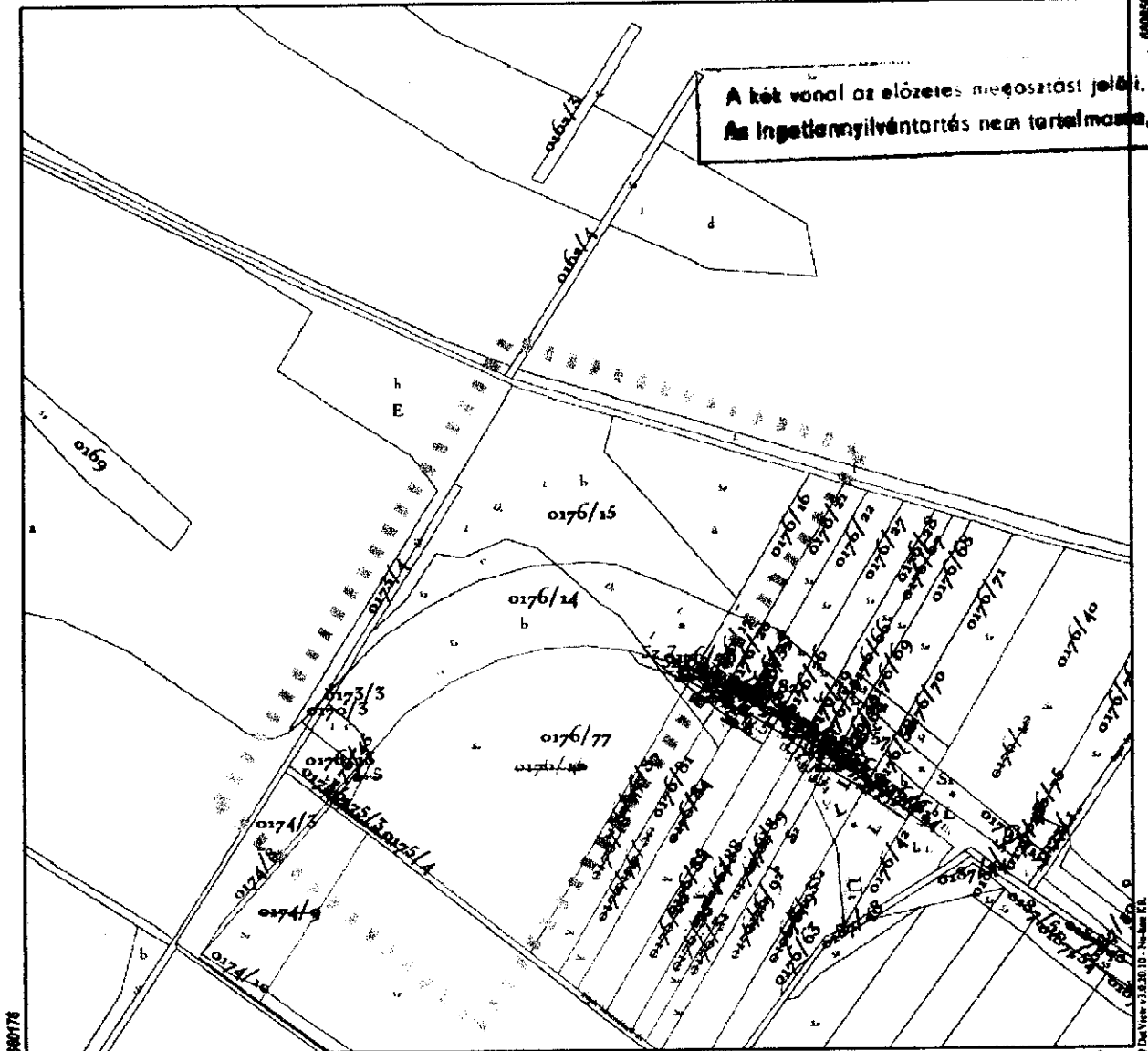
65-241-311



NEMZETI KATASZTERI PROGRAM
KÖZTÉR-ÉRTÉKELÉS

20587m²

240867



680176

245220

1:4000

m 100 200 300

GÖDÖLLŐ, 2008 JÚNIUS 18 13:57

Tervezési terület határa



Nagy Zoltán

A térkép sokszorosítása csak a tulajdonos Nemzeti Kataszteri Program Kft. engedélyével lehetséges!

CSÖMÖR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
(A 0176/77 HRSZ ÉS A 0176/15 HRSZ-Ű
TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN)

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL
2010. FEBRUÁRHÓ

GENERÁL TERVEZŐ:

KOVÁCS MIKLÓS TT1-13-0651/04

**2. Földhivatali
helyszínrajz**



Jelmagyarázat

	tervezési terület határa
	régészeti érdekű terület határa
	övezethatár
	tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet
	építési hely
	védőtávolság
	líliges gyeplő
	erdő
	közüti közlekedési terület
	telekbejárat helye

Gksz-2 (építési övezet)

beépítési mód:	szabadonálló
max.beépítési %:	0176/77 hrsz-nál 50 %
max.beépítési %:	0176/15 hrsz-nél 30 %
max. építménymagasság:	12 m
telekméret:	klakult
zöldfelület:	0176/77 hrsz-nál 1,0ha zöldterület 0176/15 hrsz-nál 0,8ha gyeplő, 0,65ha erdő
szintterületsűrűség mutató:	2,0 m ² / telek m ²

TERVEZETT LÉTESÍTMÉNYEK:

szállodák
konferenciatermek
logisztikai központ
raktárak
benzinkút, kamionparkoló
gyorsétterem
(25-30 000m²)

AZ ENGEDÉLYEZÉSI TERVEN MEGHATÁROZANDÓ
LÁTÓ HÁROMSZÖG A BEVÁGÁS SZÉLESÍTÉSÉVEL

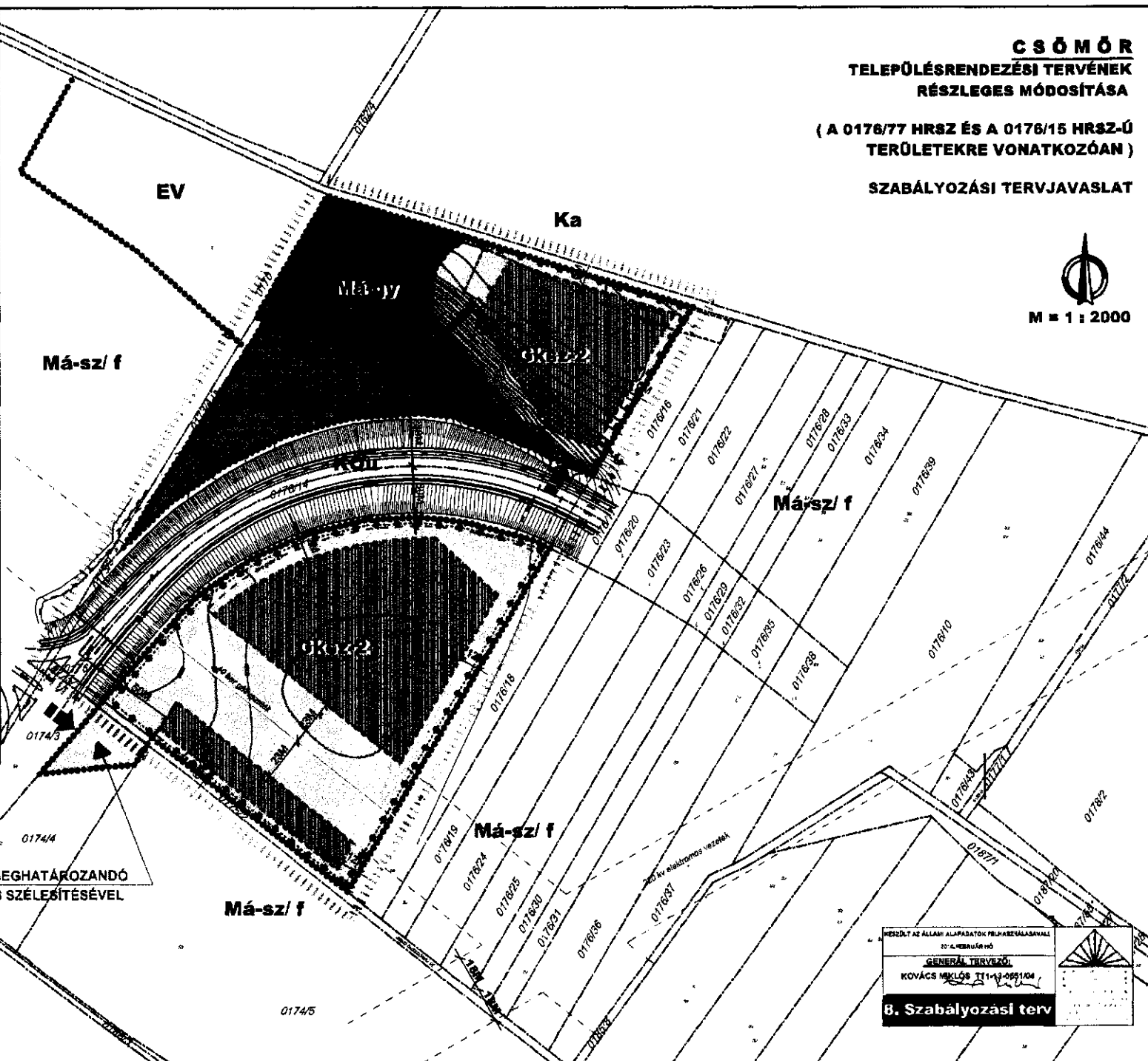
CSÖMÖR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

(A 0176/77 HRSZ ÉS A 0176/15 HRSZ-Ú
TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN)

szabályozási tervjavaslat



M = 1 : 2000



MEZŐLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL
2014. FEBRUÁR 10.
GÉNÉRAL TERVEZŐ
KOVÁCS MIKLÓS TT11-13-095/104
8. Szabályozási terv

Szerző: Székely László
fordító: László

Abstract

Szedervöltvi dőlő

44-1116-1000

Rövid dűlő

K5/0.1

~~Felsszó d010~~



Ms

KOU

Rövid dőlekv

Ko

Kou

Kon

220 kN

brasão de

Maar tódek

**Bp. Rákospalotai
határút felé**

Má⇒Gksz/2,0

módosítással érintett terület határa
mezőgazdasági területből
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL
2010.FEBRUÁR HÓ

GENERAL TERVEZŐ: KOVÁCS MIKLÓS TT1-13-0851/04

7. MÓDOSÍTOTT TSZT A

**MODOSÍTÁSSAL ERINTETT TERÜLET
LEHATÁROLÁSAVAL**



C s ö m ö r

Településrendezési tervének részleges módosítása

(0176/77 és 0176/15 hrsz-ú területekre vonatkozóan)



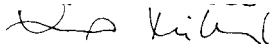
**Megbízó: PIROTECH Mérnöki Tanácsadó
és Szolgáltató Kft.**
2011 Budakalász, Sport u. 1.

Tervező: ARCHIDEA K+K Bt.
1068 Budapest, Városligeti fasor 8/b.

2010. február hó

Tervezők névsora:

Generál tervező


Kovács Miklós
TT1-13-0651/04

Településtervező

Sári István
É1-4165

Közlekedés tervező

Lombár István
MKSZ: 01-1167

Közmű tervező

Dima András
MKSZ: 01-2130

Környezetvédelem

Veress Balázs
Krusniczky Lóránd
F-1216/2007

Régészeti örökség

Vágner Zsolt
OKL: 459/2002

Ügyvezető

dr. Gérecz Éva

2010. február hó

Tartalomjegyzék

I. Szöveges munkarészek

- Településrendezési műszaki leírás
- Közlekedés
- Közművesítés
- Településszerkezeti terv módosításának határozati javaslata, leírása
- HÉSZ módosításának tervezete
- Környezvédelmi fejezet
- Régészeti szakvélemény
- Az államigazgatási szervek előzetes véleményei

II. Rajzi munkarészek

- 1. Tervezési alaptérkép
- 2. Földhivatali helyszínrajz
- 3. Légifotó a tervezési területről
- 4. Területfelhasználási vizsgálat
- 5. Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből
- 6. Kivonat a hatályos Szabályozási tervből
- 7. Módosított Településszerkezeti terv
- 8. Szabályozási terv
- 9. Közlekedési csomópont terve
- 10. Beépítési javaslat
- 11. Látványterv

Településrendezési műszaki leírás

Megbízás, előzmények

Az ARCHIDEA K+K Bt. megbízást kapott a PIROTECH Mérnöki Tanácsadó és Szolgáltató Kft-től a Csömör 0176/77 és a 0176/15 hrsz. területekkel kapcsolatosan a hatályos Településszerkezeti és Szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat módosítására.

A Képviselő-testület 6/2008. (IV. 29.) számú határozatában hozzájárult, hogy a 0176/77 hrsz. (22678 m² nagyságú) és a 0176/15 hrsz. (20587 m² nagyságú) területen logisztikai központot, benzinkutat, szállodát, gyorséttermet építsenek.

Csömör Nagyközség Önkormányzata Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 2009. február 9-i ülésén határozatot hozott, melyben javasolja a Csömör 0176/77 és 0176/15 hrsz-ú területekre vonatkozó Szabályozási terv módosítását a jelenlegi Má-Sz/f övezetből gazdasági övezetbe.

Településszerkezeti összefüggések

A Csömöri patak kanyarulatában, a gödöllői dombokon települt a több ezer éves településnyomokat mutató nagyközség, Budapest északkeleti határán.

A nagyközség meglevő külső úthálózati kapcsolatát a már régóta kialakult két bekötőút és az M0 gyorsforgalmi úttal megépített, azzal párhuzamos mellékút biztosítja.

A 21103 sz. út a Szabadság út – Magtár út nyomvonalon a 3. sz. főút felé ad kapcsolatot a főváros főúthálózati rendszeréhez.

A 21104 sz. út a Major u. – Timur u. nyomvonalon a Budapest, XVI. kerület Árpádföld felé biztosít kapcsolatot.

A 21105 sz. út közvetlen kapcsolat az M0 felé.

A Csömör délkeleti részén elhelyezkedő iparterület a 3. sz. főközlekedési út felől közvetlenül megközelíthető.

A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek fejlesztési övezeteit a Településrendezési terv – a településfejlesztési koncepció célkitűzései nyomán – az M0 gyorsforgalmi út mellett jelöli ki.

A 0176/77 hrsz. és a 0176/15 hrsz. tervezési terület a Rákospalotai határút csömöri meghosszabbított vonalának és az M0-nak a metsződésében kiépített csomópont környezetében, az M0-val párhuzamos mellékút mellett, a hatályos Településrendezési tervben már kijelölt ~ 15,0 ha kereskedelmi-szolgáltató övezethez kapcsolódva helyezkedik el. Az M0 gyorsforgalmi út felől Csömör nyugati kapuját alkotja.

A településfejlesztési koncepció és a tervezési terület összefüggései

A 0176/77 hrsz. és a 0176/15 hrsz. területek tervezett funkciója illeszkedik Csömör településfejlesztési koncepciójába, ezért annak kiegészítése – az Önkormányzattal egyetértésben nem szükséges. Ennek igazolására a koncepció néhány célkitűzésének vázlata:

- A település jövőképét a Gödöllői Kistérségi Fejlesztési Stratégiában foglaltakkal összhangban határozza meg. A Gödöllői kistérség és azon belül Csömör különleges gazdaságföldrajzi pozícióban van a területén keresztül haladó M0 autópályá révén. Lehetővé és kívánatosá válik innovatív vállalkozások betelepülése, a térség logisztikai, kereskedelmi-gazdasági-szolgáltató struktúrájának fejlesztése, szálláshelyek, konferencia központok, vendéglátás létesítményeinek elhelyezése – a természeti értékek lehető legnagyobb mértékű megőrzése mellett.

A tervezési terület adottságai

A 0176/77 és 0176/15 hrsz. ingatlanok – a tervezési terület – a Gödöllői dombság nyugati peremén, az M0 autópályát csomópontjából Csömör felé lehajtó út két oldalán helyezkednek el. A területet a csömöri patak erdős-ligetes mezősege övezi.

A 0176/77 hrsz. 2,26 ha nagyságú terület a hatályos Településrendezési tervben Má-Sz/f mezőgazdasági szántó-farm övezet.

A 0176/15 hrsz. 2,05 ha nagyságú területből 0,88 ha Má-gy, 1,17 ha Má-Sz/f övezetbe tartozik. A hatályos HÉSZ szerint az Má-gy mezőgazdasági gyepterületek művelési ága nem változtatható meg, az övezet nem építhető be. A területek túlnyomó része gyengébb termőképességű földterület. Az M0-val párhuzamos mellékút 10 m-es

bevágása kettészelte az északkeleti lejtésű meredek gyepes-cserjés területet, jelentősen károsítva az eredeti gyepes terület élővilágát.

Az ingatlanok beépítését nehezíti, hogy közvetlenül egyik sem közelíthető meg a kiépített mellékútról, csak a meglevő csomópont átépítésével, a 0176/15 hrsz. ingatlan pedig a 0176/77 hrsz. ingatlan területén kialakítandó magánútról. A csomópont átépítéséhez a 0174/4 hrsz ingatlan területéből kb:900m² terület igénybe vétele szükséges.

A 0176/77 hrsz. területen 40 baros gázvezeték húzódik, 46 m széles be nem építhető sávval.

A 0176/15 hrsz. területen a meredek résű gyepes állapotának megtartása korlátozza a beépíthető területet.

A módosított Szerkezeti, Szabályozási terv és a módosított (kiegészített) HÉSZ

Az ARCHIDEA K+K Bt. megvizsgálta, hogy a beruházási program (logisztikai központ, szállodák, konferencia központ, gyorsétterem, benzinkút kb. 25-30000 m² bruttó szintterülettel) elhelyezésére alkalmas-e a két ingatlan?

Ezt követően a Szerkezeti és a Szabályozási terv módosítására tettünk javaslatot és kidolgoztuk a hatályos helyi építési szabályzat kiegészítését, módosítását.

Alátámasztó munkarészként környezeti hatástanulmányt, régészeti szakvéleményt, közlekedési-közműfejlesztési javaslatokat dolgoztunk ki.

Csömör nyugati kapuja tájba illő, markáns megformálásának egy lehetséges változatára adtunk beépítési javaslatot.

A tervezési terület – a két külterületi mezőgazdasági ingatlan – alkalmas a célzott beruházások megvalósítására, mert

- A területek fejlesztése összhangban van a településfejlesztési koncepcióval, az M0 gyorsforgalmi útról közvetlenül megközelíthetők – Csömör nyugati kapuját alkotják.
- Közvetlenül csatlakoznak a hatályos településrendezési tervben már kijelölt kb. 15 ha kereskedelmi szolgáltató gazdasági területéhez.
- Csömör Önkormányzata Képviselő-testülete, a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság támogatja a beruházást.
- A területeket országos vagy helyi természetvédelmi terület, régészeti lelőhely nem érinti.

- Annak ellenére, hogy az M0-val párhuzamosan kiépített mellékút az itt meglevő gyepterületeket jelentősen károsította, a tervezett szabályozás a 0176/15 hrsz. területen belül megmaradt kb. 0,88 ha gyepterület 90 %-át természetközeli állapotban megtartja (a HÉSZ-ben előírtak szerint), Má-gy övezetben, de a 0176/15 hrsz ingatlan részeként.
- A Pest megyei Földhivatal hozzájárult a mezőgazdasági területek beépítéséhez.
- Az M0 felől 70 m széles tervezett védőerdő sáv jelent zajvédelmet a gyorsforgalmi úttól 200 m-re kezdődő tervezett létesítmények felé.
- A közúti megközelítés az M0 felől már kiépített csomópont átépítésével biztosítható, a közműhálózatok kiépíthetők.
- A biológiai aktivitás-érték a gazdasági területek lehatárolása mellett telken belül kompenzálható.
- Az övezeti átsorolások összhangban vannak az Országos Területrendezési Tervvel és a Budapesti Agglomeráció átdolgozás alatt levő Területrendezési tervével.

A tervezési terület mezőgazdasági területből beépítésre szánt gazdasági területbe sorolásához mind a Szerkezeti tervet, mind a Szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot módosítani kell. A Szerkezeti tervben az Má mezőgazdasági terület Gksz gazdasági területté változik, $2,0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$ szintterület-sűrűségi mutatóval.

A módosított Szabályozási tervben a tervezési terület felhasználására Gksz-2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetet javasolunk. Mindkét ingatlan (0176/77 és 0176/15 hrsz.) egyedi elhelyezkedése és a biológiai aktivitás értéke telken belüli kompenzációja szükségessé teszi csak a két ingatlanra vonatkozó övezeti paraméterek megadását.

A Szabályozási terv a 0176/15 sz. ingatlan területén meghagyja a gyepes-cserjék területek 90 %-át, Má-gy övezetben.

A 0176/15 sz. ingatlan megközelítését a Szabályozási terv a 0176/77 hrsz. ingatlan területén kijelölt magánúttal (nem közterülettel és ezért nem szabályozási vonallal lehatárolva) oldja meg.

A beépíthetőség maximális mértékét a biológiai aktivitás mértékének telken belüli kompenzálása határozta meg.

Közlekedés

A tervezési terület jó közlekedésföldrajzi helyzetben van, mivel az M0 autópálya és a 21.105 j. (Csömöri) bekötőút csomópontja mellett helyezkedik el. Rövid idő múlva átadásra kerül a csomópontból délnyugati irányban továbbvezető Új Rákospalotai határút, amely Budapesttel ad közvetlen kapcsolatot, így a terület minden irányból és az úthierarchia szerint többféle jellegű úton megközelíthető lesz.

A tervezési terület két különálló területrészből áll. A két területrész között halad el a bekötőút, így ezek megközelítését is külön-külön lehet tárgyalni. A terepadottságok miatt a bekötőút jelentős mélységű bevágásban halad, ezért a tervezéskor ezt az adottságot szem előtt kellett tartani. A bekötőúton az M0 csomóponttól 500 méterre van kétoldali útsatlakozás, amelyen keresztül a környező területek megközelíthetők. A tervezési területtől ez az útsatlakozás azonban jelentősebb távolságra van úgy, hogy csak idegen tulajdonban levő területeken keresztül lehetne a megközelítést megoldani. Az adott csomóponttávolság és a mély bevágás miatti előrelátási viszonyok miatt a két csomópont között újabb csomópont kialakítása nem lehetséges.

Az előbbiek miatt a déli területet (0176/77 hrsz.) az M0 csomópont négyágúvá alakításával lehet megközelíteni. A dokumentációban mellékelt csomóponti vázlat igazolja, hogy a csomópont a megépült változathoz képest csak kismértékű beavatkozást igényel. A bekötőút bevágása és íves kialakítása miatt a becsatlakozáshoz szükséges látóháromszög kialakítására kell majd gondot fordítani, amelynek szükségességét a csomóponti rajzon kívül a szabályozási terv is tartalmazza. A csomóponthoz negyedik ágként csatlakozó út magánútként kerül lejegyzésre (a közforgalom előtti megnyitás ténye a későbbiekben lesz meghatározva).

A bekötőúttól északra fekvő terület (0176/15 hrsz.) megközelítése a két területrész közötti hídkapcsolaton keresztül lehetséges. Az előbbiekben tárgyalt csomópont és a híd között a 0176/77 hrsz. telken vezető magánút biztosítja a kapcsolatot. Az úttervezés kapcsán részletes talajmechanikai vizsgálat szükséges annak bizonyítására, hogy a 21.105 j. bekötőút bevágásának mentén, annak élétől milyen távolságra lehet a belső utat vezetni anélkül, hogy az ezen lebonyolódó nehéz tehergépjármű forgalom tengelynyomása a rézsű-állékonyságot nem befolyásolja. Ha a szükséges távolság nagyobbra adódik úgy, hogy a telek beépítését korlátozná, úgy a belső utat a 0176/77hrs. telek déli határai mellett vezetve kell eljutni a tervezett hídszerkezethez.

A tervezési területen épülő létesítmények parkolását telken belül kell megoldani úgy, hogy a személygépjárművek és a kerékpárok elhelyezése biztosítva legyen az OTÉK szerinti normatíva alapján.

Közművesítés

A tervezési terület, a 0176/77 és 0176/15 hrsz. ingatlanok Csömör településen, az M0 autótút keleti oldalán, az M0 csömöri csomópontjából Csömör felé lehajtó út két oldalán helyezkednek el.

Az M0 autótút nyugati oldalán található Majorszegi-liget és Majorszegi-dűlő településrészek, melyek közvetlenül beleékelődnek Budapest XVI. kerület Árpádföldi területébe.

A tervezési terület az M0 csömöri csomópontjánál, a nyugati oldalon Budapest XV. ker. Rákospalotai határút folytatása a csomóponthoz vezető út.

A tervezési területen jelenleg nem épült ki közműrendszer. A településen az M0 autótól keleti oldalán a Majori útnál, míg a nyugati oldalán az Árpádföldi útnál áll rendelkezésre közmű kapcsolódási lehetőség.

A beépítés-fejlesztéseket a városrendezési munkarésze részletesen ismerteti..

A közműigények szempontjából meghatározó beépítés-fejlesztéseket a következőkben foglalhatók össze:

A beruházási program alapján a 0176/15. és a 0176/77 hrsz.-ú ingatlanokon kb. 25-30000 m² bruttó szintterülettel logisztikai központ, szállodák, konferencia központ, gyorsétterem, benzinkút elhelyezése várható.

A tervezési terület közműellátását közművezetékekkel javasoljuk megoldani.

Itt megjegyezzük, hogy a 38/1996. (IV.5.) kormányrendelet szerint a közterülettel rendelkező ingatlanok **vízellátása és szennyvízcsatornázása közművezetésekről kell biztosítani. Ettől való eltérés engedélyezési, illetve hatósági kérdés.**

A tervezési területen mind a vízi-közművek - vízellátás, szennyvíz-csatornázás, részben a csapadékvíz-elvezetés - mind az energiaközművek - gázellátás, villamosenergia-ellátás igényeknek megfelelően **távlatban egységes rendszerben javasoljuk kiépíteni.**

A jelen terv közművesítési javaslatához felhasználtuk a közműveket üzemeltető társaságok nyilatkozatait, a településre készült szerkezeti és szabályozási terv közmű munkarészét, , továbbá egyeztetéseinket, helyszíni vizsgálatainkat.

A következőkben szakáganként ismertetjük a tervezési terület közműveinek - vízellátás, a csatornázás, a gázellátás, villamosenergia-ellátás, hírközlés - **elvi** fejlesztési javaslatát és **a becsült** közműigényeket szöveges formában.

Vízellátás:

Csömör település vízellátását két vízellátó rendszer biztosítja:

- Az M0-tól keletre található központi belterületi rész vízellátását Duna Menti Regionális Vízmű vízellátó hálózat biztosítja,
- Az M0-tól nyugatra fekvő Majorszegi-dűlő és a Majorszegi-liget területének vízellátása a Fővárosi Vízművek hálózatáról történik.

Belterület vízellátása:

A DMRV regionális vízellátó rendszere a Gödi vízbázistól kiindulva biztosítja Kelet-pestmegye több településének, köztük Csömör vízellátását is.

Csömör vízellátó hálózatát egy NA 250 ac nyomócső táplálja, mely Fót irányából érkezik a település területére. A csatlakozás a községi hálózaton át ellennyomó rendszerben történik a magas ponton elhelyezett 2x250 m³-es tározó medencékre. A település területéről átemelő továbbítja a vizet Kerepestarcsa felé egy NA 400 mm nyomócsövön át.

A Csömöri hálózat a nagy szintkülönbség miatt két nyomásvonalra került megosztásra:

- az alacsonyabban fekvő területek vízellátása a Fót felől érkező vezetékről ellennyomó rendszerben történik, a vízmű területén elhelyezett iker víztározó segítségével,

- a magasan fekvő területek (Vízműsor utca, Panoráma út környéke) a vízmű területén lévő átemelőről kapnak emelt nyomású megtáplálást.
A nyomásonak a vezetékek tolózárral történő szakaszolásával választották el.

A település vízellátása a DMRV ZRt. tájékoztatása szerint az utóbbi években mennyiségi vonatkozásban a kritikus állapot felé közelít.
A DMRV ZRt tájékoztatása szerint a külterületi részek vízellátását, valamint a belterületen a jövőben jelentkező jelentős többlet igényeket biztonsággal csak a térségi vízellátó rendszer bővítését célzó beruházások megvalósítása árán lehet kielégíteni.

Majorszegi-dűlő, és Majorszegi-liget vízellátása Budapest XVI. kerület vízellátó rendszeréhez történő kapcsolódással oldották meg. A terület ivóvíz ellátását a Fővárosi Vízművek ZRt. hálózata biztosítja a hálózatról leágazó mért vezetékek révén.
A település gerincvezetéke NÁ 250 mm vezetékek alkotják, az elosztóhálózat NA 150 mm és NA 100 mm átmérőjű vezetékekből áll, melyek nagyrészt körvezeték rendszerben üzemelnek.

A régebben fektetett csővezetékek anyaga azbesztcement, az új vezetékszakaszok anyaga KM PVC.

A tervezési terület közelében csatlakozásra alkalmas vízellátó hálózat a településen az M0 autót út keleti oldalán a Majori útnál, míg a nyugati oldalán az Árpádföldi útnál áll rendelkezésre.

VÍZIGÉNY:

A tervezési terület becsült **kommunális vízigénye:**

- logisztikai központ	5,0 m ³ /d
- szállodák,	15,0 m ³ /d
- konferencia központ,	5,0 m ³ /d
- gyorsétterem,	2,0 m ³ /d
- benzinkút elhelyezése	3,0 m ³ /d
Átlagos vízigény:	30,0 m ³ /d
Napi csúcs vízigény:	45,0 m ³ /d
Óra csúcs vízigény:	4,5 m ³ /h

Tűzi-vízigény:

Javasolt tűzszakasz: 1200 m²

Mértékadó javasolt tűzi-vízigény: 1800 l/min, **30,0 l/s**

VÍZELLÁTÁSI JAVASLAT:

A tervezési terület vízellátása a Major út mentén Móricz Zsigmond utca magasságáig kiépített vízellátó-hálózattól javasoljuk megoldani.

A Major úttól a 21105 sz. - 0176/14 hrsz.-ú - út mellett, - mely közvetlen kapcsolat a település a tervezési terület és az M0 között – NÁ 150 mm-es KPE gerincvezetékét javasunk kialakítani.

A javasolt gerincvezeték kiépítése azért is indokolt, mert a település szerkezeti és szabályozási terve a 21105 sz. - 0176/14 hrsz.-ú – út mellett a Major úttól végig gazdasági, szolgáltató, kereskedelmi funkciójú beépítést jelölt ki. A várható beépítés-fejlesztésekhez indokolt a javasolt gerincvezeték kiépítése.

A gerincvezetékéről a tervezési területen belül szintén NÁ 150 mm-es vezetékét javasunk kiépíteni.

A beépítési egységekhez NÁ 150/25 mm-es kombinált bekötést javasunk kiépíteni, egyeztetve az engedélyezési terv készítése során a vezeték üzemeltetőjével.

Felmerült a kérdés, hogy Csömör település tervi beépítés-fejlesztésének vízellátása a fővárosi rendszerről kerüljön megoldásra. A Fővárosi rendszerre történő csatlakozás lehetősége is rendelkezésre áll.

A fővárosi rendszerre történő csatlakozás a Majorszegi-liget vízellátását biztosító M0 autótút nyugati oldalán az Árpádföldi útnál áll rendelkezésre hasonló feltételekkel, mint a DMRV rendszerénél. A fővárosi rendszerre történő csatlakozás feltételeit a Fővárosi Vízművek Zrt-vel beruházói szinten kell egyeztetni.

Csatornázás:

Csömör csatornázása elválasztott rendszerben kerül megoldásra.

A tervezési terület szintén elválasztott rendszerben csatornázható.

A tervezési területen és környezetében nem épült ki szennyvízcsatorna-hálózat.

A csapadékvíz-elvezetés a tervezési területen és a térségben nyílt árokhalózzal történik.

Szennyvízcsatornázás

A településen elválasztott rendszerű gravitációs szennyvízcsatorna hálózat került kiépítésre.

A rendszer több vízgyűjtőterülettel rendelkezik, melyekből a főgyűjtőkbe átemelők (I. számú telepi átemelő és II. — VI. sz. hálózati átemelők) juttatják a szennyvizet.

Két főgyűjtő épült ki, melyek a települést északi és déli részre osztó Csömöri-patak északi ill. déli oldalán haladnak a Vágóhíd utcában, a patak mellett elhelyezett szennyvíztisztító telep fele:

- az északi oldal NA 300 KG PVC anyagú főgyűjtője, mely a Széchényi utca — Rákóczi F. utca — Vágóhíd utca nyomvonalon halad,

- a déli oldal NA 300 KG PVC főgyűjtője, amely a Kacsóh Pongrác utca — Arany János utca — Hunyadi utca — Jókai Mór utca — Palotai utca nyomvonalon halad.

A gyűjtő hálózat D 200, D 300 mm KG-PVC csatornák.

A település belterülete nagyrészt csatornázott, a kiépítés a csatornázott területeken véglegesnek tekinthető, itt az ingatlanok többsége bekötéssel rendelkezik.

KELETKEZŐ SZENNYVÍZMENNYISÉG:

A tervezési terület becsült szennyvízmennyisége a vízfogyasztások alapján a következő:

- logisztikai központ 5,0 m³/d
- szállodák, 15,0 m³/d

- konferencia központ, 5,0 m³/d
- gyorsétterem, 2,0 m³/d
- benzinkút 3,0 m³/d

Napi szennyvízmennyiség összesen: 30,0 m³/d

SZENNYVÍZELVEZETÉSI JAVASLAT :

A tervezési terület szennyvizeit az ingatlanon belül gravitációs csatornával javasoljuk összegyűjteni.

A gravitációs csatornákkal összegyűjtött szennyvizek befogadója a tervezési terület szennyvízátemelője. A tervezett szennyvízátemelőtől nyomóvezetéken lehet a befogadóba juttatni a szennyvizeket.

Csapadékvíz-elvezetés

A település területén a természetes csapadékvíz befogadó a Csömöri-patak.

A terület domborzati adottságai kedveznek a csapadékvizek viszonylag gyors összegyűlekezésének és elvezetésének.

.

A település zárt csapadékvíz elvezető rendszerrel szórványosan rendelkezik. A burkolt utak

és a település utcáinak egy része csapadékvíz elvezető árokkal ellátott.

A csapadékvíz elvezetés nélküli utcákban a csapadékvizek elszikkadnak, illetve az út területén haladnak a legközelebbi befogadóig.

A tervezési terület a csapadékvíz-elvezetés szempontjából a Csömöri patak vízgyűjtő-területébe tartozik.

KELETKEZŐ CSAPADÉKVÍZHÓZAM:...

Lefolyási tényező: 0,4

Csapadékkintenzitás: 152 l/s,ha

Vízgyűjtő-terület: ...4,2 ha.....

Qcs = ...255,36 l/s.....

CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉSI JAVASLAT

A tervezési terület – két vízgyűjtőterületén – csapadékvíz-elvezetésére **DN 400 mm-es KG-PVC zárt csapadék csatornahálózatot** javaslunk kialakítani.

A csapadékvíz elhelyezésénél a tetőfelületeken összegyűlekező csapadékvizeknél csapadék víz-tározás, majd szivárogtatás alkalmazható.

A burkolt út-, és parkoló-területeken összegyűlekező csapadékvizek, hordalékfogó és olajfogón műtárgyakon keresztül kerülhet a befogadó szivárogtató rendszerbe.

Gázellátás:

Csömör Nagyközség területén jelenleg két földgázszolgáltató van jelen:

A központi belterületi rész és a Majorszegi liget kiépített belterületen a földgáz ellátást a

TÍGAZ hálózata biztosítja,

A Majorszegi dűlő régebben kiépített belterületén a Budapest XVI. kerületi belterület közelsége miatt a Fővárosi Gázművek ZRt. hálózata szolgáltat.

A TÍGAZ hálózata középnyomású (3 bar) hálózat, melyet két irányból táplál meg a nagy-középnyomást vezetéken elhelyezett két gázfogadó:

- a Kistarcsai út — Erzsébet köz keresztezésénél elhelyezett I. sz. gázfogadó a település keleti széléről táplálja a gázelosztó hálózatot,
- a Táncsics utca — Ady Endre utca kereszteződéshez közel, külterületen elhelyezett II. sz. gázfogadó a település délkeleti oldaláról táplálja a hálózatot.

A nagy-középnyomású hálózat két tápvezetéke (D110 KPE és D160 KPE) Kistarcsa irányából az ipari területen át közelíti meg a település területét.

A település középnyomású ellátó hálózata D 90 KPE és D 63 KPE vezetékekből áll. A jelenlegi igények szintjén végleges kiépítésnek tekinthető kialakítással.

A település külterületén, az ipari zónától délre áthalad egy 40 bar nyomású nagyátmérőjű gáz

gerincvezeték, melynek a község fele lecsatlakozása vagy egyéb létesítménye nincs.

A tervezési terület becsült gázigénye:

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| - logisztikai központ | 15,0 gnm ³ /h |
| - szállodák, | 25,0 gnm ³ /h |
| - konferencia központ, | 15,0 gnm ³ /h |
| - gyorsétterem, | 5,0 gnm ³ /h |
| - benzinkút | 2,0 gnm ³ /h |

Gázigény összesen: 62,0 gnm³/h

2-3,0 gnm³/h

A tervezési területen a gázellátását, a vízellátáshoz hasonlóan a Major út mentén kiépült középnyomású hálózattól javasoljuk megoldani.

A Major úttól a 21105 sz. - 0176/14 hrsz.-ú – út mellett NÁ 63 mm-e középnyomású vezetékét javaslunk kiépíteni a tervezési területig.

Villamosenergia-ellátás:

Az elektromos energia ellátást a Budapesti Elektromos Művek NyRt. közép feszültségű hálózata (10 kV és 20kV) biztosítja.

A település több irányból került megtáplálásra (Kistarcsa, Budapest).

A közép feszültségű hálózatra vannak felfűzve a kisfeszültségű hálózatot tápláló transzformátorok. A kis-, és közép feszültségű hálózat a település belterületét, továbbá a külterület zártkerti és üdülőövezeti részénél is kiépítésre került.

A fontosabb csömöri ipari létesítmények (ipari zóna) közép feszültségen kapja a villamosenergia-ellátást.

A község külterületén délnyugat — északkelet irányban áthalad négy nagyfeszültségű (220 kV) légvezeték, ebből három egymással közel párhuzamosan a külterület északi részén, a Fóttal és Mogyoróddal határos oldalon, a negyedik a község területét felezve, a belterület északi peremét érintve.

A nagyfeszültségű vezetékek közvetlenül nem játszanak szerepet a település energiaellátásában, viszont a beépítés-fejlesztéseknél figyelembe kell venni a védőövezetét.

A tervezési terület becsült egyidejű villamosenergia-igénye:

- | | |
|-----------------------|----------|
| - logisztikai központ | 150,0 kW |
|-----------------------|----------|

- szállodák,	100,0 kW
- konferencia központ,	50,0 kW
- gyorsétterem,	10,0 kW
- benzinkút	25,0 kW
Villamosenergia-igény összesen	335,0 kW

Villamosenergia-ellátási javaslat:

A Major út mentén középvezetékű légvezetékes hálózat húzódik.

A Major út középvezetékű vezetékétől a 21105 sz. - 0176/14 hrsz.-ú – út mellett a tervezési területig ki kell építeni a középvezetékű hálózatot.

A tervezési területen 630 /20 kV-os transzformátor telepítésével lehet a tervezési terület kisfeszültségű hálózatának kiépítését megvalósítani. **A tervezési területen kisfeszültségű hálózatokat a tervezett utak mentén földkábeles formában javasoljuk kiépíteni.**

Hírközlés:

A tervezési terület hírközlési ellátását a konkrét funkciók rögzítése után az engedélyezési tervek során kell meghatározni.

A tervezési terület becsült vezetékes fővonal száma: 5 - 10 fővonal

1. A **vezetékes hálózatok** elhelyezési lehetőségét illetően rögzítendő a vezetékes hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan:

- A közterületen mindkét oldali járda területe biztosított a hírközlési alépítmény elhelyezésére.

A hírközlési létesítmények elhelyezési lehetőségét a 7/2006 (V.17.) IHM rendelettel többször módosított 29/1999 (X. 6.) KHVM rendelet szabályozza, valamint a 37/2007.(XII.13.) ÖTM rendelet – az elektronikus hírközlésre vonatkozó előírásait – szabályozza, melyet a település tervezési terv során figyelembe vettünk.

A vezetékes hálózat elhelyezése a szabályozási előírásokban rögzítetten történhet, amely előírja, hogy tervezett új távközlési hálózatot a tervezési területen belül földkábelbe javasolt kivitelezni.

A távközlés hálózata műszaki megjelenésében bár közműjellegű, a szolgáltatás azonban alanyi jogú. Az igények kielégítése alanyi jogon, egyénileg kötött szerződések segítségével történik. Az igénybejelentés alapján a szolgáltató az igények kielégítéséhez szükséges hálózatfejlesztést saját beruházásként valósíthatja meg.

A távközlési ellátottságot a tervezési területek térségében is, így a tervezési területen is lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.

Csömör településen valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, Pannon GSM, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan:
A község közigazgatási területén vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény elhelyezésének külön szabályozása szükséges.

A város közigazgatási területén vezeték nélküli – rádiótelefon - létesítményénél a 37/2007 (XII. 13) rendelet előírásait kell figyelembe venni.

A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, az előírt magassági korlátozás betartása szükséges.

Csömör Nagyközség Önkormányzatának

..... sz. határozata

a hatályos Szerkezeti terv módosításáról

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. §. (3) bek. b. pontjára tekintettel, továbbá hivatkozással a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelettel közzétett OTÉK 2. §. (1) bekezdésében foglaltakra, a tervezési területre vonatkozóan meghozza a Nagyközség hatályos településszerkezeti tervének módosításáról szóló határozatát, amelynek mellékletét képezi a módosított településszerkezeti terv (1:10000) és a településszerkezeti terv leírása.

Ez a határozat és a hozzátartozó településszerkezeti tervlap 2009. napján lép hatályba.

.....
polgármester

.....
jegyző

A módosított Szerkezeti terv leírása

A módosított, lehatárolt területek az 1:10000 léptékű hatályos Szerkezeti tervbe illeszkednek.

Az M0 autópályát csomópontjából Csömör felé lehajtó mellékút két oldalán elhelyezkedő 0176/77 és 0176/15 hrsz. mezőgazdasági ingatlanokat a módosított településszerkezeti terv kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe sorolja, a 0176/15 hrsz ingatlan területén Má-gy övezetbe sorolt gyepterülettel.

Elhelyezendő létesítmények: logisztikai központ, szállodák, konferencia központ, gyorsétterem, benzinkút, kamion parkoló.

Csömör Nagyközség Önkormányzata

Képviselő testületének

..... sz. rendelete

a számú

a Nagyközség Szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló rendelet módosításáról

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §. (3) bekezdés c.) pontjában foglalt felhatalmazás alapján a Csömör Nagyközség Szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló sz. rendelet (továbbiakban R) módosításáról az alábbi rendeletet alkotja és jóváhagyja a módosított Szabályozási tervet.

A R. 16. §-a kiegészül 16. a. §-sal:

Gksz-2

Szabadonálló beépítésű kereskedelmi szolgáltató övezet

1./ Övezeti paraméterek

Telekalakítás	kialakult telekméret
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	0176/15 hrsz: 30%
	0176/77 hrsz: 50%
Megengedett legnagyobb építménymagasság	12 m
Előkert, oldalkert	12,0 m
Oldalkert	6,0m illetve 12,0 m
Zöldfelületek minimális mértéke	
	0176/15 hrsz: 0,8 ha gyepterület (Mágyövezetbe sorolva)
	0,65 ha erdő
	0176/77 hrsz: 1,0 ha zöldterület
Szintterület-sűrűségi mutató	max. 2,0 m ² /telek m ²

- 2./ A HÉSZ gazdasági övezet általános előírásaiban felsorolt elhelyezhető építmények mellett a két ingatlanon szállásépületek is elhelyezhetők.
- 3./ Az építési telkek előkertjében és oldalhatárai mentén 1 sor honos fafajokból álló fasort kell telepíteni és fenntartani.
- 4./ A parkolást telken belül, az építés általános előírásai szerint kell biztosítani. A térszín alatti parkolók a felépítmény homlokzati síkján túlnyulhatnak.
- 5./ A 0176/15 hrsz. ingatlant a 0176/77 hrsz. ingatlan területén kialakítandó magánútról kell megközelíteni. A csomópont átépítéséhez a 0174/4 hrsz telekből kb: 900m² igénybe vétele szükséges.
- 6./ Az építési engedélyezési tervet megelőzően elvi engedélyezési tervet kell készíteni, az építési engedély mellékleteként pedig kertépítészeti tervet.
- 7./ A 0176/77 és a 0176/15 hrsz ingatlanok régészeti érdekű területek.
- 8./ A tervezett új csomóponti ág számára szükséges látóháromszöget az engedélyezési terv készítése során kell kialakítani.
- 9./ A telken belüli magánút építése előtt (amennyiben az megközelíti a bekötőút bevágását) részletes talajmechanikai szakvélemény készítendő a rézsúállékonyság igazolása céljából.

Biológiai aktivitásérték számítása a 0176/77 és 0176/15 hrsz-ú ingatlanok területére

1./ Jelenlegi állapot

0176/77 hrsz. 2,27 ha szánó $\times 3 = 6,8$ pont

0176/15 hrsz. 0,88 ha gyep
1,17 ha szántó
2,05 ha $\times 3 = 6,15$ pont

2./ Tervezett állapot

0176/77 hrsz. 1,27 ha gazdasági terület $\times 0,3 = 0,38$ pont
1,00 ha zöldterület (gázvezeték védősávja) $\times 6 = 6$ pont
Összesen: 6,38 pont

0176/15 hrsz. 0,8 ha gyep $\times 3 = 2,4$ pont
 0,65 ha erdő $\times 6 = 3,96$ pont
0,6 ha gazdasági terület $\times 0,3 = 0,2$ pont
Összesen: 6,56 pont

3./ Biológiai aktivitás értéke

Jelenlegi: $6,8 + 6,15 = 12,9$ pont

Tervezett: $6,38 + 6,56 = 12,9$ pont (nem változik)

Környezeti hatástanulmány, zöldfelületek, környezetrendezési javaslat

Környezetvédelmi fejezet a Csömör Nagyközség 0176/77 hrsz. (22678 m² nagyságú) és a 0176/15 hrsz. (20587 m² nagyságú) területekre vonatkozóan.

A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF: 46895-1/2008 számon adott előzetes véleményt a TRT és HÉSZ módosításával kapcsolatban.

Vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontból

Vízellátás

- A tervezett létesítményekben szolgáltatott ivóvíz minőségének ki kell elégítenie „az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről” szóló 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben foglalt követelményeket.
- A tervezet létesítmények csak a mód. 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 8. §-ban meghatározott teljes közművesítéssel létesíthetők.

Csatornázás, szennyvízelvezetés és tisztítás

- A tervezett létesítmények csak szennyvízcsatorna-hálózatra kötve engedélyezhetők. Csak elválasztó rendszerű csatornahálózat építhető ki, azaz a szennyvíz, valamint a felszíni- és csapadékvizek csak külön hálózaton vezethetők el.
- Nem kommunális jellegű szennyvizek a csatornahálózatba csak tisztítás után vezethetők.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

- A közcsonkába vezetett szennyvíz minősége nem haladhatja meg a „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. mellékletében meghatározott értékeket.
- Felszíni vízbe szennyvíz, szennyezett víz nem vezethető.
- Be kell tartani a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvényben, „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendeletben foglalt előírásokat, továbbá „a felszín alatti vizek védelméről” szóló mód. 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletben, „a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól” szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletben, valamint „a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól” szóló 221/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletben foglalt előírásokat.
- A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján Csömör „érzékeny” terület.

- A mód. 219/2004. (VII. 21.) Kom. rendelet 7. § (5) bekezdése értelmében, egy adott területen, a rendelet 2. számú melléklet szempontjai szerint végzett vagy végeztetett lokális vizsgálat lehetőséget nyújt egyedi szennyeződés érzékenységi kategóriába történő besorolás megállapítására is.

Csapadékvíz elvezetés, vízrendezés

- A létesítmények tervezése során meg kell oldani a lehulló csapadékvizek rendezett befogadóba történő vezetését.
- A nagyméretű parkolókról történő csapadékvíz befogadóba történő bevezetése, csak tisztítás után végezhető.
- Víz létesítményeket csak a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 1. § (1) bekezdésében, illetve 1. számú mellékletében meghatározott vízi munkákra, vízi létesítmények és vízhasználatok csak érvényes, jogerős vízjogi engedély birtokában végezhetőek.

Zajvédelem

- Az engedélyezési eljárásoknál a „környezeti zaj és rezgés elleni védelem szabályairól” szóló 284/2007.(X.29.) Kom. rendelet 4. § szerint vizsgálni kell a zaj- és rezgésvédelmi ügyekben az elsőfokú hatósági jogkört.
- A zajforrások helyének kijelölésekor, zajforrások és védendő létesítmények egymáshoz képest történő elhelyezésekor a zaj- és rezgésvédelmi követelmények teljesítése érdekében a létesítmények tervezésénél és üzemeltetésénél a „környezeti zaj és rezgés elleni védelem szabályairól” szóló 284/2007.(X.29.) Kom. rendelet előírásait figyelembe kell venni.
- A létesítmények építésénél és üzemelésénél be kell tartani a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékeket melyeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM. együttes rendelet mellékletei tartalmazzák 1. számú: ipari zaj, 2. számú: építési zaj, 3. számú: közlekedési zajra vonatkozóan.

1. Az alapterhelés meghatározása

A tervezési terület Csömör külterület 0176/77 és 0176/15 hrsz-ú ingatlanok melyeken jelenleg mezőgazdasági termelés folyik. Besorolásuk a hatályos Településrendezési terv szerint Má-Sz/f. illetve Ma-gy. A területen így folyamatos zajemisszióval járó tevékenység nem határozható meg.

A vizsgált terület mellett – kb. 200 m –re - fekvő M0 autópálya - szakaszra vonatkozóan az Állami Közútkezelő Kht. nem tett közzé forgalomszámlálási adatokat. adatokat. Ezért az Állami Közútkezelő Kht. forgalomszámlálási adataira támaszkodó forgalomból adódó zajemissziós számítást nem tudunk végezni.

Az UNITEF '83 Műszaki Tervező és Fejlesztő Zrt. által készített 2009. 10. 13.-án dátumozott „Zajvédelmi Felülvizsgálat Műszaki Leírás” című dokumentum

(megtekinthető a www.khem.gov.hu/print/.../m6_bp.html honlapon) melynek forgalmi adatokat a számított zajkibocsátásokkal együtt megadó a 25/2004 KvVM (XII: 20.) rendelet „a stratégiai zajtérképek, valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól” alapján korrigált 2009. évre illetve távlati 2024 évre vonatkozó táblázata a következő:

Forgalmi és zajemissziós adatok				sebesség			ÁNF db			Nappali óra átlagos forgalma			Éjszakai óra átlagos forgalma			LAeq 25m-es eredő	
2024. év	sáv	burk.	v1	v2,3	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3	nappal	éjjel (+2)		
21103 j. út Csömör felé	2 B		50	50	4633	92	18	269	5	1	40	0	0	59.9	53.5		
21104 j. út Budapest felé	2 B		50	50	8912	75	67	518	4	3	77	0	0	62.8	56.3		
21104 j. út Csömör felé	2 B		50	50	8272	97	401	480	5	23	72	0	4	63.4	57.3		
21105 j. út Budapest felé	2 B		70	50	12620	616	1484	733	35	85	110	5	15	67.9	61.8		
21105 j. út Csömör felé	2 B		70	50	2418	91	425	140	5	24	21	0	4	61.3	55.0		
3. sz. főút Budapest felé	2 B		90	70	13725	1028	1227	797	59	70	120	9	12	69.7	63.8		
3. sz. főút Csömör felé	2 B		90	70	21306	1163	1488	1238	67	85	186	10	15	71.1	65.4		
M0, a 21105 j. út csp. után (65 km sz. után)	4 AC II.		110	90	44465	2048	5756	2617	114	300	323	26	118	75.6	71.3		
M0, a 3. sz. főút - 21105 j. út között (60+300-65+000 km sz.) "C,110"	4 AC II.		110	90	41199	1895	4635	2424	106	241	300	24	95	75.3	70.7		
M0, a 3. sz. főút - 21105 j. út között (59+800-60+300 km sz.) "C, 100"	4 AC II.		100	90	41199	1895	4635	2424	106	241	300	24	95	74.8	70.4		
M0, a 3. sz. főút - 21105 j. út között (59,0 -59,8 km sz. között) "B, 100"	4 AC I.		100	90	41199	1895	4635	2424	106	241	300	24	95	72.4	68.4		
M0, a 3. sz. főúti csp.-ig (59,0 km sz.-ig)	4 AC I.		100	90	36643	1812	4396	2156	101	229	266	23	90	72.1	68.1		
2009. év	sáv	burk.	v1	v2,3	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3	nappal	éjjel (+2)		
M0, a 21105 j. út csp. után (65 km sz. után)	4 AC II.		110	90	36059	2389	5145	2122	133	268	262	30	106	75.2	70.8		
M0, a 3. sz. főút - 21105 j. út között (60+300-65+000 km sz.) "C,110"	4 AC II.		110	90	34600	2400	5200	2036	134	271	251	31	107	75.1	70.7		
M0, a 3. sz. főút - 21105 j. út között (59+800-60+300 km sz.) "C, 100"	4 AC II.		100	90	34600	2400	5200	2036	134	271	251	31	107	74.7	70.5		
M0, a 3. sz. főút - 21105 j. út között (59,0 -59,8 km sz. között) "B, 100"	4 AC I.		100	90	34600	2400	5200	2036	134	271	251	31	107	72.3	68.6		
M0, a 3. sz. főúti csp.-ig (59,0 km sz.-ig)	4 AC I.		100	90	32618	2430	5530	1919	136	288	237	31	114	72.4	68.8		

1.1. táblázat

A műszaki leírás részletesen foglalkozik az M0 autóúton folyó forgalom által kibocsátott zajemisszióval illetve a szükséges zajsztint - csökkentés lehetőségével.

2. A tervezett létesítmények

A tervezett létesítmények, üzemanyag töltőkút, autós pihenőhely, szálloda – konferenciaközpont - gyorsétterem, illetve logisztikai központ, a létesítmények járműforgalma várhatóan meghatározó mértékben az autóúton közlekedő járművekből fog kikerülni illetve a logisztikai központ forgalmából melynek tervezett értéke 5 teherautó/nap.

3. Az létesítés egyes szakaszainak zajemisszió meghatározása

3.1 Tervezés – Kivitelezés

A tervezési folyamat túlnyomó részben lezárult már. A tervezett létesítmények jellegéből adódóan a tervezési fázis nem igényelt vizsgálható zajkibocsátással járó tevékenységet.

A kivitelezés során a tereprendezést – földmunkát végző munkagépek illetve a szállítást végző teherautók működésével kapcsolatos zajkibocsátás lesz számottevő.

Várhatóan a kivitelezést nappali időszakban (6:00–22:00) fogják végezni.

A terület méretéből adódóan előreláthatóan 3 – 4 munkagép és ugyanennyi teherautó fog egyszerre az építési területen tartózkodni.

Az egyes zajforrások szakirodalomban meghatározott zajteljesítmény szintjei a következők:

Jövesztőgépek	$L_w = 90 \text{ dB/A/}$
Homlokrakodók	$L_w = 94 \text{ dB/A/}$
KAMAZ* tehergépkocsi	$L_w = 88 \text{ dB/A/}$

*A kivitelezés során a szállítást már modern szállítójárművekkel végzik melyeknek a zajteljesítmény szintje alacsonyabb a KAMAZ tehergépkocsi táblázatbeli adatainál.

A fenti adatok alapján elsőként a működő berendezések és munkagépek egyesített hangnyomás szintjét határozzuk meg. Négy munkagép és négy rakodott teherautó esetén.

$$L_w = 10 \times \lg \sum_{i=1}^n 10^{0,1 \times L_{wi}}$$

ahol L_{wi} az egyes berendezések, munkagépek hangnyomás szintje.

Így **99,80dB** összegzett hangnyomásszint adódik.

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet „a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól” 6§ alapján:

(1) A létesítmény zajvédelmi szempontú hatásterületének (a környezeti zajforrás hatásterületének) határa az a vonal, ahol a zajforrástól származó zajterhelés:

- 10 dB-lel kisebb, mint a zajterhelési határérték, ha a háttérterhelés is legalább 10 dB-lel alacsonyabb, mint a határérték,
- egyenlő a háttérterheléssel, ha a háttérterhelés kisebb a zajterhelési határértéknél, de ez az eltérés nem nagyobb, mint 10 dB,
- egyenlő a zajterhelési határértékkal, ha a háttérterhelés nagyobb, mint a határérték,

d) zajtól nem védendő környezetben – gazdasági területek kivételével – egyenlő a zajforrásra vonatkozó, üdülőterületre megállapított zajterhelési határértékkel,

e) gazdasági területek zajtól nem védendő részén nappal (6:00–22:00) 55 dB, éjjel (6:00–22:00) 45 dB.

(2) A környezeti zajforrás hatásterületének megállapítása során

a) beépítetlen területen a számítást, illetve a mérést másfél méteres magasságra kell elvégezni,

b) beépített területen a számítást, illetve a mérést arra a magasságra kell elvégezni, ahol a legnagyobb hatásterület mérhető, illetve számítható, és van zajtól védendő homlokzat.

(3) A környezeti zajforrás hatásterületének lehatárolásakor azt a napszakot kell figyelembe venni, amely alapján a legnagyobb hatásterület mérhető, illetve számítható.

A 1. sz. táblázatból látható, hogy a háttérterhelés - A0 autópálya hatása – meghaladja a határértéket, így a „c” és „e” pont alapján :

A kivitelezés során a területtől 100 m-re $L_r = 54,81$ dB számítható.

A földmunkák befejezését követő kivitelezési munkák zajemissziója a tapasztalatok szerint nem haladja meg a földmunkákét.

3.2 Üzemeltetés

Az üzemeltetés szakaszában a tervezett létesítmények jellegéből adódóan, a létesítmények környezeti zajkibocsátása nem jellemezhető. Elsősorban közlekedésből származó zajkibocsátás várható melynek mértékét a létesítmények kihasználtsága határozza meg.

Feltételezve, hogy az M0 autópálya forgalmának 10 % -a veszi igénybe a létesítményeket, illetve, hogy a területen a járművek kis sebességgel 10 km/h haladnak megközelítőleg $L_{Aeq} = 58$ dB számítható.

3.3 Felhagyás, funkcióváltás

A tervezett létesítmények nem jelenleg nem rögzített felhasználási idővel kerülnek kialakításra azonban gazdasági helyzet folyamatos alakulása előidézheti egyes létesítmények funkciójának megváltozását. Amennyiben a létesítmény felhasználása változik az átalakítás tervezése során vizsgálni kell az új üzemeltetés környezeti zajhatását is.

4. A tervezett létesítmények hatása a környezeti levegő minőségére

A tervezési terület mezőgazdasági jellegéből fakadóan nincs konkrét légszennyezéssel járó tevékenység, egyedül a közlekedés - M0 autópálya - által okozott légszennyezés.

4.1 A légszennyezés hatásterületének meghatározása

A 47/2004 számú Kormány rendelettel módosított 21/2001. számú Kormány rendelet 5. § (5) pontja alapján hatásterület három eljárással határozható meg:

A légszennyező pontforrás közvetlen hatásterülete a vizsgált légszennyező pontforrás körül lehatárolható azon legnagyobb terület, ahol a pontforrás által kibocsátott légszennyező anyag terjedése következtében várható a vonatkoztatási időtartamra számított, szabványokban rögzített módon meghatározott, a légszennyező pontforrás környezetében fellépő leggyakoribb meteorológiai viszonyok mellett, a füstfáklya tengelye alatti talajközeli légszennyezettség-változás

- az egyórás (szálló por esetében 24 órás) maximális érték 80%-ánál nagyobb; vagy
- az egyórás (szálló por esetében 24 órás) légszennyezettségi határérték 10%-ánál nagyobb;
- a terhelhetőség 20%-ánál nagyobb (terhelhetőség: a légszennyezettségi határérték és az alap légszennyezettség különbsége).

4.2 Fajlagos közlekedési emisszió

Személygépkocsik fajlagos emissziója (2000. év) :

Sebesség (üzemmód) km/h	Szénmonoxid g/km	Szénhidrogén FID g/km	Nitrogénoxid NO _x g/km	Ólom g/km	Fogyasztás 1/100 km
10	21.8	2,58	1.08	0	14.6
20	12,1	1.64	1,09	0	10,2
30	8,4	1,24	1,13	0	8,4
40	6,3	1,03	1,20	0	7,4
50	4,9	0,89	1,28	0	6,6
60	4,3	0.70	1,38	0	6,1
70	3,7	0,56	1,51	0	6,0
80	3,7	0.53	1,63	0	6.3
90	3,8	0,53	1,74	0	6,8
100	3,9	0,55	1,90	0	7.4
110	4,0	0,57	20.8	0	8,2
120	4,1	0,59	2,32	0	9,1

4.2 1. sz. táblázat

Nehéz tehergépkocsi, járműszelvény fajlagos emissziója (2000. év, közepes terhelés) :

Sebesség (üzemmód) km/h	Szénmonoxid g/km	Szénhidrogén FID g/km	Nitrogénoxid NO ₂ g/km	Fogyasztás 1/100 km
10	19,2	1,73	12,4	41,7
20	14,4	0,90	10,15	32,5
30	11,3	0,43	9,17	28,7
40	9,6	0,28	8,84	26,3
50	8,1	0,21	8,84	25,5
60	6,8	0,17	9,30	25,3
70	6,1	0,15	10,15	26,0
80	6,6	0,16	11,5	28,7
90	7,8	0,17	13,1	32,2
100	9,3	0,19	14,8	36,4

4.2 2. sz. táblázat

4.3 A számításoknál figyelembevett szempontok

A közlekedési emisszió sokkomponensű szennyezőanyag keveréke. Valamennyi anyagra ugyanazok terjedési tulajdonságok vonatkoznak, függetlenül a kémiai minőségtől (csak az SO₂-nak ismert a kémiai felezési ideje). Ezért az azonos terjedési viszonyok között a különböző emissziók közül azt a szennyezőt kell **kritikusnak minősíteni**, melynek a vonatkozó immissziós határértéke a legkisebb, és kibocsátási értéke a legnagyobb.

A figyelembe vehető légszennyező anyagok közül nem szükséges valamennyivel elvégezni a számításokat, csupán azzal az eggyel, melynek a vonatkozó immissziós határértéke legkisebb, és a relatív kibocsátási értéke a legnagyobb, mivel a terjedési, hígulási paraméterek azonosak. Számszerűen kifejezve: $E_n/I_n = \text{maximális}$.

A hatásterület meghatározásánál is erre a tényre hivatkozunk. Közlekedési emisszió esetén 1 j/h forgalommintára számolva ezek az értékek csökkenő sorrendben:

- NO₂ **0,133**
- Por 0,017
- CO 0,003
- SO₂ 0,001
- Benzin 0,001

A 4.2.1 1 és 2 táblázatok és a forgalom adatai alapján a vizsgált útszakaszon a légszennyező anyagok (*káros anyagok*) kibocsátása a következő módon számítható:

$$E_i = \frac{\sum_{j=1}^2 n_i * e_{ij}}{3,6 * 10^6}$$

- ahol: E_i : a vizsgált útszakaszon áthaladó gépjárműfolyam teljes károsanyag kibocsátása az „i”-edik kipufogógáz komponensből (g/s-m vagy mg/s-m). A kibocsátást 1 s-ra és 1 m-re vonatkozóan adja meg az összefüggés.
- e_{ij} : a „j”-edik járműfajta kibocsátása az „i”-edik kipufogógáz-fajtából a 10.1 -2 táblázatok alapján, a járműfolyam tényleges sebességénél (g/km).
- n_i : a járműfolyam járműszáma személygépkocsiban, tehergépkocsiban és autóbuszban (j=1,2,3).

Folytonos vonalforrás gázállapotú szennyezőanyag kibocsátása következtében — rövid idejű átlagolási időtartamra (1 óra) vonatkozóan — a koncentráció számítását, felszínközeli receptorpontban az alábbi képlettel végzem :

$$C_i = \sqrt{\frac{2 * E}{\pi * \sin \alpha * u * \sigma_{zv}}}$$

- ahol: Q az imissziós koncentráció (mg/m³)
 E_x az emisszió értéke (mg/sm)
 u a szélesebbesség (m/s)
 σ_{zv} folytonos vonalforrás esetén a függőleges turbulens szóródási együttható (m)
 α a szélirány és az út által bezárt szög (fok)

A folytonos vonalforrás esetén fellépő függőleges turbulens szóródási együttható (σ_{zv}) értékének számítása:

$$\sigma_{zv} = (\sigma_{zo}^2 + \sigma_z^2)^{\frac{1}{2}}$$

- ahol: σ_z folytonos *pontforrás* esetén a függőleges turbulens szóródási együttható (m)

σ_{z0} a függőleges irányú kezdeti szóródási együttható (ha a vonalforrás gépkocsi, akkor értéke: (1,5m)

A talajfelszín jellege	Z_0 (m)
Sík, növényzettel borított terület	0,1

4.3 1.sz. táblázat

Pasquill-féle stabilitás indikátor	A	B	C	D	E	F és F*
P	0,079	0,143	0,196	0,270	0,363	0,440

4.3 2.sz. táblázat

4.4 A kivitelezés földmunkái során keletkező ülepedő porszennyezés

A levegőbe kerülő porszemcsék kiülepedésére vonatkozóan a Stokes-törvényben meghatározott számítási eljárást alkalmazom.

A porszemcsék gravitációs térben való mozgását az alábbiak szerint számítom ki:

$$G = \frac{d^3 * \pi}{6} (\rho_p - \rho_{lev}) g$$

ahol G : az esést előidéző erő

d : a porrészecske átmérője [cm]

ρ_p : a por sűrűsége [g/cm³]

ρ_{lev} : a levegő sűrűsége [g/cm³]

g : a nehézségi gyorsulás [cm/s²]

Az eséssel szembeható erőt, a levegő „E” súrlódási ellenállását a következő összefüggés mutatja, amelyből a kiülepedési sebesség az R_e Reynolds féle szám függvényében határozható meg:

$$E = 3 * \pi * \eta * d * v \quad [N]$$

ahol

v : a levegő mozgási sebessége a szemcséhez képest [m/s]

η : a levegő dinamikai viszkozitása [20 °C-on $1814 \cdot 10^{-7}$ g/cms]

Ha a $G=E$ egyensúly fennáll, akkor

$$3 \cdot \pi \cdot \eta \cdot d \cdot v = \frac{d^3 \cdot \pi}{6} (\rho_p - \rho_{lev}) g$$

A fenti képletből $v = 50$ cm/s.

A rakodás, szállítás során 4 m magasról lepergő porszemcse esési ideje:

$$t = h / v = 400 \text{ cm} / 50 \text{ cm/s} = 8 \text{ s}$$

Átlagos szélsősebességnél a kiüledési távolság:

$$s = v \cdot t = 1,9 \text{ m/s} \cdot 8 \text{ s} = 15,2 \text{ m.}$$

Kedvezőtlen, az átlagos szélsősebességet jóval meghaladó esetben a porszemcsék kiüledési távolsága megnőhet.

A földmunkák légszennyező hatásánál azonban figyelembe kell venni :

- Kiporzásra a földmunkák és az építési területen belüli gépjárművek mozgása során lehet számítani, a szállítási útvonal szilárd burkolatú, pormentes.
- Az elszállítandó anyagot „földnedves” állapotban rakodják és szállítják.

4.5 Az üzemeltetés során keletkező környezeti levegőterhelés területi forrás

Mit ahogy a

A tervezett létesítmények közti belső utak hálózatán közlekedő járműveket területi forrásnak tekintve a 3.2 pontban megadott forgalmat feltételezve az alábbi légszennyezési model írható le :

Az NO₂ emisszió 10 km/h sebesség esetén **8,47** g/km.

Szélsősebesség= **2,2** m/s.

Stabilitási kategória= **D** semleges

Domborzat= sík terület

Érdesség $z_0 = 0,1$

Alapterhelés= NO_2 **16** $\mu\text{g}/\text{m}^3$, PM_{10} **18** $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Óránként a területi forrás intenzitása

$E_{\text{NO}_2} = 376$ mg/s

$E_{\text{PM}_{10}} = 67$ mg/s

Terjedési hatásterület maximuma NO_2 szennyezés esetén **222** méter.

Levegőtisztaság-védelem.

- Levegőtisztaság-védelmi szempontból a légszennyezettség a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 1. számú melléklete által szabályozott.
- A területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyező-anyag kibocsátása, légszennyezettségre gyakorolt hatása a mód. 21/2001. (11.14.) Korm. rendelet előírásait teljesíti, környezetveszélyeztetést nem okoz.
- Helyhez kötött diffúz légszennyező forrásnál az ingatlan tulajdonosa, kezelője, illetve használója köteles - a diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében - az ingatlan rendszeres karbantartásáról és tisztántartásáról gondoskodni a mód. 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 10. § - a értelmében.

Hulladékfelügyelet

A létesítmények építésénél és üzemelésénél be kell tartani a hulladékgazdálkodásról szóló 2000.évi XLIII. törvény, „a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről” szóló mód. 98/2001.(VI. 15.) Korm. rendelet, „a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről” szóló mód. 213/2001. (VI.15.) Korm. rendelet, továbbá „a területi hulladékgazdálkodási tervekről” szóló 15/2003. (XI.7.) KvVM rendelet 6. számú mellékletének előírásait.

- Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése.
- Tilos a veszélyes hulladékot a települési hulladék közé juttatni.
- A végzett tevékenységek során képződő hulladékokat - melyek körét a mód. 16/2001 (VI 1.18) KöM rendelet 1. számú melléklete határozza meg -elkülönítve, a környezet károsítását kizáró módon, az erre a célra kijelölt gyűjtőhelyen kell összegyűjteni.
- A keletkezett veszélyes hulladékok kezeléséről (gyűjtés, előkezelés, szállítás, hasznosítás, ártalmatlanítás) a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló mód. 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet előírásai szerint kell gondoskodni.

- A hulladékok kezelésre való átadása estén meg kell győződni az átvevő kezelésre vonatkozó jogosultságáról.
- Kiemelt figyelmet kell fordítani a keletkező települési szilárd hulladékok magas színvonalú gyűjtésére és rendszeres elszállítására, a települési hulladék elszállítására vonatkozóan a területen működő vállalkozásoknak a helyi kijelölt közszolgáltatóval szerződést kell kötnie.
- Megfelelő számú és színvonalú gyűjtő edényzetet kell rendszeresíteni, az edényzet ürítését és a hulladék elszállítását kellő gyakorisággal kell végezni.
- A létesítés során keletkező építési és bontási hulladék kezelését, tervezését és elszámolását a 45/2004. (VII.16.) BM-KvVM együttes rendelet előírásai szerint kell elvégezni.
- A létesítmények környezetének tisztántartását, takarítását, hulladékmentesítését kellő gyakorisággal kell elvégezni.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatályának vizsgálata

Az elsőfokú építési hatóságnak az építési engedélyezési eljárás megkezdése előtt az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 28. § 5) bek. szerint vizsgálni kell, hogy a tervezett létesítmény a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik-e? Amennyiben a tervezett létesítmények a Korm. rendelet hatálya alátartoznak, nem kezdhető meg az építésügyi eljárás mindaddig amíg a Környezetvédelmi Felügyelőség nem folytatja le az előzetes vizsgálatot, szükség esetét a részletes környezeti hatásvizsgálatot, egységes környezethasználati engedélyezési eljárást.

Az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés szerint „várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá... más... tervnél illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg”.

A tervezett létesítmények mérete és kapacitása a jelenlegi adatok alapján.

Logisztikai központ: 15.000 m² + raktárak és irodák, 100 parkolóhellyel. 3 ha beépítési területfoglalás alatt.

Gyorsétterem és szálloda (150 szoba) összesen 8.000 m², 200 parkolóhellyel

Üzemanyagtöltő állomás 800 m² területfoglalással, 10 db os kamion parkolóhellyel.

Megvizsgáltuk a rendelet 2. melléklete alapján a tervezett létesítményeket, megállapításra került, hogy a tervezett módosítás nem ér el olyan kapacitást mely indokolná a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Természet- és tájvédelem.

A Duna-Ipoly Nemzeti Park 3160/1/2008. számon adott szakvéleményt.

A tervezéssel érintett területek nem érintenek országos jelentőségű védett-, Natura 2000 területet. Közvetlenül az M0-s autópálya mellett helyezkednek el a földrészletek. Nagyrészt szántó művelési ágbán, illetve mint ahogy a Nemzeti Park Igazgatóság megállapította, a 0176/15 hrsz meredek gyepes cserjés területrésze értékesnek monható a Csömör-patak felé történő ökológiai kapcsolat miatt.

A Nemzeti Park Igazgatóság véleményét figyelembe véve a Szabályozási terv a 0176/15 sz. ingatlan területén meghagyja a gyepes-cserjék területek 90 %-át. Nem építhető be a meredek cserjés gyepes területrészt. A terület megóvása érdekében hídszerűen kiemelt úton lehet majd megközelíteni a központot. A tervezett 70 m-es véderdő megfelelő fafaj választás esetén változatos élőhelyet tud kialakítani a zavarást (autópálya) jobban tűrő állat fajoknak.

Védelmi célú erdőtelepítések

A gazdasági területek környezetének a lehető legnagyobb mértékű fásítás szükséges. Az M0 felől 70 m széles tervezett védőerdő sáv jelent zajvédelmet a gyorsforgalmi úttól 200 m-re kezdődő tervezett létesítmények felé.

Bár a növényzet környezetvédelmi és tájképvédelmi szerepe jelentős, hatása ciklikusan változik. Legjelentősebb tisztító hatásukat lombos állapotban fejtik ki a kifejtett, koros (kb. 8-15. évtől /fajtól függően/) fák. Ezzel szemben az üzemi/közlekedési környezetterhelések fokozott terhelő hatása a téli időszakban jelentkezik, amikor a növényzet lombtalan állapotban van. Véderdő telepítés esetén ezért javasolt elegyalkotó fajként jó tűrőképességű egyedeket is alkalmazni pl.:

Ellenálló, illetve viszonylag tűrőképes, fafajok az alábbiak:

- Betula pendula (közönséges nyír),
- Fagus sylvatica (bükk),
- Ulmus scabra (szil),
- Robinia pseudoacacia,
- Populus tremula (rezgő nyár),
- őshonos Acer fajok (juhar fajok),
- Quercus fajok (tölgy fajok),
- Platanus x hispanica (platán)
- Colutea arborescens,
- Ribes sanguineum,
- Crataegus monogyna (egybibés galagonya),

- *Rosa canina* (gyepűrózsa),
- *Rosa rugosa*
- *Sambucus nigra* (bodza),
- *Ilex aquifolium*,
- *Euonymus europaeus* (közönséges kecskerágó),
- *Ligustrum vulgare* (fagyal)

A véderdő-szegély kialakítására alkalmas cserjefajokra:

- *Berberis vulgaris*
- *Caragana arborescens*
- *Cornus alba*
- *Cornus sanguinea*
- *Cotoneaster multiflorus*
- *Crataegus monogyna*
- *Ligustrum vulgare*
- *Lonicera korolkowii*
- *Lonicera tatarica*
- *Rhamnus catarticus*
- *Rosa canina*
- *Rosa rugosa*
- *Salix caprea*
- *Sambucus nigra*
- *Spiraea x vanhouttei*

A véderdő-szegély kialakítására alkalmas lomblevelű örökzöld cserjefajokra:

- *Berberis julianae*
- *Mahonia aquifolium*
- *Viburnum rhytidophyllum*

A levegő pormentesítése céljából az áramló levegő sebességét le kell fékezni, így a részecskék nagy része kihullik. A finom por kiszűrésére csak a növényzet képes (építmények erre nem alkalmasak). A növénytelepítés csak akkor hatásos, ha a porfogó sáv többszintes, zárt telepítésű (fák + cserjék), mert így a talajtól, a lombkorona tetejéig sűrű térháló alakulhat ki, és a porszűrő képesség kiváló lesz. A kialakított növényfalat 10-20 m-enként ajánlott megtörni 5-10 m mély beugrókkal, így a levegő turbulens mozgása fokozható és a porlerakódás még tökéletesebben megvalósul.

Az logisztikai központ területének parkosítása

A zöldfelület kialakítása a legszennyezettebb területen is indokolt, a defláció elleni védelem és a munkahelyi körülmények javítása érdekében. Az üzemi zöldfelület fontos része a gyep, mivel a belső terület túlnyomó részén más nem is lehet a talajban lévő vezetékek, illetve a tűzvédelmi sávok miatt. Kertépítésre többnyire csak a szociális, kulturális helyiségek közelében van lehetőség. Itt a szennyezésnek legellenállóbb fa- és cserjefajok jöhetnek számításba: *Gleditsia triachantos* (lepényfa), *Sophora japonica* (japánakác), *Ligustrum vulgare* (fagyal), *Lycium barbarum* (ördögcérna), *Sambucus nigra* (bodza), *Ptelea trifoliata*, *Koelreuteria paniculata* (csörgőfa), *Populus*, *Robinia pseudoacacia* (fehér akác), *Ginkgo biloba* (páfrányfenyő), *Forsythia x intermedia* (aranyág), *Deutzia scabra* (gyöngyvirágcserje), *Rosa rugosa*, *Taxus baccata* (tisza),

Picea pungens 'Glauca' (ezüsfenyő), stb.

A tervezett intézkedésekkel elérhető, hogy a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv-ben foglalt tájvédelmi célok teljesüljenek.

Csömör
Hrsz. 0176/77,15
Településrendezési terv

Örökségvédelmi
hatástanulmány

Régészeti munkarész

Készítette: Archeo-Art Bt.

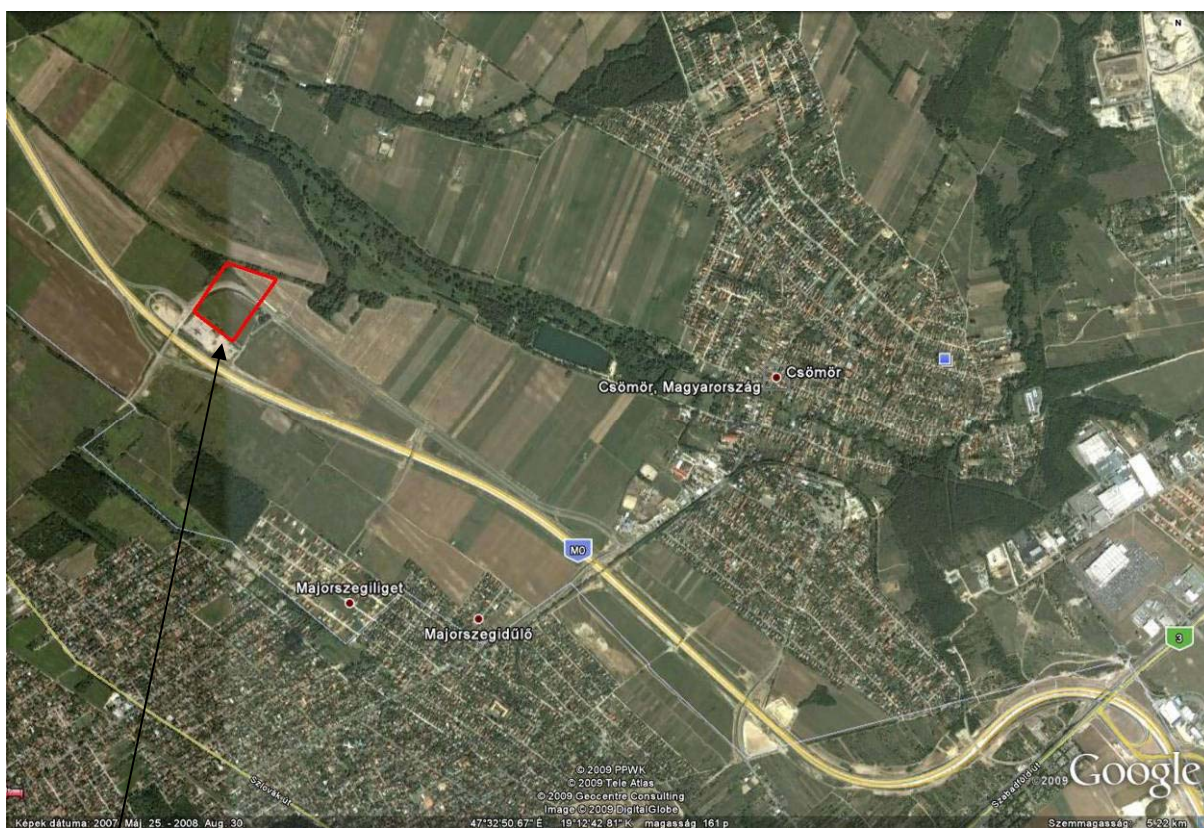
I. Vizsgálat

Bevezetés

A jelenlegi hatástanulmány a Csömör településrendezési tervének módosítása kapcsán a Hrsz., 0176/77,15 ingatlan szerkezeti és szabályozási tervéhez készült a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet alapján. Fontos megjegyezni, hogy a régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok csak a készítés időpontjában rendelkezésre álló kutatási adatokat tükrözi. Újabb régészeti jelenség, lelőhely esetleges előfordulása nem kizárható, mely új helyzeteket eredményezhet.

Vizsgált terület rövid bemutatása

A szabályozási terület Csömör külterületének ÉNy-i felén, az M0 autópálya É-i oldalán a Csömöre vezető lehajtó út két oldalán fekszik. A tervezési terület részben az autópálya csomópont felhajtó útja által fedett, bolygatott, részben pedig beépítetlen, művelésből kivont, parlag gyeper és bozótos terület, amely annak növényzet általi állandó fedettsége miatt terepbejárásra mára alkalmatlan.



1. Ábra: Tervezési terület elhelyezkedése Csömör területén

A vizsgált terület kutatása

A település területén az MRT – Gödöllői járás kiadatlan kötetének készítése kapcsán végeztek intenzív régészeti terepbejárásokat a település egész területén.

Régészeti örökség

Azonosított régészeti lelőhely

A vizsgált szabályozási területen a korábbi régészeti kutatások, valamint az adattári adatok vizsgálata alapján azonosított régészeti lelőhelyről nem található adat.

Régészeti érdekű terület

A tervezési terület környezetében több régészeti lelőhelyet is megfigyeltek korábban az MRT Gödöllői járás kötetének készítése kapcsán. Emiatt a tervezési területen is számolni lehet eddig nem ismert régészeti lelőhelyek előkerülésére.

A Kötv 7.§ 17. pontja szerint *régészeti érdekű területnek minősül minden olyan terület, ahonnan régészeti emlék és leletek előkerülése várható.*

II. Tervezett változtatási szándék

A jelenleg mezőgazdasági (Má-Szf) besorolású terület gazdasági területbe (GKSZ) sorolása, logisztikai központ, benzinkút, szálloda, valamint gyorsétterem építési lehetőségének biztosítása érdekében. A terület mára részben bokros, fás ÉNy-i sarka gyepe, illetve erdő területként marad meg.



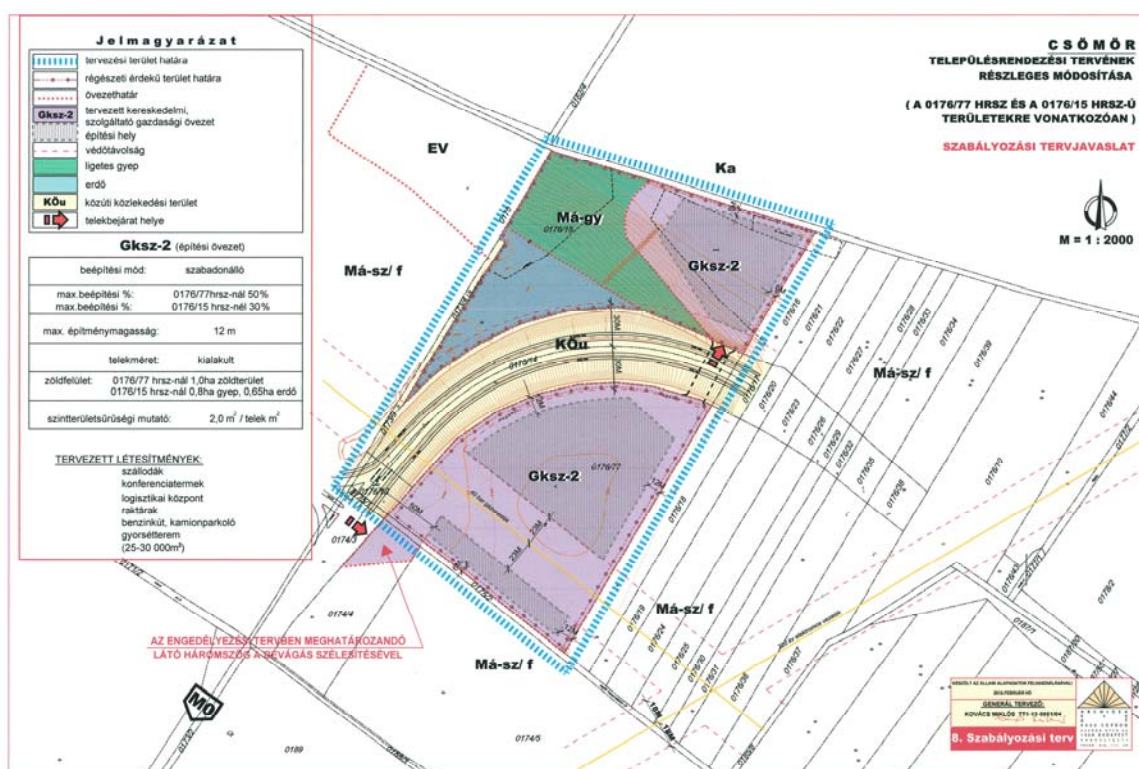
2. Ábra: A tervezési terület

III. Hatásvizsgálat

Tervezett változtatások hatása

A tervezett gazdasági terület kialakítása és annak közvetlen környezete, a KÖH nyilvántartása, valamint a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságának adataira alapján ismert régészeti lelőhelyet, vagy régészeti emléket nem érint, hatást nem gyakorol a régészeti örökségre. A területet kettészelő bekötő út építése során nem került elő régészeti emlék ismereteink szerint. Itt azonban régészeti megfigyelés nem történt.

A közeli patak mentén korábban megfigyelt régészeti lelőhelyek elhelyezkedése alapján itt is lehet számítani még eddig nem ismert régészeti emlékek előkerülésével. Ezt későbbi tervezések során figyelembe kell venni és amennyiben a veszélyeztetettség lehetősége valós, akkor annak elkerülésére kell törekedni.



3. ábra: A tervezett szabályozás

A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok, költségek

A. Engedélyköteles talajmunkával járó, a nagyberuházások körébe nem tartozó tevékenységek

A régészeti érdekű területekről is a régészeti emlékeket csak feltárás keretében mozdíthatók el (Kötv 19.§ (1)). Ezért a 30 cm-t meghaladó földmunkával járó beruházások esetében állapotfelmérést kell végezni.

Az örökségi értékek megóvása, valamint a beruházás jobb tervezhetősége miatt az állapotfelmérés céljából a régészeti érdekű területeken próbakutatást (műszeres vizsgálat, próbaásatást) kell végezni, vagy amennyiben ez nem megoldható régészeti szakfelügyeletet kell biztosítani az esteleges veszélyeztetettség megállapításához. Erre a területileg illetékes múzeummal lehet megállapodást kötni.

B. Nagyberuházások körébe tartozó tevékenységek esetében

Az oktatási és kulturális miniszter 21/2007. (III. 26.) OKM rendelete a nagyberuházásokkal kapcsolatos régészeti kötelezettségekről az alábbiakban rendelkezik.

Nagyberuházásnak számít az a beruházás, amely a nettó 500 millió forintos értékhatárt meghaladja, függetlenül annak területi kiterjedésétől vagy helyszínétől.

A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a tervezett be ruházás nagyberuházásnak számít-e. Nagyberuházás esetén - terepbejárási dokumentációt is tartalmazó - az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek megfelelő hatástanulmányt kell készíteni. A földmunkával járó változtatás teljes

kiterjedésére vonatkozóan mind az előkészítő munkálatok, mind a kivitelezés tekintetében régészeti megfigyelést kell biztosítani, a régészeti lelőhelyeken, pedig megelőző feltárást kell végezni. A régészeti lelőhelyeken feltárássra csak azokon a helyeken kerül sort keríteni, ahol a beruházás a talajt a jelenlegi talajszintnél 30 cm-nél, illetve a humuszréteg alsó szintjénél mélyebben érinti, vagy ahol a régészeti jelenségeket a beruházás egyéb módon veszélyezteti. Veszélyeztetésnek számít különösen a földmunkával, anyagkitermeléssel vagy építkezéssel történő megsemmisítés vagy megbolygatás, az állapotváltozással járó elfedés.

C. Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárástól kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni, valamint a régészeti feltárást lehetőségét biztosítani. Melyek elmulasztása büntetőjogi felelőséggel jár.

IV. Összefoglalás

Azonosított régészeti lelőhelyek

A Csömör Hrsz. 0176/77,15 ingatlan tervezési területen azonosított, a KÖH, vagy a PMMI által nyilvántartott régészeti lelőhelyről nincs adatunk mostanáig. A régészeti emlék a vizsgálat szerint nem került elő eddig a területen.

Régészeti érdekű terület

A tervezési terület szomszédságában fekvő lelőhelyek alapján újabb régészeti emlékek előkerülésének lehetőségével kell számolni. Ezt a tervezés során figyelembe kell venni. A területre kijelölt régészeti érdekű terület célja, az hogy felhívja a figyelmet arra, hogy szakmai tapasztalatok alapján elképzelhető, hogy a tervezési területeken még nem ismert régészeti emlékeinek előkerülése.

A tervezett változások hatása

A tervezett GKSZ terület által biztosított új építési lehetőségek nem érintenek ismert, nyilvántartott régészeti lelőhelye az eddigi kutatások alapján, ezért jelent ismereteink szerint nem gyakorol hatást a régészeti örökségre.

V. Nyilatkozat

A Csömör Hrsz., 0176/77,15 ingatlan településrendezési tervéhez készített Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti fejezetét készítő régész nyilatkozik, hogy a régészeti tanulmányt a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak.

Továbbá nyilatkozik, hogy a tanulmány elkészítésére az érvényes szakirányú felsőfokú régész végzettsége alapján jogosult.

Vágner Zsolt, sk. okleveles régész

Oklevélszám: 459/2002

Pécel, 2009. november 29.

I. Melléklet

Javaslat a Helyi Építési Szabályzat vonatkozó előírására, és külön Függelék rögzítésére

Javaslat a HÉSZ vonatkozó előírására:

A régészeti örökség kezelése kapcsán a 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény szerint kell eljárni.

A régészeti érdekű területekről is a régészeti emlékeket csak feltárás keretében mozgathatók el. Ezért annak területén 30 cm-t meghaladó földmunkával járó beruházások esetében állapotfelmérést kell végezni, melynek módszere a terepbejárás, műszeres felmérés és/vagy próbafeltárás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a területileg illetékes Múzeum jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal fel kell venni kapcsolatot a Múzeummal.

Javaslat a Függelék tartalmára:

A HÉSZ-ben szereplő régészeti lelőhelyek tájékoztató jellegűek. Hatósági eljárás során a közhitelesen nyilvántartott régészeti lelőhelyek adatait kell elsődlegesen figyelembe venni.

A kulturális örökség védelme érdekében a terület- és településfejlesztéssel, valamint a terület és településrendezéssel kapcsolatos változások, beruházások tervezését e védelemmel összhangban kell megoldani. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. *A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv) 10.§-a szerint a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.*

A Kötv 11.§-a szerint *a régészeti lelőhelyek általános védelem alatt állnak*, ahonnan a régészeti örökség elemei csak feltárás keretében mozgathatók el Kötv 19.§ (1). A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változások kapcsán, mivel bármilyen, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával elpusztulhatnak a régészeti örökség elemei.

Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni, valamint a régészeti feltárás lehetőségét biztosítani. Melyek elmulasztása a BTK alá tartozik és büntetőjogi felelőséggel jár.

Nagyberuházások esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Az oktatási és kulturális miniszter 21/2007. (III. 26.) OKM rendelete a nagyberuházásokkal kapcsolatos régészeti kötelezettségekről az alábbiakban rendelkezik.

Nagyberuházásnak számít az a beruházás, amely a nettó 500 millió forintos értékhatárt meghaladja, függetlenül annak területi kiterjedésétől vagy helyszínétől.

A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a tervezett be ruházás nagyberuházásnak számít-e. A régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 1. §-ában meghatározott nagyberuházás esetén - terepbejárási dokumentációt is tartalmazó - hatástanulmányt kell készíteni.

A nyilatkozat, valamint az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek megfelelő örökségvédelmi hatástanulmány az építésügyi hatósági, illetve örökségvédelmi hatósági (szakhatósági) eljárásban a Hivatalhoz benyújtott kérelem kötelező melléklete.

A földmunkával járó változtatás teljes kiterjedésére vonatkozóan mind az előkészítő munkálatok, mind a kivitelezés tekintetében régészeti megfigyelést kell biztosítani, a régészeti lelőhelyeken, pedig megelőző feltárást kell végezni.

A nagyberuházások során a terepen végzett régészeti munkálatok és dokumentációkészítés, valamint az elsődleges leletfeldolgozás tekintetében a feladatokat - beleértve a régészeti érdekeltségeket érintő előkészítő munkafázisokban való részvételt is - a Tv. 22. § (3) bekezdésében meghatározott szerződés keretében a régészeti szakszolgálat látja el.

A régészeti lelőhelyeken feltárással a régészeti szakszolgálat csak azokon a helyeken köteles sort keríteni, ahol a beruházás a talajt a jelenlegi talajszintnél 30 cm-nél, illetve a humusztérteg alsó szintjénél mélyebben érinti, vagy ahol a régészeti jelenségeket a beruházás egyéb módon veszélyeztet. Veszélyeztetésnek számít különösen az erózióknak való kitétel (víz, szél, fagy, növényültetés), a földmunkával, anyagkitermeléssel vagy építkezéssel történő megsemmisítés vagy megbolygatás, az állapotváltozással járó elfedés.

A beruházás, illetve a régészeti feltárást előkészítése során ismertté vált és a kulturális örökség hatósági nyilvántartására vonatkozó szabályokról szóló 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet szerint nyilvántartásba vett lelőhelyekre is tekintettel a régészeti szakszolgálat a beruházóval a feltárással kapcsolatos szerződést köt, amelynek hatósági jóváhagyás céljából történő bemutatásával egyidejűleg megkéri a feltárási engedélyt.

Amennyiben a feltárást során eredeti összefüggéseiben megmaradt helyszínen megtartható emlékek (épített régészeti örökségi elemek) kerülnek elő, erről a feltárást vagy a régészeti szakszolgálat vezetője 3 napon belül írásban bejelentést tesz a Hivatalnak.

A bejelentett régészeti emlékek kezeléséről - ideértve az ideiglenes megóvásukra, esetleges eltávolításukra, helyszíni megőrzésükre, illetve helyszíni bemutatásukra vonatkozó előírásokat - a bejelentő véleményének kikérése után 8 napon belül a Hivatal dönt.



Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat
Közép-magyarországi Regionális Intézete
Közegészségügyi Osztály
Település- és Környezetegészségügyi Csoport

Budapest, 1138 Váci út 174. 1393 Budapest, Pf. 412

Központ: (1)465-38-00, Fax: (1) 465-38-66

e-mail: kozeg@fovaros.antsz.hu

MINŐSÉGÜGYI
RENDSZERÜNK
önkéntesen tanúsítva
rendszerezés felügyelettel
ISO 9001:2000 szerint



CSÖMÖR NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATAL	
DÁTUM	2008 OKT. 13
SZÁM	4174-6
ELŐZÁR	Önkormányzat
ELŐADÓ	Önkormányzat

Iktatószám: 19305-3/2008.

Tárgy: Csömör 0176/12 és 0176/15 hrsz-ú
területek Településrendezési tervének
és Helyi Építési Szabályzatának módosítása
Ea.: Lannertné Wator Hajnalka
Hiv. szám: 4174-2/2008.

Csömör Polgármesteri Hivatal

Bátovszki György
polgármester

Csömör
Szabadság u. 5.
2141

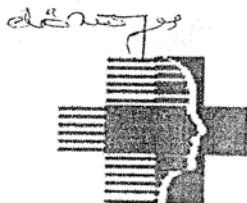
Tisztelt Polgármester Úr!

Hatóságunkhoz érkezett fenti tárgyú megkeresést a közigazgatási eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 22.§ (2) bekezdése értelmében, mint hatáskörrel rendelkező illetékes szervhez, további intézkedés céljából az ÁNTSZ Gödöllői, Aszódi, Veresegyházi Kistérségi Intézetéhez (2100 Gödöllő, Ady Endre Sétány 56.) átteszem.

Budapest, 2008. október 7.

Tisztelettel:

Dr. Gáll Ildikó
osztályvezető főorvos



Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat
Gödöllői, Aszódi, Veregyházi Kistérségi
Intézete

2100. Gödöllő, Ady Endre Sétány 56. Pf: 26.
Telefon: 06(28) 420-568, 06(28)-416-363 Telefax: (28)420-568
email: godollo@pest.antsz.hu

MINISZTERI
RENDSZERÜNK
önkéntesen tanúsítva
rendszerezési felügyelet
ISO 9001:2000 szerint



Iktatószám: 5728-2/2008
Tárgy: Szakhatósági állásfoglalás
Előadó: Tari Barnabás
Hiv. szám: 4174-2/2008
Mell: -

Csömör Nagyközség Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály

Csömör
Szabadság út 5.
2141

2008 OKT. 16

l. int

771

4174-9

hivatal


Értesítem, hogy Csömör településrendezési terv. helyi építési szabályzatmódos kidolgozásában részt kívánunk venni.

Előzetesen az alábbi szakhatósági állásfoglalást adom:

- Az érintett területeken biztosítani kell a vezetékes ivóvízellátást és a közcsontrára való rákötést.
- Szükséges vizsgálni az M0- és autópálya forgalmából eredő zajhatásokat.

Fentiek az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról és a gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 362/2006. (XII. 28) Korm. rendeletben biztosított hatósági jogkörömben, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás szabályairól szóló 2004. évi CXLI. törvény alapján adtam ki.

Gödöllő, 2008-10-09


dr. Vörös József
kistérségi tisztifőorvos

Erről értesül:

- 1./ Címzett
- 2./ Irattár



BUDAPESTI BÁNYAKAPITÁNYSÁG

Földtani- és Adattári Osztály

Előny

BBK/4113/2/2008

Ügyintéző: Németh Károly

2008 NOV 5

Csömör Nagyközség
Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály
2141 Csömör
Szabadság út 5.

4174-21

825
Csömör
Községi Csigán

Tárgy: Előzetes vélemény Csömör, 0176/12 hrsz.-ú és 0176/15 hrsz.-ú területek szabályozási tervéről

A címzett megküldte a tárgyi szabályozási terv céljainak általános leírását a Budapesti Bányakapitányságnak. (Iktatószámuk: 4174-2/2008)

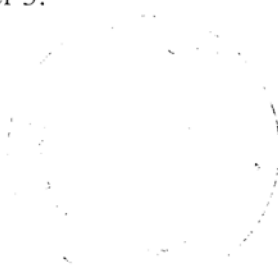
A Bányakapitányság a dokumentációt áttanulmányozta, és ez alapján, mint területileg illetékes első fokú földtani és bányászati hatóság kiadja az alábbi
előzetes véleményt.

A Bányakapitányság a szabályozási terv további hatósági eljárásában
nem kíván részt venni.

Indoklás: A Bányakapitányság az előzetes véleményt az 1997. évi LXXVIII. törvényben, és a 253/1997. Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adta ki.

A terv nyilvántartott ásványvagyon, bányát, védendő földtani értéket nem érint. Építésföldtani szempontból nincs megjegyzésünk.

Budapest, 2008. november 3.



Kókay Ágoston

Kókay Ágoston
Földtani- és adattári osztályvezető

bekezdése szerint a vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzésének érdekében az élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani. A Tvt. 17. § (1) bekezdése értelmében a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megővése érdekében minden tevékenységet a természeti értékek és területek kíméletével kell végezni. Valószínűsíthető, hogy a jelenleg érvényes szabályozás is a mára már igen megritkult gyepek élőhelyek és a hozzájuk tartozó vadon élő szervezetek hosszú távú megőrzése érdekében sorolja a gyepterületet be nem építhető övezetbe. A tervezett módosítás azonban ezen célokkal ellentétes. Kérjük ezért a Tvt. fenti előírásaival összhangban, a településrendezési terv módosításához a tervezési terület természeti értékeinek, ökológiai jelentőségének, az ökológiai rendszerben betöltött szerepének elemzését, jellemzését. A tervezett új területhasználattal Igazgatóságunk kizárólag akkor tud egyetérteni, amennyiben az Má-gy jelű övezetre vonatkozó, jelenlegi természeti rendszerek megővését szolgáló övezeti előírások megtartásának indoka nem áll fenn.

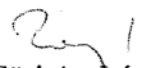
Kérjük a tervek kidolgozásakor az alátámasztó munkarészben igazolni a tervek az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénynek és a Budapest Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvénynek való megfelelését.

Felhívjuk a Tisztelt Polgármesteri Hivatal figyelmét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott kötelezettségeire, mely szerint a település egy részére vonatkozó szabályozási terv készítése esetében várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségének meghatározására, a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására vonatkozó eljárást a jogszabály értelmében le kell folytatni.

Állásfoglalásunkat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) bekezdése, valamint a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 37. § e) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2008. november 7.

Üdvözlettel:


Furi András
igazgató





Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☐ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 52.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: 3160/1/2008.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Csömör, 0176/12, 0176/15 hrsz-ú
területekre vonatkozóan TRT és HÉSZ
módosítás

Hiv.sz.: 4174-2/2008.

Bátovszki György úr,
polgármester

Csömör Nagyközség Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal

Csömör
Szabadság út 5.
2141

2008.05.17

4174-25

Rowden O

Csömör Nagyközség 0176/12 és 0176/15 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatban tájékoztatjuk a Tisztelt Polgármesteri Hivatalt, hogy Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból a véleményezési eljárásban **részt kíván venni**.

Az érintett ingatlanok országos jelentőségű védett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), valamint az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben és a Budapest Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelent országos ökológiai hálózat övezetét nem érinti. A tervezési terület közelében azonban a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban Tvt.) 23. § (2) bekezdése alapján (ex lege) védett lápterület található, mely részét képezi az országos ökológiai hálózat övezetének. A 0176/15 hrsz-ú ingatlan egy része jelenleg Má-gy jelű, mezőgazdasági rendeltetésű gyp, rét övezetben található, amely övezet telkei nem építhetők be, illetve a művelési ága nem változtatható meg.

A tervezett logisztikai központ, benzinkút, gyorsétterem és szálloda elhelyezését biztosító településrendezés során figyelemmel kell lenni a tervezett beruházás területhasználati változásainak hatására, elsősorban a táj képének alakítására. A Tvt. 7. § (2) bekezdés a) pontja alapján a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről. A szakasz c) pontja értelmében pedig a településrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére. Mindezek értelmében kérjük a tervek kidolgozása során a tervezett épületek, építmények, művi létesítmények tájba illesztéséről, a feltáruló látvány kedvezővé tételéről gondoskodni, amely egyrészt az épületek anyagainak, arányainak, színeinek helyes megválasztásával, másrészt a zöldfelületek kialakításával, a táji adottságoknak megfelelő növényfajok megválasztásával érhető el.

A jelenleg Má-gy jelű övezeti besorolású területrészt meredek gyepes, cserjés terület, amely amennyiben természetközeli állapotú, élőhelyül szolgál vadon élő szervezeteknek. A Tvt. 8. § (1)

DMRV DUNA MENTI REGIONÁLIS VÍZMŰ ZRT.

Gödöllői Üzemigazgatóság
2100 Gödöllő, Sík Sándor u. 7.

Valentin Attila
C-MOLRT.
Fax: 26/301-810

Gödöllő,

.25.324/3/08..... sz.

Ügyintézőnk:

Palkovics Judit
Melléklet:

Tárgy: Csömör
0176/12;15. Hrsz.-ú ingatlan
(150 fős szálloda, benzinkút, Mc Donalds)

- Az Önök kérelmére az alábbiakat válaszoljuk:
- Tárgyi ingatlanoktól meglévő, üzemelő ivóvíz-, és szennyvízhálózatunk nagy távolságban található.
- Javasoljuk a Fővárossal való tárgyalást a közműellátásról, a kisebb (költségtakarékosabb) távolság miatt.

Gödöllő, 2008. február 19.

DMRV DUNA MENTI REGIONÁLIS VÍZMŰ ZRT
Gödöllői Üzemigazgatóság
2100 Gödöllő, Sík Sándor u. 7.

Csákai Gyula
üzemigazgató

Fekete Ferenc
üzemfőmérnök



ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft.**Címzett**
Valentin Attila**Feladó**


1393 Budapest 62. Pf: 511

Tárgy:**ELVI ENGEDÉLY**
Villamos hálózatra kapcsolásraNév:..... **Valentin Attila**.....Fogyasztási hely:.... **Csömör külterület 0176/12 0176/15 hrsz**.....Értesítési cím:..... **2000 Szentendre Fulcó D.u. 16/A**.....Bejelentett igény: **630-1000 kVA között**

KÖZMŰ NYILATKOZAT: A terület villamos energia ellátása nem megoldott, a villamosításhoz 20kV-os hálózat 20/0,4 kV-os tr. állomás, és 0,4 kV-os hálózat építése szükséges.
A hálózatra kapcsolás feltételei csak a fogyasztási helyek, és az igényelt teljesítmények pontos ismeretében adhatóak meg.

Nyilatkozatunk csak elvi jellegű, sem pénzügyi, sem műszaki feltételeinket nem tartalmazza, ezért kérjük szíveskedjen a bekapcsolás előtt 6 hónappal ügyfélszolgálati irodánkat felkeresni.

Budapest, 2008.02. 21 .


ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft.
Észak-pesti régióközpont
21/1



**Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal
Erdészeti Igazgatóság**

1054 Budapest, Széchenyi u. 14. ☎ Telefon: 374-34-00, 374-34-01 Fax: 374-34-02

☒ Levélcím: 1369 Budapest, 5., Pf.: 368.

E-mail: acszbpig@aeszh.hu

Ügyszám: 22.3/6391/1/2008

Hiv. sz: 4174-2/2008

Tárgy: Csömör Nagyközség Településszerkezeti Tervének, Szabályozási Tervének, valamint Helyi Építési Szabályzatának módosításához kapcsolódó állásfoglalás kérése – Csömör 0176/12, 0176/15 hrsz-ú ingatlanok

Előadó: Cseke Bence
cseke.bence@aeszh.hu

Melléklet: –

Csömör Nagyközség Önkormányzata

Bátovszky György

polgármester

2141 Csömör

Szabadság út 5.

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkereste Igazgatóságunkat — Csömörön 2008. október 1-én kelt és Igazgatóságunkon 2008. október 6-án érkezett — levelével, melyben Csömör Nagyközség térképen jelölt részei esetében a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezik.

A benyújtott dokumentációt megvizsgálva megállapításra került, hogy a **tervezési terület vonatkozásában erdőterület igénybevételevel járó tevékenységet nem kerül tervezésre** így hatáskör hiányában a kérdésben Igazgatóságunk véleményét nem nyilvánít, a tervezéssel szemben kifogást nem emel.

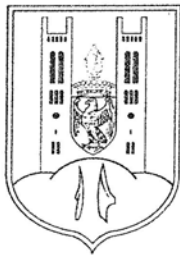
Tájékoztatom, hogy Igazgatóságunk a további eljárásban nem kíván részt venni.

Budapest, 2008. október 28.

Klemencsics András
igazgató

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár



FÓT VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK FŐÉPÍTÉSZÉTŐL

2151 FÓT, VÖRÖSMARTY TÉR 1.
27/ 535-365, 535-375, 535-385, 535-395,
Fax: /27/ 358-232

Ikt.szám: /4090-2 /2008.
Tárgy:

**Csömör Nagyközség Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztálya
Bátovszki György polgármester**

**Csömör
Szabadság út 5.
2 1 4 1**

2008. OKT. 20

791

Csömör

4174-2/08

Kovács C.

Tisztelt Polgármester Úr!

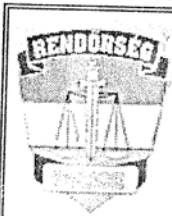
Hivatkozva a 4174-2/2008. ügyiratszámú levelükre, tájékoztatom, hogy az annak tárgyát képező Helyi Építési Szabályozási Terv módosításával kapcsolatosan érintettségünk nem áll fenn, így a további egyeztetési eljárásban részt venni nem kívánunk.

Fót, 2008. október 15.

Tisztelettel:

Prof. Dr. Müller Ferenc
Városi főépítész





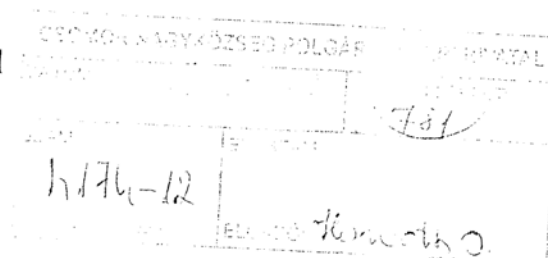
GÖDÖLLŐI RENDŐRKAPITÁNYSÁG
KISTARCSA RENDŐRÖRS
2143 Kistarcsa, Szabadság u. 52.
☎/tel:(28-470-801)



Száma: 446-384/474/2008

Hiv.sz.: 4174-2/2008.

Csömör Nagyközség Polgármesteri Hivatal
Bátovszki György úr
Polgármester részére



Csömör
Szabadság u. 5.
2141

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom Önt arról, hogy a Csömör Településrendezési Terv kivonatát átnyújtottam, a terület ismeretének birtokában a rendőrség részéről nyilatkozom arról, hogy a tervben szereplő változásokkal kapcsolatban ellenvetésünk nincs.

Tájékoztatom továbbá, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában nem kívánunk részt venni.

Kérem a fentiek szíves tudomásul vételét!

Kistarcsa, 2008. október 15.

Tisztelettel:

Farkas Imre r.örgy.
Őrsparancsnok

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HADMŰVELETI ÉS KIKÉPZÉSI
FŐOSZTÁLY**

1885 Budapest, Pf. 25.

Nyt. szám: SZAKHAT/5123-1/2008.

Hiv. szám: 4174-2/2008.

1. számú példány

CSÖMÖR NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA
DÁTUM: 2008 OKT 13
SZÁM: 4174-1
ELŐSZÁM: 758
ELŐADÓ: Csákyon
Kovács O.

Csömör Nagyközség Polgármesteri Hivatala

2141 Csömör

Szabadság út 5.

Tárgy: Csömör nagyközség településrendezési tervének és helyi
építési szabályzatának módosítása
(a 0176/12,15. hrsz. területekre vonatkozóan)

Tisztelt Cím!

Megkeresésükre értesítem Önöket, hogy a tárgyi településrendezési terv és a helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban észrevételt nem teszünk.

Kérésüknek megfelelően tájékoztatom, hogy a további véleményezési eljárásban nem kívánunk részt venni.

Budapest, 2008. október 6.

Tisztelettel:



Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel): Vince Miklós alezredes (474-1225)

Kapják: 1. sz. pld.: Címzett
2. sz. pld.: Irattár



**KEREPES NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRMESTERE**

H - 2144 Kerepes, Vörösmarty utca 2.

Tel.: 06 28 561 063

Fax: 06 28 561 060

Ügyiratszám : 11756-2/2008

Tárgy : Csömör , településrendezési terv Helyi
építési Szabályozási tervmódosítás Csömör,
0176/12 hrsz -ú és 0176/15 hrsz -ú területekre

Ügyintéző : Kun -Gazda Ágnes

**Csömör Nagyközség Önkormányzata
Polgármesteri Hivatala**

Csömör
Szabadság út 5.
2141

2008 OKT. 27

1174-18

X.C.

Tisztelt Bátovszki György Úr!

Köszönettel vettük tájékoztatásukat, hogy Csömör Nagyközség Önkormányzata a tárgyi ingatlanokra Szabályozási terv készítését határozta el a Képviselő testületi határozat alapján, valamint a mellékelten küldött átnézeti helyszínrajzot és a konkrét területet kijelölő térképmásolatot.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5. § (3) bekezdésében előírtaknak megfelelően tájékoztatom, hogy Kerepes Nagyközség Önkormányzata részt kíván venni a véleményezési eljárás további szakaszában. A tárgyi földterületek rendeltetésének megváltoztatása gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató területté, Kerepes Nagyközség területét és érdekeit nem érinti, és nem sérti.

Kerepes, 2008. október 21.

Tisztelettel

Franka Tibor
polgármester

előzsg



KISTARCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT FŐÉPÍTÉSZE

2143 Kistarcsa, Szabadság út 48.
Telefon: (28)-470-711, 470-712 Fax: (28)-470-357

2008	11	957
Oszt		
Hozzájár		

Tárgy: Csömör, településrendezési terv, HÉSZ módosítás a Csömör, 0176/12 és 0176/15 hrsz-ú területekre

Szám: 5316/2008

Üi: Párkányiné Kóta Zsuzsanna főépítész

Csömör Nagyközség Polgármesteri Hivatal

Műszaki Osztály

Csömör

Szabadság út 5.

2143

Bátovszki György

polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester úr!

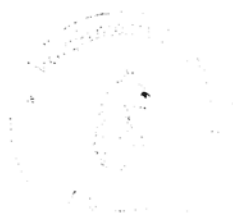
Tárgyi megkeresésüket köszönettel megkaptuk.

A véleményezési eljárásban nem kívánunk részt venni.

Tájékoztatásul közlöm Önnel, hogy 2008. október 1. óta vagyok Kistarcsa Város Önkormányzatának főépítésze, a késedelmes válasz az átmeneti időszaknak tudható be, amiért elnézését kérem.

Köszönettel:

Kistarcsa, 2008. december 15.



Párkányiné Kóta Zsuzsanna
Párkányiné Kóta Zsuzsanna
főépítész

Eőőőő

**KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS
VÍZÜGYI FELÜGYELŐSÉG**

mint I. fokú hatóság

1072 Budapest, Nagydíófa u. 10-12.

Levelezési cím: 1447 Budapest, PF.: 541

Telefon: 478-44-00 Telefax: 478-45-20

e-mail: kozepdunavolgyi@zoldhatosag.hu

Ügyfélfogadás: hétfő, szerda: 9⁰⁰- 12⁰⁰, 12³⁰ - 16⁰⁰-ig, kedd, csütörtök, péntek: 9⁰⁰- 12⁰⁰-ig

Kérjük, válaszában hivatkozzon iktatószámunkra!

Ikt. szám: KTVF: 46895-1/2008

Előadó: Szabó László

Tárgy: Csömör, 0176/12 és 0176/15 hrsz-ú
területekre vonatkozó TRT és HÉSZ
módosítása

Hiv. szám: 4174-2/2008

Bátovszki György úr,
polgármester

Csömör Nagyközség Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

C s ö m ö r

Szabadság út 5.
2141

2008.05.24

843

Összalkon

4174-26

szabályozás

**Csömör Nagyközség 0176/12 és 0176/15 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó
településszerkezeti tervének, valamint szabályozási tervének és helyi építési
szabályzatának módosításával összefüggésben**

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) bekezdése, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. §-a, valamint a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 34. § (1) bekezdés c) pontja alapján **az alábbi állásfoglalást adjuk:**

A tárgyi településrendezési eszközök véleményezési eljárásában *környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint vízügyi szempontból*

részt kívánunk venni.

A tervek készítésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint vízügyi jogszabályokkal összhangban legyen.

A TRT és HÉSZ módosítása során kérjük a következők érvényre juttatását, figyelembevételét:

A két szóban forgó ingatlan területe országos jelentőségű védett természeti területet, illetve európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 hálózathoz tartozó terület), az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelenő országos ökológiai hálózat övezetének területét nem érinti.

A 0176/15 hrsz-ú terület egy része a jelen állapotok szerint Má-gy területfelhasználási kategóriába sorolt, mezőgazdasági rendeltetésű gyeperővel, rét övezetben van. Ezen övezet telkei nem építhetők be, művelési águk nem megváltoztatható. E területdarab gyepes-cserjés növényzetű, amely –ha természetközeli állapotú – előhelyül szolgál vadon élő szervezetek számára. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 8. § (1) bekezdés szerint a vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani. A Tvt. 17. § (1) szerint a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek és területek kíméletével kell végezni. A jelenlegi szabályozás minden bizonnyal a rendkívüli módon megfogyatkozott gyepes élőhelyek védelmében sorolja e területet be nem építhető övezetbe, viszont a tervezett módosítások e szándékkal éppen szemben állnak. A fentiek alapján kérjük, hogy a tervek elkészítésekor a tárgyi terület természeti értékeit, ökológiai jelentőségét, az ökológiai rendszerben elfoglalt helyét elemző, jellemző munkarész is készüljön. A tervezett új területhasználattal táj-területrendezési szempontból akkor tudunk egyetérteni, ha bizonyítást nyer, hogy a jelenlegi Má-gy övezet természeti rendszerek megővását szolgáló „funkciójának” megtartása nem indokolt.

A tervbe vett módosításokhoz – logisztikai központ, benzinkút, gyorsétkezdé, szálloda – szükséges településrendezés során figyelembe kell venni, hogy a jövőbeni területhasználathoz beálló változásoknak kedvezőtlen hatásai lehetnek, elsősorban a táj képének alakulására. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 7. § (2) bekezdés a) pontja szerint a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről. A 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére. A korábbiakban vázoltak alapján kérjük, hogy a tervezés során a leendő épületek, építmények, művi létesítmények tájba illesztéséről gondoskodni szíveskedjenek, amely az épületek színének, anyagának, arányainak megfelelő megválasztásával, valamint a táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepítésével, zöldfelületek létrehozásával biztosítható.

Kérjük a tervek kidolgozásakor az alátámasztó munkarészben igazolni a tervek az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénynek és a Budapest Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvénynek való megfelelését.

- Levegőtisztaság-védelmi szempontból a tervek készítésekor figyelembe kell venni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm.

rendelet függelékében felsorolt védőterületek nagyságát, valamint a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló, többször módosított 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 6. §-a alapján előírt, a 2. sz. mellékletben szereplő tevékenységeknél előírt védelmi övezetek nagyságát. Az alátámasztó munkarészekben a forgalmi változások adataival, számításokkal esetleg mérésrel kell bizonyítani, hogy a tervezett módosítások következtében a környezeti levegő minősége megfelel a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 1. sz. mellékletében, ökológiaileg sérülékeny területek esetében a 2. sz. mellékletben foglalt légszennyezettségi határértékeknek. Kérjük a gazdasági és közlekedési területek határán puffterületek kijelölését. Figyelembe kell venni a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdésében meghatározottak alapján a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet szerint meghatározott légszennyezettségi zónabesorolást.

- A zaj- és rezgésvédelmi követelmények érvényre juttatása érdekében az alátámasztó munkarészben zajvédelmi munkarészt kell készíteni, amely a következőket is tartalmazza.

A tervezési terület zaj- és rezgésvédelmi szempontú bemutatása, jelenlegi zajterhelések meghatározása mérésrel és/vagy számítással a területen érvényesülő összes üzemi, szabadidős és közlekedési létesítmény, zajforrás figyelembevételével – az érvényes szabályozási terv szerinti építési övezeti besorolásokkal. Ki kell térni a tervezési területtel szomszédos területeken meglévő és tervezett zajforrások és védendő létesítmények hatásaira is.

Bizonyítani kell, hogy a tervezési területen meglévő és tervezett épületek, létesítmények védendő homlokzatai előtt, valamint a védendő területek megítélési pontjain teljesülnek a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendeletben (továbbiakban ZHR) előírt határértékek, követelmények, ill. meg kell határozni azokat a feltételeket, kötelezettségeket, amelyekkel ezen határértékek, követelmények teljesítése biztosított lesz. A zajvédelmi munkarészben figyelembe kell venni a minden meglévő és tervezett üzemi és szabadidős létesítmény út, vasút, parkoló zajkibocsátását.

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban ZR) 9. § (1) bekezdése szerint „A környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek”.

A ZR 9. § (2) bekezdés szerint a védendő területeket úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály (ZHR) szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek. A védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a külön jogszabály (ZHR) szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.

A beépítési vonalat és az utak nyomvonalait úgy kell kijelölni, hogy a meglévő és tervezett védendő homlokzatok előtt teljesüljenek a ZHR 1. és 3. mellékletében előírt zajterhelési határértékek – a ZR 3. § (1) bekezdésben előírtak teljesítésére.

A közlekedés okozta zajterhelésnek a jelenlegi és a távlati forgalom esetén is meg kell felelnie a ZHR határértékeinek, követelményeinek.

- A felszíni és felszín alatti vizek minősége védelmének érdekében a keletkező szennyvizet közcsontrába kell vezetni. A közcsontrába vezetett szennyvíz minősége nem haladhatja meg a mindenkori hatályos jogszabályban előírt határértékeket [28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. sz. mellékletében az egyéb befogadóba való közvetett bevezetésre vonatkozó

határértékek]. Felszíni vízbe szennyvíz vagy szennyezett víz nem vezethető. A terület csatornázásának fejlesztése, rekonstrukciója során a jelenleg egyesített rendszer szerint csatornázott, de távlatban a területek rekonstrukciója tervezésénél a jelenleginél nagyobb beépítettséget és/vagy burkolt felületeket megengedő tervezett területeken a belső csatornahálózatot elválasztott rendszerben kell kialakítani. A jelenleg is elválasztottan csatornázott területek csapadékvíz elvezetési rendszerét meg kell tartani. Nem csatornázott összefüggő területek csatornázása elsődlegesen elválasztottan tervezhető, a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés engedélyezését egymással összehangoltan és kivitelezését egyidejűleg kell biztosítani. Az elválasztott csatornázást igénylő területek burkolt felületeiről összegyűjtött szennyezett csapadékvizek csak megfelelő tisztítást követően vezethetők össze a tetőfelületi szennyezetlen csapadékvizekkel és/vagy kommunális szennyvizekkel, illetve vezethetők a közterületi csatornahálózatba. A jelentősebb nagyságú zöldfelületek locsolásához szükséges csapadékvizek helyben tartását indokolt helyi tározókkal biztosítani, és csak annak mértékét meghaladó csapadék elvezetése indokolt. A létesítmények kommunális jellegű szennyvizeit közvetlenül, nem kommunális jellegű és technológiai szennyvizeit megfelelő előkezelést, illetve előtisztítást követően a szennyvízcsatorna hálózatra kell vezetni. A szükséges előtisztítás feltételeit a keletkezés helyén, a telken belül kell biztosítani. A felszíni vizeket befogadóig el kell vezetni, vagy saját területen elszikkasztani. Új létesítmény, illetve új beruházás megvalósítása csak közművesített területen kivitelezhető.

- Hulladékgazdálkodási szempontból a tervekben ki kell térni a fejlesztési-építkezési munkák során keletkező bontási, illetve építési hulladékok kezelési módjára, amely szerint gyűjtésüket a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell megoldani, a keletkező hulladékokat csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező hulladéklerakón lehet elhelyezni, a hulladékot csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezet szállíthatja. A fejlesztési-építési munkák során esetlegesen szükséges feltöltések csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal végezhetők. Mélyépítési munkálatoknál az esetlegesen felszínre kerülő szennyezett anyagok szakszerű kitermelésével és ártalmatlanításával kell a beépítésre kerülő ingatlant mentesíteni.

A fentiekén kívül felhívjuk a figyelmüket néhány olyan jogszabályra, melyek előírásainak betartása a településrendezési eszközök meghatározása során elengedhetetlen. Az építési előírásokat úgy kell meghatározni, hogy az alább említett jogszabályok előírásai, kötelezései érvényesüljenek:

- A környezet védelméről szóló 1995. évi LIII. törvény.
- A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény.
- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény.
- A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény.
- A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény.
- A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény. A tervek készítése során különösen figyelemmel kell lenni a törvényben meghatározott önkormányzati feladatokra (21-24, 27-28. §), a jegyző hulladékgazdálkodási feladat- és hatásköréről szóló 241/2001. (XII. 10.) Korm. rendeletre, valamint a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 213/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet rendelkezéseire. Figyelembe kell venni továbbá a hulladékok jegyzékéről szóló 16/2001. (VII. 18.) KöM

rendelet, az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet, valamint a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásait, továbbá a települési szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól szóló 5/2002. (X. 29.) KvVM rendeletet, a biohulladék kezeléséről és komposztálás műszaki követelményeiről szóló 23/2003. (XII. 29.) KvVM rendeletet, és az állati hulladékok kezelésének és a hasznosításukkal készült termékek forgalomba hozatalának állategészségügyi szabályozásairól szóló 71/2003. (VI. 27.) FVM rendeletet.

- A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet. Tájékoztatjuk a Tisztelt Polgármesteri Hivatalt, hogy ezen Korm. rendelet szerinti felszín alatti víz szempontjából meghatározott érzékenységi besorolást a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete tartalmazza. A felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területen lévő települések besorolásáról a 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelet rendelkezik. A tervek készítése során figyelembe kell venni továbbá a felszín alatti víz és földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről szóló 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletet. Felhívjuk a figyelmet, hogy a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 44. §-a megváltoztatta az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 4.4. Víz- és Talajvédelem címszó alatti jelkulcsát.
- A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet.
- A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló, többször módosított 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet. A 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 7. §-ban meghatározottak alapján a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet, illetve annak 1. és 2. számú melléklete tartalmazza a terület légszennyezettségi zónába való besorolását. A felosztás értelmezése a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 4. számú mellékletében, illetve a 17/2001. (VIII. 3.) KöM rendelet 1. és 2. számú mellékletében található.
- A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet, illetve a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet.

Felhívjuk a Tisztelt Polgármesteri Hivatal figyelmét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott kötelezettségeire, mely szerint a település egy részére vonatkozó szabályozási terv készítése esetében várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségének meghatározására, a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására vonatkozó eljárást a jogszabály értelmében le kell folytatni.

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet, valamint vízügyet érintő kérdésekkel kapcsolatban Felügyelőségünk egyeztetés végett szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

A rajzi mellékletek méretarányának meghatározásánál kérjük figyelembe venni, hogy az egyes földrészletek és a rájuk vonatkozó előírások egyértelműen beazonosíthatóak, a tervek könnyen áttekinthetők és értelmezhetők legyenek. Amennyiben a terv számítógépes feldolgozással készül, a véleményezésre nem elegendő digitális formátumban benyújtani a tervet, **szükséges legalább a rajzi munkarészeket nyomtatottan is megküldeni.**

Budapest, 2008. november 19.



Gyapjas József
igazgató

Kapja:

1. Címzett (2141 Csömör, Szabadság út 5.) – tértivevénnyel
2. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (1525 Budapest, Pf.: 86.) - tájékoztatásul
3. KDVKTF – KÉO - tájékoztatásul
4. Irattár



CSÖMÖR NAGYKÖZSÉG POI	
DÁTUM:	2008 OKT. 14
SZÁM:	4174-7
ELŐSZÁM:	051t
ELŐADÓ:	Kovács Zs.

KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL

1056 Budapest, Váci utca 62-64.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

1052 Budapest, Városház u. 7. ☒ 1364 Budapest, Pf. 270. ☎ 485-6914 Fax: 266-2502

Szám: 0810483/2008

Üi.: Kovács Zsófia

Tel.: 485-6800/ 6289

E-mail: kovacs.zsofia@pest.b-m.hu

Tárgy: Csömör

0176/12, 0176/15 hrsz. HÉSZ, SZT
módosítás

Hiv. szám: 4174-2/2008

Melléklet: -

Levelében kérjük, hivatkozzon iktatószámunkra!

Bátovszki György részére
polgármester

Csömör Nagyközség Önkormányzata
2141 Csömör
Szabadság u. 5.

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelét köszönettel kézhez kaptuk, mellyel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

Levele mellékleteként megküldött „*átnézeti helyszínrajz*” és „*konkrét terület*” elnevezésű tervlapok alapján a tervezési terület beazonosítás nem lehetséges.

Levelében arra kér, hogy a „*területekre vonatkozóan – a melléklet Településszerkezeti tervi kivonat alapján...*” véleményünket adjuk meg, ennek ellenére levele TSZT kivonatot nem tartalmazott.

Leveléből nem derül ki továbbá a terület jelenleg mely területfelhasználási egységbe és milyen övezetbe vagy építési övezetbe tartozik. Ennek tisztázását különösen fontosnak tartjuk, hiszen levelében kizárólag a HÉSZ és SZT módosítását jelentette be, azonban elképzelhető hogy a TSZT módosítása is szükségessé válhat. Felhívjuk a figyelmét, hogy a TSZT módosítására szintén vonatkozik az Étv. 9.§ szerinti eljárás (melyet külön kell lefolytatni).

Amennyiben valóban szükséges a TSZT módosítása is, úgy külön felhívjuk a figyelmét az Étv. 10.§ (4) bekezdésére: „*A településszerkezeti terv esetében az előzetes véleményt kérő dokumentációnak a 9. § (2) bekezdésében előírtakon túlmenően tartalmaznia kell a szerkezeti terv módosítása esetén az azt szükségessé tévő településfejlesztési döntést, valamint tájékoztatásul az elfogadott településfejlesztési koncepciót is.*” Kérjük ennek maradéktalan figyelembevételét!

Jelezzük, hogy jelen levelünk nem helyettesíti Étv. 9.§ (2) bek. szerinti előzetes véleményünket. További véleményünket csak fentiek pótlását követően áll módunkban kialakítani – a törvényben előírt rendelkezésre álló 30 napos véleményezési idő a pótlástól számítandó.

Felhívjuk a figyelmét arra, hogy a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Törvényességi és Ellenőrzési Főosztálya a tervek jóváhagyása után az egyeztetést tételesen ellenőrzi és hiány észlelése esetén törvényességi észrevételekkel él.

Budapest, 2008. október 9.

Tisztelettel:


dr. Hajnóczi Péter

Erről értesül: 1.) Címzett

2.) Közép-magyarországi Regionális Közig. Hiv. Törvényességi Főosztálya

3.) Irattár



KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL

KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI IRODA
1014 Budapest, I., Szentháromság tér 6.
1535 Budapest I., Pf. 873.
Tel: 225-4800, Fax: 225-5253

2008 NOV. - 3

hkt-20

h. O

Bátovszki György

polgármester úr részére

Csömör Nagyközség Polgármesteri Hivatala

Csömör

Szabadság út 5.

2141

Üi.sz.: 460/1260/8/2008

Tárgy: előzetes vélemény – Csömör:
0176/12, 0176/15 hrsz. ingatlanok,
szabályozási terv

Hiv.sz.: 4174-2/2008

Ügyintéző: Szedmer Szilvia – Tamási
Judit

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi terület szabályozási tervének elkészítésével kapcsolatos megkeresését köszönettel vettük. Előzetes véleményünket az alábbiakban foglaljuk össze:

A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat elkészítésénél, ill. módosításánál a többször módosított 2001. évi LXIV. törvény (a kulturális örökség védelméről; a továbbiakban: Kötv.) előírásait kell figyelembe venni, amelynek hatálya a műemlékekre és a régészeti emlékekre egyaránt kiterjed.

A tervezési területen jelenlegi ismereteink szerint sem műemlék, sem régészeti lelőhely nem található.

Felhívjuk azonban szíves figyelmét, hogy a Kötv. 11. §-a alapján a régészeti lelőhelyek ex lege, a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. Erre való tekintettel a településfejlesztés során megvalósítandó, földmunkával járó beruházásokat az alábbi jogszabály figyelembevételével kell tervezni:

Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ába foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

Ugyancsak a régészeti lelőhelyek ex lege védettségére való tekintettel a településrendezési terv alátámasztó munkarészeinek tartalmazniuk kell a régészeti örökség védelméről szóló munkarészt, ill. az azt szolgáló kikötéseket. Ennek kapcsán szeretnénk felhívni szíves figyelmét egy további, a településrendezési eljárást érintő jogszabályra. A Kötv. 66. § (2) bekezdése értelmében valamennyi településrendezési eljárásban kötelező az örökségvédelmi

hatástanulmány készítése, amelyet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ának (3) bekezdése alapján véleményezésre megküldött tervek (szabályzat) kötelező alátámasztó munkarészeként, a 4/2003. (II.20.) sz. NKÖM rendelet mellékletében részletezett tartalommal kell benyújtani.

Végül jelezni szeretnénk, hogy a településrendezési eljárás további szakaszaiban csak abban az esetben kívánunk részt venni, ha a hatástanulmány készítése során elvégzendő vizsgálatok újabb országos jogszabály által védendő kulturális örökségi értéket tárnak fel. Ebben az esetben lehetőség szerint papír alapú dokumentációt kérünk, és a terv jóváhagyását követően annak egy példányára is igényt tartunk.

Budapest, 2008. október 20.

az irodavezető megbízásából

Hajducsek János
irodavezető-helyettes

Kapja: Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága, 2000 Szentendre, Fő tér 6.
KÖH Központi Irattár



Mogyoród Nagyközség Önkormányzata
Polgármesteri Hivatala

☒ 2146 Mogyoród, Dózsa György u. 40, Tel.: 28/540-711, ; Fax.: 28/540-715

Ikt.szám:3645-2/2008

Ügyintéző: Dr. Novák Ágnes PhD, főépítész, novak.agnes@mogyorod.hu, novag@labor5.hu,

Tárgy: Csömör Nagyközség, M0 bekötő melletti telkek Szabályozási terv

Csömör Nagyközség Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

2141 Csömör
Szabadság tér 5.


Bátovszki György
Polgármester részére

Tisztelt Bátovszki György!

Köszönettel vettük 2008. október 07.-én érkezett megkeresést és a mellékelt térképrészletet. A megküldött anyag alapján a tárgyi területre készülő Szabályozási Terv eljárásbn a (253/1997. (XII.20.) Korm.rend. 5.§ (3) alapján a **véleményezési eljárás további szakaszában** részt kívánunk venni.

Mogyoród, 2008. november 11.

Üdvözlettel:


Dr. Novák Ágnes
Települései főépítész

2008 NOV. 14

Csömör

4174-24

Novák Ágnes

Általános Felügyeleti Igazgatóság

Iktatószám: HB-34861-2/2008

Tárgy: Csömör településrendezési terve

Ügyintéző: Keller Zsuzsanna/Dr Auer

Hiv.szám: 4174-2/2008

Telefon: 468-0693

Fax: 468-0505

Elektronikus levélcím: keller.zsuzsa@nhh.hu

Csömör Nagyközségi Önkormányzat
Polgármesteri HivatalCsömör
Szabadság út 5.
2141

2008 OKT. 15

4174-8

Kiss

467

Tisztelt Cím!

A tárgyi ügyben – mint a településszerkezeti/szabályozási terv előkészítésbe bevont államigazgatási szerv – az alábbi állásfoglalásomat adom:

A hatáskörömbbe tartozó kérdésekben a jogszabályokon alapuló követelményeket a 2003. évi C. Törvény az elektronikus hírközlésről X. fejezet 94.§. (1) bek., valamint a 2003. évi CI. Törvény a Postáról 40 §. (1) bek. rögzíti, miszerint:

„A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell a hírközlési létesítmények elhelyezésének lehetőségét.”

Az elhelyezés lehetőségét (az eljárásrendet) a 7/2006(V.17) IHM rendelettel többször módosított 29/1999 (X. 6) KHVM rendelet a távközlési építmények engedélyezéséről, valamint, a 37/2007(XII.13) ÖTM rendelet - az elektronikus hírközlésre vonatkozó előírásait – szabályozza.

Tájékoztatom, hogy a Nemzeti Hírközlési Hatóságnak - államigazgatási szervként - a település fejlődés és építési rendje szempontjából településrendezési eszközként figyelembe vehető saját tervei és intézkedései nincsenek.

A hatóság tevékenységének – jogszabályban meghatározott – célja a hírközlési piac zavartalan, eredményes működésének, a hírközlési tevékenységet végzők és a felhasználók érdekei védelmének, továbbá a tisztességes és szabályozott piaci verseny fenntartásának elősegítése a hírközlési ágazatban, a hírközlési tevékenységet végző szervezetek és személyek jogszabályoknak megfelelő magatartásának felügyelete útján.

A távközlés, a távközlési infrastruktúra fejlődése településrendezési eszközökkel befolyásolható, támogatható ezért a rendezési tervekben az ezzel kapcsolatos észrevételeit majd kérem figyelembe venni.





Nemzeti
Közlekedési
Hatóság

Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága

1174-24

konst. Cs.

Csömör Nagyközség Polgármesteri Hivatal Tárgy:
Műszaki Osztály
Bátovszki György úr
polgármester

Csömör, 0176/12 és 0176/15
hrsz-ú területekre vonatkozó
szabályozási terv módosítása,
előzetes vélemény

Csömör
Szabadság út 5.
2141

Iktatószám: KA/7711/1/2008
Ügyintéző: Budai Ilona
Telefon: 473-3522
Hivatkozás: 4174-2/2008

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Önök által Hatóságunkra a fenti hivatkozási számon küldött, a tárgyi területre készülő szabályozási tervvel kapcsolatos megkeresésére – az OTÉK 3 sz. mellékletében és az Étv. 9. § (2) bekezdése b) pontja alapján, érintett államigazgatási szervként – az alábbi előzetes tájékoztatást adjuk.

A megküldött helyszínrajzok alapján – mint azt a Műszaki Osztály felé telefonon jeleztük – a tárgyi területet nem tudtuk Csömör térképén beazonosítani, és mivel az ígért, az azonosítást segítő helyszínrajzot sem kaptuk meg, előzetes véleményünket nem a konkrét területre vonatkozóan adjuk meg, hanem csak általános szempontokat, követelményeket rögzítünk.

A településrendezési tervek kötelező alátámasztó szakági munkarészeit a 104/2006. (IV. 28.) Kormányrendelet 2. sz. melléklet II. pontja alapján erre jogosult közlekedéstervezők készíthetik.

A közlekedési munkarészeket „A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei”-ről szóló ÚT 2 – 1.218 útügyi műszaki előírásban foglaltak alapján kell elkészíteni.

Az Országos Területrendezési Tervben és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében foglaltak figyelembevétele is szükséges.

A közutak számára az OTÉK által előírt szélességű építési területet kell biztosítani, ennek hiányában a keresztmetszeti elemek helyszükségletét a távlati forgalmakra méretezett mintakeresztmetszvények alapján kell meghatározni.

A közutak külterületi szakaszain az út tengelyétől számított 50 m-en, főutaknál 100 m-en belüli területet nem szabad belterületbe vonni az út külterületi jellegének biztosítása érdekében.

Közlekedési Alágazatok Főosztálya

H - 1141 Budapest, Komócsy u. 17-19. Telefon: +36 1 473 3500 Fax: +36 1 430 2712 Internet: www.nkh.hu

A tervezési területet határoló területekre készített vagy készülő szabályozási tervekkel a közlekedési hálózatok tekintetében szükséges egyeztetni.

A tervezett új létesítmények megközelítési lehetőségeit a forgalombiztonsági követelmények figyelembevételével kell megtervezni. Új útsatlakozás vagy kapubehajtó a főutak, mellékutak mentén a „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útsatlakozása”-ról szóló ÚT 2-1.115:2004 számú utügyi műszaki előírásban foglaltak szerint alakítható ki.

A szükséges közlekedésfejlesztéseket a tervezett funkciókból számítható forgalomnövekmények alapján kell meghatározni. A fejlesztési területek főúthálózathoz kapcsolódó feltáró úthálózatának területbiztosítása is szükséges lehet.

A tervezési területen lévő közutak – a közútkezelőkkel egyeztetett – tervezési osztályba sorolását az építési szabályzatban rögzíteni kell.

Ha a terület tömegközlekedéssel nem jól ellátott, a tervezett beépítésekhez kapcsolódóan javaslatot kell tenni a fejlesztésre, mivel kerülendő az egyéni közlekedés lehetőségének kizárólagossága. A forgalomnagyság függvényében célszerű vizsgálni az autóbusszmegállók öbölbe helyezésének lehetőségét.

Új építés, épületbővítés vagy funkcióváltás esetén az OTÉK és a – ha van elfogadott – helyi parkolási rendelet szerinti parkolási igényeket telken belül kell biztosítani.

A tervezettekre vonatkozóan főút esetén a Magyar Közút Kht. Pest megyei Területi Igazgatóságával, a helyi közutak vonatkozásában az önkormányzati közútkezelővel, indokolt esetben az autóbusszjáratok üzemeltetőivel szükséges egyeztetni.

A szabályozási tervlapokon az utak, utcák szabályozási szélességeit fel kell tüntetni. Az épületek személy- és gazdasági bejárait, a telkeken maximálisan elhelyezhető parkoló- és garázsférőhelyeket, illetve azok alapterületeit a környezetalakítási javaslaton kell ábrázolni.

A hivatkozott törvényi felhatalmazás alapján ezúton nyilatkozunk arról, hogy a továbbiakban **részt kívánunk venni** a véleményezési eljárásban.

Véleményünk kialakításához – a szabályozási terven és a helyi építési szabályzaton túlmenően – a közlekedés szakági alátámasztó munkarészeket (forgalmi és parkolási vizsgálatok, a javasolt útvonalak keresztszelvényei, a környezetalakítási javaslat, a terület jelenlegi és távlati közúthálózati és tömegközlekedési rendszerét bemutató átnézeti helyszínrajz) számunkra megküldeni szíveskedjenek.

Felhívjuk figyelmüket, hogy a tervre vonatkozó véleményünket kizárólag papír alapú dokumentáció vizsgálata alapján tudjuk megadni.

Kérem tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2008. november 21.

Buck



Üdvözlettel:

Hunyadi István

Hunyadi István
főosztályvezető-helyettes



Nemzeti
Közlekedési
Hatóság

Légiközlekedési Igazgatóság

CSÖMÖR NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATAL	
DATUM:	2008 OKT. - 8
MELLÉKLET:	744
ÁLLÁS:	ELŐZMÉN
h174-3	Osztályon Előadó: Kovács O.

Ikt. szám: RT 12003/1/2008.

Hiv. szám: 4174-2/2008

Ügyintéző: Marton Sándor

Tel.: +36 1 296 8885

Fax: 28-544-040

ÁLLÁSFOGLALÁS

A(z) Csömör Nagyközség Polgármestere megkeresésére Csömör nagyközség **településrendezési terve, szabályozási terve és helyi építési szabályzata** tárgyában indított hatósági ügyben a következő állásfoglalást adom ki:

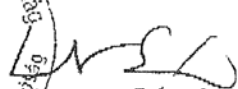
A kérelem teljesítéséhez polgári és katonai légügyi hatóságként hozzájárulok.

Állásfoglalásom az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) b) és (5) pontjai, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. sz. melléklet 6. pontján alapul.

A további egyeztetési eljárásban nem kívánunk részt venni.

Budapest, 2008. október 07.

Az igazgató megbízásából:


Marton Sándor
vezető-főtanácsos

Közlemény:

2007. július 01-től a Polgári Légiközlekedési Igazgatóság és a HM Katonai Légügyi Hivatal jogutódja az **NKH Légiközlekedési Igazgatóság**.

elválasztó



**Nemzeti
Közlekedési
Hatóság**

Központi Hivatal

2008 OKT. 20. (7df)

Csüt.

4174 - 13

konv. h. 0.

**Nemzeti Közlekedési Hatóság
Közép-magyarországi Igazgatósága
Közlekedési Alágazatok Főosztály**

**Sándor János úr
főosztályvezető**

1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.

**Tárgy: Csömör településrendezési terv
véleményezése - áttétel**

Iktatószám: 4748/1/2008.

**Melléklet: 4174-2/2008 sz. megkeresés a
mellékletekkel együtt**

Ügyintéző: Kamarás Csilla

☎ 1/486-2145

Tisztelt Főosztályvezető Úr!

Tájékoztatom arról, hogy Csömör Nagyközség Önkormányzata fenti tárgyban küldött megkeresése hibás címzés miatt az NKH Központi Hivatalához érkezett.


A 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint a rendelet 3. számú mellékletének 5. pontjában foglaltak szerint a Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala a városok szerkezeti terveinek véleményezésében vesz részt. A községek településrendezési terveit a regionális igazgatóságok véleményezik.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 19. § (4) bekezdésére figyelemmel a Ket. 22. § (2) bekezdése alapján az ügyben megküldött iratokat csatoltan áteszem.

A megkeresés áttételéről Csömör Nagyközség Önkormányzatát jelen levelem megküldésével értesítem.

Budapest, 2008. október 14.

Üdvözlettel:


Holnapp László



Kapják:

1. Címzett – melléklettel együtt
2. Csömör Nagyközség Önkormányzata

Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal
Növény és Talajvédelmi Igazgatóság

mint I. fokozatú eljáró talajvédelmi hatóság
2100 Gödöllő, Kotlán S. u. 3. ☒ Levélcím: 2100 Gödöllő, Pf.: 13.
☎ 06-28/512-440 Fax: 06-28/512-460
E-mail: ntsz@pest.ontsz.hu



Iktatószám: 22.2/7388/1-TO/08

Hiv. szám: 4174-2/2008

Tárgy: szakhatósági vélemény

Melléklet:

Ügyintézőjük:

Ügyintézőnk: Dr. Joó Katalin

Válaszában kérjük, hivatkozzon iktatószámunkra!

Csömör Nagyközség Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala
Műszaki Osztály

2141 Csömör
Szabadság út 5.

2008 NOV. 3
W

h17h-13

X.O

Csömör Nagyközség Polgármesteri Hivatala kérelmére a 22.2/7388/1-TO/08 számú

TALAJVÉDELMI SZAKHATÓSÁGI
VÉLEMÉNY -t-

megadom a Csömör 0176/12 és 0176/15 hrsz-ú területekre vonatkozó Szabályozás Terv és Helyi Építési Szabályzat módosításához az alábbiak szerint:

- 1) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.
- 2) Mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területen történő beruházások építési engedélyezési eljárásába a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyes tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszos feltalaj védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.
- 3) Mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területen történő, 400 m²-t meghaladó beruházás esetén humuszos termőréteg mentését megalapozó talajvédelmi tervet kell készíteni. Amennyiben a terv alapján lementett humuszos feltalaj elszállításra kerül, az adott tétel vonatkozásában talajvédelmi járulékot kell fizetni.
- 4) Termőföld területen tilos a talaj humuszos termőrétegének engedély nélküli eltávolítása.

INDOKOLÁS

Csömör Nagyközség Polgármesteri Hivatala Csömör 0176/12 és 0176/15 hrsz-ú területekre vonatkozó Szabályozás Terv és Helyi Építési Szabályzat módosításához kérte véleményünket. Tekintettel arra, hogy a szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosításának célja az érintett terület beépíthetőségének elősegítése, logisztikai, raktározási beruházások feltételeinek megteremtése, a termőföld védelme érdekében a fentiek alapján adom meg a talajvédelmi szakhatósági véleményt.

Ezen szakhatósági véleményt a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (1) és (2) bekezdés előírásai alapján adtam ki.

Gödöllő, 2008. október 29.



Dr. Joó Katalin
talajvédelmi felügyelő

Felhívom t.Cím figyelmét, hogy az érvényben lévő 104/2006(IV.28.) korm.rendelet szabályozza a hírközlés tervezés jogosultságát. Így a rendezési terveket csak mérnök kamarai tagsággal rendelkező településrendezési hírközlési tervező végezheti.

Fentiekre figyelemmel indokoltnak és a tervezői (és a megbízói) felelősség körébe tartozónak tartom, hogy a településrendezési, szaktervezők ismertessék a terület helyi vezetékes és vezetékek nélküli ellátottságát (állomásszám, telefonfülke stb.,) torony és elhelyezési paramétereit, továbbá a területen működő szolgáltatók megnevezését és a legközelebbi ellátási pont (központ) helyét.

A helyközi távközlő hálózatok esetében a vezetékes, illetve vezetékek nélküli hálózatokat az Internet és adatviteli rendszert a digitális és a helyi/regionális műsorszórás – meglévő rendszereit kérem ismertetni

A mobil távközlő rendszerek meglévő állapotát, tornyoknál a területen lévő(k) elhelyezkedését és tulajdonosait, kérem az anyagban szerepeltetni. A területen biztosítani kell a mobil telefon tornyok, illetve antennarendszerek telepítési lehetőségét, és az azokkal kapcsolatos korlátozásokat.

A hírközlési fejezetben szerepeltetni kell - a 37/2007(XII.13) ÖTM. rendeletben az 1.sz. melléklet III. fejezet 5 pontjában található -, építész engedély és bejelentés nélkül, a létesítendő antennatelepítés lehetőségét, melyet a helyi önkormányzati rendeletekkel megtiltani nem lehet.

A mobiltelepítés hálózatfejlesztésekkel (antennatelepítésekkel) kapcsolatban kérem felvenni a kapcsolatot a szolgáltatók referenseivel, és igényeiket a Szabályozási Tervekbe és a Helyi Építész Szabályzatokba beépíteni.

A tervben kérem szerepeltetni az esetlegesen meglévő vezetékek nélküli összekötések, műsorszóró-, és egyéb adók miatti építési korlátozásokat, melyek a földhivatalokban beszerezhetők.

Továbbá kérem feltüntetni a vezetékes és vezetékek nélküli rendszerekkel kapcsolatosan felmerült szolgáltatói és önkormányzati fejlesztési igényeket.

Postai területen az esetleges fejlesztéseket Magyar Posta Rt. Vezérigazgatóságánál lehet megszerezni.

A hírközlési szolgáltatókról adatok találhatóak honlapunkon (WWW.nhh.hu), de munkatársaink más módon történő érdeklődés esetén is készséggel állnak rendelkezésükre.

A készítés alatt lévő települési rendezési terv véleményezési eljárásában részt kívánok venni, ezért kérem, hogy a tárgyi eszközök elkészültét követően szíveskedjenek azt részemre véleményezés végett megküldeni iktatószámunk válaszlevelünkön történő feltüntetésével és a támogató (hírközlési szakági) munkarészek csatolásával.

Kérem az elkészült anyag megküldését.

Budapest, 2008 október 13 -

Üdvözlettel:

Iván Károly

vezető engedélyezési munkatárs





PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL

Földvédelmi és Földértékelési

O s z t á l y

☒ 1051 Budapest, V. Sas u. 19.

☎ 269-4550 fax: 269-4564

Ügyiratszám: 10.399-3/2008.

Ügyintéző: Fülöpp Éva

Hivatkozási szám: 4174-2/2008.

Bátovszki György polgármester Úrnak

Csömör Polgármesteri Hivatal

Csömör

Szabadság utca 5.

2141

2008 OKT. 16

773

4174-11

8. C

Tárgy: Csömör 0176/12 és 0176/15 hrsz-ú területekre vonatkozó Településrendezési és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezése

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban: *OTÉK*) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi **véleményt** adom:

Csömör Nagyközség a megküldött dokumentáció alapján megközelítőleg **4,3 ha** nagyságú termőföldterületek **gazdasági övezetbe** történő átsorolását tervezi. A tervezett igénybevétel a **település összes mezőgazdasági területének a 0,3 %-át teszi ki.**

Kereskedelmi – szolgáltató - gazdasági övezeti átsorolásra tervezett a 0176/12 és 176/15 hrsz-ú szántó és gye (legelő) művelési ágból nyilvántartott, 5., 7. és 5.. minőségi osztályban nyilvántartott 4,3 ha nagyságú terület. Az érintett területből **0,6713 ha az átlagosnál jobb** termőképességű 5. minőségi osztályú szántó művelési águ termőföld. Az érintett ingatlanok az M0-ás autópályáról Csömör felé lehajtó út két oldalán helyezkednek el.

Csömör Nagyközség területe összesen 2270,22 hektár, amelynek 72,5 %-a termőterület, melyből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 1436,59 hektár (ez a teljes terület 63,3 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágból átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	3	19,10	32,0303	19,10
kert	3	19,10	0,0810	7,02
szántó	2	31,30	0,0334	
	3	27,80	32,1113	
	4	22,60	119,8990	
	5	13,90	598,2662	11,05
szőlő	1	59,10	0,5744	
	2	50,40	0,2133	
	3	40,00	3,0650	37,57
gyep (legelő)	2	8,70	4,0076	
	3	5,60	0,5288	2,92
gyep (rét)	4	27,80	1,3086	
	5	19,10	5,5556	15,64



Előzetes



PEST MEGYE KÖZGYÜLÉSÉNEK ELNÖKE

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. • 1364 BUDAPEST, PÉL: 112 • TELEFON: (06 1) 485-5801 • FAX: (06 1) 256-1266

Bátovszki György polgármester úr
Csömör Nagyközség
Polgármesteri Hivatala

**2141 Csömör
Szabadság tér 5.**

Ikt. szám: 1700-4/2008

Hiv. szám: -

Ügyintéző: Szabóné Pányi Zsuzsanna főépítész

Tel: 06-1-317-68-70, 06-1-485-68-09

CSÖMÖR NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATAL	
DÁTUM:	2008 OKT. 13
SZÁM:	759
ELŐZSÓZÁM:	Csütalyon
ELŐADÓ:	Konrák

Tárgy: Csömör Nagyközség, 0176/12 hrsz.-ú és 0176/15 hrsz.-ú területek Szabályozási tervének módosítása - **Előzetes véleményezés**

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú, 2008. október 3.-án érkezett levelét a Csömör, 0176/12 hrsz.-ú és 0176/15 hrsz.-ú területek Szabályozási tervének módosításáról köszönettel megkaptam.

Sajnos a levele mellékleteként érkezett átnézeti térkép alapján a tervezési terület beazonosíthatatlan, a hivatkozott Településszerkezeti terv-részlet pedig nem került megküldésre, így az érvényben lévő Településrendezési tervek módosításának jellegét, a szerkezeti terv változtatásának szükségességét megítélni nem tudom.

Pest Megye Önkormányzata az Étv. 10. § (3) bekezdése alapján a Szabályozási tervek, Helyi Építési Szabályzatok véleményezésében nem illetékes, amennyiben az nem jár együtt a településszerkezeti terv módosításával, így a törvény értelmében **csak abban az esetben kívánunk részt venni tárgyi tervvel kapcsolatban az államigazgatási egyeztetési eljárásban, amennyiben a Szabályozási terv módosítása szükségessé teszi a hatályban lévő Településszerkezeti terv módosítását is.**

településrendezési eszközök készítésével, illetve módosításával kapcsolatban tájékoztatom, hogy a Budapesti Agglomerációhoz tartozó települések számára kötelezően betartandó a 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről. A törvénnyel jóváhagyott, hivatalos terv az interneten a „Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve” című oldalon, valamint a VÁTI honlapján megtekinthető, tőlük megvásárolható.

Felhívom a figyelmét arra, hogy Pest Megye Önkormányzata 2006. második felében jóváhagyta a megye területrendezési tervét, melyet 2006. októberében tájékoztatásul megküldtünk Önöknek is.

Pest Megye Közgyűlésének 21/2006.(IX.8.) Pm. számon jóváhagyott rendelete és a hozzá tartozó mellékletek (szerkezeti terv és övezeti tervlapok) előírásai a Pest megye közigazgatási területéhez tartozó – nem agglomerációs – települések településrendezési eszközeinek készítése során kötelezően figyelembe veendő.

Pest Megye Területrendezési Tervének 202/2006.(08.25.) számon jóváhagyott határozata a hozzá tartozó mellékletekkel (szerkezeti terv, övezeti tervlapok) javaslatokat, ajánlásokat és információkat tartalmaz a megye összes települése számára. Ezek betartása ugyan nem kötelező, de lehetőség szerint kérem a határozat szem előtt tartását a tárgyi terv elkészítése során.

Budapest, 2008. október 6.

Üdvözlettel


dr. Szűcs Lajos



PEST MEGYEI
KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

H-1116 Budapest, Építész u. 4-6.
Tel: 464-7013; Fax: 464-7028



Szám: 472 / 225 / 2008.

Tárgy: Csömör, 0176/12 hrsz-ú és
0176/15 hrsz-ú területekre – település-
rendezési eszközei

Hiv. szám: 4174-2/2008.

Ügyintéző: Petróczi Tímea tű. fhdgy.

Telefon: 464-7013 / 20913

Bátovszki György úr,
polgármester

Csömör Nagyközség Polgármesteri Hivatal

Csömör

Szabadság út 5.
2141

2008 OKT. 16

4174-40

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Csömör nagyközség településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához, illetve azok elkészítéséhez, az 1999. évi LXXIV. törvény 25.§ (2) bek., valamint a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5.§ (2) bekezdése alapján, tűz- és polgári védelmi szempontból az alábbi előzetes véleményt adom:

- A 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 5. rész I/5 Fejezet 5. pont szerint
 - a településen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges oltóvíz intenzitás biztosított legyen;
 - a tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a védendő területektől, építményektől a megközelítési útvonalon mérten 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.
- Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy a 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 5. rész I/5 Fej. 1. és 3. pont szerint biztosítsa a tűzoltóság vonulását, illetve alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
- Az élet, anyagi javak, kulturális értékek védelmére tervezett építményt (építményrészt, óvóhelyet) úgy kell megvalósítani és fenntartani, hogy a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel kiadott OTÉK 106.§ (1) bek. szerint a vonatkozó külön jogszabályok és szabványok előírásainak megfeleljen.
- A 196/1996. (XII. 22.) Korm. rendelet értelmében ivóvíz készlet minőség megóvása, kül- és belterületi vízelvezető rendszerek kiépítése, befolyásolja a település katasztrófák elleni védekezési rendszerét.
- Biztosítani kell a légi és katasztrófa riasztás feltételeit.
- A belvízveszély és a helyi vízkár elleni hatásosabb védelmet nyújtó településrendezési eszközök elkészítéséhez figyelembe kell venni a 7001/2002. (FVÉ 6.) FVM-KöViM együttes irányelvét.

A további egyeztetési eljárásban részt kívánunk venni!

Budapest, 2008. október 10.

Tisztelettel:

Nagy Zsolt pv. alezredes
igazgató-helyettes



Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Kapja: 1. Címzett

2. Irattár

elérhető

	<p align="center">Pest Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály Levélcím: 1139 Budapest, Teve utca 4-6. Székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56. Tel: 237-43-42 BM: 21 741 Fax: 21-712</p>	
---	---	---

Szám: 440 – 482 / 429 / 2008

Tárgy: Csömör. rendezési terv, HÉSZ
módosítása. (0176/12 és 0176/15
hrsz-ú területek)

Hiv.sz.: 4174-2/2008

Előadó: Balázs Béla

BÁTOVSZKI GYÖRGY Polgármester
Csömör Nagyközség Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala

2008 OKT 27

(65)

2141 CSÖMÖR
Szabadság u. 5.

0174-16

11 0

Tisztelt Polgármester Úr !

Tájékoztatom, hogy a fenti tárgyban számunkra megküldött szakhatósági megkeresésüket - a 253/1997. Kormányrendelet alapján – illetékességgel rendelkező Gödöllői Rendőrkapitányság Kistarcsai Rendőrőrsére továbbítottam.

B u d a p e s t , 2008. október 15.

Tisztelettel

TÖRÖK CSABA r. alezredes
osztályvezető

csömör



BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

FŐÉPÍTÉSZ

1163 Budapest, Havashalom u. 43. focpitesz@bpl6.hu

Telefon : 40-11-440; Fax: 40-11-534;

CSÖMÖR NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2008. 11. 10.	814
ELŐZETES	Osztdálya
4171-23	1163 Havashalom Osztd.

Csömör Nagyközség Polgármesteri Hivatal
Bátovszki György
polgármester úr
részére

C s ö m ö r
Szabadság út 5.

2 1 4 1

Tárgy: Csömör, 0176/12 hrsz-ú és 0176/15
hrsz-ú területekre vonatkozó
szabályozási terv
Hiv. sz.: 4174-2/2008.
Ikt. sz.: 1/63771/02/08.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatjuk, hogy Képviselő-testületünk döntése alapján a tárgyi terület
szabályozási tervének további véleményezési eljárásában Önkormányzatunk rész
kíván venni.

Budapest, 2008. november 10.

Tisztelettel:


Tóth Miklós
főépítész

Melléklet:
543/2008. (XI. 5.) Kt.



**CSÖMÖR NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATAL
MŰSZAKI OSZTÁLY**

2141 Csömör, Szabadság út 5.

Tel: 06(28)544-021, Fax: 06-28/544-030; E-mail: muszakioszt@csomor.hu

Tárgy: Csömör, 0176/12,0176/15 hrsz-ú
területek szabályozási terve

Határozati javaslat

a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2009. február 9-i ülésére

Előterjesztő: Horváth Oszkár

Előzmények: A Képviselő-testület 6/2008. (IV.29.) számú határozata alapján Csömör Nagyközség Önkormányzata képviselőtestületében a polgármester úr megállapodást kötött a C-MOL Kft.-vel a Csömör, 0176/12,0176/15 hrsz-ú területekre vonatkozó szabályozási terv elkészítésére. A terveket a Pirotech Kft. készíti. A tervező elkészítette az előzetes véleményeztetési eljáráshoz szükséges dokumentációt. Az Építési törvényben előírt véleményeztetési eljárás lefolytatásához szükséges szabályozási terv elkészítéséről a Képviselő-testület egyértelmű döntése.

A 0176/12 hrsz-ú terület 22678 m², a 0176/15 hrsz-ú terület 20587 m² nagyságú. A területen logisztikai központot, benzinkutat, gyorsétkezdést, szállodát szeretnének építeni.

Mellékletek: előzetes véleményeztetési anyag.

Minősített többséget igényel: (igen, nem)	nem
Nyílt vagy zárt ülésen tárgyalandó:	nyílt

Határozati javaslat(ok): A Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja a Csömör, 0176/12, 0176/15 hrsz-ú területekre vonatkozó szabályozási terv módosítását, a jelenlegi Má-szf építési övezetből gazdasági övezetbe.

Határidő:

Felelős:

Törvényességi szempontból felülvizsgálta:

jegyző

CSÖMÖR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága

Határozati javaslat

a Képviselő-testület 2010. január 28-i ülésére

Előterjesztő: Horváth Oszkár

Előzmények: A Képviselő-testület döntése alapján együttműködési szerződést kötöttünk a C-MOLL Zrt-vel, a Csömör, 0176/77 és /15 hrsz-ú mezőgazdasági szántó/farm építési övezetben lévő területek gazdasági építési övezetbe történő átsorolásához szükséges Szabályozási Terv (Későbbiekben SZT) elkészítésére. Az együttműködési szerződés alapján 2008 év végén, 2009 év elején lefolytattuk az 1997. évi törvény – mely az építési törvényről szól - 9.§ (2) bek. alapján előírt, előzetes véleményeztetési eljárást. Az előzetes eljárás során részünkre megküldött vélemények figyelembe vételével elkészült a területre vonatkozó SZT javaslat, és az örökségvédelmi munkarész.

A tervező a területet Gazdasági Kereskedelmi Szolgáltató (GKSZ) építési övezete javasolja átminősíteni, 30% és 50%-os legnagyobb beépítettséggel, 15 méter építmény magassággal. Az építménymagasságon belül 1 db 18 méter magas, 30 méter átmérőjű kapuépítményt is terveznek létesíteni, melyben szálloda, irodaház lenne.

Az SZT-vel érintett terület 4,32 hektár, melyből 0,8 ha gyepterület maradna, 0,65 ha erdősítésre kerülne. A gazdasági épület 1,87 ha-t foglalna el. A területen benzinkutat, szállodát éttermet, konferencia központot, szállítmányozási terminált létesítenének.

A Bizottság a torony építésével nem értet egyet. Az építmény magasságot 12 méterben javasolja megállapítani, és kérte, a gyepterületet önálló építési övezetbe átsorolni.

Az építési törvény 9.§ (3) bek. alapján szabályozási tervet jóváhagyás előtt véleményeztetni kell, a külön jogszabályban meghatározott közigazgatási, az érintett települési önkormányzati és az érdek-képviselői szervekkel, valamint a társadalmi szervezetekkel.

Mellékletek: Kivonat rendezési termódosítási javaslatból, szabályozási terv javaslat, látványterv.

Határozati javaslat(ok): Csömör Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Csömör, 0176/77 és 16 hrsz-ú területre vonatkozó településrendezési terv módosítási javaslatában a meglévő gyepterületben lévő terület önálló építési övezetbe kerüljön, torony ne épülhessen, és a megengedett legnagyobb építmény magasság 12 méter legyen. Felkéri a Polgármestert, hogy az építési törvény 9. § (3) bekezdésében előírt véleményeztetési eljárását folytassa le a Csömör, 0176/12 és 16 hrsz-ú területre vonatkozó településrendezési terv módosítási javaslatára.

Határidő: folyamatos

Felelős: Bátovszki György polgármester

Törvényességi szempontból felülvizsgálta:

jegyző

Minősített többséget igényel: (igen, nem) nem

Nyílt vagy zárt ülésen tárgyalandó: nyílt

C S Ö M Ö R
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

(A 0176/77 HRSZ ÉS A 0176/15HRSZ-Ú
TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN)

TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP



M = 1 : 2000

Jelmagyarázat

 tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!
2010.FEBRUÁR HÓ

GENERÁL TERVEZŐ:
KOVÁCS MIKLÓS TT1-13-0651/04

1.Tervezési alaptérkép



HELYSZÍNRAJZ

176/15

Helyrajzszám

Adatszolgáltatás a

6028/2008

iktatószám alapján.



65-241-311



20587m²

245867

660858



A két vonal az előzetes megosztást jelöli.
Az ingatlannyilvántartás nem tartalmazza.

1:4000

m 100 200 300

Gödöllő, 2008 JÚNIUS 18 13:57



Nagy Zoltán

■■■■■■■■■■ Tervezési terület határa

A térkép sokszorosítása csak a tulajdonos Nemzeti Kataszteri Program Kht. engedélyével lehetséges!

CSÖMÖR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
(A 0176/77 HRSZ ÉS A 0176/15HRSZ-Ú
TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN)

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!
2010.FEBRUÁR HÓ

GENERÁL TERVEZŐ:
KOVÁCS MIKLÓS TT1-13-0651/04

2.Földhivatali
helyszínrajz



C S Ö M Ö R
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

(A 0176/77 HRSZ ÉS A 0176/15HRSZ-Ú
TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN)

LÉCIFOTÓ A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSÁVAL



major út

major út

major út

PEST
BUDAPEST

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!
2010.FEBRUÁR HÓ

GENERÁL TERVEZŐ:
KOVÁCS MIKLÓS TT1-13-0651/04

3.Légifotó a tervezési terület
lehatárolásával





**(A 0176/77 HRSZ ÉS A 0176/15HRSZ-Ú
TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN)**

Jelmagyarázat

szántó terület

 gyepterület

 útépítés miatt megszüntetett gyepterület régészeti érdeklő terület határa

védőtávolság

Má-sz/ f

KOOL

Má-sz/ f

Má-sz/ f

Má-sz/ f

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL
2010.FEBRUÁR HÓ

GENERÁL TERVEZŐ: KOVÁCS MIKLÓS /TT1-13-0651/04/

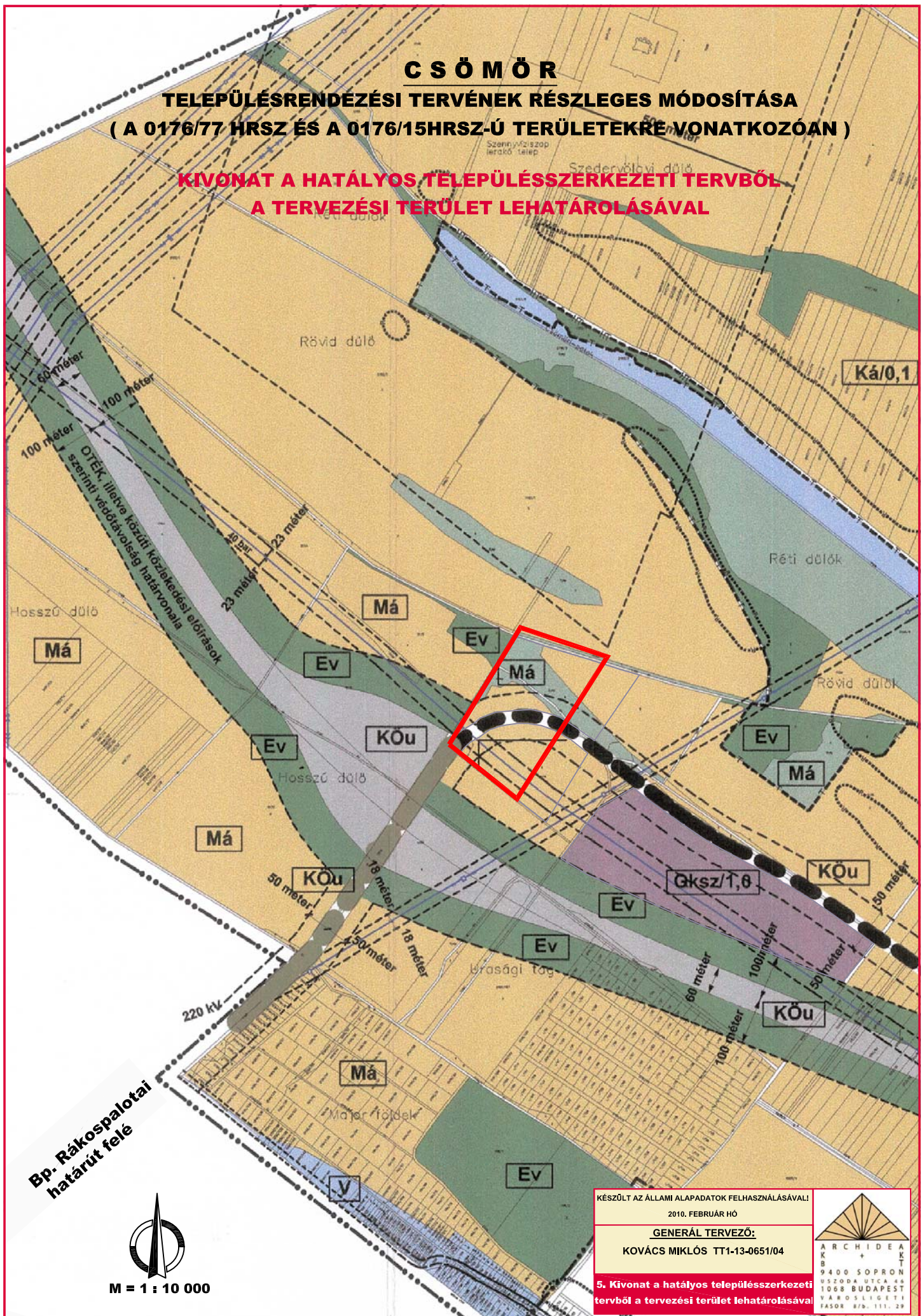
4. Területfelhasználási vizsgálat



CSÖMÖR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA (A 0176/77 HRSZ ÉS A 0176/15 HRSZ-Ú TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN)

KIVONAT A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSÁVAL



Bp. Rákospalotai
határut fele



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL
2010. FEBRUÁR HÓ

GENERÁL TERVEZŐ:
KOVÁCS MIKLÓS TT1-13-0651/04

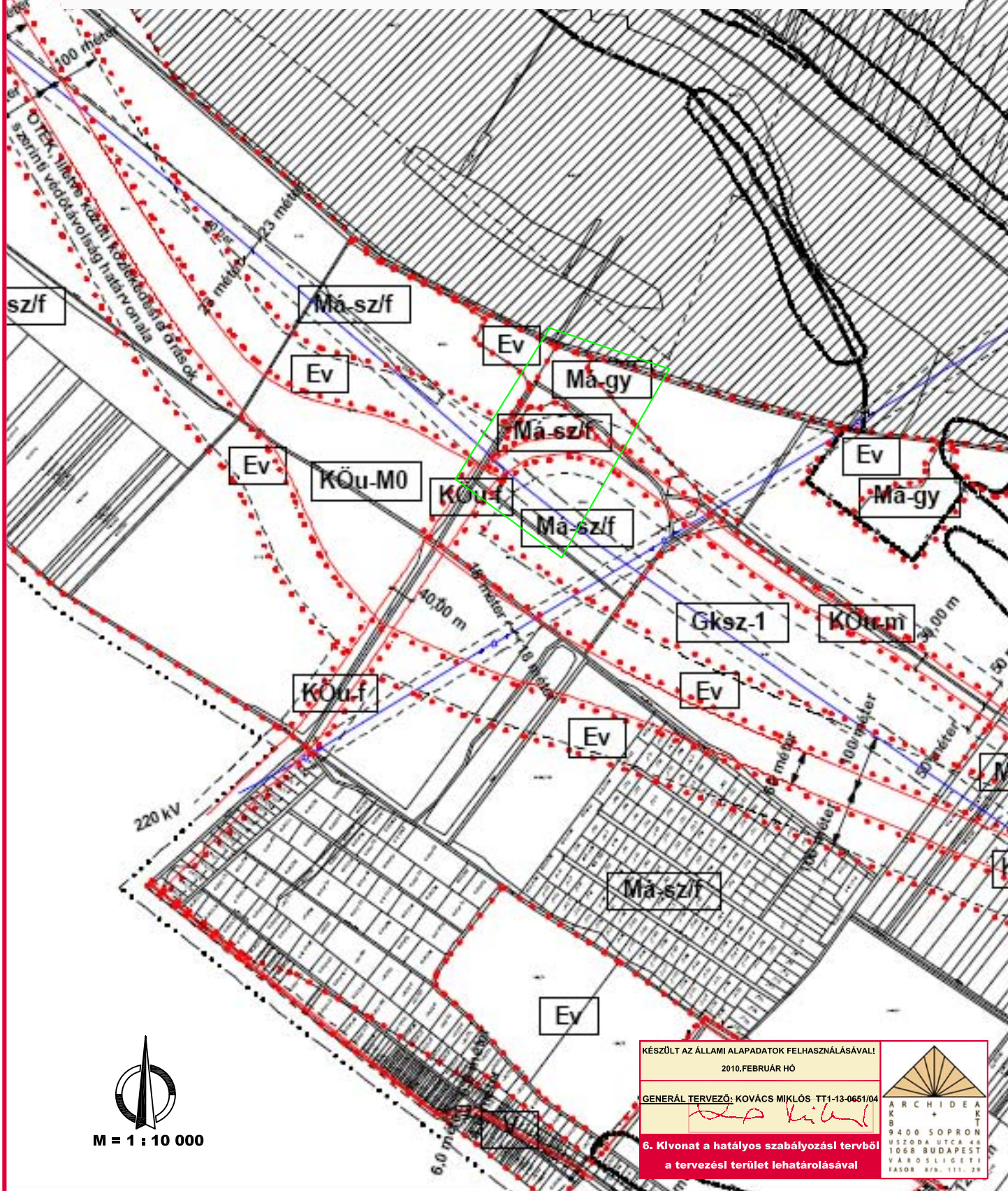
5. Kivonat a hatályos településszerkezeti
tervből a tervezési terület lehatárolásával



C S Ö M Ö R

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA (A 0176/77 HRSZ ÉS A 0176/15 HRSZ-Ú TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN)

KIVONAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSÁVAL



M = 1 : 10 000

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL
2010. FEBRUÁR HÓ

GENERÁL TERVEZŐ: KOVÁCS MIKLÓS TT1-13-0651/04

6. Kivonat a hatályos szabályozási tervből
a tervezési terület lehatárolásával



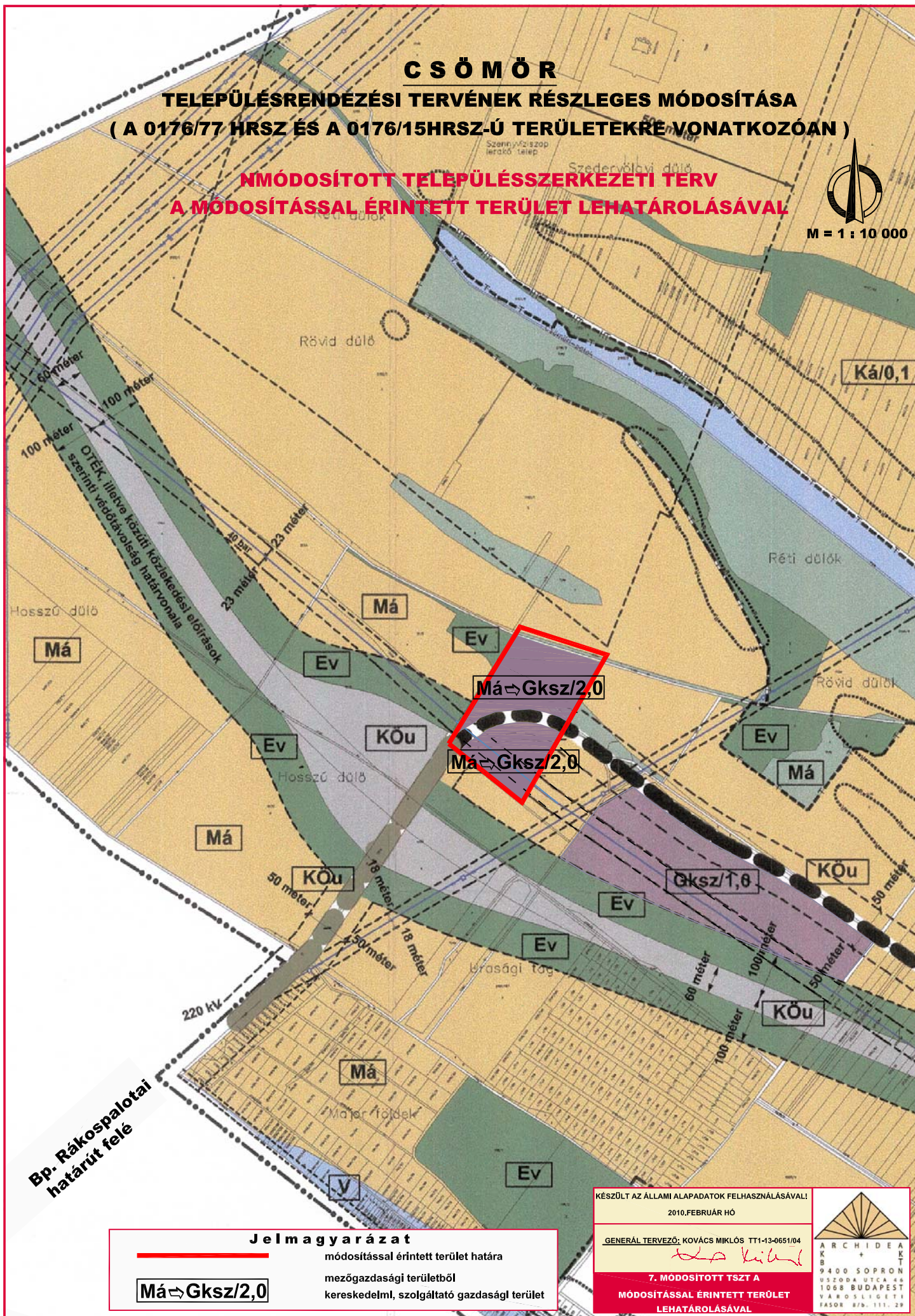
CSÖMÖR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
(A 0176/77 HRSZ ÉS A 0176/15HRSZ-Ú TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN)

**NMÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSÁVAL**



M = 1 : 10 000



Bp. Rákospalotai
határút felé

Jelmagyarázat

Má Gksz/2,0

módosítással érintett terület határa
mezőgazdasági területből
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL
2010.FEBRUÁR HÓ

GENERÁL TERVEZŐ: KOVÁCS MIKLÓS TT1-13-0651/04

7. MÓDOSÍTOTT TSZT A

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET
LEHATÁROLÁSÁVAL



Jelmagyarázat

	tervezési terület határa
	régészeti érdekű terület határa
	övezethatár
	tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet
	építési hely
	védőtávolság
	ligetes gyeplő
	erdő
	közfutó közlekedési terület
	telekbejárat helye

Gks-2 (épitési övezet)

beépítési mód:	szabadonálló
max.beépítési %:	0176/77 hrsz-nál 50 %
max.beépítési %:	0176/15 hrsz-nál 30 %
max. építménymagasság:	12 m
telekméret:	kialakult
zöldfelület:	0176/77 hrsz-nál 1,0 ha zöldterület 0176/15 hrsz-nál 0,8 ha gyeplő, 0,65 ha erdő
szinterületsűrűségi mutató:	2,0 m ² / telek m ²

TERVEZETT LÉTESÍTMÉNYEK:

szállodák
konferenciatermek
logisztikai központ
raktárak
benzinkút, kamionparkoló
gyorsétterem
(25-30 000m²)

AZ ENGEDÉLYEZÉSI TERVEBEN MEGHATÁROZANDÓ
LÁTÓ HÁRÓMSZÖG A BEVÁGÁS SZÉLESÍTÉSÉVEL

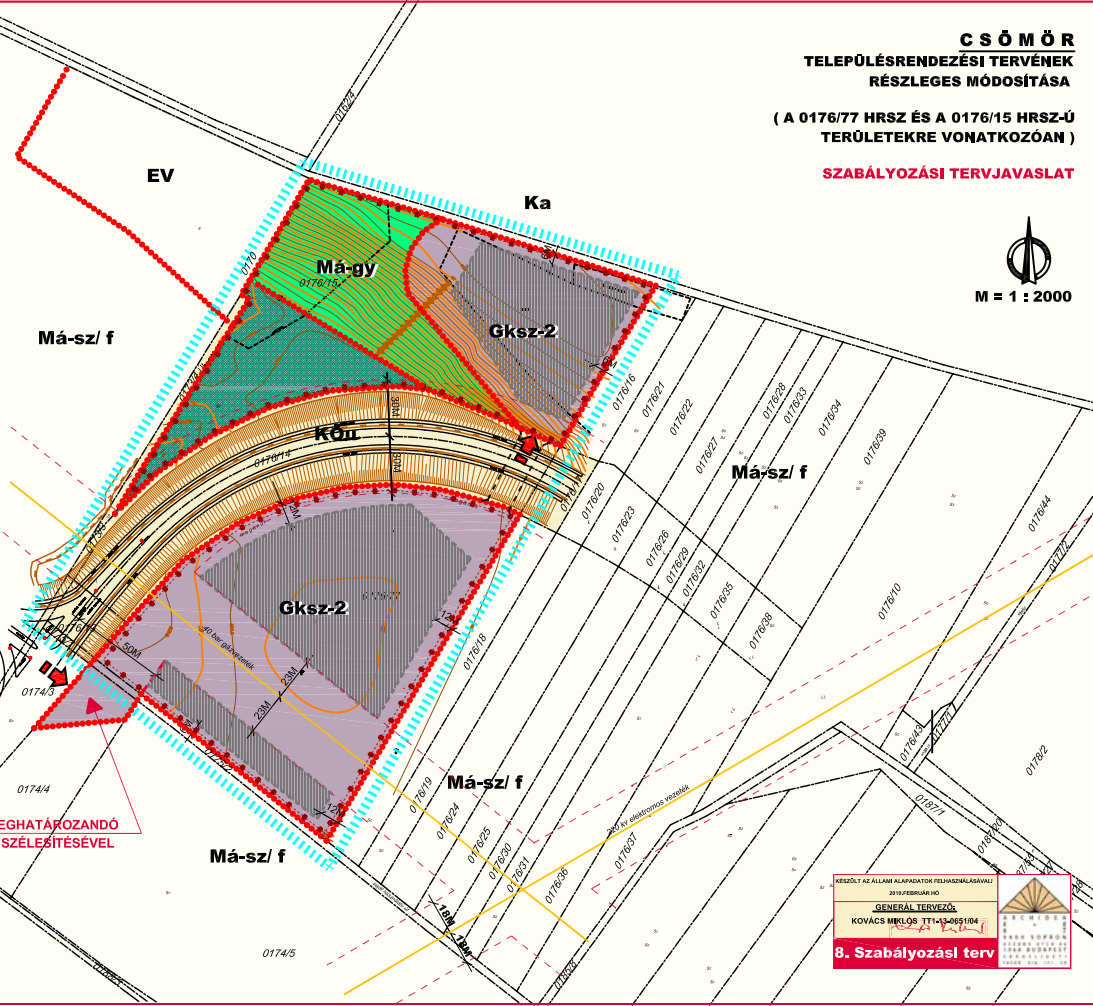
CSÖMÖR TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

(A 0176/77 HRSZ ÉS A 0176/15 HRSZ-Ú
TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN)

SZABÁLYOZÁSI TERVJAVASLAT



M = 1 : 2000

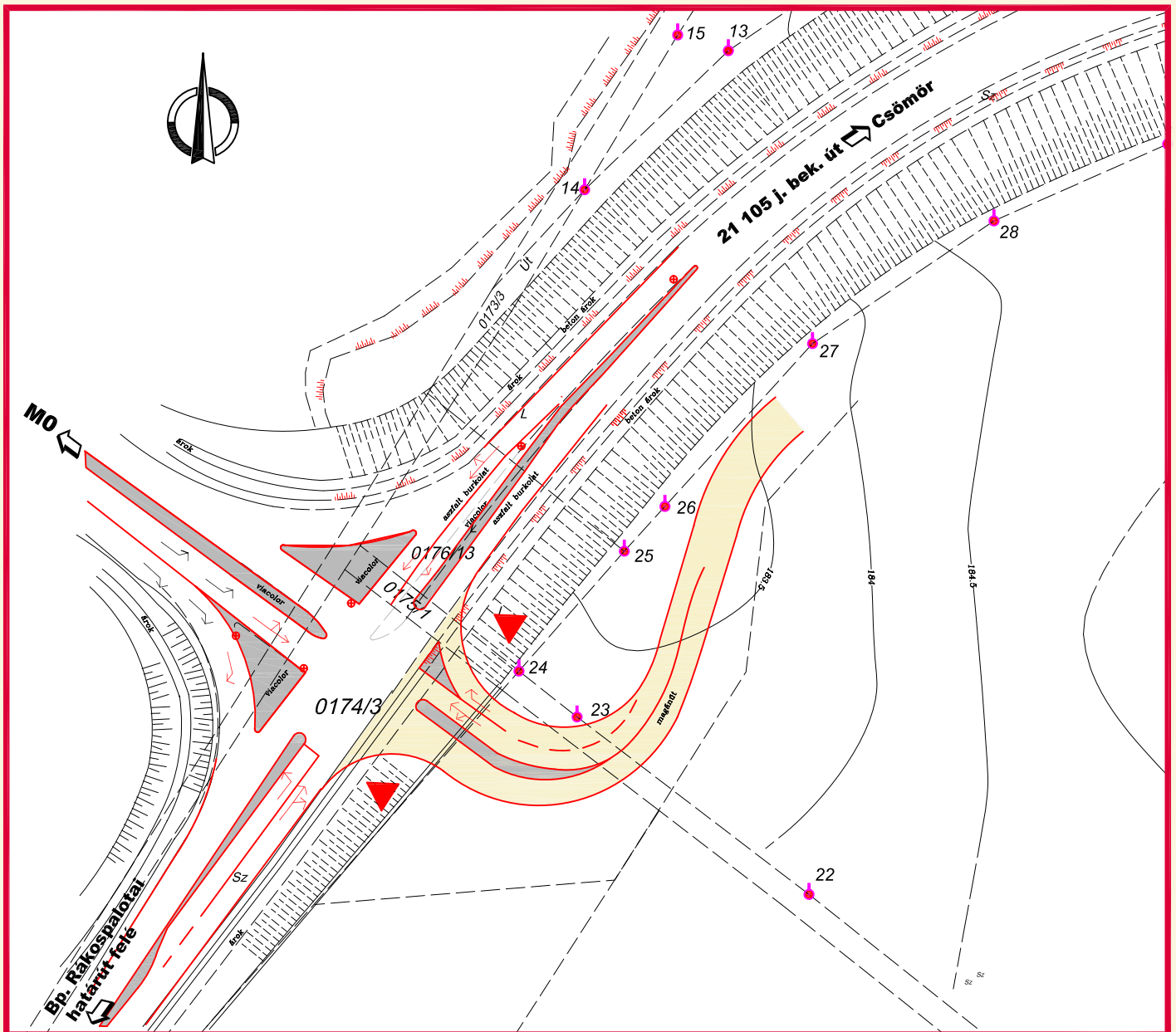


CSÖMÖR


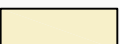
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

(A 0176/77HRSZ ÉS A 0176/15HRSZ-Ú
TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN)

KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONT M= 1 : 1 000



Jelmagyarázat

-  az engedélyezési tervben meghatározandó látóháromszög a bevágás szélesítésével
-  új csomóponti rész

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!
2010. FEBRUÁR HÓ

GENERÁL TERVEZŐ: KOVÁCS MIKLÓS /TT1-13-0651/04

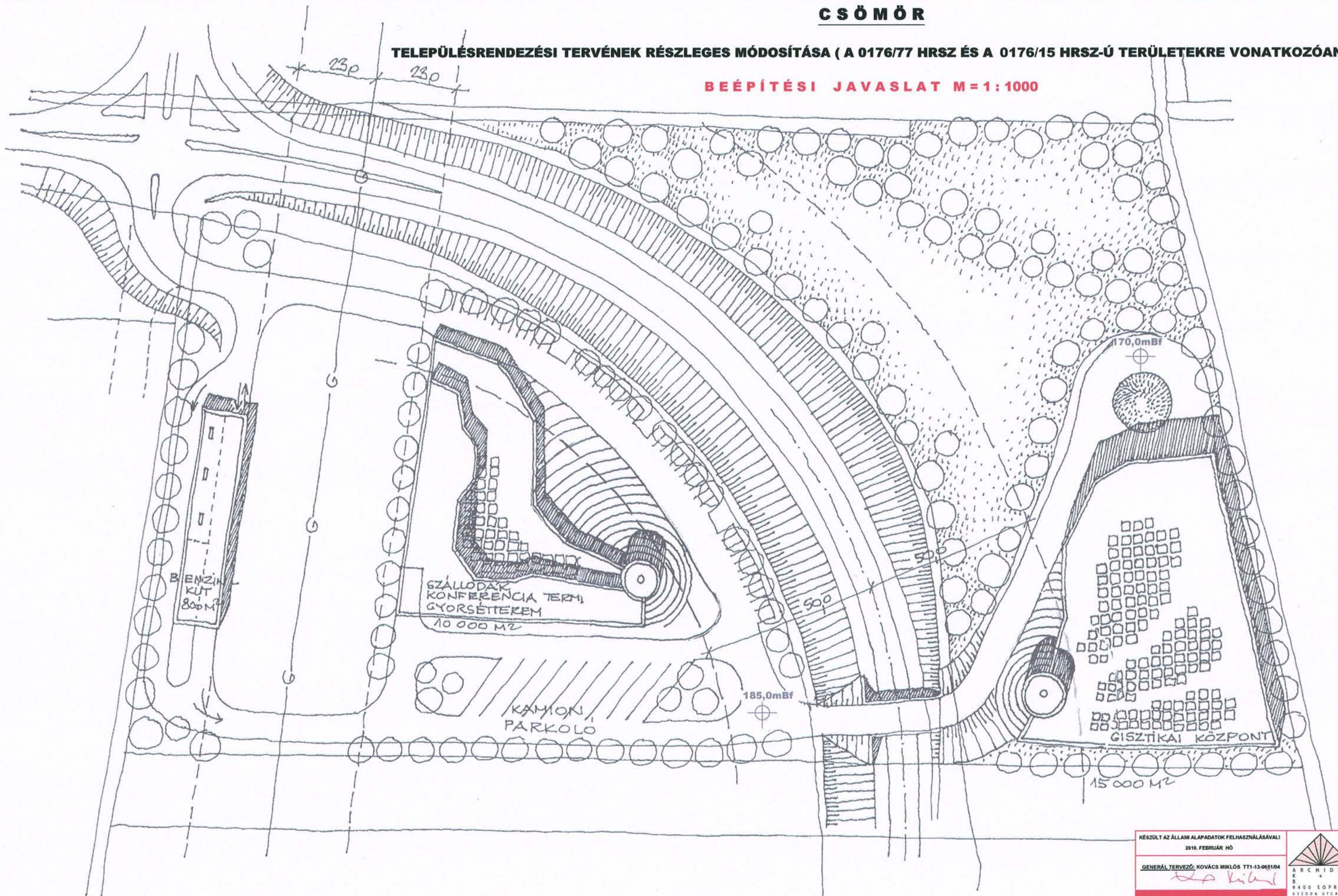
**9.Közlekedési
csomópont**



CSÖMÖR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA (A 0176/77 HRSZ ÉS A 0176/15 HRSZ-Ú TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN)

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT M=1:1000



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL
2010. FEBRUÁR HÓ

GENÉRAL TERVEZŐ: KOVÁCS MIKLÓS TT1-13-065104

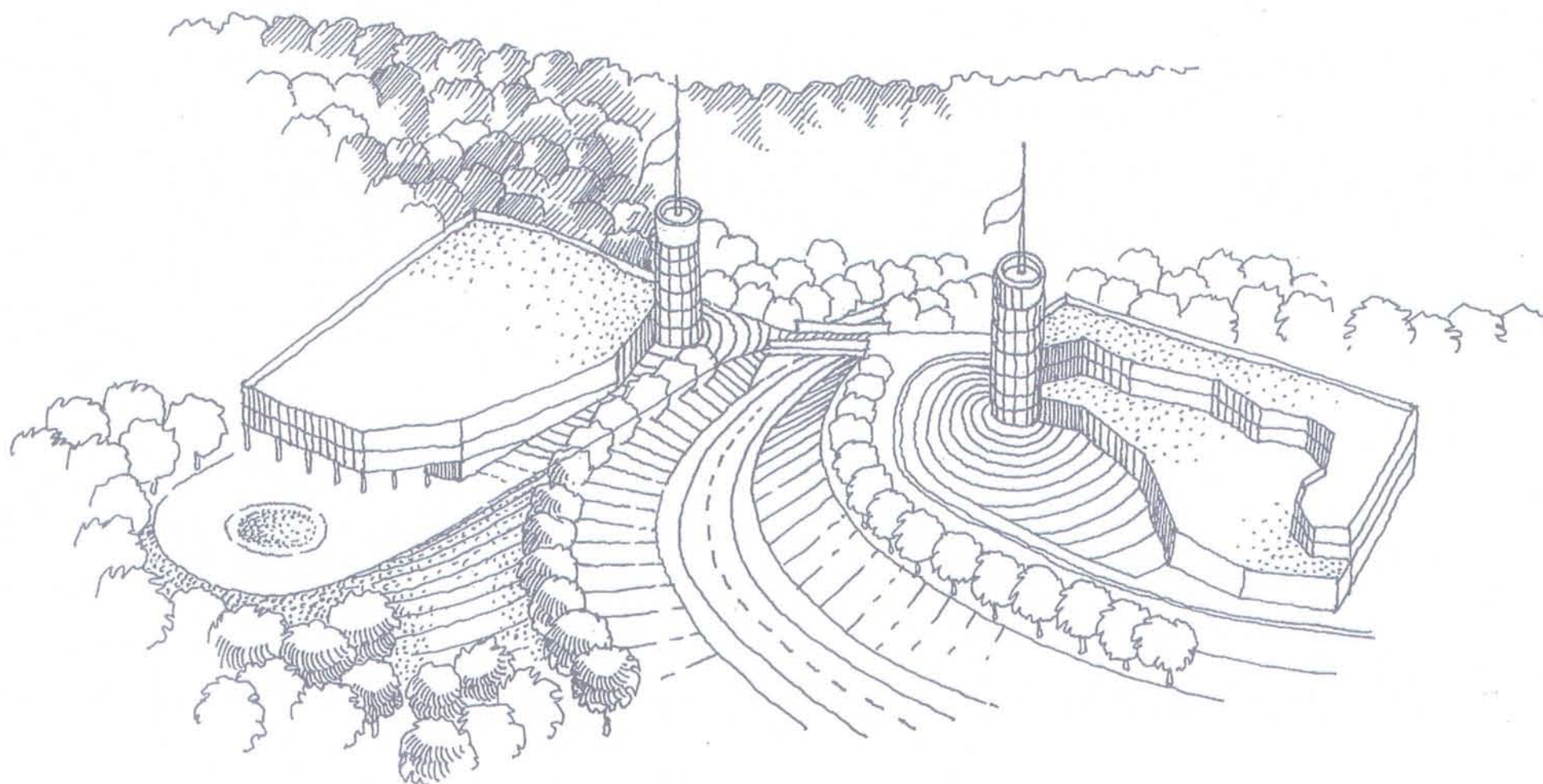
10. Beépítési terv



CSÖMÖR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA (A 0176/77 HRSZ ÉS A 0176/15HRSZ-Ú TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN)

LÁTVÁNYTERV



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!
2010. FEBRUÁR HÓ

GENERÁL TERVEZŐ: KOVÁCS MIKLÓS TT1-13-065104

Kovács Miklós

11. Látványterv



a 2010. április 13-án (kedden) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 5. sz. ülésén készült jegyzőkönyvéből.

NAPIREND: 3. **Csömör Nagyközség 0176/12 és 0176/77 hrsz-ú területek szabályozási terve**
Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

HATÁROZAT:
28/2010.(IV. 13.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési bizottsága Csömör Nagyközség 0176/15 és 0176/77 hrsz-ú területre vonatkozó Településszerkezeti Terv és szabályozási terv véleményezését követően az alábbi határozat elfogadását javasolja a Képviselő-testületnek:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Csömör Nagyközség 0176/15 és 0176/77 hrsz-ú területre vonatkozó Településszerkezeti Terv és szabályozási tervvel kapcsolatban a következő észrevételt teszi:

Csömör Településszerkezeti Tervének tervezett módosítása az M0 keleti oldalán a 0176/15 és 0176/77 hrsz-ú területeken a közlekedési utak melletti adottságok miatt logikusan felmerülhet, ugyanakkor e területek forgalma nem csak az M0-hoz, hanem Budapest belső területeihez is kapcsolódni fog. E fejlesztési terület aktualitását a Rákospalotai határút – Szentmihályi úttól a Körvasút sorig terjedő szakaszának teherforgalma lakóterületeket zavaró hatása, illetve az M0 levezető útjának megoldatlansága teszi kétségesé.

A területre készített szabályozási terv egyeztetési anyagával kapcsolatban a Képviselő-testületnek a következő észrevételeket teszi:

- A tervezett 50%-os beépítés és az ahhoz tartozó 2,0 bruttó szintterületi mutató értéke, valamint a max. 12,0 méteres építménymagasság a tervezett logisztikai, üzemanyagtöltő, gyorsétkezdé, szálláslehetőség funkciók feltételezésével nincs összhangban.
- A természeti-táj, tájképvédelmet a javasolt építésügyi feltételek nem biztosítják.
- A 0176/15 hrsz-ú terület nem önálló közterületről való megközelítése nem felel meg az Étv. előírásainak.
- Az egyes területegységekhez rendelt be nem, építhető területek (mezőgazdasági, erdő, zöldterület) nem az építési telkek méretéhez való viszonyítása a telekalakítás során megoldatlan szabályozási problémákat vethet fel.”

Határidő: 2010. április 14. Képviselő-testületi ülés

Felelős: Gilyén Ince KFÜB elnöke

(Szavazás: 8 igen 0 nem 0 tartózkodás)

Kmf.

Dernovics Mihály sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

A kivonat hitelül:

Gilyén Ince sk.
KFÜB elnöke


Pappné Furdan Mária
KFI irodavezető



Budapest, 2010. április 14.