

84/2010

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Tárgy: Csömör Nagyközség Rétpótlék (0143/11-195 hrsz.) területére tervezett szabályozási terv

Tisztelt Képviselő-testület!

Csömör Nagyközség tervezett területfejlesztésével kapcsolatban, az ún. Rétpótlék (0143/11-195 hrsz.) területére (1. sz. melléklet) készítendő szabályozási tervvel kapcsolatban a Képviselő-testület jelezte az egyeztetési eljárásban való részvételi szándékát (2. sz. melléklet). A fejlesztésre szánt terület közel 66 ha területű, amelyen jelentős részben lakóterület és kisebb részben intézményterület elhelyezését jelzi a megküldött szabályozási terv egyeztetési tervdokumentációja (3. sz. melléklet).

A dokumentációt két szempont szerint érdemes elemezni. Egyrészt a XVI. kerületre várhatóan gyakorolt hatása, másrészt a szabályozás önálló véleményezése. A kerületre jelentős hatással lesz a tervezett 430 építési telek mintegy 1500 lakójának élete, amely a fejlesztés nagyságából és elhelyezkedéséből adódik.

A kerületre ható fejlesztés várható hatásai:

- a fejlesztés nagysága, illetve a megvalósítás tervezett ütemezése, amely csak a III. ütemben biztosít helyet az intézményterületek kialakításának, és amely 8 osztályos iskolának, óvodának, bölcsődének, orvosi rendelőnek és egyéb alapvető szolgáltatásnak adna helyet. A kialakult gyakorlat szerint ezek megvalósulásáig a beépítés részben a XVI. kerületi intézményeket terheli.
- A fejlesztéshez kapcsolódó utak kiépítése (tervezett országos mellékút kiépítése az M0 melletti szervízútig), valamint a Timur utcai kapcsolat lehetősége a Rákosszentmihály felé vezető forgalmat növelné.
- Az M0 és a Timur utca csomópontjánál tervezett lehajtó kialakításának felvetése további, a kerületbe irányuló forgalmat jelentene, és a fejlesztési terület forgalmát nem csak a tervezett M0 lehajtók irányába vinné el. (Az M0 – Timur utcai csomópont le- és felhajtójának kiépítése ellen a Képviselő-testület 41-42/2010 (II. 10.) Kt. sz. határozatában tiltakozott – 4. sz. melléklet)

A szabályozással kapcsolatos észrevételek három fő csoportra oszthatók:

1. A tervezett fejlesztés külterület-belterület változásának feltételei, ütemezése.
2. A szabályozásban rögzített infrastruktúra megvalósításának bizonytalansága
 - az úthálózat kialakítás tulajdonviszonyának szándéka ismeretlen,
 - az infrastrukturális hálózatok műszaki feltételeinek tisztázatlan volta (esővíz szikkasztásának szándéka a mély fekvésű területeken, amelyet a megvalósításkor igényelt talajmechanikai véleményhez köt, amelynek eredménye bizonytalan, fejlesztési igény mértéke és lehetősége sem mindig tisztázott),
 - a kapcsolódó útépitések megvalósulásának bizonytalansága (országos mellékút)

3. A szabályozáshoz kapcsolódó rendelet-tervezet. A rendelet-tervezet nem biztosítja az ütemezhetőséget, a szabályozás hatályba lépésének feltételeit, így a korlátozási kártérítés lehetőségét. Alaptalanul hivatkozik hatályát vesztt rendeletekre, építési, közművesítési, általános előírásokat ismét, fejlesztési feltételeket (tanulmánytervet, vizsgálatokat) ír elő, amelyek már a szabályozás vizsgálati munkarészában tisztázandók lennének.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéssel kapcsolatban alakítsa ki véleményét!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Csömör Nagyközség Rétpótlék (0143/11-195 hrsz.) területére készített (METRÓBER) szabályozási tervével kapcsolatban a következő észrevételeket teszi:


- A fejlesztési terület, bár az M0 és Csömör Nagyközség belterülete között fekszik, de nagyságánál és tervezett ütemezésénél fogva intézményterületekkel hosszú ideig nem tud rendelkezni, ezért a korlátozott községi kiszolgáló intézményi kapacitás miatt, várhatóan a nagyobb hálózati súllyal bíró XVI. kerület intézményeit vennék igénybe a fejlesztési terület lakói.
- A tervezett 1500-1600 lakos által gerjesztett gépkocsi forgalom jelentős része a Timur utca irányába közelítene a belváros felé, amely a XVI. kerület kertvárosi beépítésű részére jelentős környezetterheléssel járna.
- A közel 70 ha méretű területfejlesztés a kapcsolódó infrastruktúra megépítésének biztosítása (út, intézményhálózat) nélkül a XVI. kerület úthálózatára és intézményeire jelentős közlekedési és szolgáltatói terhet jelent. Ezért a fejlesztéshez szükséges egyéb beruházások biztosítása és garانتálása nélkül 70 hektár beépítése elfogadhatatlan.
- A Képviselő-testület a megküldött rendelet-tervezetet (a terület fejlesztésének rendjét, közműellátási háttérét fel nem táró, valamint más jogszabályokban rögzített feltételek ismétlése és hatályon kívül lévő jogszabályokra való hivatkozások, bizonytalan eljárási rend rögzítése miatt) jóváhagyásra alkalmatlannak tartja

Felelős: Kovács Péter polgármester

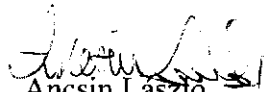
Határidő: 2010. április 24.

(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2010. március 29.


Kovács Péter
polgármester

Láttam:


Ancsin László
jegyző

Melléklet:

- 1. számú: átnézeti térkép
- 2. számú: egyeztetési dokumentáció (kivonat)
- 3. számú: 249/2009. (V.6.) Kt. sz. határozat
- 4. számú: 41-42/2010 (II. 10.) Kt. sz. határozat

Tárgyalja: Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság!

Tervező:

	<p>METRÓBER T E R V E Z Ő É S T A N Á C S A D Ó KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG • ÉPÍTÉSZ MŰTEREM • 1062. BUDAPEST VI. KERÜLET, ANDRÁSSY ÚT 53 TELEFON/FAX: 342-06-25</p>
---	--

CSÖMÖR - RÉTPÓTLÉK
(0143/11-195. HRSZ. INGATLANOK)
SZABÁLYOZÁSI TERVE

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Tsz.: 946/2008



Megrendelő:

CSÖMÖR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

2141 Csömör, Szabadság út 5.

Polgármesteri Hivatal Csömör

Ügyiratszám: 1694-180/2009

KIVONAT

Csömör Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testület 2009. X. 22-i ülésének jegyzőkönyvéből

180/2009. (X. 22.) KT számú határozat

Tárgy: Rétpótlék Szabályozási terve

Szavazatok: 0 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Csömör Nagyközségi Önkormányzat képviselő - testülete az előterjesztés mellékletét képező „Szabályozási terv - a kért módosítással” című rajzot a részletes véleményeztetési eljáráshoz szükséges tovább tervezésre alkalmasnak tartja, azzal a kiegészítéssel hogy, a telkek legkisebb területe 800 m², a terület biológiai aktivitás értéke ne változzon, lakóterületeken a beépíthetőség mértéke 25 %, az építmény magasság 5,5 méter legyen, egy telken egy lakás épülhessen.

Határidő(k) és felelős(ök):

2009.11.30 - Bátovszki György polgármester

K. m. f.

Bátovszki György Polgármester s. k.

Mladoniczki Mihály Jegyző s. k.

2009. november 02.


A kivonat hitelül: (Som Lászlóné, főelőadó)

Átvette: 

Műszaki leírás

1. Előzmények

A tárgyi tervezési terület Csömör Nagyközség önkormányzatának 6/2004 (III.11.), 25/2005 (XI.21.) és 11/2007 (VI. 02.) rendeletekkel többször módosított 12/2002 (IX.19.) Kt. rendelete alapján lakóövezetbe sorolt terület. *? nem igaz*

A község településrendezési eszközeinek módosítása folyamatban van, a KASIB Mérnöki Iroda Kft. készíti.

A VÁTI Kht.-vel egyeztetve az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv.-vel való megfelelést, és figyelembe vette a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve iránymutatásait.

Csömör község Önkormányzatának Képviselő Testülete 15/2009. (II.19.) Kt. határozattal jóváhagyta a Rétpótlék 0143/11-195 hrsz. ingatlanok Szabályozási tervéhez készített előzetes beépítési terv javaslatot.

Ennek alapján, valamint a KASIB Mérnöki Iroda Kft. által készülő Csömör község településrendezési eszközei módosításának figyelembe vételével állítottuk össze jelen szabályozási terv tervdokumentációját.

2. A terület adottságai

A tervezési terület közel 66 ha nagyságú, mely a Rét utca, Csalogány utca, Vágóhid utcákkal határolva közvetlenül a belterülethez kapcsolódik.

Déli határán a Vágóhid út folytatásában földút határolja. Nyugati oldalán egy helyi bekötőút készül az M0 autópálya és a vele párhuzamos szervízúttal való kapcsolathoz. Erre a célra a 0143 hrsz. ingatlanokból a kisajátítás már megtörtént.

A terület közlekedési kapcsolata az autópálya felé így nem terheli a községközponton keresztül vezető meglévő közlekedési kapcsolatot.

A területre készülő Szabályozási terv és HÉSZ módosításának megfelelően Lke-3 lakóövezetbe sorolt terület.

3. A terület jellemzése

A két irányba lejtősülő területet a déli részén a Vágóhid utca mentén Vízgazdálkodási terület határolja, mely a területet elválasztja a község e részén leszabályozott Természetvédelmi területétől.

A terület a termőföldek termékenységi minősítése alapján III., IV., V. és VII. kategóriába sorolt. Az V. és VII. kategóriába sorolt terület az erózióveszélyes, magasabban fekvő terület, míg a lejtősülő rész alacsonyabban fekvő III. és IV. besorolású termékenyebb terület.

Az alsó részen nagyterjedésű régészeti lelőhelyek vannak, melyek beépítésre nem szánt területként kezelendők az előzetes államigazgatási eljárásban történt javaslatok szerint. A beépítésre szánt területek így nagyobb arányban az alacsonyabb termelékenységi besorolású területek lesznek.

A leendő bekötőút melletti területen a tömegközlekedés kialakíthatóságának előnyét is figyelembe kell venni, a terület buszközlekedési feltárását is biztosítani szükséges. Ez azért is fontos, mert a kialakult Csalogány utcai és a Rétpótlék utcai beépítések a területet elzárják a községközponttal való közvetlen gyalogos kapcsolattól.

4. Tervezési feladat

- a) A területet határoló utcák (Rétpótlék, Vágóhid utak) kiszélesítése leszabályozással
 - b) A terület melletti szennyvízkezelő telep 150 m-es védőtávolságának biztosítása
 - c) A területen található régészeti lelőhelyek területének védelme nem beépíthető felhasználásba való sorolással
 - d) A terület nyugati oldalán lévő tervezett gyűjtőút 50-50 m-es és a 220 kV-os elektromos vezeték 18-18 m-es védőtávolságának betartása
 - e) A Vágóhid utca alatti terület (Csömör patak és Vágóhid utca közötti terület) vízgazdálkodási terület. A területre a tervezett területről csapadékvíz közvetlenül nem vezethető
 - f) A területen lévő gyümölcsösök fenntarthatók, a tulajdonosok ezen tervezési időszakban is ragaszkodnak területük fenntartásához
 - g) A Képviselőtestület számol a területen várható népességszámmal, mely teljes beépülés esetén mintegy 1600 fő lesz. A beépítés ütemezés szerint történik
 - h) A terület ellátásához helyi tapasztalati adatok alapján az alábbi szükséges területek minimális leszabályozását kell biztosítani:
3. zöldterületek: (15m²/fő) – összesen 2,4 ha
 4. intézményterületek (iskola, óvoda, bölcsőde, nagyobb szolgáltató egység – bevásárló központ) – nagyobb tömbben, tömbökben 2,4 ha
- Ezen intézményterületek hatályos terv szerinti övezeti besorolása Vt-3 lesz, az erre vonatkozó előírások szerinti beépítési feltételekkel.

5. Tervezési terület területfelhasználása

A mintegy 500 lakótelek kialakítása 1600 fős lakosszámmal már kisebb településnek számít, melynek a területfelhasználásban is tükröződnie kell.

Így beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek egyaránt kialakítandók.

5.1. Beépítésre szánt területek

- Kertvárosias lakóterület (Lke-3)
- Településközponti vegyes területek: Vt-3 és Vt-4

5.2. Beépítésre nem szánt területek

- Közlekedési területek (KÖu)
- Közmű területek
- Zöldterületek (Z), Közparkok (ZKp), Játsszóterek (Zj)
- Véderdő területek (Ev)

5.1. Beépítésre szánt területek

Az egyes övezetek jellemzői, beépítési feltételei:

5.1.1. Kertvárosias lakóterület (Lke-3)

A beépítés feltételei:

Legkisebb telekterület:	800m ²
Beépítési mód:	szabadonálló
Építménymagasság:	min. 3,50 m max. 5,50 m
Beépítés mértéke:	max. 25%

A területen lakóépületenként egy lakás létesíthető, elsősorban generációs együttélés céljából.

5.1.2. Településközponti vegyes terület (főleg intézményellátás céljából)

A terület teljes beépítése esetén ~1600 fő lakosság várható. Ezen lakosságra már alapfokú intézményellátás szükséges.

Tapasztalati adatok alapján az intézményterületen az alábbi szolgáltatásokat kell biztosítani:

- Általános iskola: Az iskoláskorúak a lakosság 13%-át alkotják, ez esetben 208 fővel kell számolni, 6-8 tantermes általános iskola szükséges.
- Óvoda-bölcsőde: 1600 főre 75-80 férőhelyre van szükség (Korábbi KSH adatok 1000 lakosra 50 férőhelyet határoznak meg). Ez kis- közép- és nagycsoportos egységekből álló óvodát és egy csoport bölcsődét jelent. Ezt célszerű egy egységben kialakítani.
- Alsófokú központi szolgáltatás:
 - bevásárló központ (élelmiszer)
 - körzeti orvosi rendelő
 - gyermekrendelő
 - fogorvosi rendelő
 - gyógyszertár

A hatályos, illetve a párhuzamosan készülő Településrendezési terv szerinti **Vt-4 Településközponti vegyes terület** övezeti besorolásban ezen intézmények elhelyezhetők. A Képviselőtestület erre a célra 2,4 ha területnagyság kijelölését határozta meg a Vt-4 Laza beépítésű településközponti vegyes területre.

Vt-3 – Intenzív beépítésű településközpont vegyes terület. Ezen területen a lakótelkek minimum 800m² nagyságban alakíthatók ki oldalhatáron álló beépítéssel. Az épületek földszintjén szolgáltatások alakítandók ki (üzletek, rendelők, gyógyszertár és különböző irodái, javító- és alapvető ellátási szolgáltatások). A lakótelkek 5 méteres előkertje lekerítés nélkül alakítandó ki, zöld- és burkolt felületekkel parkosítva.

A beépítés feltételei:	Vt-3	Vt-4
Legkisebb telekterület:	800m ²	800m ²
Beépítési mód:	oldalhatáron álló	szabadonálló
Építménymagasság: max.	6,00 m	7,50 m
Beépítés mértéke: max.	40%	40%

A településközponti vegyes területeket (Vt-3 és Vt-4), mint ellátó, kiszolgáló intézményeket tartalmazó területeket a lakóterületek központjában jelöltük ki, mindenhol azonos elérhetőséggel. A lakóterület-fejlesztés ütemezésének szempontjából is előnyös a központi elhelyezés. Tömegközlekedési feltárása is megfelelő a területnek, két oldalról buszközlekedéssel biztosított közút határolja.

5.2. Beépítésre nem szánt területek

Az egyes övezetek jellemzői, beépítési feltételei:

5.2.1. Közlekedési területek (KÖu)

Tervező: Szekeres László, K1d-01-2286

A településrész közlekedés fejlesztésének jóváhagyott szabályozását tervünkbe átvettük. A hálózat javasolt keresztmetszeti elemei a részletes szabályozásban is alkalmazásra kerültek.

A tervezési terület a Rét és a Vágóhid utcán keresztül közvetlenül a belterülethez kapcsolódik. Ezek az utcák keskenyek, tömegközlekedésre nem alkalmasak és beépítettségük miatt a területet elzárják a település központtal való gyalogos kapcsolattól.

A terület nyugati oldalán helyi bekötőút épül az M0 autópálya melletti szervízút (21105. sz. út) és a településközpontba vezető főút, a Széchenyi u. között, ahol a helyi autóbusz járat végállomása is található. A bekötőút egyrészt biztosítja a terület közlekedési kapcsolatát az autópálya és egyúttal Budapest felé, valamint lehetővé teszi a terület bekapcsolását a tömegközlekedésbe.

A tervezett bekötőúthoz két ponton csatlakozva 18,0 m széles szabályozású, hurokszerű gyűjtőutat terveztünk, mely a terület autóbuszos tömegközlekedését is biztosítja a helyi buszjárat vonalának meghosszabbításával.

A gyűjtőút B.V. osztályba sorolt.

Hálózati funkció: c.

Környezeti körülmény: C.

Tervezési sebesség: Vt = 40 km/h.

Forgalmisáv szélessége: 3,50 m, burkolat szélesség 7,0 m süllyesztett szegéllyel, kanyarodási sugár 12,0 m.

A gyűjtőút a tervezett településközponti vegyes terület két oldalán halad el, ezáltal biztosítja annak jó megközelítését. Az autóbusz közlekedést egyirányú forgalommal tervezzük. A buszmegállókát egymástól 300-400 m-re tervezzük elhelyezni, ezáltal biztosítva a településközponti terület és a lakóterület jó tömegközlekedését is.

A gyűjtőút keresztmetszetében biztosítja (18,0 m) a közúttól elválasztott, kétirányú kerékpárút kialakításának lehetőségét. A terület teljes beépítése esetén (kb. 1600 lakos) jelentős kerékpár forgalom várható egyrészt a belső intézmény terület felé, másrészt a település központ felé. A gyűjtőúthoz 18,0 m széles szabályozású lakóút van tervezve a Rét út felé, ami biztosítja a település központ felé a legrövidebb kapcsolatot. A Vágóhid út felé a Csalogány úton keresztül van kiépített útkapcsolat. A Vágóhid útnak csak az összekötő út felé eső része burkolt út, ahol a Vágóhid útra nyíló telkek vannak kialakítva.

A terület többi útja 14,0 m széles szabályozású lakóút.

A lakóút B.VI. osztályba sorolt.

Hálózati funkció: d.

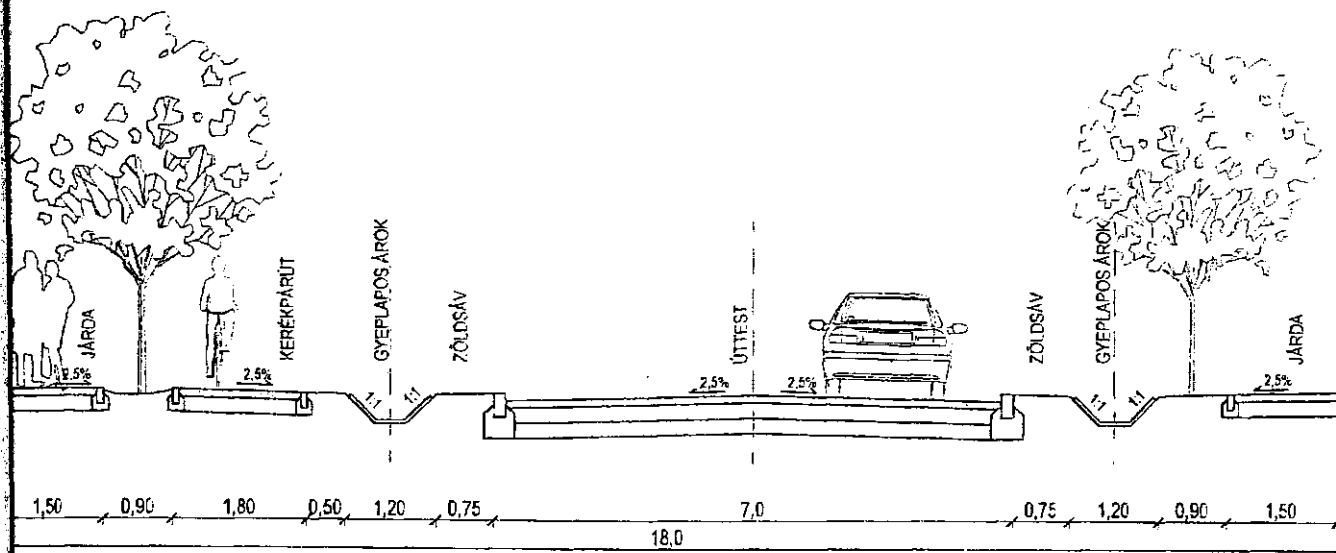
Környezeti körülmény: C.

Tervezési sebesség: 30 km/h.

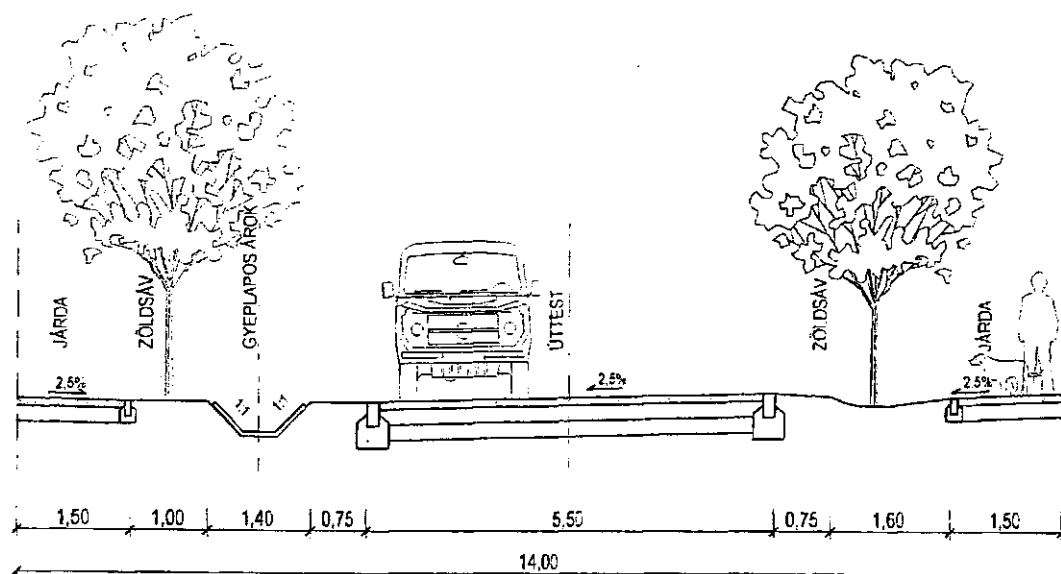
Forgalmisáv szélessége: 2,75 m, burkolat szélesség 5,50 m süllyesztett szegéllyel, kanyarodási sugár 6,0 m.

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

1. 18,0 M SZÉLES GYŰJTŐÚT



2. 14,0 M SZÉLES LAKÓÚT



5.2.2. Közmű területek (közműellátás)

I. Vízellátás

Tervező: Horváth Jenő, MNK-01-1971

Jelenlegi állapot:

A tervezési területen a vízellátást a DMRV Zrt a regionális vízművön keresztül üzemelteti.

Csömör település maximális vízigénye nyári időszakban 3100 m³/d.

A nagy fogyasztású évszakokban az állami tulajdonú regionális vízmű maximálisan kiterhelt.

Új igények kielégítése csak a vízbázis és a rendszer bővítése után lehetséges!

A tervezési terület határoló utcáiban meglévő NA 100 KM PVC ivóvízvezetékek üzemelnek.

Tervezett szabályozás után:

A meglévő utcák által érintet telkek már most is csatlakoztathatóak, de új igények kielégítése csak a vízbázis és a rendszer bővítése után lehetséges!

Tervezett telekszám:

Összesen 500db

Tervezett lakos szám

Összesen 1600 fő

Vízigények:

Fajlagos vízigény: 150 l/fő/nap

$Q = 150 \text{ l/fő/nap} \times 1600 \text{ fő} = 240 \text{ m}^3/\text{nap}$

$Q_{\max} = 1,5 \times 240 \text{ m}^3/\text{nap} = 360 \text{ m}^3/\text{nap}$

$Q_0 = 360 \text{ m}^3/\text{nap} / 10 = 36 \text{ m}^3/\text{h} = 10 \text{ l/s}$

$Q_{\text{tűzvíz}} = 600 \text{ l/min} = 10 \text{ l/s}$

Megjegyezzük, hogy az üzemelési tapasztalatok alapján a rendszerben a csúcsfogyasztás a bekötésenként 1 m³/nap értékre adódik.

Így a $Q_{\max} = 500 \text{ m}^3/\text{nap}$ értéket javasoljuk figyelembe venni!

A regionális rendszer bővítése (Fóti ág 7,6 km + átemelő bővítés + 200m³-es medence építése 235 000.- eFt,*).

* ÁFA nélküli becsült költség a nagyságrend érzékeltetésére, pontos értéke a fejlesztési tervek birtokában határozható meg!

A fenti költségen felül a vízbázis kapacitás bővítés 500 m³/nap aktuális fejlesztési, költségeit főművi fejlesztési hozzájárulás formájában az igénylőnek kell befizetnie DMRV Zrt-nek. A fejlesztésben érdekeltnek az Önkormányzat bevonásával új Víziközmű Beruházó Társulatot érdemes alakítani a szükséges erőforrások biztosítása érdekében!

A tervezési területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények közt biztosítsa. Az NA 100-as KM PVC vezetékkel körhálózatot kell kiépíteni.

A tervezési területen belül a meglévő hálózathoz csatlakozva NA 100 KM PVC ivóvízvezetéseket terveztünk, és a körvezeték kialakítására törekedtünk a biztonságos ellátás érdekében.

Ahol az ütemezésnél esetleg ágvezeték alakul ki ideiglenesen a következő ütem kiépítéséig, ott a vezeték végére földfeletti tűzcsapot kell telepíteni! A kialakításra kerülő új utcákban a szabványoknak megfelelő közműrendet biztosítani kell!

A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni a 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 49. § (5) bek. szerint, hogy a védendő építménytől 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.

Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 22 § (1) bek. szerint biztosítsa a tűzoltóság vonulását.

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 települések katasztrófák elleni védekezési rendszerét.

Biztosítani kell a lakosság légi és katasztrófa riasztásának feltételeit.

A teljes községi hálózat hidraulikai felülvizsgálatát és a regionális vízmű fejlesztését az előzőekben vázoltak figyelembevételével javasoljuk mielőbb megvalósítani.

II. Szennyvíz elvezetés

Tervező: Horváth Jenő, MNK-01-1971

Jelenlegi állapot:

A községi szennyvízcsatorna hálózat kiépült már a tervezési területet érintő ivóvízzel ellátott utcákban.

A községben keletkező szennyvíz a 2 x 400 m³-es községi szennyvíztisztító telepen kerül tisztításra, amelynek a bővítése 1100 m³-re jelenleg befejezés alatt van.

A szennyvíz hálózat részben gravitációs és nyomot rendszerű, több szennyvízátemelővel.

A csömöri szennyvíztisztító telep és a település szennyvízelvezetését biztosító hálózat önkormányzati tulajdonban van és az üzemeltetést a DMRV Zrt végzi.

A tervezési terület szélein a meglévő utcákban NA 200-300 KG-PVC gravitációs csatorna és nyomócsöves rendszer (V. átemelő), valamint a meglévő telkek bekötései üzemelnek.

Tervezett szabályozás után:

A tervezett beavatkozások után a telekszám (többlet)

Összesen 500 db

Tervezett lakos szám

Összesen 1600 fő

Szennyvízmennyiség:	Fajlagos vízigény:	120 l/fő/nap
Szennyvízmennyiség:	Összesen:	192 m ³ /nap, 5,4 l/s

A fejlesztési területen a szennyvízelvezetést a közcsontra kiépítésével kell megoldani a Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Felügyelettel történt egyeztetés alapján.

Az egyedi szennyvíztisztító kisberendezések telepítéséhez nem járulnak hozzá.

A szennyvíz szikkasztása tilos!

A meglévő szennyvíztisztító telep kapacitás bővítésénél (tervezése folyamatban van 1500 m³/nap értékre) a Rétpótlék területét 200 m³/nap értéken javasoljuk figyelembe venni!

A szennyvízre vonatkozó főművi hozzájárulást az Önkormányzat állapítja meg!

A kialakításra kerülő ingatlanok szennyvizeit a helyszínrajzon jelölt nyomvonalon megépült NA 200-as gravitációs csatornahálózattal lehetséges elvezetni részben a tervezési terület szélein a meglévő utcákban NA 200-300 KG-PVC gravitációs csatornákra.

Az I. ütem gravitációsan a Csalogány utcai NA 300 KG-PVC gravitációs csatormára köthető.

A II. ütem egy része gravitációsan a Rét utcai meglévő NA 200 KG-PVC gravitációs csatormára köthető amely az V. számú meglévő átemelőre vezeti a szennyvizet, ezért az átemelő és a nyomócső kapacitása felülvizsgálandó!

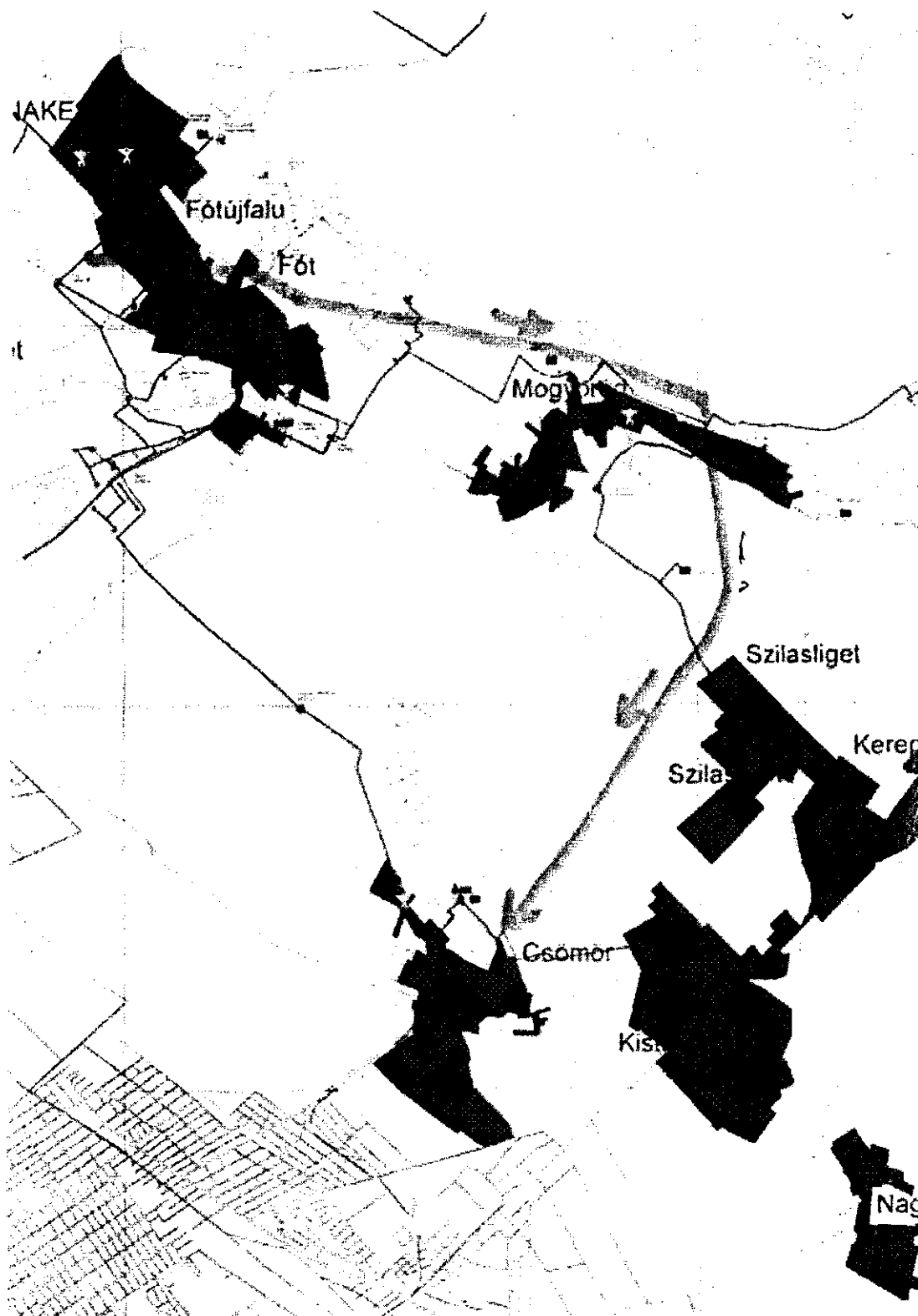
A II. ütem további része gravitációsan a tervezett záportározó mellé telepítendő új szennyvízátemelőre köthető és már ekkor kiépítendő az új nyomócső a szennyvíztelepig!

A további ütemek is erre az új átemelőre gravitálnak, ezért az átemelő gépészetét az ütemezésnek megfelelően szakaszosan kell üzembe helyezni!

A jelenlegi minimális és a más területeken lévő jelentős fejlesztések ismeretében jelentkező többlet szennyvizet a rendszer főbb elemei bővítés nélkül nem tudják fogadni, illetve továbbítani!

Az V. számú szennyvízátemelő hidraulikai felülvizsgálatát és a szennyvíztelep fejlesztését az előzőekben vázoltak figyelembevételével javasoljuk mielőbb megvalósítani, mivel ez az alap feltétele a tárgyi területen a közterületi közüzemi vezetékek kiépítése mellett a csatlakozáshoz.

Vázlat a községi vízellátás bővítéséhez



Méretarány nélkül.

V. Gázellátás

Tervező: Horváth Jenő, MNK-01-1971

Jelenlegi állapot:

A település gázhálózata a TIGÁZ ZRT tulajdonában van, ezért a gázhálózat kiváltásának bonyolítását (igény esetén) a TIGÁZ ZRT fogja végezni. A településen a földgáz energiát a TIGÁZ ZRT szolgáltatja kis-, közép- és nagyközép-nyomású rendszeren.

A Rétpótlék területnél, a tervezési terület környezetében a fejlesztési terület határán a Csalogány és a Rét utcákban D 63 KPE Gfk vezetékek üzemelnek.

Javasolt megoldás:

A Rétpótlék lakóterületnél 500 ingatlan lesz, és a tervezett gázenergia igény a lakásszám függvényében:

$$1,2 \times 500 \text{ lakás} = 600 \text{ Nm}^3/\text{h}$$

A többlet igény az új utcákban kialakításra kerülő D 63 KPE Gfk ágvezetésekről kiszolgálható lesz.

A tervezett gázenergia igénye függvényében a meglévő hálózat felülvizsgálandó és ennek eredménye alapján határozható meg az esetlegesen szükségessé váló háttérfejlesztések.

A gázhálózat fejlesztésére a 2003. évi XLII. Törvény (a gázszolgáltatásról) alapján a TIGÁZ ZRT jogosult, ezért a beruházás megkezdése előtt a pontos igények ismeretében a megvalósítással kapcsolatos feltételek tisztázására a Beruházó keresse meg a TIGÁZ ZRT Gödöllői Üzemigazgatóságát (2100 Gödöllő, Kenyérgyári u. 2.).

?

III. Csapadékvíz-elvezetés

Tervező: Horváth Jenő, MNK-01-1971

A tervezési terület a Csömöri-patak vízgyűjtőterületére esik, mely a Duna vízgyűjtő rendszerébe tartozik. A tervezési területen kiépített csapadékvíz elvezető rendszer nincs. A Csömöri-patak a területet délről határoló Vágóhíd utcával párhuzamosan, attól 100 m-re folyik. A Vágóhíd u. és a Csömöri-patak között vízgazdálkodási terület van, melyre csapadékvíz nem vezethető. A tervezési terület lejtése ÉK – DNY-i irányú, a tervezett utcáknak 1-7%-os hossz-lejtése van.

A fejlesztési területen a csapadékvizeket befogadó hiányában a területen, elsősorban a telkeken belül kell tartani. Erre vonatkozó megoldások: minél nagyobb zöldterületek, gyephézagok gépkocsi parkolók, esetleg szikkasztó, draincső hálózat, stb.

A területen összegyűlő csapadékvizek elvezetésére és útvíztelenítésre a közterületen szikkasztó árkos rendszert kell kiépíteni gyephézagok betonlap burkolattal.

Az árkokat esés nélküli szakaszokból kell kialakítani, vagy a szikkasztó képesség növelésére fenéklépcsőzést, fogazást kell tervezni, az árok alá szikkasztóágyat kell építeni, illetve az árkokat időnként tározó szikkasztó kutakba kell bekötni.

A területen összegyűlő csapadékvíz mennyiség 2 éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású csapadék esetén:

$$Q = \alpha \times I \times F$$

Átlagos lefolyási tényező $\alpha = 0,30$

Teljes vízgyűjtő terület $F = 67$ ha

Csapadék intenzitás $I = 203$ l/sec,ha

$$Q = 0,30 \times 203 \times 70 = 4080 \text{ l/sec.}$$

A 14 m széles utcákba egy oldalon, a 18,0 m széles utcákban mindkét oldalon árkot terveztünk. Az egyoldali árok mérete 1,40/0,40/0,50 m, a kétoldali árok mérete pedig 1,20 / 0,40 / 0,4 m. Az árkokba a magántelkekről a vizet bevezetni nem szabad.

Az árok nélküli oldalon a zöldsávot (fasor) teknős formájúra kell kialakítani, ami visszatartja és elszikkasztja a vizek egy részét.

A terület déli és nyugati határán, ahova az utcák lejtének, méretezett övárók kiépítését javasoljuk. Méretét úgy kell meghatározni, hogy az utcák árkaiból túlfolyó vizek elszikkasztására alkalmas legyen.

A szikkasztás tervezéséhez részletes talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni.

IV/1. Elektromos energia ellátás

Tervező: Horváth Jenő, MNK-01-1971

*es ha ne dől
szikkaszt?*

Jelenlegi állapot:

A községben az elektromos energiát az ELMŰ ZRT szolgáltatja. A centralizáció folytán valamennyi kérdésben a Budapesti központ ad nyilatkozatot írásos megkeresésre.

A tervezési terület szélén 220 kV, 20 kV-os szabadvezeték, 04 kV-os légvezeték közvilágítás és 3db 20/04 kV-os transzformátor állomás van kiépítve. A területet korábban keresztül vágó 20 kV-os légvezeték a Csalogány utcában fektetett kábellel lett kiváltva.

Javasolt megoldás:

A tervezési területen 500 db új ingatlan létesül.

A tervezési terület számított többlet villamos energia igénye 0,7 egyidejűséggel:

$$500 \text{ lakás} \times 10 \text{ kW} \times 0,7 = 3500 \text{ kW}$$

A tervezési területen az ingatlanok és a közvilágítás kielégítését biztosító villamos hálózat kiépítésén kívül még új 20/04 kV-os transzformátor állomás/ok telepítése szükséges az ELMŰ ZRT-vel történő egyeztetés alapján.

A közcélú villamos hálózatra csatlakozás pénzügyi és műszaki feltételeinek meghatározásánál a 47/2002(XII.28) GKM rendelet előírásait veszi figyelembe az ELMŰ ZRT, de nyilatkozni csak a konkrét energia igény és rendezési terv birtokában tud.

*légvezeték
?*

IV/2. Elektronikus hírközlés

Tervező: Szomolányi Tiborné, 01-8760 THRT

Előzmények

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Képviselő testülete által jóváhagyott Rétpótlék 0143/11-195 hrsz. alatti ingatlanok beépítési tervjavaslata alapján készített jelen

A Rétpótléki fejlesztési terület kertvárosi, illetve vegyes övezetbe sorolható, ahol jellemző a ritkább beépítettség, alacsony maximum 5.5 méter, 1-2 szintes házak, a házak körül kertek, a vegyes övezetben maximum 6, illetve 7.5 méter magas épületek. Itt alkalmazható a tetőantennák telepítésére vonatkozóan az önkormányzatnak a szabályozásban rendelkeznie kell, a városkép megóvása érdekében.

Figyelembe kell venni, hogy a tervezett vegyes kategóriába tartoznak rendelet szerint, az egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális építmények, és egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális, valamint sportlétesítmények is. Ezeknél az épületeknél elsősorban a sugárbiológiai előírások betartása fontos tényező. Egészségügyi létesítményeknél további szempont az EMC biztosítása, vagyis a rádiózavarok olyan minimális mértéken tartása, amely nem befolyásolja az orvosi gyógyító-mérő eszközök működését. Általában, kerülni kell az ilyen létesítményekben, vagy azok közelében nagyobb teljesítményű bázisállomások létesítését.

V. Gázellátás

Tervező: Horváth Jenő, MNK-01-1971

Jelenlegi állapot:

A település gázhálózata a TIGÁZ ZRT tulajdonában van.

A településen a földgáz energiát a TIGÁZ ZRT szolgáltatja kis-, közép- és nagyközépnomású rendszeren.

A Rétpótlék területnél, a tervezési terület környezetében a fejlesztési terület határán a Csalogány és a Rét utcákban D 63 KPE Gfk vezetékek üzemelnek.

Javasolt megoldás:

A Rétpótlék lakóterületnél 500 ingatlan lesz, és a tervezett gázenergia igény a lakásszám függvényében:

$$1,2 \times 500 \text{ lakás} = 600 \text{ Nm}^3/\text{h}$$

A többlet igény az új utcákban kialakításra kerülő D 63 KPE Gfk ágvezetésekről kiszolgálható lesz.

A tervezett gázenergia igénye függvényében a meglévő hálózat felülvizsgálandó és ennek eredménye alapján határozható meg az esetlegesen szükségessé váló háttérfejlesztések.

A gázhálózat fejlesztésére a 2003. évi XLII. Törvény (a gázszolgáltatásról) alapján a TIGÁZ ZRT jogosult, ezért a beruházás megkezdése előtt a pontos igények ismeretében a megvalósítással kapcsolatos feltételek tisztázására a Beruházó keresse meg a TIGÁZ ZRT Gödöllői Üzemigazgatóságát (2100 Gödöllő, Kenyérgyári u. 2.).

Csömör település gázhálózata a TIGÁZ ZRT tulajdonában van, ezért a gázhálózat kiváltásának bonyolítását (igény esetén) a TIGÁZ ZRT fogja végezni.

5.2.3. Zöldterületek (Z)

A lakosságszámhoz arányítva a terület zöldterület nagysága $15\text{m}^2/\text{fő}$ értékkel számolva 2,4 ha. Csömör kialakult beépítésében ez az arány nagyobb. A zöldterületeket úgy helyeztük el, hogy a település szélein arányosan helyezkedjenek el. Ezen területeket közparkokként (Zkp) és játszóterekként (Zj) szabályoztuk le, a terület beépítésének ütemezését is figyelembe véve. Kialakításuk csak kertészeti tervek alapján lehetséges. A zöldterületeken elhelyezendő karbantartó, tároló építmények részére a maximális beépítés 2% lehet.

A településközpontot határoló két fásoros gyűjtőút, a laza beépítésű településközpont és parkosított élőkerttel kialakított intenzív szolgáltató utcarészek utcabútorokkal a központban a szükséges pihenést biztosítják.

A tervezési terület déli részén jelentős régészeti lelőhelyek vannak sávyszerű elhelyezésben a területet határoló földút mentén. Ezen két egységet felhasználtuk Közpark kialakítással. Az előzetes véleményezési eljárásban is több javaslat utalt ezen területek ilyen felhasználására. A Zkp* jelölésű közpark azért kapott külön megkülönböztetést (mely a legnagyobb régészeti terület), mert az adott lakóterületekhez már a szükséges felhasználás feletti terület. Itt az önkormányzat az egész településre kiható régészeti közparkot, bemutatót alakíthat ki. Ezen területen lévő tulajdonosi részeket addig is jelen művelésben használják.

5.2.4. Véderdő területek (Ev)

A terület határán kijelölt gyűjtőút 50 m-es védősávjában leszabályozott területet foglalja magába. Külterületként van leszabályozva, kisajátított terület.

A telepítést őshonos fafajokkal, cserjékkel kell elvégezni az illetékes Erdészeti Igazgatóság jóváhagyásával.

6. Táj-, természetvédelem, települési környezet védelme

A tervezési terület határos a Csömöri-patak mentén húzódó OTTr-ről szóló (2003. évi XXVI.) törvényben és a Budapesti Agglomeráció TrT-ről szóló (2005. évi LXIV.) törvényben megjelent országos ökológiai hálózat övezetének részét képező természetközeli állapotokat tükröző, vázfolyásokat kísérő nedves rétekkel, puhafás ligeterdő csoportokkal.

A Csömöri-patak felsőbb részein a Természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 23. § (2) bekezdése alapján (ex lege) végett lápterület található, mely országos jelentőségű védett természeti területnek minősül. Ezen táji- és természeti értékek védelmét az alábbi terület felhasználással és szabályozásokkal biztosítjuk:

- Az előbbieken felsorolt védendő táji-, természeti területek a tervezett területet délen határolják, földúttal elválasztva, mely földút a Vágóhíd utcát köti össze a terület nyugati részét határoló bekötőúttal. A földút változó szélességét a tervezési terület felé egységesen 12,0 m szélességben kiegészítve szabályozzuk le. Ezen útra azonban a terület forgalmát nem terhelhetjük. A tervezési terület fő feltárását a tervezett bekötő útról hurokszerű gyűjtőúttal oldjuk meg, mely a terület buszfeltárását is biztosítja. Ezen hurokszerű gyűjtőútról van főkapcsolat a településközpontba vezető Réti úthoz is.

- A tervezési terület földúttal határos területén összefüggő nagy zöldterületeket alakítunk ki, melyek jelentős régészeti lelőhelyek is egyben. Ez a zöldterület nagyságban jóval felülmúlja a tervezési terület szükséges zöldterületi igényét. Az itt lévő régészeti lelőhelyek miatti zöldterület többlet (Zkp* jellel) az egész község biológiai aktivitását növeli.
- A tervezési terület felszíni vizeit a tervezett utak árokrendszerében szikkasztással kezeljük, azok nem kerülhetnek közvetlenül a természeti területet határoló vízgazdálkodási területre sem.
- A tervezett bekötőút mentén véderdő került kijelölésre.

6.1. Levegőtisztaság védelem

A területet nyugaton határoló bekötőút területre eső 50 m-es védősávjában véderdő telepítését terveztük. A háromszintes növénytelepítést területre jellemző őshonos fa-cserje fajokból kell elvégezni. Fontos szerepe van az uralkodó szélirányból jövő légszennyezés megfékezésében.

Településen belül is a lakóutak egyoldali, a gyűjtőút kétoldali fásítása tervezett.

A kijelölt Zkp és Zj zöldterületek intenzív növényzettel telepítendőek. A nagy kiterjedésű régészeti lelőhely (Zkp*) a régészeti emlékek megóvása, védelme érdekében cserjésítéssel, fűvesítéssel telepítendő.

A levegő minősége megfelel az I. minőségi osztálynak.

A terület környezetében a területtől délkeleti irányban szennyvízkezelő telep van, mely teljesen zárt rendszerű. A tervezési területen ettől 150m sugárban zöldterület van kijelölve. Beépítésre szánt terület ezen védőtávolságon kívül helyezkedik el.

A 4/2002 (X.7.) KvVM rendelet alapján a község a 3-as légszennyezettségi zónába tartozik.

6.2. Zaj- és rezgésvédelem

A területet nyugatról védő erdősáv a bekötőút mentén, a lakóutcák fásítása a forgalomból eredő zajszintet mérsékli, melynek a megengedett határértéke nappal max. 65dB lehet. A tervezési területen a forgalomból eredő zajszint nem éri el ezen értéket.

A lakóutak B. VI. tervezési osztályba soroltak, a tervezési sebesség 30 km/h.

Szolgáltatások, képműipari létesítmények létesítése esetén az előírt környezetvédelmi követelményeket ki kell elégíteni.

6.3. Felszín alatti vizek védelme

A terület csak teljes közműellátás esetén építhető be.

A felszíni vizek szikkasztással kezelendők. A területről csapadékvíz nem vezethető a szomszédos védett vízgazdálkodási területre.

Szennyezett vizet előkezelni kell, az csak tisztítás után vezethető a szikkasztóárrokba. ?

6.4. Hulladékkezelés

A kommunális hulladékgyűjtés a községben megoldott. Építési hulladék elszállítása csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező hulladéklerakóra történhet.

8. Felhasznált terület területkimutatása

Övezet	Övezetjel	Méret (m ²)	Arány (%)
Lakóterület	Lke-3	396 386,03 m ²	60,35%
Településközponti vegyes terület	Vt-3	23 740,68 m ²	3,61%
Településközponti vegyes terület	Vt-4	23 971,34 m ²	3,64%
Közlekedési területek	KÖu	130 827,78 m ²	19,91%
Zöldterületek ebből:	Z	81 961,67 m ²	12,48%
Közpark	Zkp	} 30 615,18 m ²	} 4,67%
Játszótér	Zj		
Közpark (régészeti)	Zkp*		
Összesen		656 887, 50 m ²	100%

9. Biológiai aktivitásérték kiszámítása

Ter. jele	Területhasználat megnevezése	Terület (ha)		Biológiai aktivitásérték		
		módosítás előtt	módosítás után	mutató	módosítás előtt	módosítás után
1.	Mezőgazdasági rét, legelő	65,69	-	6	394,14	-
	Véderdő	-	1,99	9	-	17,91
	Kertvárosias lakóterület	-	39,64	3	-	118,92
	Zöldterület					
	3 ha felett	-	5,13	8	-	41,04
	3 ha alatt	-	3,07	6	-	18,42
	Kiszolgáló út					
	egyoldali fasorral	-	10,61	1,5	-	15,92
	kétoldali fasorral	-	2,47	3	-	7,41
	Településközponti vegyes terület	-	4,77	0,7	-	3,34
		65,69	65,69		394,14	222,65

Megjegyzés: A területkimutatás és a tervezési terület nem azonos, mert a tervezési terület magában foglalja a véderdősáv területét is.

A biológiai aktivitásérték ezen a területen várhatóan csökken, hiszen beépítésre nem szánt terület kerül beépítésre szánt övezeti besorolásba.

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

Helyi Építési Szabályzat ... Kt. rendelettel jóváhagyott Csömör Rétpótlék (0143/11-195 hrsz.) ingatlanok Szabályozási Tervéhez

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Képviselő testület a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében, valamint az építési környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. Törvény 7.§ (3) bekezdés c.) pontban kapott felhatalmazás alapján, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – a település önkormányzatának az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítéssel, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan – az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja a helyi építési szabályzatról és elfogadja a Szabályozási Tervet.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv hatálya

1. §

A rendelet hatálya az e rendelet mellékletét képező SZT—1 szabályozási terv által lehatárolt területre terjed ki. (Tervezett bekötőút, Vágóhid út, valamint a Csalogány út és Rétpótlék utak beépített területei által határolt területre.)

A TERÜLETRE VONATKOZÓ KÜLÖN JOGSZABÁLYOK

Belterületbe vonás

2. §

- (1) A Rétpótlék 0143-as helyrajzi számú tábla ingatlanainak Lke-3 övezeti besorolással belterületbe vonása szabályozási terv jóváhagyása után *ez 1*
lehetséges, addig a jelenlegi művelési ág szerint az övezeti paraméterek *term.*
betartásával hasznosítható.
- (2) A szabályozási tervlapon ábrázolt belterületbe vonás szakaszosan, ütemezetten *?*
is végrehajtható.
- (3) A belterületbe vonás az építési engedély kiadásának feltétele.

Területfelhasználás**3. §**

- (1) A Rétpótlék 0143-as helyrajzi számú tábla ingatlanai:
- a. beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre,
 - b. a beépítésre szánt területen belül építési övezetekre,
 - c. a beépítésre nem szánt területen belül övezetekre tagozódnak.
- (2) A beépítésre szánt területeken az alábbi építési övezetek vannak:
- 1. Lakóterület (Lke)**
Lke-3 laza kertvárosias lakóterület
 - 2. Településközpont vegyes terület (Vt)**
Vt-3 intenzív beépítésű településközpont terület
Vt-4 laza beépítésű településközpont terület

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE, AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI**Az építés általános előírásai****4. §**

- 1. Közművesítettség mértéke**
 - 1.1. A rendelet 1§ (1) bekezdésében jelölt területen belül beépítésre szánt területen fő rendeltetési módú épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.
- 2. Terepszint alatti létesítmények**
 - 2.1. Terepszint alatti építmény, valamint az épülettel szerkezetiileg egybefüggő pinceszint az oldal- és hátsókertben is elhelyezhető, de telekhatártól 2,00 métert szabadon kell hagyni.
 - 2.2. Oldalhatáron álló beépítés esetében, valamint az építési övezetben, övezetben meghatározott legkisebb telekszélességnél kisebb szélességű telek esetében a telekhatártól számított 1,00 métert el kell hagyni.
 - 2.3. A terepszint alatt építhető szintterület mértéke megegyezik az építési övezetre, övezetre megállapított maximális beépítési mértékkel.
 - 2.4. Terepszint alatti építménye csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
 - 2.5. Térszín alatti parkolók a felettük lévő épületek homlokzati síkján nem nyúlhatnak túl.

Az építési engedélyezés szabályai**5. §**

- (1) A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét kibővíti, és az alábbi építési munkákat is az engedélyköteles építési munkákhoz sorolja:

? Halászfazár köz
2003 márciusától
362/2008 (XIV.31) Kom. rendelettel!

- a. közterületen, közhasználat céljára átadott területen köztárgy,
 - b. 4,00 méternél magasabb antenna, zászlórúd építése, elhelyezése, átalakítása, bővítése az épület térelhatároló szerkezeteire erősítve, illetve azon túlnyúlóan tartószerkezetével számított hossz mérettel.
- (2) A településen állatot tartani, illetve állattartó épületet létesíteni csak az állatok tartásáról szóló önkormányzati rendelet előírásainak figyelembe vételével lehet.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

Lakóterületek általános előírásai

6. §

- (1) A lakóterületek a kertvárosias lakóterület **Lke** területfelhasználási övezetbe soroltak.
- (2) A terület elsődlegesen: lakóépületek, továbbá
- a helyi lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású közműipari építmény elhelyezésére szolgál.
- (3) A területen kivételesen elhelyezhető:
- a. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - b. sportépítmény,
 - c. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- ha az építmény a lakóterületre vonatkozó építési övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az építési övezetnek megfelelő beépítését, használatát.
- (4) A területen nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás.
- (5) A terület telkein legfeljebb két fő rendeltetésű épület helyezhető el, kivétel az Lke-2, Lke-3 és Lke-4 jelű építési övezetet, melyeken maximum egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (6) Építési telken két önálló lakóépület akkor helyezhető el – kivétel az Lke-2 és Lke-4 jelű építési övezet -, ha a telekméret legalább kétszerese az építési övezetben meghatározott minimális telekméretnek.
- (7) A területen lakóépületenként egy lakás létesíthető.
- (8) A területen egy telken belül csak egy, a lakóépületen kívüli, e rendelet 6.§ (2) és (3) bekezdésében meghatározott építmény helyezhető el, engedélyezhető rendeltetés változás.
- (9) A terület építési telkein – önálló építményként is – jelen rendelet 6.§ (2) és (3) bekezdésében jelölt építményeket kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el:

- a. járműtároló,
- b. háztartással kapcsolatos barkácsműhely, meg megfelelően szigetelt, a lakosságot nem zavarja, valamint az építési övezetben megengedett zaj- és rezgéshatárértékeket nem lépi túl,
- c. nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tárolóépítmény (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészer, magtár, góré, csűr és más tároló),
- d. állattartás céljára szolgáló építmény az állattartási rendelet előírásainak betartása mellett,
- e. műterem.

- (10) A (9) bekezdés szerinti épület gerincmagassága az elsődleges rendeltetésű épület gerincmagasságát nem haladhatja meg.
- (11) Szabadonálló elsődleges funkciójú épült esetén annak takarásában, azzal építészeti egységet alkotva létesíthető a (9) bekezdés szerinti épület.
- (12) Újonnan épülő, a (9) bekezdés szerinti épület utcafrontra nem telepíthető.
- (13) A területen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- (14) Az épületek magastetős kialakításúak lehetnek, a tető hajlásszöge 30-50 fok lehet, tetőgerinc az utcában kialakult állapothoz igazodjon. Kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épület lapos tetős kialakítású is lehet. A tetőhéjalásnál hullámpala fedés nem alkalmazható.
- (15) A telkek szabadonálló beépítése a Szabályozási terv SZ-1 szerint lehetséges.
- (16) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,50 méter lehet (építménymagasság az eredeti terepszinttől számítandó).

Laza kertvárosias lakóterület (Lke-3)

7. §

- (1) A Rétpótlék 0143/11-195 hrsz ingatlanokon kialakított lakóterület tartozik ezen övezeti besorolásba.
- (2) Az Lke-3 jelű építési övezet lakótelkeinek beépítési határértékei:

Kialakított telekterület	min 800 m ²
Beépítési mód	szabadonálló (sz)
Beépítettség	max. 25%
Építménymagasság	min: 3,50 m; max.: 5,50 m
Előkert szélessége	5,00 m
Oldalkert szélessége	min. 3,00-3,00 m
Hátsókert mélysége	szabályozási terv szerint 10,00 m, illetve 15,00 m
Zöldterület	min 50%

Településközpont vegyes területek általános előírásai**8. §**

- (1) A terület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, lakófunkcióval kiegészített, olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, művelődési, egészségügyi, szociális építmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A területen elhelyezhető:
- lakóépület,
 - igazgatási épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, ahol a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát,
 - egyházi, oktatási, művelődési, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény.
- (3) Építési telken két önálló lakóépület csak akkor helyezhető el, ha a telekméret legalább kétszerese az építési övezetben meghatározott minimális telekméretnek. Megengedett lakásszám: kettő.
- (4) A terület építési telkein az alábbi – önálló építményként is -, jelen rendelet 8.§ (2) bekezdésében jelült építményeket kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el:
- a. járműtároló,
 - b. háztartással kapcsolatos barkácsműhely, meg megfelelően szigetelt, a lakosságot nem zavarja, valamint az építési övezetben megengedett zaj- és rezgéshatárértékeket nem lépi túl, nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tárolóépítmény (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészer, magtár, góré, csűr és más tároló),
 - c. állattartás céljára szolgáló építmény az állattartási rendelet előírásainak betartása mellett,
 - d. műterem,
 - e. kazánház.

Településközpont vegyes terület (Vt-3; Vt-4)**9. §**

- (1) A Vt-3 és Vt-4 településközpont vegyes területek beépítési határértékei:

Övezeti besorolás	Vt - 3	Vt - 4
Kialakított telekterület	min 800 m ²	min 800 m ²
Beépítési mód	oldalhatáron álló (o)	szabadonálló (sz)
Beépítettség	max. 40%	max. 40%

Építménymagasság	max. 6,00m	max. 7,50 m
Előkert szélessége	min. 5,00 m	min. 5,00 m
Oldalkert szélessége	min. 6,00 m	min. 7,50 m
Hátsókert mélysége	min. 10,00 m	min. 10,00 m
Zöldterület	min 25%	min 30%

- (2) A Vt-3 övezet telkein egy tömbben lakóépület és szolgáltató egység alakítható ki. A szolgáltató egység utcafronti elhelyezésű legyen, az előkert burkolt.

ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Közlekedési területek általános előírásai

10. §

- (1) A közúti közlekedési övezet telkein szabadonálló beépítési móddal legfeljebb 2%-os beépítettséggel és 4,50 méter építménymagassággal építhető a (3) bekezdés szerinti épület.
- (2) A közlekedés műtárgyait a meglévő növényállomány és a természeti elemek fokozott figyelembevételével lehet csak elhelyezni.

Országos mellékutak területe (KÖu-m)

11. §

- (1) A KÖu-m jelű övezet a meglévő és tervezett országos mellékutak övezete.
- (2) A KÖu-m jelű övezeti besorolásba a meglévő 21103 és 21104 számú országos bekötőutak és belterületi szakaszaik, illetve a 21103 számú út nyomvonal korrekciója, valamint az M0 gyorsforgalmi út menti közlekedési terület és ebből a Szedervölgyi-erdő felé ágazó út nyomvonalaihoz biztosítandó terület tartozik.
- (3) A 21103 és 21104 számú utak belterületi szakaszán a meglévő szabályozási szélességek megtartandók.
- (4) A 21103 számú bekötőút külterületi nyomvonal korrekciója által igénybevett építési területet 30,00 méter szélességben kell kialakítani.
- (5) A 21104 számú bekötőút külterületi szakaszát 30,00 méter szabályozási szélességben kell biztosítani.
- (6) Az M0 gyorsforgalmi út menti közlekedési terület és ebből a Szedervölgyi-erdő felé ágazó út nyomvonalainak helyigényét 30,00 méter szabályozási szélességben kell biztosítani.
- (7) Ezen utak tengelytől számított 50,00-50,00 méter védőtávolságot meg kell tartani.

Helyi gyűjtőutak területe (KÖu-gy)

12. §

- (1) A KÖu-m jelű övezet a meglévő és tervezett országos mellékutak övezete.
- (2) A gyűjtőutak szélessége 18,00 m.

Zöldterületek általános előírásai (Z)

13. §

- (1) A Z jelű övezet a település állandóan növényzettel fedett közterületeinek, közparkjainak területe.
- (2) A területen az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a pihenést és a testedzést szolgáló építmény,
 - a terület fenntartásához szükséges épület.
- (3) A (2) bekezdés szerinti építmények a Z jelű övezet teljes területére vonatkozóan legfeljebb 2%-os beépítettséggel, valamint szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 3,00 építménymagassággal alakíthatók ki.
- (4) Az övezet telkeinek minimum 80%-át intenzív zöldfelületként kell kialakítani.
- (5) Az övezet területe bekeríthető, de korlátlan közhasználatát biztosítani kell.
- (6) Az övezet telkeinek növényzetét kertészeti terv alapján kell kialakítani, felújítani.
- (7) A zöldterületek folyamatos karbantartásáról a települési önkormányzat gondoskodik.

Erdőterületek általános előírásai (E)

14. §

- (1) Az erdőterület a meglévő erdő, illetve erdősült terület az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV törvény 8.§ (1) bekezdése szerint.
- (2) Új erdő telepítésénél az erdészeti és talajvédelmi hatóság engedélyét, illetve hozzájárulását be kell szerezni.
- (3) Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag erdészeti üzemterv alapján lehetséges.

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Épületeken elhelyezhető reklám, hirdetés, cégér

15. §

- (1) A település közigazgatási területén hirdetés, reklámhordozó és hirdetőtábla - legfeljebb A1-es méretben (840x594 mm) -, valamint cégér csak az ingatlanon folyó tevékenységhez kapcsolódóan, kizárólag az épület(ek) közterületről látható homlokzatain, kerítéseken helyezhető el.
- (2) Kivételt képeznek ez alól a település területén ideiglenes jelleggel elhelyezhető rendezvényt, műsort hirdető plakátok, hirdetmények, választási plakátok, melyek érvényességi idejétől számított 1 héten belüli eltakarításáról gondoskodni kell.
- (3) Hirdetés, reklámhordozó, hirdetőtábla, cégér úgy helyezhető el, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épület(ek) vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához és együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, kialakításával, színezésével.

Mérnöki létesítmények**16. §**

- (1) Beépítésre szánt területen és beépítésre nem szánt területen – kivételt képez ez alól az erdőterület, vízgazdálkodási terület, mezőgazdasági rendeltetésű gyeprét, nádas-mocsaras terület – elhelyezhető:
 - vízműgépház,
 - víz- és záportározó,
 - szennyvízátemelő,
 - transzformátorállomás,
 - gáznyomás-szabályozó,
 - önálló épületként kazánház,
 - közművezetékek nyomvonalai,azok műtárgyai és építményei.
- (2) A felsorolt mérnöki létesítmények számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.
- (3) Beépítésre szánt területen és beépítésre nem szánt területen – kivételt képez ez alól az erdőterület, vízgazdálkodási terület, településközpont vegyes terület – létesíthető hulladékgyűjtő udvar, a közegészségügyi, környezetvédelmi, esztétikai szempontok betartásával.

Zöldfelületek kialakítása**17. §**

- (1) A településen fakivágás csak engedéllyel lehetséges, pótlási kötelezettség mellett. A kivágott fák pótlását az engedélyező hatóság által előírt mennyiségben és módon kell teljesíteni.
- (2) A zöldfelületeket nagyjából honos fajokból kell kialakítani, a talajtani ismeretek figyelembe vételével törekedni kell az örökzöld és a lombhullató növények 40-50%-os telepítési arányaira.
- (3) A közlekedési területek zöldsávjait gondozni kell, elöregedés, betegség miatt elpusztuló fák pótlását el kell végezni. Az összefüggő fasor elérése érdekében a foghíjakon pótolni kell a fatelepítést.
- (4) A telkek területén az építési, övezeti határértékeknek megfelelő zöldfelületet kell biztosítani, melyek egyszintes növényállomány kialakítására vonatkoznak. Többzintes növényállomány zöldfelületi minimumértékét az alábbiak szerint kell figyelembe venni:
 - a) A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva többzintesnek minősül:
 - ha legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, valamint
 - legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje és
 - a többi nem burkolt felületen gyeppel vagy talajtakaró kerül együttesen telepítésre.

- (5) Többszintes növényállomány létesítése során az építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi mérték maximum 10%-al csökkenthető.
- (6) Az erdő- és gyeper, rét, legelő, nádas területek megtartandók, azokat az ingatlan-nyilvántartás szerinti jelenlegi művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.

Védőterületek

18. §

- (1) A védőterületeket, illetve építmények közötti legkisebb távolságokat és előírásokat az OTÉK 36-38.§, valamint a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni és betartatni.
- (2) Az egyes közlekedési létesítmények védőterületei:
 - a. A közúti közlekedésről szóló többször módosított 1988. évi I. tv. (továbbiakban Kkt.) 42/A.§ (1) bekezdés a) pontja és az OTÉK 36.§ (6) bekezdése szerint a közút védősávjának szélessége M0 gyorsforgalmi út és csomóponti ágai, valamint a Budapest XV. kerületi Rákospalotai Határ út tervezett csömöri meghosszabbított nyomvonalának tengelyétől számított 100,00 - 100,00 méter.
 - b. A Kkt. 42/A.§ (1) bekezdés a) pontja és az OTÉK 36.§ (6) bekezdése szerint a közút védősávjának szélessége a meglévő és nyomvonal korrekcióval érintett 21103 és 21104 számú országos bekötőutak, valamint a Budapest XV. kerületi Csömöri út csömöri meghosszabbított nyomvonalának tengelytől számított 50,00 - 50,00 méter.
 - c. A Kkt. szerint az a) és b) pontokban hivatkozott utak külterületi szakasza esetében a védősávokon belül építmény elhelyezéséhez, kő, kavics, agyag, homok, egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, illetve a közút területének határától számított 10,00 méteres távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.
 - d. A közút területén, a közút felett, továbbá a közút lakott területen kívüli szakasza mellett – a járda, a gyalogút és kerékpárút kivételével – a védősávon belül reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést tilos elhelyezni.
 - e. Üzemanyagtöltő állomás esetében a telekhatártól számított 50,00 méter.
- (3) Az egyes közműlétesítmények védőterületei:
 - a. A gáz- és hővezeték létesítmények biztonsági övezetéről szóló 6/1982. (V.6.) IpM számú rendelet szerint a Vecsés – Rákospalota szénhidrogén – szállító NA névleges átmérőjű, 40 bar maximális üzemi nyomású gázvezeték biztonsági övezete a tengelytől mért 23,00 – 23,00 méter.

- b. A szállítóvezeték biztonsági övezetében tilos minden építési tevékenység, illetve az a) bekezdés szerinti IpM rendelet 11-12.§-ában foglalt tevékenységek gyakorlása.
- c. A szállítóvezeték biztonsági övezetében és annak közvetlen környezetében –elsősorban lakóterületeken- idegen létesítmény emeléséhez, átalakításához vagy a korlátozások alá eső tevékenység végzéséhez be kell szerezni a gáz- és kőolajüzemi létesítmény üzemben tartójának előzetes egyetértését, hozzájárulását is. *hataly kívül!*
- d. A villamosmű biztonsági övezetéről szóló 11/1984. (VIII. 22.) IpM rendelet szerint a föld feletti vezeték – ideértve az oszloptranzformátor-állomásokat is – biztonsági övezete a vezeték névleges feszültségétől függően, a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért, következő távolságokra lévő függőleges síkokig terjed:

Nagyfeszültségű föld feletti vezeték esetén:

220 kV-on 18,00 – 18,00 méter

10 és 20 kV-on 5,00 – 5,00 méter.

Kisfeszültségű föld feletti vezeték esetén 1,00 – 1,00 méter.

- e. A villamosmű biztonsági övezetében, a biztonsági övezet által érintett, korlátozások mellett használható területeken, továbbá azokon kívül végezhető tevékenységek csak a villamosmű üzemeltetőjének a hozzájárulásával lehet végezni a 11/1984. (VIII.22.) IpM rendeletben foglaltak betartása mellett. *2004-től hataly kívül!*

- f. A 0151/14 hrsz.-ú ingatlanon működő BIOGEST technológiájú szennyvíztisztító telep védőtávolsága 150,00 méter, mely távolság nem csökkenthető.

A védőterületen belül a lakó-, a településközpont vegyes-, az üdülő, a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági-, a különleges rekreációs és temető területen megengedett építményeket elhelyezni nem lehet.

Közművek elhelyezése

19. §

- (1) Közműveket (hálózatokat és létesítményeket) közterületen kell elhelyezni, ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük számára a helyet szolgalmi jogi bejegyzéssel kell biztosítani. A szolgalmi joggal terhelt területen mindennemű tevékenység csak az érintett üzemeltető hozzájárulásával végezhető el.
- (2) Közműnyomvonal kiépítését, közműlétesítmény elhelyezését, közműbekötéseket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell végrehajtani.
- (3) A település területére átfogó víz és szennyvíz tanulmánytervet kell készíteni, különös tekintettel a regionális vízellátó és szennyvízelvezető rendszer bővítésére. *utólag?*

- (4) A rendelet hatálya alá tartozó területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.
- (5) A rendelet hatálya alá tartozó területen a szükséges oltóvíz mennyiséget az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírása értelmében föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani úgy, hogy a védendő építményektől való távolsága 100 méternél nagyobb ne legyen.
- (6) Konkrét építéshatósági ügyben az engedélyezés során a tűzcsapok telepítési helyét egyeztetni szükséges a területileg illetékes tűzoltó parancsnoksággal.
- (7) A szükséges oltóvíz mennyiség biztosításához, ha hálózatról nem biztosítható, akkor telken belül tűzivíz tározókat kell elhelyezni, melyek megközelítéséhez burkolt utat kell kiépíteni.
- (8) A külterületi 0151/14 hrsz.-ú ingatlanon működő szennyvíztisztító telep kapacitásának, bővítésének, korszerűsítésének felülvizsgálatát el kell végezni a beépítésre szánt területek beépítését megelőzően.
- (9) A szennyvízátemelők szag- és zajvédelméről gondoskodni kell.
- (10) A rendelet hatálya alá tartozó területen a szennyvíz elszikkasztása tilos, zárt, szigetelt szennyvíztároló építése övezeti előírásoknak megfelelően lehetséges.
- (11) A területen keletkező kommunális szennyvizet a befogadóig zárt rendszeren belül kell elvezetni.
- (12) A terület csapadékvíz elvezetését nyílt árokrendszerű csapadékvíz-elvezetéssel kell megoldani a zárt rendszerű csatorna hálózat kiépítéséig.
- (13) A csapadékvíz befogadó kapacitásának meghatározására a településre vonatkozóan hidraulikai vizsgálatot kell készíteni, melynek függvényében kell kialakítani a keletkezett csapadékvíz-elvezetés műszaki megoldásait.
- (14) A felszíni csapadékvíz elvezetéshez egyoldali árok elegendő, ha egyéb szempontok a kétoldali árkot nem teszik szükségessé. A kisebb szabályozási szélességű utcáknál vagy vápavonal kialakítása, vagy a tengelyben elhelyezett vb. fedlapos (rácsos) "U" szelvény elhelyezése javasolt.
- (15) Gázvezeték védőtávolságait az MSZ 4078 számú szabvány határozza meg.
- (16) Gáznyomás-szabályzó berendezések elhelyezése céljából telken belül, burkolt úttal megközelíthető területen helyet kell biztosítani.
- (17) Építési munka engedélyezése során az 1992. évi LXXII. törvény 28.§ (1) bekezdése értelmében biztosítani kell a közcélú távközlő eszközök elhelyezésének lehetőségét, a meglévő nyomvonal védelmét.
- (18) Épületen, annak térelhatároló szerkezetén, illetve azon túlnyúlóan tartószerkezetével együtt számított hossz mérettel együtt max. 6 méter magas antenna, zászlórúd helyezhető el.
- (19) Épülettől különállóan, attól független szerkezetként külterületen - kivéve vízgazdálkodási és erdőterületen - elhelyezhető antenna és antennatartó építmény.

↑
42-14-21-5024

??

utlag?

es ha?

utlag?

- (20) Telefonfülke közvetlenül az épület homlokzati fala elé nem telepíthető, helyét a járda berendezési sávjában kell biztosítani. Falra szerelt berendezés utcafronti épületen csak megfelelően kiképzett beugróban helyezhető el.

Hírközlés

20. §

- (1) A vezetékes hírközlő és informatikai hálózatok kiépítését földalatti infrastruktúrával kell megoldani.
- (2) A hírközlési létesítmények által elfoglalt terület korlátos. Ez esetben az Eht. 90. § (1) bekezdés ad iránymutatást a közös eszközhasználat szabályozásával (pl. közös nyomvonal használat), ezt érvényesíteni kell. A hírközlési szolgáltatók az infrastruktúrájukat nem építhetik ki külön-külön paralel nyomvonalakon, meg kell egyezni a közös alépítmény, vagy a közös nyomvonalépítésben, és ennek megfelelően kell az építést, ütemezni.
- (3) A szabályozást igénylő területek (pl. jelen településrészek) esetében a hírközlési infrastruktúra elhelyezési lehetőségét (nyomvonalak, antennák) a többi infrastruktúra hálózattal összehangoltan kell biztosítani, különös figyelmet fordítva az infrastruktúra hálózatok elhelyezésének szabványi követelményeire.
- (4) Az optikai összeköttetést a meglévő, vagy új rézkábelrel azonos nyomvonalon béléscsőben kell vezetni.
- (5) A DSLAM-okat tartalmazó szekrényeket, lehetőleg közterületre, és elkerítve védősávval, kell telepíteni.
- (6) A nagy kapacitású ONU berendezéseket, akár szélessávú hálózat, vagy HFC kiépítés esetén, zárt szekrényekben elkerítve védősávval, közterületen kell elhelyezni.
- (7) Az FTTH - FTTB hálózat kialakításánál az ONU-kat csak az épület tulajdonosok által meghatározottak alapján és beeleegyzésével szabad telepíteni.
- ha?
(8) Mivel a terület lakói a házakhoz való becsatlakozásokat földalatti megoldásban igénylik, a házakhoz becsatlakozó csövek megtervezése a házak tervével készüljön el.
- (9) A HFC hálózathoz az ONU-tól leágazó koaxiális kábeleket is földalatti kiépítéssel kell a házakhoz vezetni privát területeken, vagy a tulajdonosok által előkészített árokban, csőben vezetve, vagy a tulajdonosok hozzájárulásával megoldani.
- (10) Biztosítani kell a lehetőséget a jelenlegi infrastruktúra-szolgáltatók mellett, szélessávú szolgáltatás nyújtására újabb szolgáltatók részére, pl. Bittfolyam hozzáféréssel.
- (11) Vezeték nélküli hálózathoz a területen csak a 4 métert meg nem haladó antennák telepíthetők, viszont önálló lábakon álló antenna nem telepíthető.
- (12) Mivel a településen már több antennatartó szerkezet üzemel, ezért egy új szolgáltató, csak ezek valamelyikén helyezheti el a pl. bázisállomását, közös torony használattal.
19. § (18)
G. m. e. t. w.

- ? (13) Kerülni kell az oktatási, egészségügyi, szociális építmények, stb. és egyéb közösségi létesítményekben, vagy azok közelében nagyobb teljesítményű bázisállomások létesítését a sugárbiológiai hatások és a rádiózavarok elkerülése érdekében.
- (14) A tetőantennák telepítésére vonatkozóan az önkormányzatnak kell rendelkeznie, esetleg Vt-k kialakításoknál a városkép megóvása érdekében.
- (15) A kiviteli tervekről kapjanak értesítést a hírközlési infrastruktúraszolgáltatók és készüljön beruházás (közös) ütemezés az infrastruktúrák (közművekkel) és a különböző építési munkák (utak, járdák, stb.) vonatkozásában.
- (16) Telefonfülke közvetlenül az épület homlokzati fala elé nem építhető, helyét a járda berendezési sávjában kell biztosítani. Falra szerelt berendezés utcafronti épületen csak megfelelően kiképzett beugróban helyezhető el.

KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Környezetvédelem

21. §

A) Megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek – környezetterhelési határértékek - Általános előírások:

- (1) Belterületen a lakosságot zavaró, illetve bűzhatással járó tevékenységet tilos engedélyezni.
- (2) Az építési munka nem okozhat olyan hatásokat, melyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját megakadályozzák.
- (3) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenység, technológia folytatása, rendeltetés megváltoztatása, valamint telephely engedély alapján gyakorolható ipari és egyéb tevékenységek csak jelen rendelet, valamint a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.
- (4) Belterületen a lakókörnyezetet zavaró nagy szállítási igényű, teherforgalmat gerjesztő, zajos, bűzös, kiporzással vagy egyéb szennyeződéssel járó zavaró hatású ipari-, kisipari létesítmények, üzemek építése, átalakítása, bővítése nem engedélyezhető. Már meglévő létesítményeket ki kell telepíteni a külterületi Gip jelű építési övezetekbe jelen rendelet hatálybalépésétől számított 5 éven belül.
- (5) Telephelyek, üzem jellegű tevékenységek megvalósításához, engedélyezéséhez az engedélyezési tervdokumentációnak környezetvédelmi fejezetet kell tartalmazni, melyben igazolni kell a környezetterhelésre vonatkozó követelmények teljesülését.
- (6) A környezeti hatásvizsgálatról szóló 20/2001. (II. 14.) Korm. rendeletben a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek létesítése esetében környezeti hatásvizsgálat készítése kötelező, illetve a környezetvédelmi hatóság egyedi elbírálásától függően kötelező az építési, fennmaradási engedély mellékleteként.

hatályon kívül
2006 jan. 11!

- (7) A szabályozási terven jelölt mélyfekvésű és csúszás-, omlásveszélyes területek nem építhetők be, a területet zöldfelületként kell fenntartani.
- (8) Az erózió, defláció érzékeny területeken, az 5 hektárt meghaladó mezőgazdasági használatú területen védőfásítást kell kialakítani. *amit a HÉH*
- (9) A belterületbe vonás, a termőföld más célú hasznosítása az illetékes földhivatal engedélye alapján lehetséges. A termőföld más célú hasznosításához az illetékes talajvédelmi hatóság hozzájárulása is szükséges.
- (10) A belterületi határtól, vízfolyástól, záportározó tótól 500,00 méteres távolságban állattartó telep, komposztálótelep, siló újonnan nem létesíthető. A meglévő létesítmények működéséből eredő szennyezéseket azonnali hatállyal meg kell szüntetni, különös figyelemmel a természetes és természetközeli állapotú vízfolyásokra, vízfelületekre.
- (11) Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése a belterülettől 1000,00 méteren túli távolságban engedélyezhető.

B) Zaj- és rezgés elleni védelem

- (1) A település közigazgatási területén megengedett zajterhelési határérték:

nappal: 60 dB

éjjel: 50 dB

- (2) A település igazgatási területén kiépítésre kerülő jelentősebb forgalomnövelő, illetve teherforgalmat gerjesztő létesítményt, tevékenységet engedélyezni, meglévő üzemi létesítmény rendeltetését, használatát megváltoztatni, zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, és egyéb helyhez kötött zajforrást létesíteni, üzemeltetni csak a létesítményre, tevékenységre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékek betartásával, a határérték teljesülését igazoló zajvédelmi tervezés alapján lehetséges. A kérelmezőnek szakértői véleményt kell beszereznie és az engedélykérelemhez mellékelni, a zaj- és rezgésvédelmi vizsgálatról (mely tartalmazza: a terhelendő utak forgalmi adatait, a tervezett létesítményekből keletkező várható forgalom nagyságát és ezek hatását a meglévő, tervezett csomópontokban, beépített területeken, csatlakozási lehetőségek vizsgálatát, a forgalom környezetre gyakorolt hatásait).
- (3) Úthálózat felújítása során a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni. Meglévő közlekedési útvonalak melletti új telekalakítású vagy megváltozott övezeti besorolású területeken megfelelő beépítési távolság meghatározásával, műszaki intézkedésekkel biztosítani kell az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (4) Tervezett új közlekedési utak létesítésekor a zajterhelési határértéket érvényesíteni kell.
- (5) Közlekedési zajjal szennyezett területen az új épületek építése és a meglévő épületeken végzett építési tevékenység során a passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Az épületekbe olyan építőanyagok, szerkezetek építhetők be, melyek a zaj- és rezgésvédelmi követelmények teljesülését

segítik. Épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távol kell elhelyezni. Javasolt a zajtól terhelt területek zajvédő szerkezetekkel, növényzettel történő elválasztása a zajforrástól. Tervezett új közlekedési utak létesítésekor a zajterhelési határértéket érvényesíteni kell.

- (6) Meglévő üzemi létesítmény rendeltetését, használatát megváltoztatni, zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, és egyéb helyhez kötött zajforrást létesíteni, üzemeltetni csak a létesítményre, tevékenységre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékek betartásával, a határérték teljesülését igazoló zajvédelmi tervezés alapján lehetséges.

C) Talaj- és felszín alatti, felszíni vízminőség védelem

hatályos 2008-tól

- (1) A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000. (III. 17.) Kormányrendelet szennyeződés érzékenységi besorolásának megfelelően e rendelet 1.§ (1) bekezdésében lehatárolt terület "B" érzékeny terület besorolású, ahol az intézkedési szennyezettségi határérték $C_i = C_2$.
- (2) Élővízfolyásba és közcsonoma hálózatba olyan víz vezethető, mely kielégíti a 203/2001. és 204/2001. számú Kormányrendeletben foglalt vízminőség védelmi követelményeket.
- (3) Vízfolyások, csatornák rendezése során csak környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszereket lehet használni. A meder burkolása, kiegyenesítése tilos, a természetes állapotot kell fenntartani.
- (4) A parkolás térszín alatti megoldása esetén a talajvízáramlást szükség szerint műszaki eszközökkel biztosítani kell. A tervezett terepszint alatti parkolás esetében a tervezett létesítmény terveit és a talajvíz áramlási viszonyokra készített vizsgálatokat a KDV Környezetvédelmi Felügyelőségnek meg kell küldeni.
- (5) Töltőállomás csak vákuumos rendszerű, a benzingőz kiáramlását megakadályozó rendszerrel telepíthető. A felszíni vízelvezetésre szolgáló lefolyók a töltőállomás területén olaj/zsírfogó berendezésekkel ellátandók.
- (6) A rendelet hatálya alá tartozó területen kontakt talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
- (7) A területfeltöltések esetében a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni az engedélyezési eljárás során. Csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt, talajvizet nem károsítja.
- (8) A Csömöri – patak, Majorszegi dűlőn 4,00 méterrel kiszabályozott patak és a záportározó tó 50,00 méteres környezetében lévő mezőgazdasági rendeltetésű területeken ösztönözni kell a veszélyes vegyi anyagok, kemikáliák használatának korlátozását.
- (9) A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a potenciális szennyeződési veszélyt jelentő tevékenység megfelelő műszaki védelem mellett folytatható.
- (10) A területek feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal történhet.
- (11) A területen csak tiszta csapadékvíz szikkasztható.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Régészeti lelőhelyek

22. §

- (1) A településen a szabályozási terven jelölt területeken – a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény erejénél fogva általános védelem alatt álló - alábbi régészeti lelőhelyek találhatók:
 - Rét pótlék (szarmata, avar, Árpád-kori telep): 4/5. sz. lelőhely
 - Rét pótlék (újkőkori és szarmata település nyomai): 4/7. sz. lelőhely
 - Rét pótlék (újkőkori, szarmata, XII-XIII.sz.-i település nyomai): 4/9. sz. lelőhely
- (2) A fejlesztésekkel, beruházásokkal a Hivatal által (1) pontban nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni.
- (3) A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV tv. 22§. (2) bekezdése alapján amennyiben a területet beruházás céljából igénybe kívánják venni, a területet előzetesen fel kell tární, próbafeltárás szükséges. A próbafeltárás eredménye alapján kerül sor a teljes körű megelőző feltárásra.
- (4) Mind a próba-, mind a teljes felületet érintő megelőző feltárás elvégzését a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal rendelheti el, amely a nyilvántartott régészeti lelőhelyeken szakhatóságként jár el (2001. évi LXIV. Tv. 63.§ (4/a) bekezdés).
- (5) A megelőző régészeti feltárás teljes költsége azt terheli, akinek érdekében a feltárás szükségessé válhat (2001. évi LXIV. Tv. 19.§ (3) bekezdés).
- (6) Régészeti érdekű minden olyan esetben, amikor lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

23. §

- (1) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit ezen időponttól induló ügyekben alkalmazni kell.
- (2) A hatálybalépést követően ezen előírások érvényesek a szabályozott területen, ezeket Csömör Településrendezési Eszközök módosításába is be kell építeni.

.....
Bátovszki György
polgármester

.....
Mladoniczki Mihály
jegyző

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetésének napja:

.....
Mladoniczki Mihály
jegyző



TERÜLETKIMUTATÁS

800 m ² -es telek	(396386,03 m ² ; 431 db)	60,35%
Intézményterület	(47712,02 m ²)	7,26%
Vt-3	(23740,68 m ²)	3,61%
Vt-4	(23971,34 m ²)	3,65%
Közeledési terület	(130827,78 m ²)	19,91%
Zöldterület	(81961,67 m ²)	12,48%
Zkp	(30615,18 m ²)	4,67%
Zkp*	(51346,49 m ²)	7,81%

Teljes tervezési terület: 656887,50 m² 100%

Útszabályozások miatt kieső területek: 28364,77 m²
Véderdő területek: 19941,89 m²

100% + Lke + Vt?

JELMAGYARÁZAT

- Zöldterület
- Erdőterület
- Intézményterület
- Megmaradó szántó, ill. gyümölcsös
- Belterületi határ
- Régészeti terület határa
- Távvezeték



METRÓBER
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ
KORLATOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG • ÉPÍTÉSZ MŰTEREM •
1062. BUDAPEST VI. KER. ANDRÁSSY ÚT 53. TEL/FAX: 342-06-25

Megrendelő:	Csánka Polgármesteri Hivatal	Datum:	2010. 03. 08.
A munka megnevezése:	Csánka Polgármesteri Hivatal	Tervező:	946/2008
Rajz megnevezése:	TERÜLETKIMUTATÁS	Rajzszám:	946/2008
Érték:	1:4000	Méretarány:	1:4000

Ex a terv a Metrober Tervező és Tanácsadó Kft. szellemi tulajdona, amelynek védelmét jogszabály biztosítja.

Vezető tervező: Székely Zoltán E-114-0/03 Képviseletvezető: Székely Zoltán E-114-0/03
Költségvetés: Székely Zoltán E-114-0/03 Képviseletvezető: Székely Zoltán E-114-0/03
Tervező: Székely Zoltán E-114-0/03 Képviseletvezető: Székely Zoltán E-114-0/03



Jelmagyarázat

Meglévő	Tervezett	
		Tervezési terület határa
		Beltérületi határ
Beépítésre szánt területek		
		Kertvárosias lakóövezet
		Központi vegyes terület
		Központi vegyes terület
Beépítésre nem szánt területek		
		Zöldterület, közpark
		Véderdő
		Központi vegyes terület
		Bekötőtű
		Gyűjtőtű
		Tömegközlekedési megállóhely
		Szennyvízkezelő telep



Készítve a szomszédos terv alapján

METROBER
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ
KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG • ÉPÍTÉSZ MŰTEREM •
1062. BUDAPEST VI. KER. ANDRÁSSY ÚT 53. TEL/FAX 342-06-25

Megrendelő:	Csömör Polgármesteri Hivatala	Datum:	2010. 03. 09.
A munka megnevezése:	Csömör Polgármesteri Hivatala	Értékelés:	9462008
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	Rajzszám:	TSZT
		Méretarány:	1:4000

Ez a terv a Metrober Tervező és Tanácsadó Kft. szellemi tulajdona, amelynek védelmét jogszabály biztosítja.

Vezető tervező: Szabó Zoltán EKI-12083 Készítéskor: 2010.03.09. Utólagos: 2010.03.09. Felülvizsgáló: 2010.03.09.

Településszerkesztő: Szabó Zoltán EKI-12083 Felülvizsgáló: 2010.03.09. Utólagos: 2010.03.09. Felülvizsgáló: 2010.03.09.

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

K I V O N A T

a 2009. május 6-án (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 7. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 17. Csömör Rétpótlék (Csömör 0143/11-195 hrsz)
településrész szabályozási tervének véleményezése
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

H A T Á R O Z A T:

249/2009. (V. 6.) Kt.

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

Határidő: 2009. május 11.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(20 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

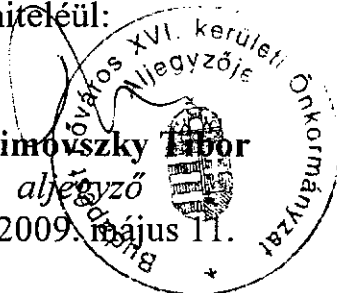
Ancsin László sk.
jegyző

Kovács Péter sk.
polgármester

A kivonat hitelesül:

dr. Ratimóvszky Tibor
aljegyző

Budapest, 2009. május 11.



BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

KIVONAT

a 2010. február 10-én (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 5. Csömör Nagyközség településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához képviselő-testületi véleményadás
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

HATÁROZAT:
41/2010. (II. 10.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Csömör Nagyközség településrendezési eszközei (Településszerkezeti Terv) felülvizsgálatával kapcsolatban a megküldött, tervezett változtatásokkal összefüggésben a következő észrevételt teszi:

A Képviselő-testület 192/2009. (IV. 22.) határozatában foglalt megállapítása alapján a terv módosult – miszerint az M0 Timur utca és a Rákospalotai határút közötti szakaszán a védőerdő 100 méter szélesség helyett 70 méterre csökkent volna –, mivel a védőerdő a terv Tájrendezési és zöldfelületi javaslatában ismét 100 méterben van meghatározva.

A Képviselő-testület nem ért egyet, és aggályát fejezi ki a következő belterületbe vonásokkal és az ahhoz kapcsolódó közlekedési javaslatokkal kapcsolatban:

1. Az M0 tervezésének időszakában a Timur utcai lehajtó meg nem építése az M0 nyomvonal elfogadásának feltétele volt. Ennek ellenére a közlekedési tervlap javasolt gyorsforgalmi útként a csomópont mindkét oldalán le- és felhajtót ábrázol 50 méter széles védőerdő sávval.
2. A Kálvária fölötti terület belterületbe vonásához kapcsolódó, a terület forgalmának M0 feletti híddal közvetlenül a 3. számú főútra való bevezetésével.
3. A „Major-földek” (Formás u. – Dezsőfia u. – Liget u.) és a Majorszegi út (Timur utca melletti

területek), valamint a Kálvária fölötti és melletti területek belterületbe vonásával egyrészt közvetlenül a XVI. kerülethez való hozzáépítés miatt, másrészt azért, mert a tervezett M0 feletti híd a XVI. kerület főútjainak további közlekedési terhelését jelenti.

4. Az olyan lakóterületek létrehozásával, amelyeket az M0 a község tényleges központjától elszakít, így azok nem szerves részei a községnek, hanem a XVI. kerület szolgáltató infrastruktúráját, például a kiépített csatornahálózatot terhelik.

Határidő: 2010. február 15.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(18 igen, 1 nem, 3 tartózkodás)

HATÁROZAT:
42/2010. (II. 10.) Kt.

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Csömör Nagyközség településszerkezeti tervének módosításával kapcsolatosan nyomatékosan kifejezi tiltakozását az M0 autópálya és a Timur utca meghosszabbításának a keresztezésében tervezett csomópont kiépítésének tervbevétele ellen. Ez a csomópont az M0 autópálya nyomvonalának tervezésekor már szerepelt az autópálya terveiben, de az érintett XVI. kerületi lakosság és az Önkormányzat tiltakozásának hatására az engedélyezési tervekben már elmaradt, tekintettel arra, hogy a lakóterületek közelsége miatt a környezetterhelő hatás, illetve a kerület belső úthálózatán – elsősorban a Rákosi úton – várható forgalommnövekedést (átmenő forgalom) a kerület számára csak hátrányokkal járt volna. Ezek az okok ma is fennállnak, a hátrányok ma is jelentkeznek. Ezért tiltakozik a Képviselő-testület a tervekben szereplő kiegészítés ellen.

A Képviselő-testület nem ért egyet azzal, hogy Csömör Nagyközség fejlesztési elképzelései a kerületnek többletterheket jelentsenek

(intézményhálózat bővítés, közműkapacitás foglalás, közútépítés, fenntartás), amelyekből Csömör Nagyközség az eddigi tapasztalatok szerint nem vállal részt.

Határidő: 2010. február 15.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(17 igen, 0 nem, 2 tartózkodás)

kmf.

Ancsin László sk.
jegyző

Kovács Péter sk.
polgármester

A kivonat hitelül:

dr. Suli
Zseni Gabriella
Szervezési Ügyosztályvezető
Budapest, 2010. február 11.

Tervező:



METRÓBER

TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG • ÉPÍTÉSZ MŰTEREM •

1062. BUDAPEST VI. KERÜLET, ANDRÁSSY ÚT 53 TELEFON/FAX: 342-06-25

CSÖMÖR - RÉTPÓTLÉK
(0143/11-195. HRSZ. INGATLANOK)

SZABÁLYOZÁSI TERVE

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Tsz.: 946/2008



Megrendelő:

CSÖMÖR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

2141 Csömör, Szabadság út 5.

Polgármesteri Hivatal Csömör

Ügyiratszám: 1694-180/2009

KIVONAT

Csömör Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testület 2009. X. 22-i ülésének jegyzőkönyvéből

180/2009. (X. 22.) KT számú határozat

Tárgy: Rétpótlék Szabályozási terve

Szavazatok: 0 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Csömör Nagyközségi Önkormányzat képviselő - testülete az előterjesztés mellékletét képező „Szabályozási terv - a kért módosítással” című rajzot a részletes véleményeztetési eljáráshoz szükséges tovább tervezésre alkalmasnak tartja, azzal a kiegészítéssel hogy, a telkek legkisebb területe 800 m², a terület biológiai aktivitás értéke ne változzon, lakóterületeken a beépíthetőség mértéke 25 %, az építmény magasság 5,5 méter legyen, egy telken egy lakás épülhessen.

Határidő(k) és felelős(ök):

2009.11.30 - Bátovszki György polgármester

K. m. f.

Bátovszki György Polgármester s. k.

Mladoniczki Mihály Jegyző s. k.

2009. november 02.


A kivonat hitelül: (Som Lászlóné, főelőadó)

Átvette: 

Műszaki leírás

1. Előzmények

A tárgyi tervezési terület Csömör Nagyközség önkormányzatának 6/2004 (III.11.), 25/2005 (XI.21.) és 11/2007 (VI. 02.) rendeletekkel többször módosított 12/2002 (IX.19.) Kt. rendelete alapján lakóövezetbe sorolt terület. *? uen igaz*

A község településrendezési eszközeinek módosítása folyamatban van, a KASIB Mérnöki Iroda Kft. készíti.

A VÁTI Kht.-vel egyeztetve az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv.-vel való megfelelést, és figyelembe vette a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve iránymutatásait.

Csömör község Önkormányzatának Képviselő Testülete 15/2009. (II.19.) Kt. határozattal jóváhagyta a Rétpótlék 0143/11-195 hrsz. ingatlanok Szabályozási tervéhez készített előzetes beépítési terv javaslatot.

Ennek alapján, valamint a KASIB Mérnöki Iroda Kft. által készülő Csömör község településrendezési eszközei módosításának figyelembe vételével állítottuk össze jelen szabályozási terv tervdokumentációját.

2. A terület adottságai

A tervezési terület közel 66 ha nagyságú, mely a Rét utca, Csalogány utca, Vágóhíd utcákkal határolva közvetlenül a belterülethez kapcsolódik.

Déli határán a Vágóhíd út folytatásában földút határolja. Nyugati oldalán egy helyi bekötőút készül az M0 autópálya és a vele párhuzamos szervizúttal való kapcsolathoz. Erre a célra a 0143 hrsz. ingatlanokból a kisajátítás már megtörtént.

A terület közlekedési kapcsolata az autópálya felé így nem terheli a községközponton keresztül vezető meglévő közlekedési kapcsolatot.

A területre készülő Szabályozási terv és HÉSZ módosításának megfelelően Lke-3 lakóövezetbe sorolt terület.

3. A terület jellemzése

A két irányba lejtősülő területet a déli részén a Vágóhíd utca mentén Vízgazdálkodási terület határolja, mely a területet elválasztja a község e részén leszabályozott Természetvédelmi területétől.

A terület a termőföldek termékenységi minősítése alapján III., IV., V. és VII. kategóriába sorolt. Az V. és VII. kategóriába sorolt terület az erózióveszélyes, magasabban fekvő terület, míg a lejtősülő rész alacsonyabban fekvő III. és IV. besorolású termékenyebb terület.

Az alsó részen nagyterjedésű régészeti lelőhelyek vannak, melyek beépítésre nem szánt területként kezelendők az előzetes államigazgatási eljárásban történt javaslatok szerint. A beépítésre szánt területek így nagyobb arányban az alacsonyabb termelékenységi besorolású területek lesznek.

A leendő bekötőút melletti területen a tömegközlekedés kialakíthatóságának előnyét is figyelembe kell venni, a terület buszközlekedési feltárását is biztosítani szükséges. Ez azért is fontos, mert a kialakult Csalogány utcai és a Rétpótlék utcai beépítések a területet elzárják a közszéközponttal való közvetlen gyalogos kapcsolattól.

4. Tervezési feladat

- a) A területet határoló utcák (Rétpótlék, Vágóhid utak) kiszélesítése leszabályozással
 - b) A terület melletti szennyvízkezelő telep 150 m-es védőtávolságának biztosítása
 - c) A területen található régészeti lelőhelyek területének védelme nem beépíthető felhasználásba való sorolással
 - d) A terület nyugati oldalán lévő tervezett gyűjtőút 50-50 m-es és a 220 kV-os elektromos vezeték 18-18 m-es védőtávolságának betartása
 - e) A Vágóhid utca alatti terület (Csömör patak és Vágóhid utca közötti terület) vízgazdálkodási terület. A területre a tervezett területről csapadékvíz közvetlenül nem vezethető
 - f) A területen lévő gyümölcsösök fenntarthatók, a tulajdonosok ezen tervezési időszakban is ragaszkodnak területük fenntartásához
 - g) A Képviselőtestület számol a területen várható népességszámmal, mely teljes beépülés esetén mintegy 1600 fő lesz. A beépítés ütemezés szerint történik
 - h) A terület ellátásához helyi tapasztalati adatok alapján az alábbi szükséges területek minimális leszabályozását kell biztosítani:
3. zöldterületek: (15m²/fő) – összesen 2,4 ha
 4. intézményterületek (iskola, óvoda, bölcsőde, nagyobb szolgáltató egység – bevásárló központ) – nagyobb tömbben, tömbökben 2,4 ha

Ezen intézményterületek hatályos terv szerinti övezeti besorolása Vt-3 lesz, az erre vonatkozó előírások szerinti beépítési feltételekkel.

5. Tervezési terület területfelhasználása

A mintegy 500 lakótelek kialakítása 1600 fős lakosszámmal már kisebb településnek számít, melynek a területfelhasználásban is tükröződnie kell.

Igy beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek egyaránt kialakítandók.

5.1. Beépítésre szánt területek

- Kertvárosias lakóterület (Lke-3)
- Településközponti vegyes területek: Vt-3 és Vt-4

5.2. Beépítésre nem szánt területek

- Közlekedési területek (KÖu)
- Közmű területek
- Zöldterületek (Z), Közparkok (ZKp), Játsszóterek (Zj)
- Véderdő területek (Ev)

5.1. Beépítésre szánt területek

Az egyes övezetek jellemzői, beépítési feltételei:

5.1.1. Kertvárosias lakóterület (Lke-3)

A beépítés feltételei:

Legkisebb telekterület:	800m ²
Beépítési mód:	szabadonálló
Építménymagasság:	min. 3,50 m max. 5,50 m
Beépítés mértéke:	max. 25%

A területen lakóépületenként egy lakás létesíthető, elsősorban generációs együttélés céljából.

5.1.2. Településközponti vegyes terület (főleg intézményellátás céljából)

A terület teljes beépítése esetén ~1600 fő lakosság várható. Ezen lakosságra már alapfokú intézményellátás szükséges.

Tapasztalati adatok alapján az intézményterületen az alábbi szolgáltatásokat kell biztosítani:

- Általános iskola: Az iskoláskorúak a lakosság 13%-át alkotják, ez esetben 208 fővel kell számolni, 6-8 tantermes általános iskola szükséges.
- Óvoda-bölcsőde: 1600 főre 75-80 férőhelyre van szükség (Korábbi KSH adatok 1000 lakosra 50 férőhelyet határoznak meg). Ez kis- közép- és nagycsoportos egységekből álló óvodát és egy csoport bölcsődét jelent. Ezt célszerű egy egységben kialakítani.
- Alsófokú központi szolgáltatás:
 - bevásárló központ (élelmiszer)
 - körzeti orvosi rendelő
 - gyermekrendelő
 - fogorvosi rendelő
 - gyógyszertár

A hatályos, illetve a párhuzamosan készülő Településrendezési terv szerinti **Vt-4 Településközponti vegyes terület** övezeti besorolásban ezen intézmények elhelyezhetők. A Képviselőtestület erre a célra 2,4 ha területnagyság kijelölését határozta meg a Vt-4 Laza beépítésű településközponti vegyes területre.

Vt-3 – Intenzív beépítésű településközpont vegyes terület. Ezen területen a lakótelkek minimum 800m² nagyságban alakíthatók ki oldalhatáron álló beépítéssel. Az épületek földszintjén szolgáltatások alakítandók ki (üzletek, rendelő, gyógyszertár és különböző irodái, javító- és alapvető ellátási szolgáltatások). A lakótelkek 5 méteres előkertje lekerítés nélkül alakítandó ki, zöld- és burkolt felületekkel parkosítva.

A beépítés feltételei:	Vt-3	Vt-4
Legkisebb telekterület:	800m ²	800m ²
Beépítési mód:	oldalhatáron álló	szabadonálló
Építménymagasság: max.	6,00 m	7,50 m
Beépítés mértéke: max.	40%	40%

A településközponti vegyes területeket (Vt-3 és Vt-4), mint ellátó, kiszolgáló intézményeket tartalmazó területeket a lakóterületek központjában jelöltük ki, mindenhol azonos elérhetőséggel. A lakóterület-fejlesztés ütemezésének szempontjából is előnyös a központi elhelyezés. Tömegközlekedési feltárása is megfelelő a területnek, két oldalról buszközlekedéssel biztosított közút határolja.

5.2. Beépítésre nem szánt területek

Az egyes övezetek jellemzői, beépítési feltételei:

5.2.1. Közlekedési területek (KÖu)

Tervező: Szekeres László, K1d-01-2286

A településrész közlekedés fejlesztésének jóváhagyott szabályozását tervünkbe átvettük. A hálózat javasolt keresztmetszeti elemei a részletes szabályozásban is alkalmazásra kerültek.

A tervezési terület a Rét és a Vágóhid utcán keresztül közvetlenül a belterülethez kapcsolódik. Ezek az utcák keskenyek, tömegközlekedésre nem alkalmasak és beépítettségük miatt a területet elzárják a település központtal való gyalogos kapcsolattól.

A terület nyugati oldalán helyi bekötőút épül az M0 autópálya melletti szervízút (21105. sz. út) és a településközpontba vezető főút, a Széchenyi u. között, ahol a helyi autóbusz járat végállomása is található. A bekötőút egyrészt biztosítja a terület közlekedési kapcsolatát az autópálya és egyúttal Budapest felé, valamint lehetővé teszi a terület bekapcsolását a tömegközlekedésbe.

A tervezett bekötőúthoz két ponton csatlakozva 18,0 m széles szabályozású, hurokszerű gyűjtőutat terveztünk, mely a terület autóbuszos tömegközlekedését is biztosítja a helyi buszjárat vonalának meghosszabbításával.

A gyűjtőút B.V. osztályba sorolt.

Hálózati funkció: c.

Környezeti körülmény: C.

Tervezési sebesség: Vt = 40 km/ h.

Forgalmisáv szélessége: 3,50 m, burkolat szélesség 7,0 m süllyesztett szegéllyel, kanyarodási sugár 12,0 m.

A gyűjtőút a tervezett településközponti vegyes terület két oldalán halad el, ezáltal biztosítja annak jó megközelítését. Az autóbusz közlekedést egyirányú forgalommal tervezzük. A buszmegállókat egymástól 300-400 m-re tervezzük elhelyezni, ezáltal biztosítva a településközponti terület és a lakóterület jó tömegközlekedését is.

A gyűjtőút keresztmetszetében biztosítja (18,0 m) a közúttól elválasztott, kétirányú kerékpárút kialakításának lehetőségét. A terület teljes beépítése esetén (kb. 1600 lakos) jelentős kerékpár forgalom várható egyrészt a belső intézmény terület felé, másrészt a település központ felé. A gyűjtőúthoz 18,0 m széles szabályozású lakóút van tervezve a Rét út felé, ami biztosítja a település központ felé a legrövidebb kapcsolatot. A Vágóhíd út felé a Csalogány úton keresztül van kiépített útkapcsolat. A Vágóhíd útnak csak az összekötő út felé eső része burkolt út, ahol a Vágóhíd útra nyíló telkek vannak kialakítva.

A terület többi útja 14,0 m széles szabályozású lakóút.

A lakóút B.VI. osztályba sorolt.

Hálózati funkció: d.

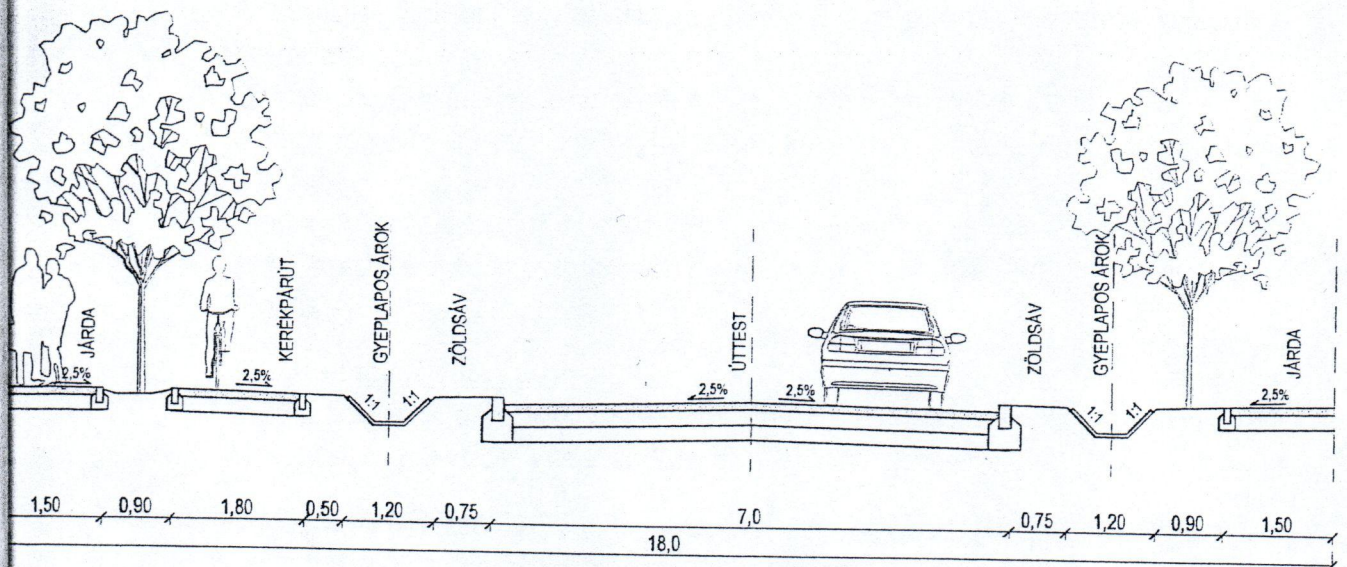
Környezeti körülmény: C.

Tervezési sebesség: 30 km/h.

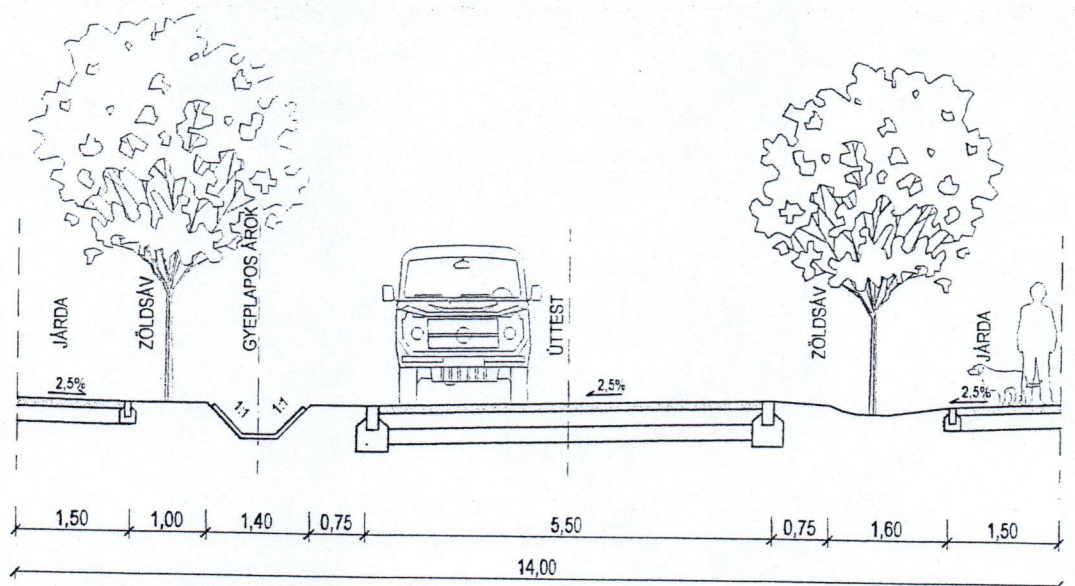
Forgalmisáv szélessége: 2,75 m, burkolat szélesség 5,50 m süllyesztett szegéllyel, kanyarodási sugár 6,0 m.

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

1. 18,0 M SZÉLES GYÜJTŐÚT



2. 14,0 M SZÉLES LAKÓÚT



5.2.2. Közmű területek (közműellátás)

I. Vízellátás

Tervező: Horváth Jenő, MNK-01-1971

Jelenlegi állapot:

A tervezési területen a vízellátást a DMRV Zrt a regionális vízművön keresztül üzemelteti.

Csömör település maximális vízigénye nyári időszakban 3100 m³/d.

A nagy fogyasztású évszakokban az állami tulajdonú regionális vízmű maximálisan kiterhelt.

Új igények kielégítése csak a vízbázis és a rendszer bővítése után lehetséges!

A tervezési terület határoló utcáiban meglévő NA 100 KM PVC ivóvízvezetékek üzemelnek.

Tervezett szabályozás után:

A meglévő utcák által érintet telkek már most is csatlakoztathatóak, de új igények kielégítése csak a vízbázis és a rendszer bővítése után lehetséges!

Tervezett telekszám:

Összesen 500db

Tervezett lakos szám

Összesen 1600 fő

Vízigények:

Fajlagos vízigény: 150 l/fő/nap

$Q = 150 \text{ l/fő/nap} \times 1600 \text{ fő} = 240 \text{ m}^3/\text{nap}$

$Q_{\max} = 1,5 \times 240 \text{ m}^3/\text{nap} = 360 \text{ m}^3/\text{nap}$

$Q_0 = 360 \text{ m}^3/\text{nap} / 10 = 36 \text{ m}^3/\text{h} = 10 \text{ l/s}$

$Q_{\text{tűzvíz}} = 600 \text{ l/min} = 10 \text{ l/s}$

Megjegyezzük, hogy az üzemelési tapasztalatok alapján a rendszerben a csúcsfogyasztás a bekötésenként 1 m³/nap értékre adódik.

Így a $Q_{\max} = 500 \text{ m}^3/\text{nap}$ értéket javasoljuk figyelembe venni!

A regionális rendszer bővítése (Fóti ág 7,6 km + átemelő bővítés + 200m³ -es medence építése 235 000.- eFt,*).

* ÁFA nélküli becsült költség a nagyságrend érzékeltetésére, pontos értéke a fejlesztési tervek birtokában határozható meg!

A fenti költségen felül a vízbázis kapacitás bővítés 500 m³/nap aktuális fejlesztési, költségeit főművi fejlesztési hozzájárulás formájában az igénylőnek kell befizetnie DMRV Zrt-nek. A fejlesztésben érdekeltnek az Önkormányzat bevonásával új Víziközmű Beruházó Társulatot érdemes alakítani a szükséges erőforrások biztosítása érdekében!

A tervezési területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények közt biztosítsa. Az NA 100-as KM PVC vezetékkel körhálózatot kell kiépíteni.

A tervezési területen belül a meglévő hálózathoz csatlakozva NA 100 KM PVC ivóvízvezetéseket terveztünk, és a körvezeték kialakítására törekedtünk a biztonságos ellátás érdekében.

Ahol az ütemezésnél esetleg ágvezeték alakul ki ideiglenesen a következő ütem kiépítéséig, ott a vezeték végére földfeletti tűzcsapot kell telepíteni! A kialakításra kerülő új utcákban a szabványoknak megfelelő közműrendet biztosítani kell!

A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni a 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 49. § (5) bek. szerint, hogy a védendő építménytől 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.

Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 22 § (1) bek. szerint biztosítsa a tűzoltóság vonulását.

Az élet, anyagi javak, kulturális értékek védelmére tervezett építményt (építményrész, 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 megfelelően.

A 196/1996. (XII. 22.) Korm. rendelet értelmében ivóvíz készlet minőség megóvása, kül- és belterületi vízelvezető rendszerek kiépítése, befolyásolja a települések katasztrófák elleni védekezési rendszerét.

Biztosítani kell a lakosság légi és katasztrófa riasztásának feltételeit.

A teljes községi hálózat hidraulikai felülvizsgálatát és a regionális vízmű fejlesztését az előzőekben vázoltak figyelembevételével javasoljuk mielőbb megvalósítani.

II. Szennyvíz elvezetés

Tervező: Horváth Jenő, MNK-01-1971

Jelenlegi állapot:

A községi szennyvízcsatorna hálózat kiépült már a tervezési területet érintő ivóvízzel ellátott utcákban.

A községben keletkező szennyvíz a 2 x 400 m³-es községi szennyvíztisztító telepen kerül tisztításra, amelynek a bővítése 1100 m³-re jelenleg befejezés alatt van.

A szennyvíz hálózat részben gravitációs és nyomot rendszerű, több szennyvízátemelővel.

A csömöri szennyvíztisztító telep és a település szennyvízelvezetését biztosító hálózat önkormányzati tulajdonban van és az üzemeltetést a DMRV Zrt végzi.

A tervezési terület szélein a meglévő utcákban NA 200-300 KG-PVC gravitációs csatorna és nyomócsöves rendszer (V. átemelő), valamint a meglévő telkek bekötései üzemelnek.

Tervezett szabályozás után:

A tervezett beavatkozások után a telekszám (többlet)

Összesen 500 db

Tervezett lakos szám

Összesen 1600 fő

Szennyvízmennyiség:

Fajlagos vízigény: 120 l/fő/nap

Szennyvízmennyiség:

Összesen: 192 m³/nap, 5,4 l/s

A fejlesztési területen a szennyvízelvezetést a közcsontra kiépítésével kell megoldani a Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Felügyelettel történt egyeztetés alapján.

Az egyedi szennyvíztisztító kisberendezések telepítéséhez nem járulnak hozzá.

A szennyvíz szikkasztása tilos!

A meglévő szennyvíztisztító telep kapacitás bővítésénél (tervezése folyamatban van 1500 m³/nap értékre) a Rétpótlék területét 200 m³/nap értéken javasoljuk figyelembe venni!

A szennyvízre vonatkozó főművi hozzájárulást az Önkormányzat állapítja meg!

A kialakításra kerülő ingatlanok szennyvizeit a helyszínrajzon jelölt nyomvonalon megépült NA 200-as gravitációs csatornahálózattal lehetséges elvezetni részben a tervezési terület szélein a meglévő utcákban NA 200-300 KG-PVC gravitációs csatornákra.

Az I. ütem gravitációsan a Csalogány utcai NA 300 KG-PVC gravitációs csatormára köthető.

A II. ütem egy része gravitációsan a Rét utcai meglévő NA 200 KG-PVC gravitációs csatormára köthető amely az V. számú meglévő átemelőre vezeti a szennyvizet, ezért az átemelő és a nyomócső kapacitása felülvizsgálandó!

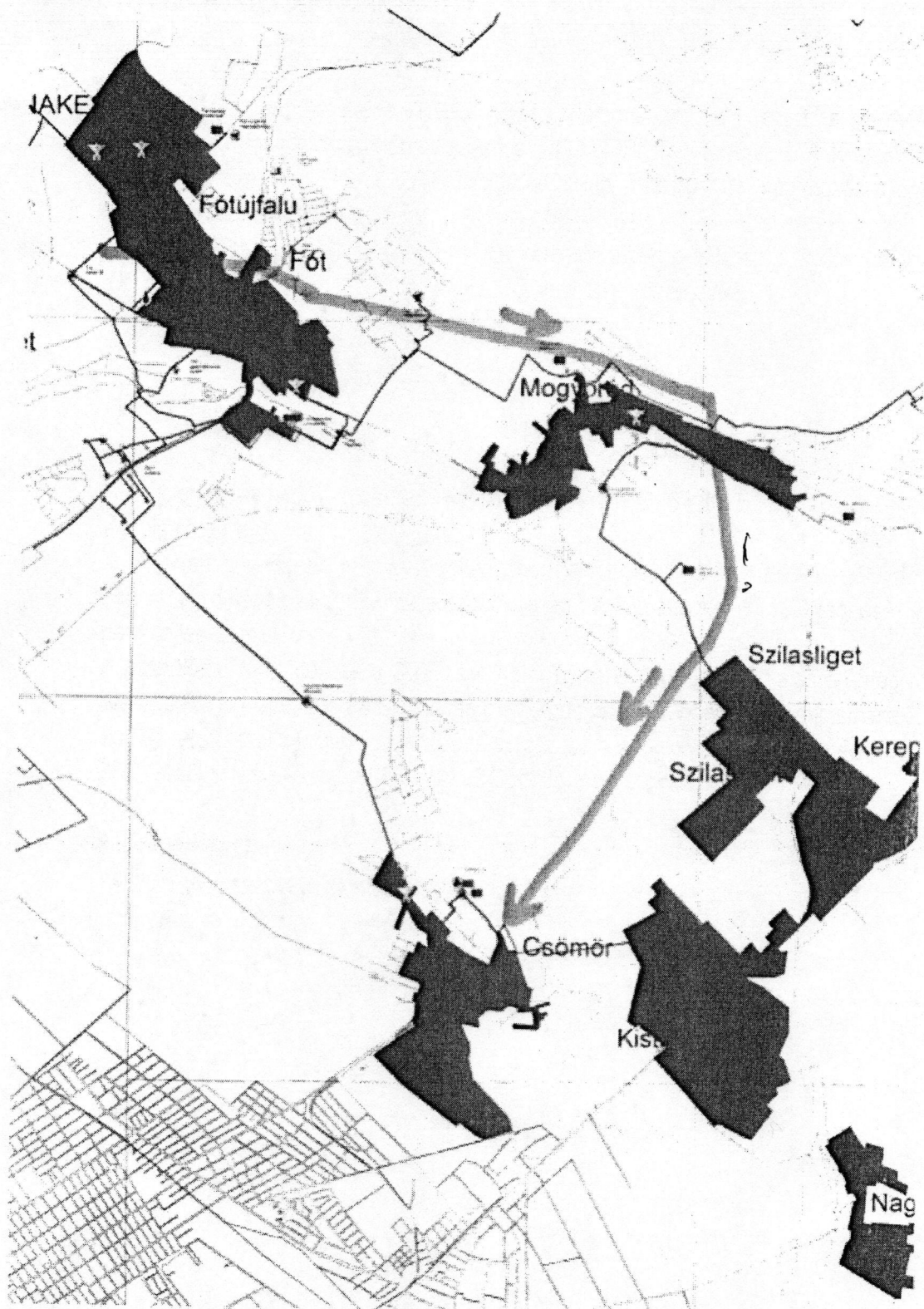
A II. ütem további része gravitációsan a tervezett záportározó mellé telepítendő új szennyvízátemelőre köthető és már ekkor kiépítendő az új nyomócső a szennyvíztelepig!

A további ütemek is erre az új átemelőre gravitálnak, ezért az átemelő gépészetét az ütemezésnek megfelelően szakaszosan kell üzembe helyezni!

A jelenlegi minimális és a más területeken lévő jelentős fejlesztések ismeretében jelentkező többlet szennyvizet a rendszer főbb elemei bővítés nélkül nem tudják fogadni, illetve továbbítani!

Az V. számú szennyvízátemelő hidraulikai felülvizsgálatát és a szennyvíztelep fejlesztését az előzőekben vázoltak figyelembevételével javasoljuk mielőbb megvalósítani, mivel ez az alap feltétele a tárgyi területen a közterületi közüzemi vezetékek kiépítése mellett a csatlakozáshoz.

Vázlat a községi vízellátás bővítéséhez



Méretarány nélkül.

V. Gázellátás

Tervező: Horváth Jenő, MNK-01-1971

Jelenlegi állapot:

A település gázhálózata a TIGÁZ ZRT tulajdonában van, ezért a gázhálózat kiváltásának bonyolítását (igény esetén) a TIGÁZ ZRT fogja végezni. A településen a földgáz energiát a TIGÁZ ZRT szolgáltatja kis-, közép- és nagyközép-nyomású rendszeren.

A Rétpótlék területnél, a tervezési terület környezetében a fejlesztési terület határán a Csalogány és a Rét utcákban D 63 KPE Gfk vezetékek üzemelnek.

Javasolt megoldás:

A Rétpótlék lakóterületnél 500 ingatlan lesz, és a tervezett gázenergia igény a lakásszám függvényében:

$$1,2 \times 500 \text{ lakás} = 600 \text{ Nm}^3/\text{h}$$

A többlet igény az új utcákban kialakításra kerülő D 63 KPE Gfk ágvezetésekről kiszolgálható lesz.

A tervezett gázenergia igénye függvényében a meglévő hálózat felülvizsgálandó és ennek eredménye alapján határozható meg az esetlegesen szükségessé váló háttérfejlesztések.

A gázhálózat fejlesztésére a 2003. évi XLII. Törvény (a gázszolgáltatásról) alapján a TIGÁZ ZRT jogosult, ezért a beruházás megkezdése előtt a pontos igények ismeretében a megvalósítással kapcsolatos feltételek tisztázására a Beruházó keresse meg a TIGÁZ ZRT Gödöllői Üzemigazgatóságát (2100 Gödöllő, Kenyérgyári u. 2.).

III. Csapadékvíz-elvezetés

Tervező: Horváth Jenő, MNK-01-1971

A tervezési terület a Csömöri-patak vízgyűjtőterületére esik, mely a Duna vízgyűjtő rendszerébe tartozik. A tervezési területen kiépített csapadékvíz elvezető rendszer nincs. A Csömöri-patak a területet délről határoló Vágóhíd utcával párhuzamosan, attól 100 m-re folyik. A Vágóhíd u. és a Csömöri-patak között vízgazdálkodási terület van, melyre csapadékvíz nem vezethető. A tervezési terület lejtése ÉK – DNY-i irányú, a tervezett utcáknak 1-7%-os hossz-lejtése van.

A fejlesztési területen a csapadékvizeket befogadó hiányában a területen, elsősorban a telkeken belül kell tartani. Erre vonatkozó megoldások: minél nagyobb zöldterületek, gyephézagok gépkocsi parkolók, esetleg szikkasztó, draincső hálózat, stb.

A területen összegyűlő csapadékvizek elvezetésére és útvíztelenítésre a közterületen szikkasztó árkos rendszert kell kiépíteni gyephézagok betonlap burkolattal.

Az árkokat esés nélküli szakaszokból kell kialakítani, vagy a szikkasztó képesség növelésére fenéklépcsőzést, fogazást kell tervezni, az árok alá szikkasztóágyat kell építeni, illetve az árkokat időnként tározó szikkasztó kutakba kell bekötni.

A területen összegyűlő csapadékvíz mennyiség 2 éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású csapadék esetén:

$$Q = \alpha \times I \times F$$

Átlagos lefolyási tényező $\alpha = 0,30$

Teljes vízgyűjtő terület $F = 67 \text{ ha}$

Csapadék intenzitás $I = 203 \text{ l/sec, ha}$

$$Q = 0,30 \times 203 \times 70 = 4080 \text{ l/sec.}$$

A 14 m széles utcákba egy oldalon, a 18,0 m széles utcákban mindkét oldalon árkot terveztünk. Az egyoldali árok mérete 1,40/0,40/0,50 m, a kétoldali árok mérete pedig 1,20 / 0,40 / 0,4 m. Az árkokba a magántelkekről a vizet bevezetni nem szabad.

Az árok nélküli oldalon a zöldsávot (fasor) teknős formájúra kell kialakítani, ami visszatartja és elszikkasztja a vizek egy részét.

A terület déli és nyugati határán, ahova az utcák lejtnek, méretezett övárók kiépítését javasoljuk. Méretét úgy kell meghatározni, hogy az utcák árkaiból túlfolyó vizek elszikkasztására alkalmas legyen.

A szikkasztás tervezéséhez részletes talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni.

IV/1. Elektromos energia ellátás

Tervező: Horváth Jenő, MNK-01-1971

*esha ne dől
szikkasztani?*

Jelenlegi állapot:

A községben az elektromos energiát az ELMŰ ZRT szolgáltatja. A centralizáció folytán valamennyi kérdésben a Budapesti központ ad nyilatkozatot írásos megkeresésre.

A tervezési terület szélén 220 kV, 20 kV-os szabadvezeték, 04 kV-os légvezeték közvilágítás és 3db 20/04 kV-os transzformátor állomás van kiépítve. A területet korábban keresztül vágó 20 kV-os légvezeték a Csalogány utcában fektetett kábellel lett kiváltva.

Javasolt megoldás:

A tervezési területen 500 db új ingatlan létesül.

A tervezési terület számított többlet villamos energia igénye 0,7 egyidejűséggel:

$$500 \text{ lakás} \times 10 \text{ kW} \times 0,7 = 3500 \text{ kW}$$

A tervezési területen az ingatlanok és a közvilágítás kielégítését biztosító villamos hálózat kiépítésén kívül még új 20/04 kV-os transzformátor állomás/ok telepítése szükséges az ELMŰ ZRT-vel történő egyeztetés alapján.

A közcélú villamos hálózatra csatlakozás pénzügyi és műszaki feltételeinek meghatározásánál a 47/2002(XII.28) GKM rendelet előírásait veszi figyelembe az ELMŰ ZRT, de nyilatkozni csak a konkrét energia igény és rendezési terv birtokában tud.

*légvezeték
?*

IV/2. Elektronikus hírközlés

Tervező: Szomolányi Tiborné, 01-8760 THRT

Előzmények

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Képviselő testülete által jóváhagyott Rétpótlék 0143/11-195 hrsz. alatti ingatlanok beépítési tervjavaslata alapján készített jelen

A Rétpótléki fejlesztési terület kertvárosi, illetve vegyes övezetbe sorolható, ahol jellemző a ritkább beépítettség, alacsony maximum 5.5 méter, 1-2 szintes házak, a házak körül kertek, a vegyes övezetben maximum 6, illetve 7.5 méter magas épületek. Itt alkalmazható a tetőantennák telepítésére vonatkozóan az önkormányzatnak a szabályozásban rendelkeznie kell, a városkép megóvása érdekében.

Figyelembe kell venni, hogy a tervezett vegyes kategóriába tartoznak rendelet szerint, az egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális építmények, és egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális, valamint sportlétesítmények is. Ezeknél az épületeknél elsősorban a sugárbiológiai előírások betartása fontos tényező. Egészségügyi létesítményeknél további szempont az EMC biztosítása, vagyis a rádiózavarok olyan minimális mértéken tartása, amely nem befolyásolja az orvosi gyógyító-mérő eszközök működését. Általában, kerülni kell az ilyen létesítményekben, vagy azok közelében nagyobb teljesítményű bázisállomások létesítését.

V. Gázellátás

Tervező: Horváth Jenő, MNK-01-1971

Jelenlegi állapot:

A település gázhálózata a TIGÁZ ZRT tulajdonában van.

A településen a földgáz energiát a TIGÁZ ZRT szolgáltatja kis-, közép- és nagyközépnomású rendszeren.

A Rétpótlék területnél, a tervezési terület környezetében a fejlesztési terület határán a Csalogány és a Rét utcákban D 63 KPE Gfk vezetékek üzemelnek.

Javasolt megoldás:

A Rétpótlék lakóterületnél 500 ingatlan lesz, és a tervezett gázenergia igény a lakásszám függvényében:

$$1,2 \times 500 \text{ lakás} = 600 \text{ Nm}^3/\text{h}$$

A többlet igény az új utcákban kialakításra kerülő D 63 KPE Gfk ágvezetésekről kiszolgálható lesz.

A tervezett gázenergia igénye függvényében a meglévő hálózat felülvizsgálandó és ennek eredménye alapján határozható meg az esetlegesen szükségessé váló háttérfejlesztések.

A gázhálózat fejlesztésére a 2003. évi XLII. Törvény (a gázszolgáltatásról) alapján a TIGÁZ ZRT jogosult, ezért a beruházás megkezdése előtt a pontos igények ismeretében a megvalósítással kapcsolatos feltételek tisztázására a Beruházó keresse meg a TIGÁZ ZRT Gödöllői Üzemigazgatóságát (2100 Gödöllő, Kenyérgyári u. 2.).

Csömör település gázhálózata a TIGÁZ ZRT tulajdonában van, ezért a gázhálózat kiváltásának bonyolítását (igény esetén) a TIGÁZ ZRT fogja végezni.

5.2.3. Zöldterületek (Z)

A lakosságszámhoz arányítva a terület zöldterület nagysága $15\text{m}^2/\text{fő}$ értékkel számolva 2,4 ha. Csömör kialakult beépítésében ez az arány nagyobb. A zöldterületeket úgy helyeztük el, hogy a település szélein arányosan helyezkedjenek el. Ezen területeket közparkokként (Zkp) és játszóterekként (Zj) szabályoztuk le, a terület beépítésének ütemezését is figyelembe véve. Kialakításuk csak kertészeti tervek alapján lehetséges. A zöldterületeken elhelyezendő karbantartó, tároló építmények részére a maximális beépítés 2% lehet.

A településközpontot határoló két fásoros gyűjtőút, a laza beépítésű településközpont és parkosított élőkerttel kialakított intenzív szolgáltató utcarészek utcabútorokkal a központban a szükséges pihenést biztosítják.

A tervezési terület déli részén jelentős régészeti lelőhelyek vannak sávszerű elhelyezésben a területet határoló földút mentén. Ezen két egységet felhasználtuk Közpark kialakítással. Az előzetes véleményezési eljárásban is több javaslat utalt ezen területek ilyen felhasználására. A Zkp* jelölésű közpark azért kapott külön megkülönböztetést (mely a legnagyobb régészeti terület), mert az adott lakóterületekhez már a szükséges felhasználás feletti terület. Itt az önkormányzat az egész településre kiható régészeti közparkot, bemutatót alakíthat ki. Ezen területen lévő tulajdonosi részeket addig is jelen művelésben használják.

5.2.4. Véderdő területek (Ev)

A terület határán kijelölt gyűjtőút 50 m-es védősávjában leszabályozott területet foglalja magába. Külterületként van leszabályozva, kisajátított terület.

A telepítést őshonos fajokkal, cserjékkel kell elvégezni az illetékes Erdészeti Igazgatóság jóváhagyásával.

6. Táj-, természetvédelem, települési környezet védelme

A tervezési terület határos a Csömöri-patak mentén húzódó OTTr-ről szóló (2003. évi XXVI.) törvényben és a Budapesti Agglomeráció TrT-ről szóló (2005. évi LXIV.) törvényben megjelent országos ökológiai hálózat övezetének részét képező természetközeli állapotokat tükröző, vázfolyásokat kísérő nedves rétekkel, puhafás ligeterdő csoportokkal.

A Csömöri-patak felsőbb részein a Természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 23. § (2) bekezdése alapján (ex lege) végett lápterület található, mely országos jelentőségű védett természeti területnek minősül. Ezen táji- és természeti értékek védelmét az alábbi terület felhasználással és szabályozásokkal biztosítjuk:

- Az előbbieken felsorolt védendő táji-, természeti területek a tervezett területet délen határolják, földúttal elválasztva, mely földút a Vágóhid utcát köti össze a terület nyugati részét határoló bekötőúttal. A földút változó szélességét a tervezési terület felé egységesen 12,0 m szélességben kiegészítve szabályozzuk le. Ezen útra azonban a terület forgalmát nem terhelhetjük. A tervezési terület fő feltárását a tervezett bekötő útról hurokszerű gyűjtőúttal oldjuk meg, mely a terület buszfeltárását is biztosítja. Ezen hurokszerű gyűjtőútról van főkapcsolat a településközpontba vezető Réti úthoz is.

- A tervezési terület földúttal határos területén összefüggő nagy zöldterületeket alakítunk ki, melyek jelentős régészeti lelőhelyek is egyben. Ez a zöldterület nagyságban jóval felülmúlja a tervezési terület szükséges zöldterületi igényét. Az itt lévő régészeti lelőhelyek miatti zöldterület többlet (Zkp* jellel) az egész község biológiai aktivitását növeli.
- A tervezési terület felszíni vizeit a tervezett utak árokrendszerében szikkasztással kezeljük, azok nem kerülhetnek közvetlenül a természeti területet határoló vízgazdálkodási területre sem.
- A tervezett bekötőút mentén véderdő került kijelölésre.

6.1. Levegőtisztaság védelem

A területet nyugaton határoló bekötőút területre eső 50 m-es védősávjában véderdő telepítését terveztük. A háromszintes növénytelepítést területre jellemző őshonos fa-cserje fajokból kell elvégezni. Fontos szerepe van az uralkodó szélirányból jövő légszennyezés megfékezésében.

Településen belül is a lakóutak egyoldali, a gyűjtőút kétoldali fásítása tervezett.

A kijelölt Zkp és Zj zöldterületek intenzív növényzettel telepítendőek. A nagy kiterjedésű régészeti lelőhely (Zkp*) a régészeti emlékek megóvása, védelme érdekében cserjésítéssel, füvesítéssel telepítendő.

A levegő minősége megfelel az I. minőségi osztálynak.

A terület környezetében a területtől délkeleti irányban szennyvízkezelő telep van, mely teljesen zárt rendszerű. A tervezési területen ettől 150m sugárban zöldterület van kijelölve. Beépítésre szánt terület ezen védőtávolságon kívül helyezkedik el.

A 4/2002 (X.7.) KvVM rendelet alapján a község a 3-as légszennyezettségi zónába tartozik.

6.2. Zaj- és rezgésvédelem

A területet nyugatról védő erdősáv a bekötőút mentén, a lakóutcák fásítása a forgalomból eredő zajszintet mérsékli, melynek a megengedett határértéke nappal max. 65dB lehet. A tervezési területen a forgalomból eredő zajszint nem éri el ezen értéket.

A lakóutak B. VI. tervezési osztályba soroltak, a tervezési sebesség 30 km/h.

Szolgáltatások, képműipari létesítmények létesítése esetén az előírt környezetvédelmi követelményeket ki kell elégíteni.

6.3. Felszín alatti vizek védelme

A terület csak teljes közműellátás esetén építhető be.

A felszíni vizek szikkasztással kezelendők. A területről csapadékvíz nem vezethető a szomszédos védett vízgazdálkodási területre.

Szennyezett vizet előkezelni kell, az csak tisztítás után vezethető a szikkasztóárókba. ?

6.4. Hulladékkezelés

A kommunális hulladékgyűjtés a községben megoldott. Építési hulladék elszállítása csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező hulladéklerakóra történhet.

8. Felhasznált terület területkimutatása

Övezet	Övezetjel	Méret (m ²)	Arány (%)
Lakóterület	Lke-3	396 386,03 m ²	60,35%
Településközponti vegyes terület	Vt-3	23 740,68 m ²	3,61%
Településközponti vegyes terület	Vt-4	23 971,34 m ²	3,64%
Közlekedési területek	KÖu	130 827,78 m ²	19,91%
Zöldterületek ebből:	Z	81 961,67 m ²	12,48%
Közpark	Zkp	} 30 615,18 m ²	} 4,67%
Játszótér	Zj		
Közpark (régészeti)	Zkp*		
		51 346,49 m ²	7,81%
Összesen		656 887, 50 m ²	100%

9. Biológiai aktivitásérték kiszámítása

Ter. jele	Területhasználat megnevezése	Terület (ha)		Biológiai aktivitásérték		
		módosítás előtt	módosítás után	mutató	módosítás előtt	módosítás után
1.	Mezőgazdasági rét, legelő	65,69	-	6	394,14	-
	Véderdő	-	1,99	9	-	17,91
	Kertvárosias lakóterület	-	39,64	3	-	118,92
	Zöldterület					
	3 ha felett	-	5,13	8	-	41,04
	3 ha alatt	-	3,07	6	-	18,42
	Kiszolgáló út					
	egyoldali fasorral	-	10,61	1,5	-	15,92
	kétoldali fasorral	-	2,47	3	-	7,41
	Településközponti vegyes terület	-	4,77	0,7	-	3,34
		65,69	65,69		394,14	222,65

Megjegyzés: A területkimutatás és a tervezési terület nem azonos, mert a tervezési terület magában foglalja a véderdősáv területét is.

A biológiai aktivitásérték ezen a területen várhatóan csökken, hiszen beépítésre nem szánt terület kerül beépítésre szánt övezeti besorolásba.

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

Helyi Építési Szabályzat ... Kt. rendelettel jóváhagyott Csömör Rétpótlék (0143/11-195 hrsz.) ingatlanok Szabályozási Tervéhez

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Képviselő testület a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV törvény 16.§ (1) bekezdésében, valamint az építési környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. Törvény 7.§ (3) bekezdés c.) pontban kapott felhatalmazás alapján, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – a település önkormányzatának az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítéssel, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan – az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja a helyi építési szabályzatról és elfogadja a Szabályozási Tervet.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv hatálya

1. §

A rendelet hatálya az e rendelet mellékletét képező SZT—1 szabályozási terv által lehatárolt területre terjed ki. (Tervezett bekötőút, Vágóhid út, valamint a Csalogány út és Rétpótlék utak beépített területei által határolt területre.)

A TERÜLETRE VONATKOZÓ KÜLÖN JOGSZABÁLYOK

Belterületbe vonás

2. §

- (1) A Rétpótlék 0143-as helyrajzi számú tábla ingatlanainak Lke-3 övezeti besorolással belterületbe vonása szabályozási terv jóváhagyása után *ex 1*
lehetséges, addig a jelenlegi művelési ág szerint az övezeti paraméterek *len.*
betartásával hasznosítható.
- (2) A szabályozási tervlapon ábrázolt belterületbe vonás szakaszosan, ütemezetten *?*
is végrehajtható.
- (3) A belterületbe vonás az építési engedély kiadásának feltétele.

Területfelhasználás

3. §

- (1) A Rétpótlék 0143-as helyrajzi számú tábla ingatlanai:
 - a. beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre,
 - b. a beépítésre szánt területen belül építési övezetekre,
 - c. a beépítésre nem szánt területen belül övezetekre tagozódnak.
- (2) A beépítésre szánt területeken az alábbi építési övezetek vannak:
 1. **Lakóterület (Lke)**
Lke-3 laza kertvárosias lakóterület
 2. **Településközpont vegyes terület (Vt)**
Vt-3 intenzív beépítésű településközpont terület
Vt-4 laza beépítésű településközpont terület

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE, AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI

Az építés általános előírásai

4. §

1. Közművesítettség mértéke
 - 1.1. A rendelet 1§ (1) bekezdésében jelölt területen belül beépítésre szánt területen fő rendeltetési módú épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.
2. Terepszint alatti létesítmények
 - 2.1. Terepszint alatti építmény, valamint az épülettel szerkezetiileg egybefüggő pinceszint az oldal- és hátsókertben is elhelyezhető, de telekhatártól 2,00 métert szabadon kell hagyni.
 - 2.2. Oldalhatáron álló beépítés esetében, valamint az építési övezetben, övezetben meghatározott legkisebb telekszélességnél kisebb szélességű telek esetében a telekhatártól számított 1,00 métert el kell hagyni.
 - 2.3. A terepszint alatt építhető szintterület mértéke megegyezik az építési övezetre, övezetre megállapított maximális beépítési mértékkel.
 - 2.4. Terepszint alatti építménye csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
 - 2.5. Térszín alatti parkolók a felettük lévő épületek homlokzati síkján nem nyúlhatnak túl.

Az építési engedélyezés szabályai

5. §

- (1) A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét kibővíti, és az alábbi építési munkákat is az engedélyköteles építési munkákhoz sorolja:

? hatályon kívül
2008. május 4-én
362/2008 (XIV. 31.) Kom. rendelettel!

- a. közterületen, közhasználat céljára átadott területen köztárgy,
 - b. 4,00 méternél magasabb antenna, zászlórúd építése, elhelyezése, átalakítása, bővítése az épület térelhatároló szerkezeteire erősítve, illetve azon túlnyúlóan tartószerkezetével számított hossz mérettel.
- (2) A településen állatot tartani, illetve állattartó épületet létesíteni csak az állatok tartásáról szóló önkormányzati rendelet előírásainak figyelembe vételével lehet.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

Lakóterületek általános előírásai

6. §

- (1) A lakóterületek a kertvárosias lakóterület **Lke** területfelhasználási övezetbe soroltak.
- (2) A terület elsődlegesen: lakóépületek, továbbá
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású közműipari építmény elhelyezésére szolgál.
- (3) A területen kivételesen elhelyezhető:
 - a. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - b. sportépítmény,
 - c. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

ha az építmény a lakóterületre vonatkozó építési övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az építési övezetnek megfelelő beépítését, használatát.
- (4) A területen nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás.
- (5) A terület telkein legfeljebb két fő rendeltetésű épület helyezhető el, kivétel az Lke-2, Lke-3 és Lke-4 jelű építési övezetet, melyeken maximum egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (6) Építési telken két önálló lakóépület akkor helyezhető el – kivétel az Lke-2 és Lke-4 jelű építési övezet -, ha a telekméret legalább kétszerese az építési övezetben meghatározott minimális telekméretnek.
- (7) A területen lakóépületenként egy lakás létesíthető.
- (8) A területen egy telken belül csak egy, a lakóépületen kívüli, e rendelet 6.§ (2) és (3) bekezdésében meghatározott építmény helyezhető el, engedélyezhető rendeltetés változás.
- (9) A terület építési telkein – önálló építményként is – jelen rendelet 6.§ (2) és (3) bekezdésében jelölt építményeket kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el:

- a. járműtároló,
 - b. háztartással kapcsolatos barkácsműhely, meg megfelelően szigetelt, a lakosságot nem zavarja, valamint az építési övezetben megengedett zaj- és rezgéshatárértékeket nem lépi túl,
 - c. nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tárolóépítmény (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészer, magtár, góré, csűr és más tároló),
 - d. állattartás céljára szolgáló építmény az állattartási rendelet előírásainak betartása mellett,
 - e. műterem.
- (10) A (9) bekezdés szerinti épület gerincmagassága az elsődleges rendeltetésű épület gerincmagasságát nem haladhatja meg.
- (11) Szabadonálló elsődleges funkciójú épült esetén annak takarásában, azzal építészeti egységet alkotva létesíthető a (9) bekezdés szerinti épület.
- (12) Újonnan épülő, a (9) bekezdés szerinti épület utcafrontra nem telepíthető.
- (13) A területen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- (14) Az épületek magastetős kialakításúak lehetnek, a tető hajlásszöge 30-50 fok lehet, tetőgerinc az utcában kialakult állapothoz igazodjon. Kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épület lapos tetős kialakítású is lehet. A tetőhéjalásnál hullámpala fedés nem alkalmazható.
- (15) A telkek szabadonálló beépítése a Szabályozási terv SZ-1 szerint lehetséges.
- (16) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,50 méter lehet (építménymagasság az eredeti terepszinttől számítandó).

Laza kertvárosias lakóterület (Lke-3)

7. §

- (1) A Rétpótlék 0143/11-195 hrsz ingatlanokon kialakított lakóterület tartozik ezen övezeti besorolásba.
- (2) Az Lke-3 jelű építési övezet lakótelkeinek beépítési határértékei:

Kialakított telekterület	min 800 m ²
Beépítési mód	szabadonálló (sz)
Beépítettség	max. 25%
Építménymagasság	min: 3,50 m; max.: 5,50 m
Előkert szélessége	5,00 m
Oldalkert szélessége	min. 3,00-3,00 m
Hátsókert mélysége	szabályozási terv szerint 10,00 m, illetve 15,00 m
Zöldterület	min 50%

Településközpont vegyes területek általános előírásai**8. §**

- (1) A terület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, lakófunkcióval kiegészített, olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, művelődési, egészségügyi, szociális építmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A területen elhelyezhető:
- lakóépület,
 - igazgatási épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, ahol a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát,
 - egyházi, oktatási, művelődési, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény.
- (3) Építési telken két önálló lakóépület csak akkor helyezhető el, ha a telekméret legalább kétszerese az építési övezetben meghatározott minimális telekméretnek. Megengedett lakásszám: kettő.
- (4) A terület építési telkein az alábbi – önálló építményként is -, jelen rendelet 8.§ (2) bekezdésében jelölt építményeket kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el:
- a. járműtároló,
 - b. háztartással kapcsolatos barkácsműhely, meg megfelelően szigetelt, a lakosságot nem zavarja, valamint az építési övezetben megengedett zaj- és rezgéshatárértékeket nem lépi túl, nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tárolóépítmény (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészer, magtár, góré, csűr és más tároló),
 - c. állattartás céljára szolgáló építmény az állattartási rendelet előírásainak betartása mellett,
 - d. műterem,
 - e. kazánház.

Településközpont vegyes terület (Vt-3; Vt-4)**9. §**

- (1) A Vt-3 és Vt-4 településközpont vegyes területek beépítési határértékei:

Övezeti besorolás	Vt - 3	Vt - 4
Kialakított telekterület	min 800 m ²	min 800 m ²
Beépítési mód	oldalhatáron álló (o)	szabadonálló (sz)
Beépítettség	max. 40%	max. 40%

Építménymagasság	max. 6,00m	max. 7,50 m
Előkert szélessége	min. 5,00 m	min. 5,00 m
Oldalkert szélessége	min. 6,00 m	min. 7,50 m
Hátsókert mélysége	min. 10,00 m	min. 10,00 m
Zöldterület	min 25%	min 30%

- (2) A Vt-3 övezet telkein egy tömbben lakóépület és szolgáltató egység alakítható ki. A szolgáltató egység utcafronti elhelyezését a (3) bekezdés szerinti épület.

ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Közlekedési területek általános előírásai

10. §

- (1) A közúti közlekedési övezet telkein szabadonálló beépítési móddal legfeljebb 2%-os beépítettséggel és 4,50 méter építménymagassággal építhető a (3) bekezdés szerinti épület.
- (2) A közlekedés műtárgyait a meglévő növényállomány és a természeti elemek fokozott figyelembevételével lehet csak elhelyezni.

Országos mellékutak területe (KÖu-m)

11. §

- (1) A KÖu-m jelű övezet a meglévő és tervezett országos mellékutak övezete.
- (2) A KÖu-m jelű övezeti besorolásba a meglévő 21103 és 21104 számú országos bekötőutak és belterületi szakaszai, illetve a 21103 számú út nyomvonal korrekciója, valamint az M0 gyorsforgalmi út menti közlekedési terület és ebből a Szedervölgyi-erdő felé ágazó út nyomvonalaivalhoz biztosítandó terület tartozik.
- (3) A 21103 és 21104 számú utak belterületi szakaszán a meglévő szabályozási szélességek megtartandók.
- (4) A 21103 számú bekötőút külterületi nyomvonal korrekciója által igénybevett építési területet 30,00 méter szélességben kell kialakítani.
- (5) A 21104 számú bekötőút külterületi szakaszát 30,00 méter szabályozási szélességben kell biztosítani.
- (6) Az M0 gyorsforgalmi út menti közlekedési terület és ebből a Szedervölgyi-erdő felé ágazó út nyomvonalaival helyigényét 30,00 méter szabályozási szélességben kell biztosítani.
- (7) Ezen utak tengelytől számított 50,00-50,00 méter védőtávolságot meg kell tartani.

Helyi gyűjtőutak területe (KÖu-gy)

12. §

- (1) A KÖu-m jelű övezet a meglévő és tervezett országos mellékutak övezete.
- (2) A gyűjtőutak szélessége 18,00 m.

2. ábrán

Zöldterületek általános előírásai (Z)**13. §**

- (1) A Z jelű övezet a település állandóan növényzettel fedett közterületeinek, közparkjainak területe.
- (2) A területen az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a pihenést és a testedzést szolgáló építmény,
 - a terület fenntartásához szükséges épület.
- (3) A (2) bekezdés szerinti építmények a Z jelű övezet teljes területére vonatkozóan legfeljebb 2%-os beépítettséggel, valamint szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 3,00 építménymagassággal alakíthatók ki.
- (4) Az övezet telkeinek minimum 80%-át intenzív zöldfelületként kell kialakítani.
- (5) Az övezet területe bekeríthető, de korlátlan közhasználatát biztosítani kell.
- (6) Az övezet telkeinek növényzetét kertészeti terv alapján kell kialakítani, felújítani.
- (7) A zöldterületek folyamatos karbantartásáról a települési önkormányzat gondoskodik.

Erdőterületek általános előírásai (E)**14. §**

- (1) Az erdőterület a meglévő erdő, illetve erdősült terület az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV törvény 8.§ (1) bekezdése szerint.
- (2) Új erdő telepítésénél az erdészeti és talajvédelmi hatóság engedélyét, illetve hozzájárulását be kell szerezni.
- (3) Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag erdészeti üzemterv alapján lehetséges.

EGYÉB ELŐÍRÁSOK**Épületeken elhelyezhető reklám, hirdetés, cégér****15. §**

- (1) A település közigazgatási területén hirdetés, reklámhordozó és hirdetőtábla - legfeljebb A1-es méretben (840x594 mm) –, valamint cégér csak az ingatlanon folyó tevékenységhez kapcsolódóan, kizárólag az épület(ek) közterületről látható homlokzatain, kerítéseken helyezhető el.
- (2) Kivételt képeznek ez alól a település területén ideiglenes jelleggel elhelyezhető rendezvényt, műsort hirdető plakátok, hirdetmények, választási plakátok, melyek érvényességi idejétől számított 1 héten belüli eltakarításáról gondoskodni kell.
- (3) Hirdetés, reklámhordozó, hirdetőtábla, cégér úgy helyezhető el, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épület(ek) vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához és együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, kialakításával, színezésével.

Mérnöki létesítmények**16. §**

- (1) Beépítésre szánt területen és beépítésre nem szánt területen – kivételt képez ez alól az erdőterület, vízgazdálkodási terület, mezőgazdasági rendeltetésű gyeprét, nádas-mocsaras terület – elhelyezhető:
 - vízműgépház,
 - víz- és záportározó,
 - szennyvízátemelő,
 - transzformátorállomás,
 - gáznyomás-szabályozó,
 - önálló épületként kazánház,
 - közművezetékek nyomvonalai,azok műtárgyai és építményei.
- (2) A felsorolt mérnöki létesítmények számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.
- (3) Beépítésre szánt területen és beépítésre nem szánt területen – kivételt képez ez alól az erdőterület, vízgazdálkodási terület, településközpont vegyes terület – létesíthető hulladékgyűjtő udvar, a közegészségügyi, környezetvédelmi, esztétikai szempontok betartásával.

Zöldfelületek kialakítása**17. §**

- (1) A településen fakivágás csak engedéllyel lehetséges, pótlási kötelezettség mellett. A kivágott fák pótlását az engedélyező hatóság által előírt mennyiségben és módon kell teljesíteni.
- (2) A zöldfelületeket nagyjából honos fajokból kell kialakítani, a talajtani ismeretek figyelembe vételével törekedni kell az örökzöld és a lombhullató növények 40-50%-os telepítési arányaira.
- (3) A közlekedési területek zóldsávjait gondozni kell, elöregedés, betegség miatt elpusztuló fák pótlását el kell végezni. Az összefüggő fasor elérése érdekében a foghíjakon pótolni kell a fatelepitést.
- (4) A telkek területén az építési, övezeti határértékeknek megfelelő zöldfelületet kell biztosítani, melyek egyszintes növényállomány kialakítására vonatkoznak. Többszintes növényállomány zöldfelületi minimumértékét az alábbiak szerint kell figyelembe venni:
 - a) A telkekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva többszintesnek minősül:
 - ha legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, valamint
 - legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje és
 - a többi nem burkolt területen gyeprét vagy talajtakaró kerül együttesen telepítésre.

- (5) Többszintes növényállomány létesítése során az építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi mérték maximum 10%-al csökkenthető.
- (6) Az erdő- és gyepterület, rét, legelő, nádas területek megtartandók, azokat az ingatlan-nyilvántartás szerinti jelenlegi művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.

Védőterületek

18. §

- (1) A védőterületeket, illetve építmények közötti legkisebb távolságokat és előírásokat az OTÉK 36-38.§, valamint a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni és betartatni.
- (2) Az egyes közlekedési létesítmények védőterületei:
- a. A közúti közlekedésről szóló többször módosított 1988. évi I. tv. (továbbiakban Kkt.) 42/A.§ (1) bekezdés a) pontja és az OTÉK 36.§ (6) bekezdése szerint a közút védősávjának szélessége M0 gyorsforgalmi út és csomóponti ágai, valamint a Budapest XV. kerületi Rákospalota Határ út tervezett csömöri meghosszabbított nyomvonalának tengelyétől számított 100,00 - 100,00 méter.
 - b. A Kkt. 42/A.§ (1) bekezdés a) pontja és az OTÉK 36.§ (6) bekezdése szerint a közút védősávjának szélessége a meglévő és nyomvonal korrekcióval érintett 21103 és 21104 számú országos bekötőutak, valamint a Budapest XV. kerületi Csömöri út csömöri meghosszabbított nyomvonalának tengelyétől számított 50,00 - 50,00 méter.
 - c. A Kkt. szerint az a) és b) pontokban hivatkozott utak külterületi szakasza esetében a védősávokon belül építmény elhelyezéséhez, kő, kavics, agyag, homok, egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, illetve a közút területének határától számított 10,00 méteres távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.
 - d. A közút területén, a közút felett, továbbá a közút lakott területen kívüli szakasza mellett – a járda, a gyalogút és kerékpárút kivételével – a védősávon belül reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést tilos elhelyezni.
 - e. Üzemanyag-töltő állomás esetében a telekhatártól számított 50,00 méter.
- (3) Az egyes közműlétesítmények védőterületei:
- a. A gáz- és hővezetési létesítmények biztonsági övezetéről szóló 6/1982. (V.6.) IpM számú rendelet szerint a Vecsés – Rákospalota szénhidrogén – szállító NA névleges átmérőjű, 40 bar maximális üzemi nyomású gázvezeték biztonsági övezete a tengelytől mért 23,00 – 23,00 méter.

- b. A szállítóvezeték biztonsági övezetében tilos minden építési tevékenység, illetve az a) bekezdés szerinti IpM rendelet 11-12.§-ában foglalt tevékenységek gyakorlása.
- c. A szállítóvezeték biztonsági övezetében és annak közvetlen környezetében –elsősorban lakóterületeken- idegen létesítmény emeléséhez, átalakításához vagy a korlátozások alá eső tevékenység végzéséhez be kell szerezni a gáz- és kőolajüzemi létesítmény üzemben tartójának előzetes egyetértését, hozzájárulását is. *hatalom kívül!*
- d. A villamosmű biztonsági övezetéről szóló 11/1984. (VIII. 22.) IpM rendelet szerint a föld feletti vezeték – ideértve az oszloptranzformátor-állomásokat is – biztonsági övezete a vezeték névleges feszültségétől függően, a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért, következő távolságokra lévő függőleges síkokig terjed:

Nagyfeszültségű föld feletti vezeték esetén:

220 kV-on 18,00 – 18,00 méter

10 és 20 kV-on 5,00 – 5,00 méter.

Kisfeszültségű föld feletti vezeték esetén 1,00 – 1,00 méter.

- e. A villamosmű biztonsági övezetében, a biztonsági övezet által érintett, korlátozások mellett használható területeken, továbbá azokon kívül végezhető tevékenységek csak a villamosmű üzemben tartójának a hozzájárulásával lehet végezni a 11/1984. (VIII.22.) IpM rendeletben foglaltak betartása mellett. *2004-től hatályon kívül!*
- f. A 0151/14 hrsz.-ú ingatlanon működő BIOGEST technológiájú szennyvíztisztító telep védőtávolsága 150,00 méter, mely távolság nem csökkenthető.

A védőterületen belül a lakó-, a településközpont vegyes-, az üdülő, a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági-, a különleges rekreációs és temető területen megengedett építményeket elhelyezni nem lehet.

Közművek elhelyezése

19. §

- (1) Közműveket (hálózatokat és létesítményeket) közterületen kell elhelyezni, ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük számára a helyet szolgálmi jogi bejegyzéssel kell biztosítani. A szolgálmi joggal terhelt területen mindennemű tevékenység csak az érintett üzemeltető hozzájárulásával végezhető el.
- (2) Közműnyomvonal kiépítését, közműlétesítmény elhelyezését, közműbekötéseket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell végrehajtani.
- (3) A település területére átfogó víz és szennyvíz tanulmánytervet kell készíteni, különös tekintettel a regionális vízellátó és szennyvízelvezető rendszer bővítésére. *utólag?*

- (4) A rendelet hatálya alá tartozó területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.
- (5) A rendelet hatálya alá tartozó területen a szükséges oltóvíz mennyiséget az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírása értelmében föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani úgy, hogy a védendő építményektől való távolsága 100 méternél nagyobb ne legyen.
- (6) Konkrét építhetőségi ügyben az engedélyezés során a tűzcsapok telepítési helyét egyeztetni szükséges a területileg illetékes tűzoltó parancsnoksággal.
- (7) A szükséges oltóvíz mennyiség biztosításához, ha hálózatról nem biztosítható, akkor telken belül tűzivíz tározókat kell elhelyezni, melyek megközelítéséhez burkolt utat kell kiépíteni.
- (8) A külterületi 0151/14 hrsz.-ú ingatlanon működő szennyvíztisztító telep kapacitásának, bővítésének, korszerűsítésének felülvizsgálatát el kell végezni a beépítésre szánt területek beépítését megelőzően.
- (9) A szennyvízátemelők szag- és zajvédelméről gondoskodni kell.
- (10) A rendelet hatálya alá tartozó területen a szennyvíz elszikkasztása tilos, zárt, szigetelt szennyvíztároló építése övezeti előírásoknak megfelelően lehetséges.
- (11) A területen keletkező kommunális szennyvizet a befogadógig zárt rendszeren belül kell elvezetni.
- (12) A terület csapadékvíz elvezetését nyílt árokrendszerű csapadékvíz-elvezetéssel kell megoldani a zárt rendszerű csatorna hálózat kiépítéséig.
- (13) A csapadékvíz befogadó kapacitásának meghatározására a településre vonatkozóan hidraulikai vizsgálatot kell készíteni, melynek függvényében kell kialakítani a keletkezett csapadékvíz-elvezetés műszaki megoldásait.
- (14) A felszíni csapadékvíz elvezetéshez egyoldali árok elegendő, ha egyéb szempontok a kétoldali árkot nem teszik szükségessé. A kisebb szabályozási szélességű utcáknál vagy vápavonal kialakítása, vagy a tengelyben elhelyezett vb. fedlappos (rácsos) "U" szelvény elhelyezése javasolt.
- (15) Gázvezeték védőtávolságait az MSZ 4078 számú szabvány határozza meg.
- (16) Gáznyomás-szabályzó berendezések elhelyezése céljából telken belül, burkolt úttal megközelíthető területen helyet kell biztosítani.
- (17) Építési munka engedélyezése során az 1992. évi LXXII. törvény 28.§ (1) bekezdése értelmében biztosítani kell a közcélú távközlő eszközök elhelyezésének lehetőségét, a meglévő nyomvonal védelmét.
- (18) Épületen, annak térelhatároló szerkezetén, illetve azon túlnyúlóan tartószerkezetével együtt számított hossz mérettel együtt max. 6 méter magas antenna, zászlórúd helyezhető el.
- (19) Épülettől különállóan, attól független szerkezetként külterületen - kivéve vízgazdálkodási és erdőterületen - elhelyezhető antenna és antennatartó építmény.

- (20) Telefonfülke közvetlenül az épület homlokzati fala elé nem telepíthető, helyét a járda berendezési sávjában kell biztosítani. Falra szerelt berendezés utcafronti épületen csak megfelelően kiképzett beugróban helyezhető el.

Hírközlés

20. §

- (1) A vezetékes hírközlő és informatikai hálózatok kiépítését földalatti infrastruktúrával kell megoldani.
- (2) A hírközlési létesítmények által elfoglalt terület korlátos. Ez esetben az Eht. 90. § (1) bekezdés ad iránymutatást a közös eszközhasználat szabályozásával (pl. közös nyomvonal használat), ezt érvényesíteni kell. A hírközlési szolgáltatók az infrastruktúrájukat nem építhetik ki külön-külön paralel nyomvonalakon, meg kell egyezni a közös alépítmény, vagy a közös nyomvonalépítésben, és ennek megfelelően kell az építést, ütemezni.
- (3) A szabályozást igénylő területek (pl. jelen településrészek) esetében a hírközlési infrastruktúra elhelyezési lehetőségét (nyomvonalak, antennák) a többi infrastruktúra hálózattal összehangoltan kell biztosítani, különös figyelmet fordítva az infrastruktúra hálózatok elhelyezésének szabványi követelményeire.
- (4) Az optikai összeköttetést a meglévő, vagy új rézkábelrel azonos nyomvonalon béléscsőben kell vezetni.
- (5) A DSLAM-okat tartalmazó szekrényeket, lehetőleg közterületre, és elkerítve védősávval, kell telepíteni.
- (6) A nagy kapacitású ONU berendezéseket, akár szélessávú hálózat, vagy HFC kiépítés esetén, zárt szekrényekben elkerítve védősávval, közterületen kell elhelyezni.
- (7) Az FTTH - FTTB hálózat kialakításánál az ONU-kat csak az épület tulajdonosok által meghatározottak alapján és beleegyezésével szabad telepíteni.
- (8) Mivel a terület lakói a házakhoz való becsatlakozásokat földalatti megoldásban igénylik, a házakhoz becsatlakozó csövek megtervezése a házak tervével készüljön el.
- (9) A HFC hálózathoz az ONU-tól leágazó koaxiális kábeleket is földalatti kiépítéssel kell a házakhoz vezetni privát területeken, vagy a tulajdonosok által előkészített árokban, csőben vezetve, vagy a tulajdonosok hozzájárulásával megoldani.
- (10) Biztosítani kell a lehetőséget a jelenlegi infrastruktúra-szolgáltatók mellett, szélessávú szolgáltatás nyújtására újabb szolgáltatók részére, pl. Bittfolyam hozzáféréssel.
- (11) Vezeték nélküli hálózathoz a területen csak a 4 métert meg nem haladó antennák telepíthetők, viszont önálló lábakon álló antenna nem telepíthető.
- (12) Mivel a településen már több antennatartó szerkezet üzemel, ezért egy új szolgáltató, csak ezek valamelyikén helyezheti el a pl. bázisállomását, közös torony használatával.

ha?

19. § (18)
G. met

- (13) Kerülni kell az oktatási, egészségügyi, szociális építmények, stb. és egyéb közösségi létesítményekben, vagy azok közelében nagyobb teljesítményű bázisállomások létesítését a sugárbiológiai hatások és a rádiózavarok elkerülése érdekében.
- (14) A tetőantennák telepítésére vonatkozóan az önkormányzatnak kell rendelkeznie, esetleg Vt-k kialakításoknál a városkép megóvása érdekében.
- (15) A kiviteli tervekről kapjanak értesítést a hírközlési infrastruktúraszolgáltatók és készüljön beruházás (közös) ütemezés az infrastruktúrák (közművekkel) és a különböző építési munkák (utak, járdák, stb.) vonatkozásában.
- (16) Telefonfülke közvetlenül az épület homlokzati fala elé nem építhető, helyét a járda berendezési sávjában kell biztosítani. Falra szerelt berendezés utcafronti épületen csak megfelelően kiképzett beugróban helyezhető el.

KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Környezetvédelem

21. §

A) Megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek – környezetterhelési határértékek - Általános előírások:

- (1) Belterületen a lakosságot zavaró, illetve bűzhatással járó tevékenységet tilos engedélyezni.
- (2) Az építési munka nem okozhat olyan hatásokat, melyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját megakadályozzák.
- (3) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenység, technológia folytatása, rendeltetés megváltoztatása, valamint telephely engedély alapján gyakorolható ipari és egyéb tevékenységek csak jelen rendelet, valamint a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.
- (4) Belterületen a lakókörnyezetet zavaró nagy szállítási igényű, teherforgalmat gerjesztő, zajos, bűzös, kiporzással vagy egyéb szennyeződéssel járó zavaró hatású ipari-, kisipari létesítmények, üzemek építése, átalakítása, bővítése nem engedélyezhető. Már meglévő létesítményeket ki kell telepíteni a külterületi Gip jelű építési övezetekbe jelen rendelet hatálybalépésétől számított 5 éven belül.
- (5) Telephelyek, üzem jellegű tevékenységek megvalósításához, engedélyezéséhez az engedélyezési tervdokumentációnak környezetvédelmi fejezetet kell tartalmazni, melyben igazolni kell a környezetterhelésre vonatkozó követelmények teljesülését.
- (6) A környezeti hatásvizsgálatról szóló 20/2001. (II. 14.) Korm. rendeletben a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek létesítése esetében környezeti hatásvizsgálat készítése kötelező, illetve a környezetvédelmi hatóság egyedi elbírálásától függően kötelező az építési, fennmaradási engedély mellékleteként.

hatályon kívül
2006 január 11.

- (7) A szabályozási terven jelölt mélyfekvésű és csúszás-, omlásveszélyes területek nem építhetők be, a területet zöldfelületként kell fenntartani.
- (8) Az erózió, defláció érzékeny területeken, az 5 hektárt meghaladó mezőgazdasági használatú területen védőfásítást kell kialakítani. *sem aul*
- (9) A belterületbe vonás, a termőföld más célú hasznosítása az illetékes földhivatal engedélye alapján lehetséges. A termőföld más célú hasznosításához az illetékes talajvédelmi hatóság hozzájárulása is szükséges. *ül a HÉJ*
- (10) A belterületi határtól, vízfolyástól, záportározó totótól 500,00 méteres távolságban állattartó telep, komposztálótelep, siló újonnan nem létesíthető. A meglévő létesítmények működéséből eredő szennyezéseket azonnali hatállyal meg kell szüntetni, különös figyelemmel a természetes és természetközeli állapotú vízfolyásokra, vízfelületekre.
- (11) Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése a belterületről 1000,00 méteren túli távolságban engedélyezhető.

B) Zaj- és rezgés elleni védelem

- (1) A település közigazgatási területén megengedett zajterhelési határérték:

nappal: 60 dB

éjjel: 50 dB

- (2) A település igazgatási területen kiépítésre kerülő jelentősebb forgalmonnövelő, illetve teherforgalmat gerjesztő létesítményt, tevékenységet engedélyezni, meglévő üzemi létesítmény rendeltetését, használatát megváltoztatni, zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, és egyéb helyhez kötött zajforrást létesíteni, üzemeltetni csak a létesítményre, tevékenységre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékek betartásával, a határérték teljesülését igazoló zajvédelmi tervezés alapján lehetséges. A kérelmezőnek szakértői véleményt kell beszereznie és az engedélykérelemhez mellékelni, a zaj- és rezgésvédelmi vizsgálatról (mely tartalmazza: a terhelendő utak forgalmi adatait, a tervezett létesítményekből keletkező várható forgalom nagyságát és ezek hatását a meglévő, tervezett csomópontokban, beépített területeken, csatlakozási lehetőségek vizsgálatát, a forgalom környezetre gyakorolt hatásait).
- (3) Úthálózat felújítása során a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni. Meglévő közlekedési útvonalak melletti új telekalakítású vagy megváltozott övezeti besorolású területeken megfelelő beépítési távolság meghatározásával, műszaki intézkedésekkel biztosítani kell az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (4) Tervezett új közlekedési utak létesítésekor a zajterhelési határértéket érvényesíteni kell.
- (5) Közlekedési zajjal szennyezett területen az új épületek építése és a meglévő épületeken végzett építési tevékenység során a passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Az épületekbe olyan építőanyagok, szerkezetek építhetők be, melyek a zaj- és rezgésvédelmi követelmények teljesülését

segítik. Épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távol kell elhelyezni. Javasolt a zajtól terhelt területek zajvédő szerkezetekkel, növényzettel történő elválasztása a zajforrástól. Tervezett új közlekedési utak létesítésekor a zajterhelési határértéket érvényesíteni kell.

- (6) Meglévő üzemi létesítmény rendeltetését, használatát megváltoztatni, zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, és egyéb helyhez kötött zajforrást létesíteni, üzemeltetni csak a létesítményre, tevékenységre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékek betartásával, a határérték teljesülését igazoló zajvédelmi tervezés alapján lehetséges.

C) Talaj- és felszín alatti, felszíni vízminőség védelem

hatálya kihal 2008-tól

- (1) A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000. (III. 17.) Kormányrendelet szennyeződés érzékenységi besorolásának megfelelően e rendelet 1.§ (1) bekezdésében lehatárolt terület "B" érzékeny terület besorolású, ahol az intézkedési szennyezettségi határérték $C_i = C_2$.
- (2) Élővízfolyásba és közcsontra hálózatba olyan víz vezethető, mely kielégíti a 203/2001. és 204/2001. számú Kormányrendeletben foglalt vízminőség védelmi követelményeket.
- (3) Vízfolyások, csatornák rendezése során csak környezet- és természetbarát mérnökbíológiai módszereket lehet használni. A meder burkolása, kiegyenesítése tilos, a természetes állapotot kell fenntartani.
- (4) A parkolás térszín alatti megoldása esetén a talajvízáramlást szükség szerint műszaki eszközökkel biztosítani kell. A tervezett terepszint alatti parkolás esetében a tervezett létesítmény terveit és a talajvíz áramlási viszonyokra készített vizsgálatokat a KDV Környezetvédelmi Felügyelőségnek meg kell küldeni.
- (5) Töltőállomás csak vákuumos rendszerű, a benzingőz kiáramlását megakadályozó rendszerrel telepíthető. A felszíni vízelvezetésre szolgáló lefolyók a töltőállomás területén olaj/zsírfogó berendezésekkel ellátandók.
- (6) A rendelet hatálya alá tartozó területen kontakt talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
- (7) A területfeltöltések esetében a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni az engedélyezési eljárás során. Csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt, talajvizet nem károsítja.
- (8) A Csömöri – patak, Majorszegi dűlőn 4,00 méterrel kiszabályozott patak és a záportározó tó 50,00 méteres környezetében lévő mezőgazdasági rendeltetésű területeken ösztönözni kell a veszélyes vegyi anyagok, kemikáliák használatának korlátozását.
- (9) A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a potenciális szennyeződési veszélyt jelentő tevékenység megfelelő műszaki védelem mellett folytatható.
- (10) A területek feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal történhet.
- (11) A területen csak tiszta csapadékvíz szikkasztható.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Régészeti lelőhelyek

22. §

- (1) A településen a szabályozási terven jelölt területeken – a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény erejénél fogva általános védelem alatt álló - alábbi régészeti lelőhelyek találhatók:
- Rét pótlék (szarmata, avar, Árpádkori telep): 4/5. sz. lelőhely
 - Rét pótlék (újkőkori és szarmata település nyomai): 4/7. sz. lelőhely
 - Rét pótlék (újkőkori, szarmata, XII-XIII.sz.-i település nyomai): 4/9. sz. lelőhely
- (2) A fejlesztésekkel, beruházásokkal a Hivatal által (1) pontban nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni.
- (3) A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV tv. 22§. (2) bekezdése alapján amennyiben a területet beruházás céljából igénybe kívánják venni, a területet előzetesen fel kell tártani, próbafeltárás szükséges. A próbafeltárás eredménye alapján kerül sor a teljes körű megelőző feltárássra.
- (4) Mind a próba-, mind a teljes területet érintő megelőző feltárás elvégzését a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal rendelheti el, amely a nyilvántartott régészeti lelőhelyeken szakhatóságként jár el (2001. évi LXIV. Tv. 63.§ (4/a) bekezdés).
- (5) A megelőző régészeti feltárás teljes költsége azt terheli, akinek érdekében a feltárás szükségessé válhat (2001. évi LXIV. Tv. 19.§ (3) bekezdés).
- (6) Régészeti érdekű minden olyan esetben, amikor lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

23. §

ellenőrzés az Ért. mel!
460 nap

- (1) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit ezen időponttól induló ügyekben alkalmazni kell.
- (2) A hatálybalépést követően ezen előírások érvényesek a szabályozott területen, ezeket Csömör Településrendezési Eszközök módosításába is be kell építeni.

.....
Bátovszki György
polgármester

.....
Mladoniczki Mihály
jegyző

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetésének napja:

.....
Mladoniczki Mihály
jegyző

TERÜLETKIMUTATÁS

800 m2-es telek	(396386,03 m2; 431 db)	60,35%
Intézményterület	(47712,02 m2)	7,26%
Vt-3	(23740,68 m2)	3,61%
Vt-4	(23971,34 m2)	3,65%
Közeledési terület	(130827,78 m2)	19,91%
Zöldterület	(81961,67 m2)	12,48%
Zkp	(30615,18 m2)	4,67%
Zkp*	(51346,49 m2)	7,81%

Teljes tervezési terület: 656887,50 m2 100%

Útszabályozások miatt kieső területek: 28364,77 m2
Véderdő területek: 19941,89 m2

100% + 44 + 16 ?

JELMAGYARÁZAT

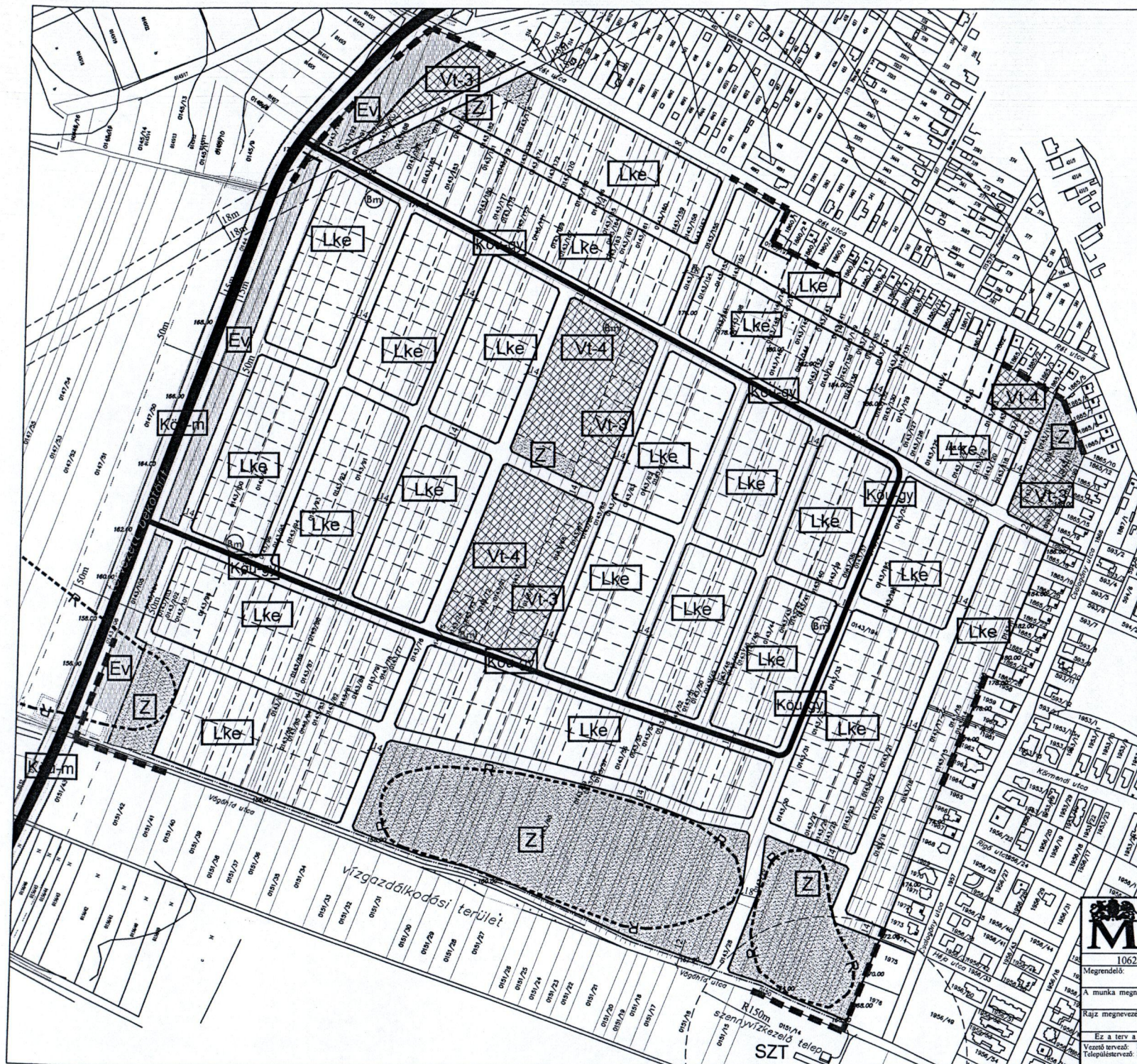
- Zöldterület
- Erdőterület
- Intézményterület
- Megmaradó szántó, ill. gyümölcsös
- Belterületi határ
- Régészeti terület határa
- Távvezeték



METRÓBER
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ
KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG • ÉPÍTÉSZ MŰTEREM •
1062. BUDAPEST VI. KER. ANDRÁSSY ÚT 53. TEL/FAX: 342-06-25

Megrendelő: Csömör Polgármesteri Hivatala	Datum: 2010. 03. 09.
A munka megnevezése: Csömör Rátpótlók 0143/11-195 hrsz. ingatlanok szabályozási terve	Tervszám: 946/2008
Rajz megnevezése: TERÜLETKIMUTATÁS	Rajzszám: 946/2008
Méretarány: 1:4000	

Ez a terv a Metrőber Tervező és Tanácsadó Kft szellemi tulajdona, amelynek védelmét jogszabály biztosítja.
Vezető tervező: Szabó Zoltán E1-11-0103 Közlekedéstervező: Székely László K16-01-2286
Telepítéstervező: Szabó Zoltán T1-11-0103 Hírközléstervező: Horváth János M16-01-1971
Hírközléstervező: Szabó Zoltán T1-11-0103 Hírközléstervező: Székely László K16-01-2286
Munkatárs: Kiss Róbert E1-01-308104



Jelmagyarázat

Meglévő	Tervezett	
		Tervezési terület határa
		Belterületi határ
Beépítésre szánt területek		
		Kertvárosias lakóövezet
		Központi vegyes terület
		Központi vegyes terület
Beépítésre nem szánt területek		
		Zöldterület, közpark
		Véderdő
		Közkedési terület
		Bekötőút
		Gyűjtőút
		Tömegközlekedési megállóhely
		Szennyvízkezelő telep



Készült az állami alapadatok felhasználásával

METRÓBER
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ
KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG • ÉPÍTÉSZ MŰTEREM •
1062. BUDAPEST VI. KER. ANDRÁSSY ÚT 53. TEL/FAX: 342-06-25

Megrendelő:	Csömör Polgármesteri Hivatala	Dátum:	2010. 03. 09.
A munka megnevezése:	Csömör Rátótpók 014311-195 hrsz. ingatlanok szabályozási terve	Tervező:	946/2008
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	Rajzszerkesztő:	TSZT
		Méretarány:	1:4000

Ez a terv a Metrober Tervező és Tanácsadó Kft. szellemi tulajdona, amelynek védelmét jogszabály biztosítja.
 Vezető tervező: Székely Zoltán E1-11-0103
 Közlekedéstervező: Székely László K19-01-2286
 Tervezőtervező: Székely Zoltán T11-11-0103
 Készítési tervező: Horváth János M14-01-1971
 Hírdoktori tervező: Székely Tibor THRT-01-8780
 Utasította: Wild László E1-01-308104
 Munkatárs: Kovács Rita
 Ábrák: E1

KIVONAT

84/2010

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

NAPIREND: 2. Csömör Nagyközség Rétpótlék (0143/11-195 hrsz.) területére tervezett szabályozási terv
Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

HATÁROZAT:
27/2010.(IV. 13.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Csömör Nagyközség Rétpótlék (0143/11-195 hrsz.) területére készített (METRÓBER) szabályozási terv véleményezését követően az alábbi határozat elfogadását javasolja a Képviselő-testületnek:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Csömör Nagyközség Rétpótlék (0143/11-195 hrsz.) területére készített (METRÓBER) szabályozási terv véleményezésekor a következő észrevételeket teszi:

- A fejlesztési terület, bár az M0 és Csömör Nagyközség belterülete között fekszik, de nagyságánál és tervezett ütemezésénél fogva, intézményterületekkel hosszú ideig nem tud rendelkezni, ezért a korlátozott községi kiszolgáló intézményi kapacitás miatt, várhatóan a nagyobb hálózati súllyal bíró XVI. kerület intézményeit vennék igénybe a fejlesztési terület lakói.
- A tervezett 1500-1600 lakos által gerjesztett gépkocsi forgalom jelentős része a Timur utca irányába közelítene a belváros felé, amely a XVI. kerület kertvárosi beépítésű részére jelentős környezetterheléssel járna.
- A közel 70 ha méretű területfejlesztés a kapcsolódó infrastruktúra megépítésének biztosítása (út, intézményhálózat) nélkül a XVI. kerület úthálózatára és intézményeire jelentős közlekedési és szolgáltatói terhet jelent. Ezért a fejlesztéshez szükséges egyéb beruházások biztosítása és garانتálása nélkül 70 hektár beépítése elfogadhatatlan.
- A Képviselő-testület a megküldött rendelet – tervezet (a terület fejlesztésének rendjét, közműellátási hátterét fel nem táró, valamint más jogszabályokban rögzített feltételek ismételése és hatályon kívül lévő jogszabályokra való hivatkozások, bizonytalan eljárási rend rögzítése miatt) jóváhagyásra alkalmatlannak tartja.”

Határidő: 2010. április 14. Képviselő-testületi ülés

Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök

(Szavazás: 8 igen 0 nem 0 tartózkodás)

Kmf.

Dernovics Mihály sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

Gilyén Ince sk.
KFÜB elnöke

A kivonat hitelül:


Pappné Furdan Mária
KFI irodavezető



Budapest, 2010. április 14.