

11/2249/2021

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal

Érkezett:

2021 DEC 06.

Jegyzőkönyv

11/2249-13/2021

db mell.

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága **2021. december 06-án 14:10 órakor**, a Budapest Főváros XVI. kerületi Polgármesteri Hivatalának I. emelet 112. számú tárgyalótermében megtartott 7. számú üléséről.

Jelen vannak:

Szatmáry László
Mizsei László
Nemes Gábor
Hollai Gábor
Medve Lajos
Szalóki Éva
Dr. Nagy Livia

képviselő, bizottsági elnök
képviselő, bizottsági tag
képviselő, bizottsági tag
képviselő, bizottsági tag
bizottsági tag
bizottsági tag
bizottsági tag

Igazolt távollét:

Antalóczy Csaba
Kiss Piroska

képviselő, bizottsági tag
bizottsági tag

A Polgármesteri Hivatal részéről:

Furdan Mária

irodavezető

Rétfalvi-Kerényi Judit

jegyzőkönyvvezető

A Bizottság elnöke köszönti a megjelenteket. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottságának létszáma 9 fő, jelen van 7 fő. A Bizottság elnöke megállapítja, hogy a Bizottság határozatképes. Az aláírt jelenléti ív csatolva.

A Bizottság elnöke javasolja a Bizottságnak, hogy a korábban kiküldött meghívóban szereplő napirend eredeti sorrendben kerüljön megtárgyalásra:

NAPIREND:

1. Javaslat a Képviselő-testület 2022. évi munkatervének elfogadására
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester
(147/2021. számú Kt. előterjesztés)
2. Tájékoztató a 2021. évi főépítészeti tevékenységről
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester
(150/2021. számú Kt. előterjesztés)
3. Javaslat a Csömör, Határ úttól északra tervezett egyéb ipari gazdasági terület részterületére vonatkozó helyi építési szabályzat módosítás véleményezésére
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester
4. Egyebek

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot elfogadta:

HATÁROZAT:
25/2021. (XII.06.) KFÜB

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága az ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

1. Javaslat a Képviselő-testület 2022. évi munkatervének elfogadására

Előterjesztő: Kovács Péter polgármester
(147/2021. számú Kt. előterjesztés)

2. Tájékoztató a 2021. évi főépítési tevékenységről

Előterjesztő: Kovács Péter polgármester
(150/2021. számú Kt. előterjesztés)

3. Javaslat a Csömör, Határ úttól északra tervezett egyéb ipari gazdasági terület részterületére vonatkozó helyi építési szabályzat módosítás véleményezésére

Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

4. Egyebek

Határidő: 2021. december 6.

Felelős: Szatmáry László bizottsági elnök

(7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

NAPIREND 1. Javaslat a Képviselő-testület 2022. évi munkatervének elfogadására
(147/2021 Kt. előterjesztés)

Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

Szatmáry László az előterjesztést ismertette, a Bizottság tagjai részéről a határozati javaslattal kapcsolatban az alábbi hozzászólások, javaslatok érkeztek:

- 2022. január 26.-i Képviselő-testületi ülés 5. napirendi pontját a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság is tárgyalja.
- 2022. április 27.-i Képviselő-testületi ülés 5. napirendi pontját a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság is tárgyalja.
- 2022. október 23.-i Képviselő-testületi ülés nem szerepel a munkatervben, ennek pótlását javasolják a Képviselő-testületnek

Az Elnök a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Képviselő-testület 2022. évi munkatervét az előterjesztés mellékletében lévő tartalommal az alábbi kiegészítésekkel

- 2022. január 26.-i Képviselő-testületi ülés 5. napirendi pontját a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság is tárgyalja.
- 2022. április 27.-i Képviselő-testületi ülés 5. napirendi pontját a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság is tárgyalja.

- 2022. október 23.-i Képviselő-testületi ülés nem szerepel a munkatervben, ennek pótlását javasolják a Képviselő-testületnek

a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.”

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazati arány mellett az alábbi határozatot elfogadta:

HATÁROZAT:

26/2021. (XII.06.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a „Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Képviselő-testület 2022. évi munkatervét az előterjesztés mellékletében lévő tartalommal az alábbi kiegészítésekkel

- 2022. január 26.-i Képviselő-testületi ülés 5. napirendi pontját a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság is tárgyalja.
- 2022. április 27.-i Képviselő-testületi ülés 5. napirendi pontját a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság is tárgyalja.
- 2022. október 23.-i Képviselő-testületi ülés nem szerepel a munkatervben, ennek pótlását javasolják a Képviselő-testületnek

a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.”

Felelős: Szatmáry László bizottsági elnök

Határidő: 2021. december 06.

(7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

NAPIREND 2.

Tájékoztató a 2021. évi főépítési tevékenységről
(150/2021 Kt. előterjesztés)

Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

Szatmáry László az előterjesztést ismertette, a Bizottság tagjai részéről a határozati javaslattal kapcsolatban hozzászólás, javaslat nem érkezett.

Az Elnök a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja alapján az önkormányzati főépítész által a 2021. évről elkészített tájékoztatót a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot elfogadta:

HATÁROZAT:

27/2021. (XII.06.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága, a „Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja alapján az önkormányzati főépítész által a

2021. évről elkészített tájékoztatót a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.”

Felelős: Szatmáry László bizottsági elnök

Határidő: 2021. december 06.

(7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

NAPIREND 3.

Javaslat a Csömör, Határ úttól északra tervezett egyéb ipari gazdasági terület részterületére vonatkozó helyi építési szabályzat módosítás véleményezésére

Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

Szatmáry László az előterjesztést ismertette, a Bizottság tagjai részéről a határozati javaslattal kapcsolatban az alábbi hozzászólás, javaslat érkezett:

Mizsei László: Csömör Nagyközség Önkormányzata készítsen hatástanulmányt, az alábbi szempontokat figyelembe véve, hogyan érinti a XVI. kerület közlekedését, légszennyezettségét, környezetvédelmét az ipari gazdasági terület építési szabályzatának módosítása. Egyúttal pedig részt kíván venni az eljárásban és felkéri a polgármestert a módosított határozat megküldésére a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze részére.

Az Elnök a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2017. (V.19.) önkormányzati rendelet 29. §-ában kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a Csömör, Határ úttól északra tervezett egyéb ipari gazdasági terület részterületére vonatkozó helyi építési szabályzat módosítása tárgyalásos eljárásban (ügyiratszám: PE/AF/00257-4/2021.) részt kíván venni. Csömör Nagyközség Önkormányzata készítsen hatástanulmányt, az alábbi szempontokat figyelembe véve, hogyan érinti a XVI. kerület közlekedését, légszennyezettségét, környezetvédelmét az ipari gazdasági terület építési szabályzatának módosítása.

A Bizottság felkéri a polgármestert a határozat Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze részére történő megküldésről.”

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 4 igen, 0 nem, 3 tartózkodás mellett az alábbi határozatot elfogadta:

HATÁROZAT:

28/2021. (XII.06.) KFÜB

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2017. (V.19.) önkormányzati rendelet 29. §-ában kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a Csömör, Határ úttól északra tervezett egyéb ipari gazdasági terület részterületére vonatkozó helyi építési szabályzat módosítása tárgyalásos eljárásban (ügyiratszám: PE/AF/00257-4/2021.) részt kíván venni.

Csömör Nagyközség Önkormányzata készítsen hatástanulmányt, az alábbi szempontokat figyelembe véve, hogyan érinti a XVI.

kerület közlekedését, légszennyezettségét, környezetvédelmét az ipari gazdasági terület építési szabályzatának módosítása.

A Bizottság felkéri a polgármestert a határozat Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze részére történő megküldésről.”

Felelős: Szatmáry László bizottsági elnök

Határidő: 2021. december 06.

(4 igen, 0 nem, 3 tartózkodás)

Az „Egyebek” napirendi pont keretében Szatmáry László Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság elnöke az alábbi javaslatot tette a Bizottság részére:

A Bizottság tagjai részére a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda vezetője, Furdan Mária, átadta a 2022. évi útépitési és útfelújítási utcák listáját, valamint a további felújításra javasolt utcák jegyzékét és kéri a tervezéshez a prioritás felállítását, melyhez kérte a Bizottsági tagok javaslatát esetleges módosítását és kiegészítést. Ezen napirendi pont megtárgyalást a Bizottság rendkívüli ülés keretében kívánja megtárgyalni. A rendkívüli ülés időpontja 2021. december 15. 08:30 Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatalának I. emelet 112. számú tárgyalóterme.

Az Elnök a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a 2022. évi útépitési és útfelújítási utcák sorrendjét, valamint a további felújításra javasolt utcák tervezéshez a prioritás felállítását kéri a Bizottság tagjaitól, melyet rendkívüli ülés alkalmával kíván megtárgyalni. A rendkívüli ülés időpontja 2021. december 15. 08:30 Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatalának I. emelet 112. számú tárgyalóterme.”

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot elfogadta:

HATÁROZAT:

29/2021. (XII.06.) KFÜB

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a 2022. évi útépitési és útfelújítási utcák sorrendjét, valamint a további felújításra javasolt utcák tervezéshez a prioritás felállítását kéri a Bizottság tagjaitól, melyet rendkívüli ülés alkalmával kíván megtárgyalni. A rendkívüli ülés időpontja 2021. december 15. 08:30 Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatalának I. emelet 112. számú tárgyalóterme.”

Felelős: Szatmáry László bizottsági elnök

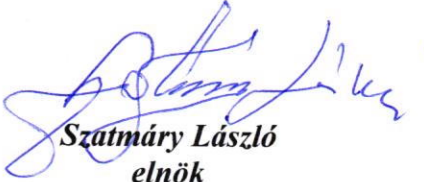
Határidő: 2021. december 06.

(7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Az Elnök az ülést 15:10-kor berekesztette.


Mjzsei László
jegyzőkönyv-hitelesítő

Kmf.


Szatmáry László
elnök

Kapják:

Bizottsági tagok
Alpolgármesterek
Kerületfejlesztési és üzemeltetési Iroda
Vagyonhasznosítási Iroda

Polgármester
Jegyző
Főépítész

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
KERÜLETFEJLESZTÉSI ÉS ÜZEMELTETÉSI BIZOTTSÁGA**

.....

M E G H Í V Ó

a Budapest XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 7. sz. ülésére

Az ülés ideje: 2021. december 6. hétfő 14:00 óra

Helye: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal I. em. 112. sz. hivatali helyisége

Napirendi pontok:

1. Javaslat a Képviselő-testület 2022. évi munkatervének elfogadására
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester
(147/2021. számú Kt. előterjesztés)
2. Tájékoztató a 2021. évi főépítési tevékenységről
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester
(150/2021. számú Kt. előterjesztés)
3. Javaslat a Csömör, Határ úttól északra tervezett egyéb ipari gazdasági terület részterületére vonatkozó helyi építési szabályzat módosítás véleményezésére
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester
4. Egyebek

Megjelenésére feltétlen számítok!

Kérem, hogy esetleges távollétét előre, a **4011-674-es** telefonszámon vagy **kovacs@16.hu** és **furdan@bp16.hu** e-mail címre bejelenteni szíveskedjen.

Budapest, 2021. december 02.

Tisztelettel:


Szatmáry László
Bizottság elnöke

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Készült a 2021. december 6. napján tartandó Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsági ülésre.

Készítette: Tóth Miklós mb. főépítész

Tárgy: Javaslat a Csömör, Határ úttól északra tervezett egyéb ipari gazdasági terület részterületére vonatkozó helyi építési szabályzat módosítás véleményezésére

Tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság!

A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze tájékoztatást küldött a Csömör, Határ úttól északra tervezett egyéb ipari gazdasági terület részterületére készülő szabályozási terv módosításának tárgyalásos eljárásáról (1. sz. melléklet).

A digitálisan rendelkezésre bocsájtott véleményezési anyagot az előterjesztéshez elektronikusan csatoljuk.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2017. (V.19.) önkormányzati rendelet 29.§ értelmében:

29. § A Képviselő-testület a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottságra ruházza át azt a döntési jogot, hogy a véleményezésre megküldött településrendezési eszközök véleményezési eljárásában részt kíván-e venni.”

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy alakítsa ki álláspontját a véleményezési anyaggal kapcsolatosan.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2017. (V.19.) önkormányzati rendelet 29.§-ában kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a Csömör, Határ úttól északra tervezett egyéb ipari gazdasági terület részterületére vonatkozó helyi építési szabályzat módosítása tárgyalásos eljárásban (ügyiratszám: PE/AF/00257-4/2021.) nem kíván részt venni.

A Bizottság felkéri a polgármestert a határozat Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze részére történő megküldésről.

Felelős: Szatmáry László bizottsági elnök

Határidő: 2021. december 7.

(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2021. november 30.



Kovács Péter
polgármester

Melléklet:

- 1. számú melléklet (Állami Főépítész levele)
- Elektronikusan csatolt fájl (véleményezési anyag)

Aláíró: Váradi Tibor (2021.11.23. 08:50:36)

Budapest XVI. ker.
Polgármesteri Hivatal
Érkezett:

2021 NOV 23.

e' 30724 (427)

sorszám

Mellékletek a csatolt fájlban 51

1.sz. melléklet

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
2021. 11. 23.	
11/13164-01/21	
Előszám:	

PEST MEGYEI

KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00257-4/2021.

Ügyintéző: Kimmer Dávid Kálmán

Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: Csömör helyi építési szabályzatának módosítása tárgyalásos eljárás keretében – „GIPE” övezetű ipari terület ingatlanait érintő beruházás

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tisztelt Címzett!

Csömör Nagyközség Polgármestere a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 42.§ (2) bekezdése szerint tárgyalásos eljárás keretében kezdeményezte Csömör településrendezési eszközeinek módosítását.

A tervezett módosítás Csömör területén

kiemelt fejlesztési területen történő beruházás érdekében történik.

A R. 42.§ (4) bekezdés a) és b) pontja alapján ezúton meghívom az egyeztető tárgyalásra.

A tárgyalás helyszíne: Pest Megyei Kormányhivatal épülete
1052 Budapest, Városház u. 7. 201. számú terem

Időpontja: **2021. december 8. (szerda) 9:30 óra**

A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében az érintetteket elektronikus úton, a településrendezési eszköz megküldésével hívom meg. A településrendezési eszköz módosítására irányuló kérelem ~~tartalmaz~~/nem tartalmaz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2a) bekezdése szerinti új beépítésre szánt terület kijelölést.

Tájékoztatatom, hogy a dokumentáció az alábbi helyen érhető el:

[https://filr.kh.gov.hu:443/filr/public-link/file-download/8a4880ee78643b8b017d470be4b37d18/113836/8057392963169721729/00257-2021 Csomor Hesz mod Hatarut dokumentacio.zip](https://filr.kh.gov.hu:443/filr/public-link/file-download/8a4880ee78643b8b017d470be4b37d18/113836/8057392963169721729/00257-2021%20Csomor%20Hesz%20mod%20Hatarut%20dokumentacio.zip)

Kérem, hogy az egyeztető tárgyaláson nyilatkozattételre jogosult képviselője részvételét biztosítsa. Amennyiben írásban kívánják megadni véleményüket, kérem azt az allamifoepitesz@pest.gov.hu e-mail címre vagy a PMKHEPITES rövid nevű 216397999 KRID azonosítójú hivatali kapura szíveskedjenek küldeni.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész



314/2012.KORM.REND. 42.§ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOK.

CSÖMÖR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA HATÁR ÚTTÓL ÉSZAKRA TERVEZETT EGYÉB IPARI GAZDASÁGI (GIPE) TERÜLET I. ÜTEM –kiemelt fejlesztési- RÉSZTERÜLETRE

T Á R G Y A L Á S O S E L J Á R Á S S Z E R I N T



HA

Horváth Adrienne Éva e.v. 1116 Budapest, Zsurló köz 5. +36-30/236-3295; ha@haterv.hu

2021 NOVEMBER HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne e.v. <i>Horváth Adrienne</i> +36-30/236-3295	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Közülekedéstervezés - konzultáció	Heckenast Judit <i>Judit Heckenast</i>	közülekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Közműtervezés – konzultáció KESZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	Hanczár Zsoltné <i>Hanczár Zsoltné</i>	okl. gépésmérnök és városrendező mérnök Mk: 01-2418
	Ziman Gergely	okl. településmérnök

HA

Horváth Adrienne Éva e.v.
1116 Budapest, Zsurló köz 5.
+36-30/236-3295
ha@haterv.hu

Tervszám: 128/2021

314/2012.(XI.8.) korm.r. 42.§ tárgyalásos eljárás – államigazgatási egyeztetési tervdok.

2021 november hó

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

Tervi előzmények, államigazgatási, partnerségi egyeztetés
Tervezési terület és a módosítás céljának bemutatása
A terv tartalma

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 1. melléklete szerinti tartalom szerint

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

- 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai
- 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
 - 1.5.1. *A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai*
 - 1.5.2. *Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések*
- 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
 - 1.6.1. *A hatályban lévő településrendezési eszközök*
 - 1.6.2. *A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek*
- 1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata
 - 1.12.1. *Természeti adottságok*
 - 1.12.2. *Tájhasználat, tájszerkezet*
 - 1.12.2.1. *Tájtörténeti vizsgálat*
 - 1.12.2.2. *Tájhasználat értékelése*
 - 1.12.3. *Védett táji-, természeti értékek, területek*
 - 1.12.3.1. *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek*
 - 1.12.3.2. *Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy védelemre javasolt terület, érték, emlék*
 - 1.12.3.3. *Ökológiai hálózat*
 - 1.12.4. *Tájhasználati problémák értékelése*
- 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
- 1.14. Az épített környezet vizsgálata
 - 1.14.1. *Területfelhasználás vizsgálata*
 - 1.14.2. *A telekstruktúra vizsgálata*
 - 1.14.4-5. *Épületállomány vizsgálata*
 - 1.14.6. *Az épített környezet értékei*
- 1.15. Közlekedés
- 1.16. Közművek
- 1.17. Környezetvédelem
- 1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)
- 1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely - 1.20. Városi klíma

2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 314/2012. (XI.8.) Korm.rend. 3. melléklete szerinti tartalom

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

- 1.1. Településrendezési javaslatok
 - 1.1.1. *Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer*
- 1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
 - 1.2.2. *A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása*
 - 1.2.3. *A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása*

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 2.1. Tájrendezési javaslatok
 - 2.1.1. *Tájhasználat, tájszerkezet javaslata*
 - 2.1.2. *Természetvédelmi javaslatok*
 - 2.1.3. *Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok*
 - 2.1.4. *Biológiai aktivitásérték változása*
- 2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

- 3.1. Közúti hálózati kapcsolatok
- 3.2. Főbb közlekedési csomópontok
- 3.3. Belső úthálózat
- 3.4. Községi közlekedés
- 3.5. Kerékpáros közlekedés
- 3.6. Főbb gyalogos közlekedés
- 3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

8. BEÉPÍTÉSI TERV

9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

TERVIRATOK

1. **Melléklet:** Képviselő-testületi határozat a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról és a Környezeti értékelés el nem készítettéről
2. **Melléklet:** Határozat a Partnerségi-lakossági egyeztetés lezárásáról
3. **Melléklet:** Feljegyzés az Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározásáról
4. **Melléklet:** HATÁLYOS - HÉSZ iparterület építési övezetre vonatkozó előírások

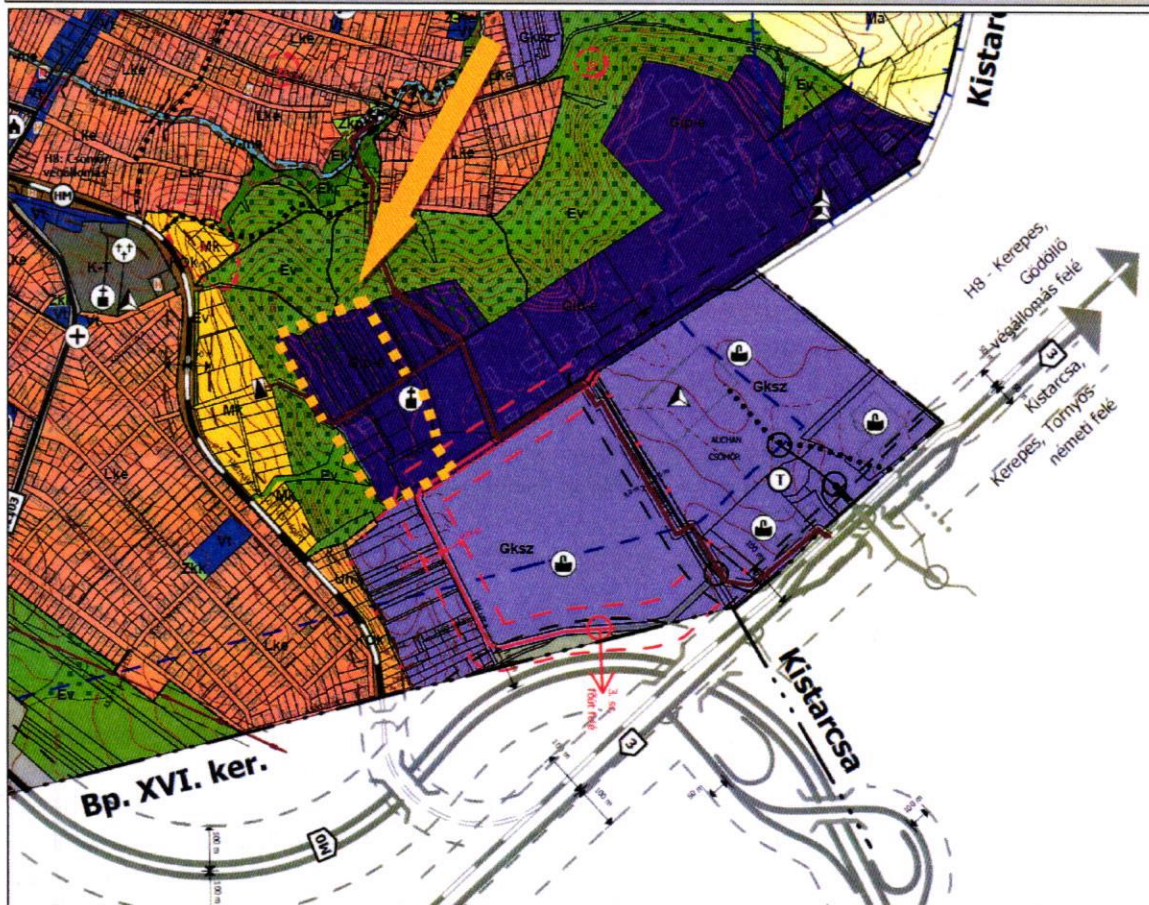
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	53
-------------------------------------	----

Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/3	Csömör Szabályozási tervének módosítása a Határ úttól északra tervezett egyéb ipari gazdasági terület (Gipe) I. ütem – kiemelt fejlesztési - részterületre

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – Csömör Nagyközség **HATÁLYOS Településrendezési Eszközei
- TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV -**



ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Csömör Nagyközség Önkormányzata megrendelte Csömör Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Határ úttól északra tervezett egyéb ipari gazdasági terület (Gipe) I. ütem – kiemelt fejlesztési - részterületre című terv elkészítését. E fejlesztési elképzelések megvalósításához szükséges Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítása. E tervmódosítást az Önkormányzat megbízásából és költségviselésében Horváth Adrienne vezető településtervező készíti. Tervszám: 128/2021.

Csömör Nagyközség Önkormányzata 54/2021. (III.25.) számú Polgármesteri határozatával e tervmódosítással érintett Réz utca és Bronz utca menti területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. (Lásd Terviratok 1. melléklet!)

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás lehetőséget ad arra, hogy a Helyi Építési Szabályzatmódosítás államigazgatási egyeztetése a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes Településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42.§ szerinti ún. tárgyalásos eljárás szerint történjen, és ezzel a vállalkozói terület – részben pályázat útján – minél hamarabb megvalósulhasson.

Ezen módosítás tehát az ún. tárgyalásos egyeztetési eljárás keretében történik.

A tárgyalásos eljárás szerinti államigazgatási egyeztető szervekkel való véleményeztetés előtt 2021. 06.24-től - 2021.07.11-ig a HÉSz módosítás tervezetét a partnerség, azon belül a lakosság is észrevételezhette Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 5/2017.(III.3.) önkormányzati rendelete, valamint a Koronavírus miatt életbe lépett jogszabályok értelmében az Önkormányzat a partnerségi rendelet szerinti lakossági fórumot az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében „a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról” szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. és 157.§ értelmében elektronikus (település honlapján) úton folytatta le, amely során a véleményezők észrevételeiket írásban (e-mailen vagy postán) tehették meg:

Jelen tervmódosítással kapcsolatban a partnerség, illetve a lakosság részéről nem érkezett észrevétel, vélemény sem postai, sem elektronikus úton.

A Partnerségi-lakossági egyeztetés Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 156/2021. (VIII.17.) Kt. számú határozatában került lezárásra. (Lásd Terviratok 6. melléklet!)

E határozat értelmében a tervdokumentáció megküldésre kerül Pest Megye Állami Főépítésének a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42.§ szerinti ún. tárgyalásos eljárás keretében történő véleményezésre.

Jelen tervmódosítás során nem kerül a településszerkezeti terv módosításra. Ezért jelen módosítás során nem indokolt a tervmódosítással párhuzamosan az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészíttetése. Ennek értelmében erről is döntött az Önkormányzat a területet kiemelt fejlesztési területté történő kijelölésről szóló 54./2021. (III.25.) számú Polgármesteri határozatában. (Lásd Terviratok 1. melléklet!)

Fentiek szerint jelen tervmódosítás során Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ), valamint annak mellékletét képező Szabályozási terve (SZT) kerül módosításra Határ úttól északra tervezett iparterület (Gipe) I. ütemű területére.

Csömör Nagyközség Településrendezési Terve az alábbiak szerint került jóváhagyásra:

- Csömör Nagyközség Településszerkezeti terve és leírása 190/2019.(VII.04.) Kt. határozat
- Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályozásáról szóló 17/2019. (VII.18.) önkormányzati rendelet.

Jelen tervmódosítás egyeztetési dokumentációját a jelen, 314/2012.Korm. rendelet 42.§ ún. tárgyalásos eljárás szerinti véleményezési szakaszban kérjük aszerint véleményezni, hogy e tervmódosítás a hatályos településrendezési eszközök részterületre történő módosítása. Tartalmi követelményei a 314/2012 Kormányrendelet 1., 3., 4. és 5. melléklete figyelembevételével készültek!

II. A TERVEZÉSI CÉL, TERVEZÉSI TERÜLET ÉS A TERV TARTALMA

Csömör Nagyközség HÉSZ módosítása a Határ úttól északra tervezett iparterület (Gipe) I. ütemű területének fejlesztése c. tervmódosítás célja a Réz utca és a Bronz utca menti iparterületekre vonatkozóan a HÉSZ és a szabályozási terv módosítása az útfeltárás, az útszabályozás és az építési előírások tekintetében.

E tervmódosítás egyrészt az érintett kb. 3,5 ha terület nagyságú (022/33, /34 és /2-/16 hrsz) terület feltárását és így a Réz utca nyugati szakaszának szabályozását, másrészt az e területektől délre fekvő iparterületeket feltáró Bronz utca kiszabályozását jelenti.

A módosítás során az érintett 022/33, /34 és /2-/16 hrsz területek a HÉSZ-ben a TSZT-ben meghatározott egyéb ipari gazdasági (Gip-e) területfelhasználásnak megfelelően egy új ún. egyéb ipari gazdasági építési övezetbe (jele: (Gipe-4/1) kerülnek átsorolásra, valamint a Réz és a Bronz utca 12 m szabályozási szélességgel kiszabályozásra. A kiszabályozás során a Réz utcának a hatályos Szabályozási terv szerinti 16 m szabályozási szélessége, illetve a Bronz utca a meglévő (kb. 6 m) szabályozási szélessége kerül módosításra egyformán 12 m szabályozási szélességre.

A Bronz utca menti területek a jelenleg e területekre hatályos Gipe-3/1 jelű építési övezetben maradnak, és e területeket érintően kerül a Bronz utca kerül 12 m szélességgel kiszabályozásra, figyelembe véve az út menti már megépített kerítést és épületeket.

A Réz utca nyugati szakasza északi oldalán fekvő területekre tervezett Gipe-4/1 új építési övezet beépítési paraméterei az alábbiak szerint kerülnek meghatározásra:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legkisebb utcai telekszélesség/mélység (m)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
2	Gipe-1/1	2000	25,0/50,0	SZ	50	14,0	15*
3	Gipe-2/1	2000	25,0/50,0	SZ	45	7,5	25
4	Gipe-3/1	800	20,0/40,0	SZ	40	7,5	25
*a PE/AF/00168-5/2019 ügyiratszámú OTÉK alóli felmentési hozzájárulásban adott kedvezményes érték							
5	Gipe-4/1	5 000	40,0/160,0	SZ	40	7,5	25

A Településszerkezeti terv nem kerül módosításra jelen Hész módosítás során!

A TERV TARTALMA

Jelen tervmódosítás a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 1., 3.,4. és 5. mellékletei tartalmi követelményei szerint készült az alábbiak figyelembevételével.

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 3/A.§ (2) és 3/C.§ szerint a tervdokumentáció tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg. A tartalmat és indoklását Károlyfi Levente Csömör főépítésze feljegyzésben rögzítette, e Feljegyzést lásd Terviratok 3. mellékletében.

A szakági (közlekedés, közmű, környezetvédelem) munkarészek tekintetében jelen tervmódosítás az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításoknak tekinthető, ennek okán jelen tervmódosítás kapcsán nem szükséges e munkarészeket elkészíteni.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Csömör Nagyközség Településrendezési Terve az alábbiak szerint került jóváhagyásra:

- Csömör Nagyközség Településszerkezeti terve és leírása 190/2019.(VII.04.) Kt. határozat
- Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályozásáról szóló 17/2019. (VII.18.) önkormányzati rendelet.

Fenti jóváhagyott dokumentumokhoz a 314/2012.Kormányrendelet 1.mellékletének tartalmi követelményei szerinti Megalapozó Vizsgálat, valamint a Kormányrendelet 3. melléklete szerinti tartalommal Alátámasztó javaslat is készült.

A jelen tervmódosításhoz a módosítással érintett területre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat egyes részei is figyelembevételre kerültek a Kormányrendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdései alapján.

Tehát a hatályos településrendezési eszközökhöz készült Megalapozó vizsgálat azon munkarészei, amelyek nem kerülnek jelen módosítás során kiegészítésre, azok jelen tervanyagban nem szerepelnek, hiszen a tervezési feladat szempontjából elhagyhatók, mert a hatályos településrendezési eszközökhöz készült Megalapozó munkarészekben már szereplő vizsgálatokról van szó. Jelen tervmódosítás pedig csak a módosítással érintett vizsgálati munkarészeket tartalmazza az alábbiak értelmében:

A jelen módosításnál a fentiek szerinti, korábban elkészült Megalapozó vizsgálat a módosítással érintett területre vonatkozóan kerül aktualizálásra a Kormányrendelet 3/A.§ (2) bekezdése értelmében.

A 314/2012. Korm. rendelet 16.§ (6) bekezdés előírásának megfelelően jelen Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó munkarészek a tervmódosítással érintett területre készülnek.

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

A 2019-ben jóváhagyott Településrendezési Eszközökhöz elkészült Megalapozó Vizsgálatban (a továbbiakban MV) részletesen kifejtésre kerültek a településhálózati összefüggések és térségi kapcsolatok. Ennek kiegészítés jelen módosítás során nem szükséges.

A településhálózati összefüggésekben e fejlesztés kapcsán nem történik változás.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

Jelen településrendezési módosítás a területfejlesztési dokumentumokkal nem ellentétes, a Településfejlesztési koncepció gazdasági területek kijelölésével kapcsolatos, valamint jövőképpen szereplő gazdasági területek fejlesztésére vonatkozó elképzeléseinek megfelel.

Lásd az alábbi 1.5 Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása c. alfejezetet.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A tárgyi tervmódosítás Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve 2018. évi CXXXIX. törv.) (továbbiakban: **MATrT**) előírásaival, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (IV. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: **MvM rendelet**) előírásaival, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (**BATrT**) előírásaival **az alábbiak szerint összhangban van.**

Csömör Nagyközség Településrendezési eszközei 2019-ben kerültek jóváhagyásra.

Azaz a településrendezési eszközök a jóváhagyás előtt megfeleltetve lettek a 2018-ban elfogadott „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” (MATrT) szóló törvény és annak a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) részének, valamint a MATrT-t kiegészítő MvM rendeletnek is.

Jelen terület a BATrT Szerkezeti terve szerinti „települési térség” része.

A tervezési területet nem érintik a magasabb szintű tervek szerinti övezetek, amelyek bármilyen korlátozást képeznének a területre.

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai

A jelen módosítás Csömör Nagyközség Településszerkezeti terve szerint történik, azaz a jelen módosítás nem tartalmaz releváns módosításokat a szomszédos településekre nézve, illetve a szomszédos települések településrendezési terveinek elhatározásai a településszerkezeti tervkészítés során kerültek figyelembevételre.

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. Hatályos településfejlesztési koncepció megállapításai

Csömör Nagyközség Településfejlesztési koncepciója általánosságban és részfeladatok tekintetében is kiemelt figyelemmel van a gazdasági (iparterületi) fejlesztésre.

Mind jövőképeben, mind a meglévő helyzetéből adódó „erősségei” szempontjából is kiemeli gazdasági területei fejlesztésének szükségességét és előnyeit.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ AZ ALÁBBIK SZERINT RÖGZÍTI EZEKET:

SWOT analízis – Csömör Nagyközség – ERŐSSÉGEK

(kivonat a Településfejlesztési koncepcióból)

- Központi elhelyezkedésével, kiváló közlekedés földrajzi adottságaival (MO-s körgyűrű, HÉV vonal), vállalkozóbarát környezetével, valamint ipartelepítés céljaira szolgáló területek jelenlétével a település tökéletes közeget teremt a vállalkozások letelepedéséhez.
- A fenti tulajdonságoknak és az önkormányzat sikeres ipartelepítésének köszönhetően a nagyközség biztos színtere lett a gazdaság dinamizálódásának, célpontja a külföldi tőke beáramlásának.
- A nagyobb vállalkozások letelepedésének eredményeképpen 10 év alatt megduplázódott a munkahelyek száma a településen.
- Az önkormányzat költségvetésében pozitív a mérleg a bevételek és a kiadások viszonyában. Az önkormányzatot egyre növekvő bevételek jellemzik, amely elsősorban az iparűzési adóból befolyt összeg folyamatos emelkedésének köszönhető.

Csömör JÖVŐKÉPE az alábbiakban foglalható össze:

Csömör színvonalas életkörnyezetet biztosító, egészség- és energiatudatos, de emberléptékű és élhető település. Az épített és természeti értékek fenntartható fejlesztésének támogatása mellett a helyi gazdaság versenyképességének növekedését elősegíti, térségi kapcsolatait a turizmus területén kiemelten erősíti.

1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

(kivonat a Településfejlesztési koncepcióból)

Egy település kielégítőnél magasabb színvonalú működésének egyik alapfeltétele az erős, stabil

és versenyképességét növelni tudó helyi gazdaság. A település adópolitikája és az előkészített fejlesztési gazdasági-ipari területek, a már megtelepült vállalkozások, valamint a település közlekedésföldrajzi elhelyezkedése is olyan paraméterek, melyek nem csak a belföldi vállalkozások, de a külföldi tőke számára is vonzó sajátosságot jelenthetnek. Az új vállalkozások megtelepítésénél cél, hogy folytatódjon az a tendencia, mely szerint zavaró ipari tevékenység a lakóterületekhez közel nem kerül telepítése.

Fenti elhatározásokat tükrözi jelen tervmódosításban szereplő ipari gazdasági terület fejlesztésének támogatása!

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Jelen módosítással érintett tervezési terület ingatlantulajdonosaival az önkormányzat településrendezési szerződést kötött. Annak okán, hogy a 022/5 hrsz ingatlantulajdonossal nem sikerült megkötöni a Településrendezési szerződés, ezen telekre vonatkozóan a Településrendezési szerződés megkötéséig a Szabályozási tervlap szabályozási elemei e telekre vonatkozóan nem lépnek hatályba. Ennek rögzítésére a tervlap ún. azaz ún. „feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalmat” jelöl, amely a 022/5 hrsz ingatlanra vonatkozóan Képviselő-testületi rendelet hatályon kívül helyezésével törölhető, a településrendezési szerződés megkötését követően.

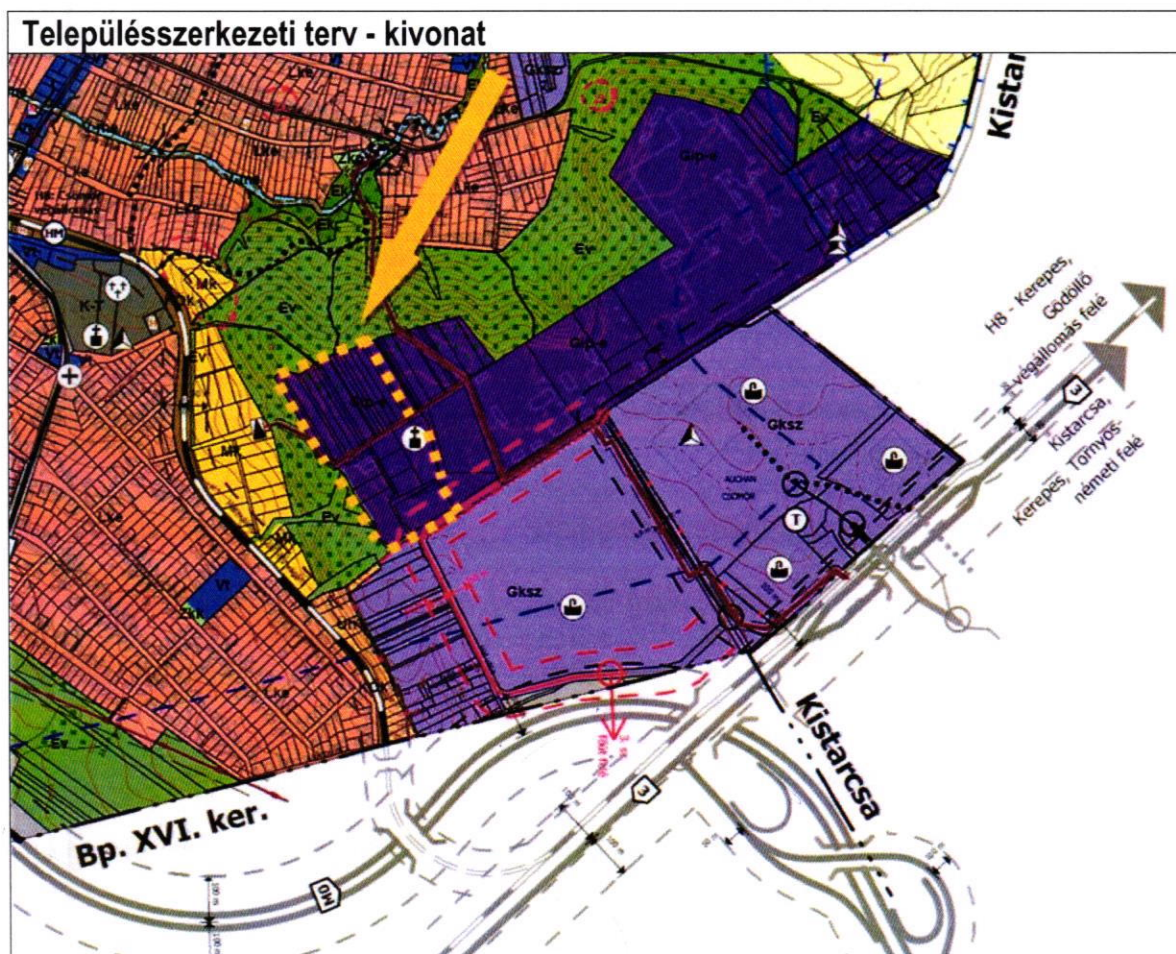
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

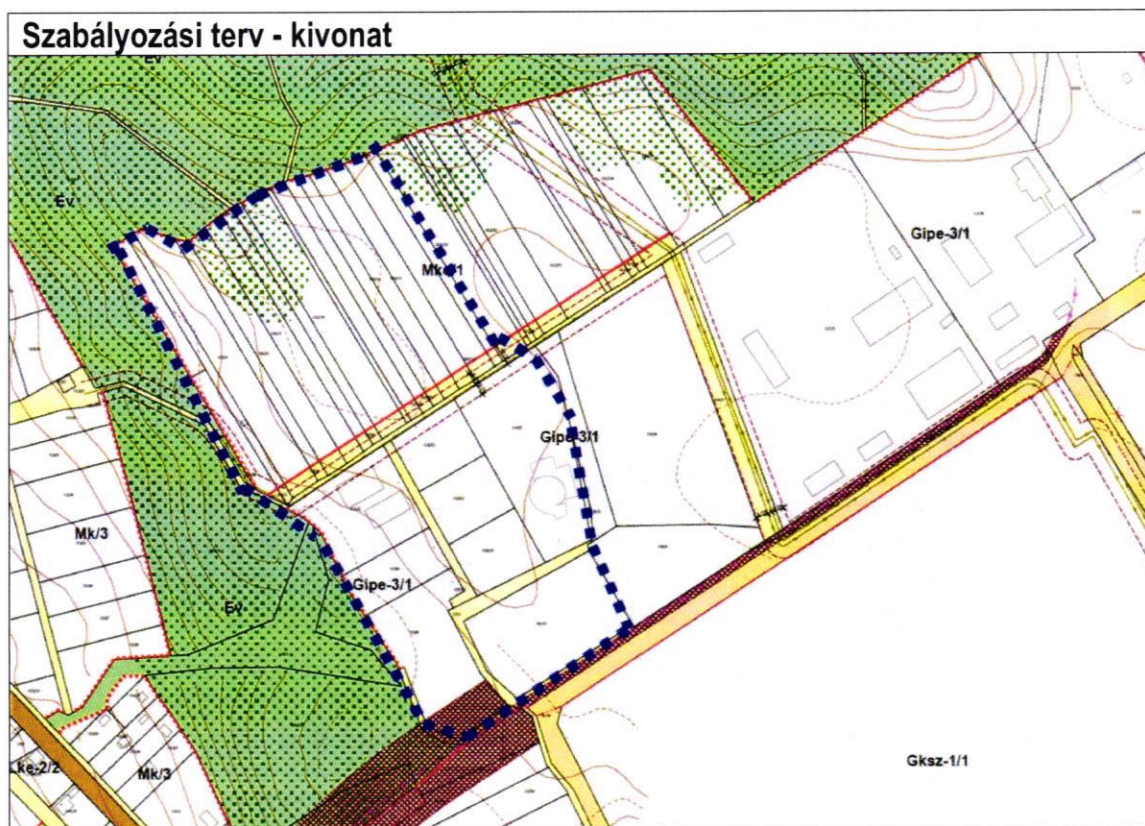
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Csömör Nagyközség Településrendezési eszközei 2019-ben kerültek jóváhagyásra.

A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területet az alábbiak szerint tartalmazzák:

- **Településszerkezeti terv:**
 - a tervezési területet egyéb ipari gazdasági (Gip-e) területfelhasználásba sorolja.
- **A Szabályozási terv:**
 - a Réz utca északi részén fekvő 022/33, /34 és /2-/16 hrsz területek nem kerültek szabályozásra a TSZT szerint kijelölt egyéb ipari gazdasági (Gip-e) területként, hanem korlátozott mezőgazdasági területként (Mko/1 övezet) szabályozottak. Tehát a TSZT szerinti Gip-e építési övezetként jelen tervmódosítás során kerülnek szabályozásra, Gipe-4/1 új építési övezettel. A Réz utca jelen tervezési területet érintő nyugati szakasza 16 m szabályozási szélességgel került kiszabályozásra a hatályos szabályozási terven.
 - A Bronz utca menti területek a jelenleg e területekre hatályos Gipe-3/1 jelű építési övezetben maradnak. Bronz utca szabályozási szélessége a meglévő (kb. 6 m) jelen módosítás során 12 m szabályozási szélességre kerül módosításra, figyelembe véve az út menti már megépített kerítést és épületeket.





1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A településszerkezeti terv jelen tervmódosítás során nem módosul.

1.7-1.11. fejezet

(társadalom, demográfia, humánközforgalmazat, ingatlanpiac, lakásgazdálkodás stb.)

A 314/2012. Korm. rendelet 1 sz. melléklete szerinti 1.7.- 1.11. pontig történő MV munkarészek a Településrendezési eszközökhöz elkészültek, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

Miután a módosítással érintett tervezési terület már a hatályos településrendezési eszközökben is beépítésre szánt terület, ennek értelmében az ezekhez elkészült Megalapozó vizsgálatokat jelen fejlesztés szempontjából nem szükséges módosítani, kiegészíteni. A vizsgálatok során tett megállapítások jelen fejlesztés során nem változnak.

1.12.1. Természeti adottságok

A település természeti adottságait a Településrendezési eszközökhöz elkészült Megalapozó vizsgálat részletesen elemzi.

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

1.12.2.1. Tájérténeti vizsgálat

Ld. a Településrendezési eszközökhöz elkészült Megalapozó vizsgálatban.

1.12.2.2. Tájhasználat értékelése

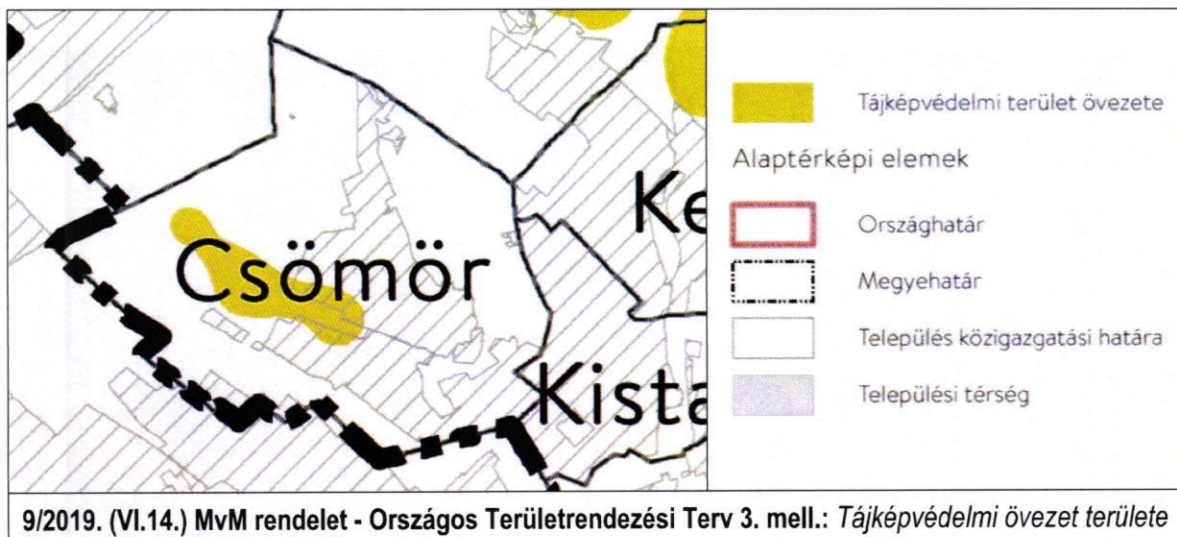
A település egészére vonatkozó értékelést ld. a Településrendezési eszközökhöz elkészült Megalapozó vizsgálatban.

1.12.3. Védett táji-, természeti értékek, területek

A település egészére vonatkozó értékelést ld. a Településrendezési eszközökhöz elkészült Megalapozó vizsgálatban. A módosítással érintett terület országos vagy helyi védett területeket nem érintenek.

1.12.3.1. Tájképvédelmi területek

A Településszerkezeti terv az OTRT alábbi kijelölése alapján tartalmazza a „Tájképvédelmi terület” övezetét, amelynek a tervezési terület nem része.



1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy védelemre javasolt terület, érték, emlék

A módosítás Natura 2000 területet, védett és védelemre érdemes élőhelyeket nem érint.

1.12.3.3. Ökológiai hálózat

A tervezési terület ökológiai folyosó területét nem érinti.

1.12.4. Tájhasználati problémák értékelése

A módosítással érintett terület országos vagy helyi védett területeket nem érint.

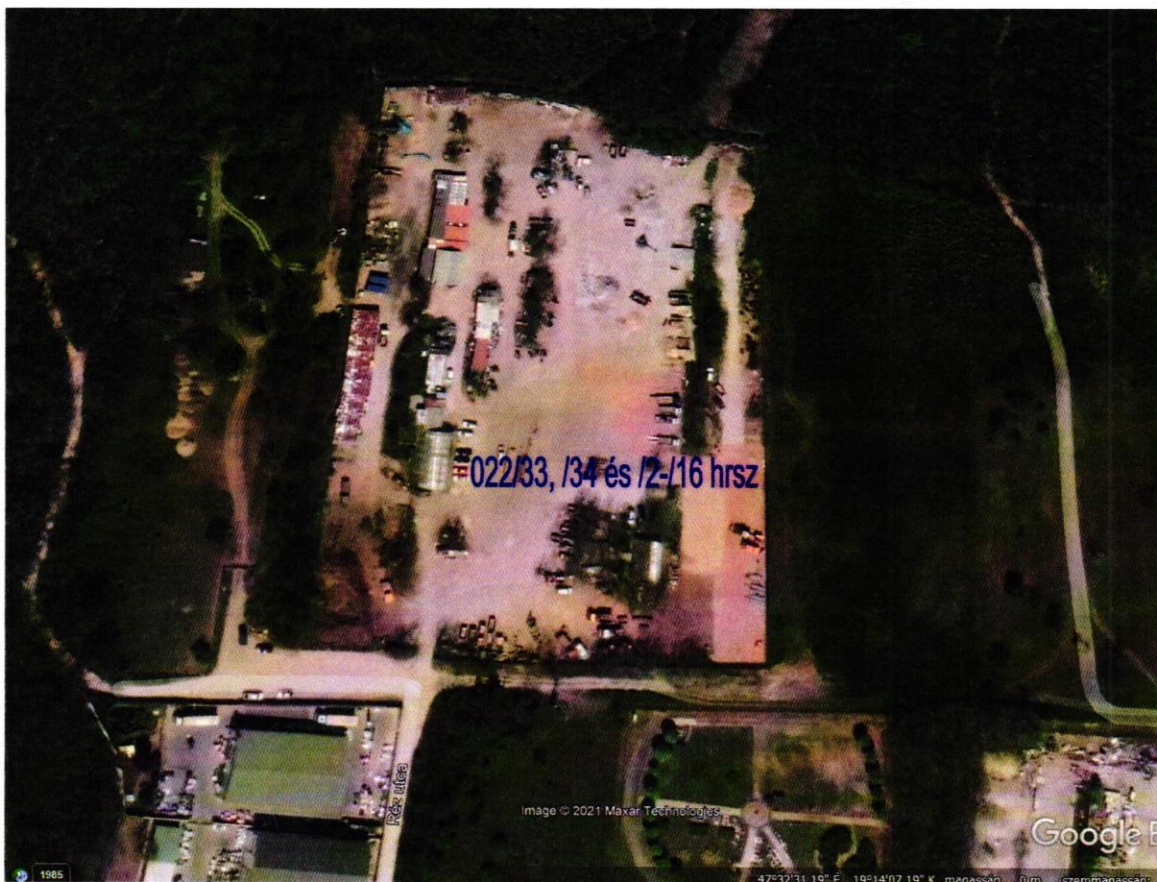
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A település egészére vonatkozó vizsgálatot ld. a Településrendezési eszközökhöz elkészült Megalapozó vizsgálatban. A módosítással érintett terület délkeleti része még beépítés nélküli terület, de már kivett „telephely”-ként, illetve „beruházási terület”-ként nyilvántartott. A tervezési területen nincs jelenleg mezőgazdasági – szántó – művelés alatt álló terület. A kivett, hasznosítás nélküli terület, gazos, kaszált terület. A területen értékes zöldfelület nem található. A módosítással érintett terület Bronz utca keleti oldala menti hasznosítás nélküli területen bokor és értékelten facsoport (akác) gondozatlan fás bokros területe található.

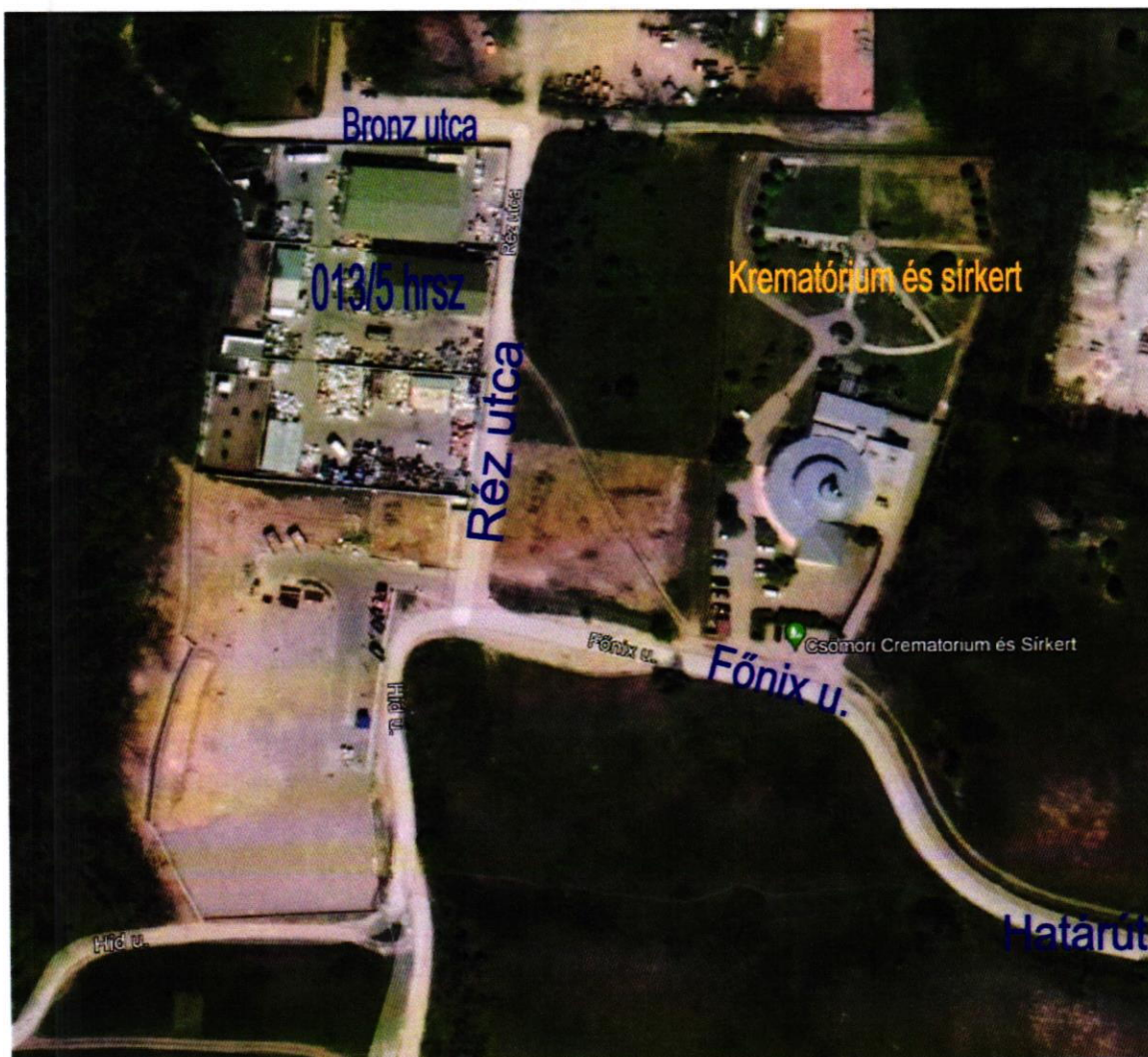
1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

Csömör Nagyközség HÉSZ módosítása a Határ úttól északra tervezett iparterület (Gipe) I. ütemű területének fejlesztése által a tervezési terület északi részét, a Réz utca északi oldalát kb. 3,5 ha terület nagyságú (022/33, /34 és /2-/16 hrsz) érintő terület jelenleg, annak ellenére, hogy a Településszerkezeti terv egyéb ipari gazdasági (Gip-e) területfelhasználásba sorolja a szabályozási terv és helyi építési szabályzat még mezőgazdasági (korlátozott) területként Mko/1 övezetként tartalmazza. A terület egy részén vállalkozás folyik, egyéb részein még szántó besorolású, és részben akként hasznosított.



A Bronz utca menti területek már „telephelyként” nyilvántartottak és részben beépültek.



1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

A fejlesztés során a telekstruktúra tervezetten megváltozik. A 022/33, /34 és /2-/16 hrsz jelenlegi telekstruktúrája még a – jelenleg már nagyrészt megszűnt - szalagtelkes mezőgazdasági használatot tükrözi. Az ipari gazdasági területi szabályozás a vállalkozások megtelepedésének megfelelően alakítja át a jelenlegi telekrendszert. A Bronz utca déli oldalán fekvő telkek telekstruktúráját meghatározó szabályozás nem kerül módosításra, azaz az jellegében nem változik.

1.14.4-1.14.5. Épületállomány vizsgálata

A terület jellemzően beépítés nélküli, illetve beépülése folyamatban van. Lásd fenti 1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata c. alfejezetben leírtakat, illetve légifotókat, fotókat.

1.14.6. Az épített környezet értékei

A módosítással érintett területen sem helyi védelem, sem országos védelem alatt álló épített értékek nem találhatók. A tervezési területen régészeti lelőhely sem található.

1.15. Közlekedés

Csömör hatályos településrendezési eszközeihez teljes körű közlekedési munkarészek készültek. A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a közlekedési javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT közlekedési munkarészei lényegileg nem változnak. A módosítás a hálózati kapcsolatok, a közösségi közlekedés, a kerékpáros/gyalogos közlekedés, és a parkolás tekintetében nem jelent változást. Csak néhány helyi kiszolgálóút szabályozási szélességét érintően történik pontosítás.

A tervezési területet a Bronz utca, a Réz utca, a Főnix utca és a Határ út érintik. A terület megközelítése a Határút felől történik.

1.16. Közművek

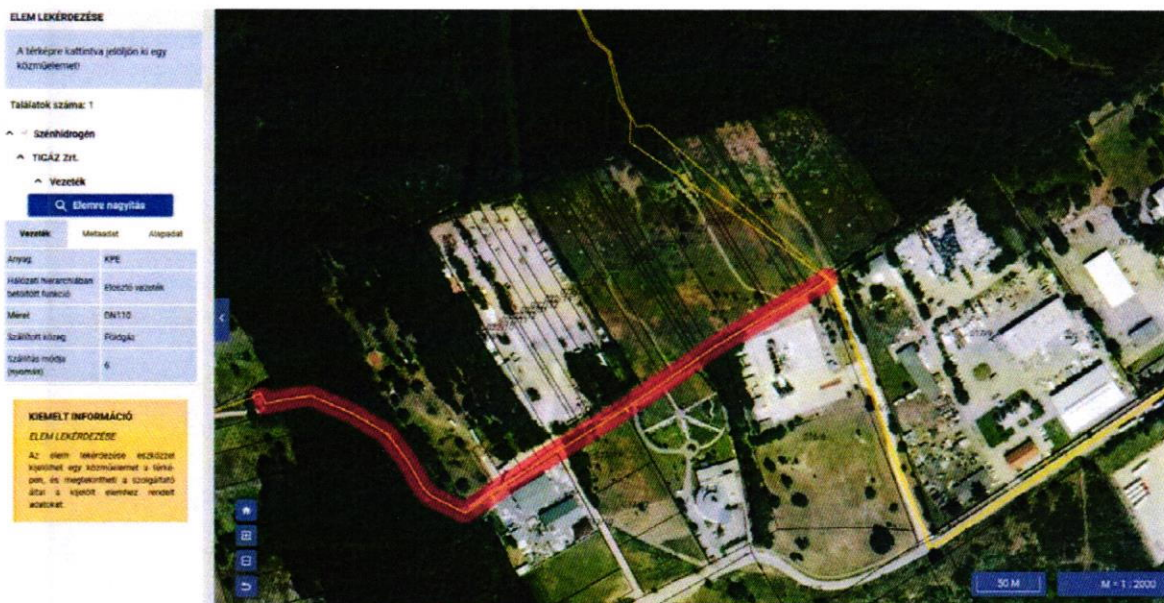
A vizsgált terület a település közelmúltban intenzívebben fejlődött dél-keleti részén fekszik, amely a szerkezeti tervben ipari gazdasági hasznosításra kijelölt, de a szabályozási tervben még korlátozott mezőgazdasági övezetként szerepel, miközben területén már vállalkozások üzemelnek, amelyek számára a közművesítés kiépítése elindult.

A terület közműves adottsága, hogy keresztülhalad a területen a szolgáltató 22 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia gerincelosztó vezetéke, amelynek nyomvonalát és 6-6 m-es biztonsági övezetének helyigényét figyelembe kell venni. Az érintett telkekre a várható telekalakítást követően, a vezeték nyomvonala és biztonsági övezete számára a helybiztosításra vezetékjog bejegyzése szükséges, amennyiben az üzemeltető hozzájárul és a terület beépíthetőségét nem korlátozza, akkor a vezeték kiváltását sem szükséges megoldani. A 22 kV-os elosztóhálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet rögzíti. Amennyiben a tervezett területhasznosítással ütközik a vezeték nyomvonala, akkor egyeztetve a szolgáltatóval a vezeték kiváltását meg lehet oldani, a területfejlesztő költségviselésének a terhére.

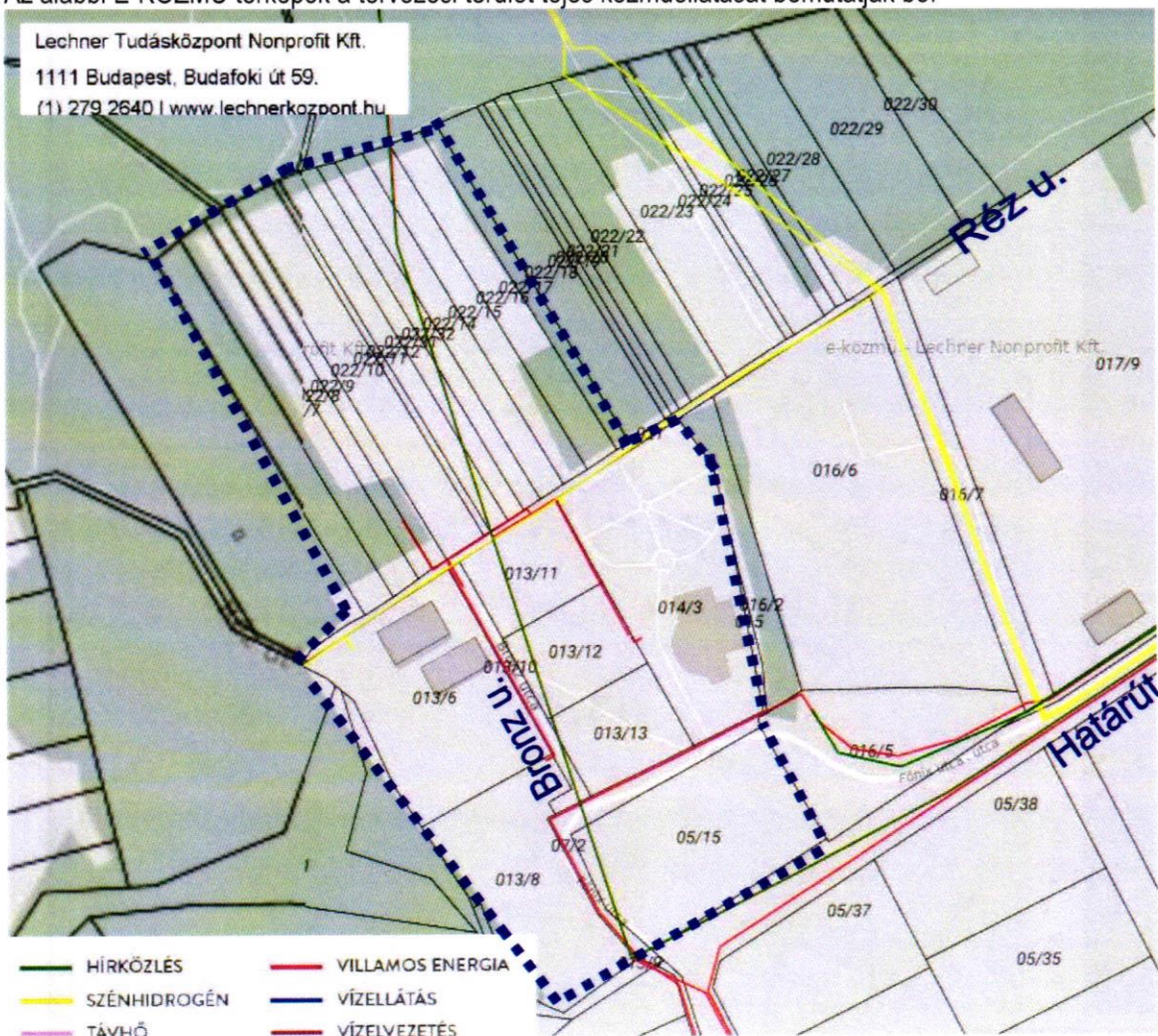
A terület további természeti adottságai, hogy a 021 hrsz-ú úton egy DN 110-es KPE nagyközép-nyomású földgázvezeték halad, amelynek biztonsági övezetének helyigénye a hatályos Szabályozási Terv alapján 9-9 m. A gázelosztó vezeték biztonsági követelményeiről és biztonsági szabályzatáról a 21/2018. (IX. 27.) ITM rendelet IV. Fejezete rendelkezik, amelyet figyelembe kell venni és az ágazati előírásoknak megfelelően kell a korlátozásokat betartani.

A terület térségének közelmúltban megvalósított közműfejlesztéseiről a közművizsgálatok az E-közmű nyilvántartása alapján készült. A térségben, a települési közhálózati rendszer részeként kiépült a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, valamint a vezetékes elektronikus hírközlés. A teljes közműellátás a területtől délkeletre, a Határ út – Főnix utca keresztezésénél került kiépítésre. (A Településrendezési eszközökhöz készült Megalapozó vizsgálat részletesen tartalmazza a település közműhálózatának leírását, amely jelen tervmódosítás során nem kerül kiegészítésre).

Az alábbi E-KÖZMŰ térképek a tervezési terület teljes közműellátását bemutatják be:

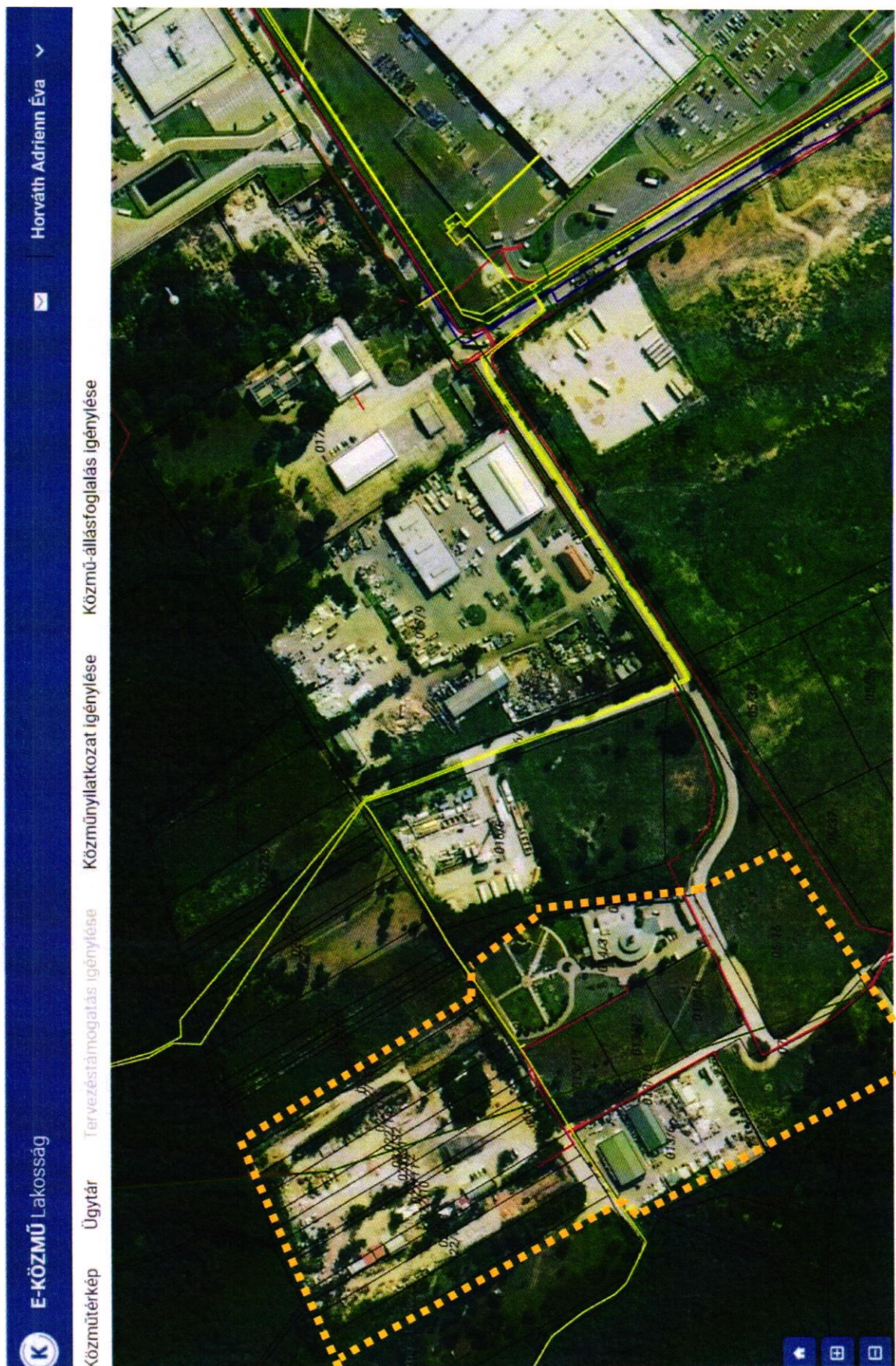


Az alábbi E-KÖZMŰ térképek a tervezési terület teljes közműellátását bemutatják be:



Az alábbi E-KÖZMŰ térkép a tervezési terület távolabbi környezetével együtt mutatják be:





1.17. Környezetvédelem

A Településrendezési eszközökhöz készült Megalapozó vizsgálat részletesen tartalmazza a településre vonatkozó környezetvédelmi vizsgálatokat, ezek kiegészítése általánosan nem szükséges. A HÉSZ pedig a környezetvédelemre vonatkozó szabályokat rögzíti.

A tervdokumentáció készítése során a környezetvédelmi munkarész általános településrendezési szempontból kerül bemutatásra.

A fejlesztés nem vet fel környezetvédelemmel kapcsolatos újabb kérdéseket, a HÉSZ környezetvédelmi szempontból nem módosul. A terület hatályos területfelhasználása a hatályos TSZT szerint beépítésre szánt területen változik, azaz új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A TSZT és az SZT által már kijelölt beépítésre szánt területen kerül a Réz utca északi oldala mentén fekvő terület rész szabályozásra, a terület déli része, azaz a Réz utca déli oldala menti terület rész már rendelkezik szabályozással. A területe újabb környezetvédelmi szempontokat a jelen módosítás nem vet fel.

1.18. Katasztrófavédelem

A Településrendezési eszközökhöz elkészült Katasztrófavédelem fejezetet, amely kiegészítése jelen módosítás okán nem szükséges.

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely - 1.20. Városi klíma

A Településrendezési eszközökhöz készült Ásványi nyersanyag lelőhely és Városi klíma fejezetek kiegészítésére a jelen módosításhoz nincs szükség.

A tervezési területen megkutatott és nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon nincs.

2. HELYZETELEMZÉS - HELYZETÉRTÉKELÉS

A tervezési terület Csömör Nagyközség hatályos Településszerkezeti tervében már beépítésre szánt területek (egyéb ipari gazdasági – Gipe terület), amelynek északi része a Helyi Építési Szabályzata szerint még építési joggal nem rendelkező, átmenetileg mezőgazdasági területként szabályozott korlátozott mezőgazdasági övezetű terület (Mko/1), déli része pedig már építési joggal rendelkező egyéb ipari gazdasági – Gipe-3/1 építési övezetbe sorolt és ekként szabályozott terület. A tervezési területre vonatkozóan tehát a TSZT módosítás nem szükséges. A szabályozásra kerülő északi terület rész középső része a jelen módosítás során újonnan megállapításra kerülő Gipe-4/1 építési övezetbe kerül besorolásra.

A módosítással érintett terület részek természetvédelmi területeket nem érintenek.

A módosítással érintett területen sem helyi védelem, sem országos védelem alatt álló épített értékek nem találhatók.

A tervezési terület nem érintett régészeti lelőhellyel.

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. Településrendezési javaslatok

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

Jelen tervmódosítás során a Településszerkezeti terv nem kerül módosításra, a településszerkezet nem változik.

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

A Településszerkezeti terv nem kerül módosításra.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A hatályos Településszerkezeti terv beépítésre szánt területként jelöli jelen tervezési területet, amely besorolás nem módosul.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A MV 1.5.1. alfejezete tartalmazza a hatályos Településfejlesztési Koncepció vonatkozó megállapításait.

Lásd jelen tervdokumentáció 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása c. fejezetben foglaltakat!

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

A fejlesztés nem vet fel tájvédelemmel, környezetvédelemmel kapcsolatos újabb kérdéseket, a HÉSZ tájvédelmi, környezetvédelmi szempontból nem módosul.

2.1. Tájrendezési javaslatok

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A tervezési terület a hatályos településrendezési eszközökben is „beépítésre szánt” területekként jelöltek. A módosítás a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolja, nem érint természetvédelmi szempontból védett területeket. A tájképvédelmi érintettséget a hatályos településrendezési eszközök már tartalmazzák, azok módosítása vagy kiegészítése jelen terv során nem szükséges.

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

Védett, illetve védendő természeti érték a módosítással érintett területen nem található.

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tervezési terület nem része a települést kistrészben érintő Tájképvédelmi övezet területének.

E területek a településrendezési eszközökhöz elkészült Megalapozó vizsgálati és az Alátámasztó javaslati munkarészekben is bemutatásra kerültek. Jelen tervmódosítás során ezen területek lehatárolásában nem történik módosítás, így ezen munkarészek kiegészítése nem szükséges újabb szabályozási elemekkel.

Fentiek alapján a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeiben, valamint a helyi építési szabályzatban a természet- és tájvédelemre kidolgozott munkarészek módosítása, kiegészítése jelen tervmódosítás kapcsán nem szükséges.

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

Miután nem kerül „új beépítésre szánt terület” kijelölése, ezért biológiai aktivitásérték változás nincs jelen tervben.

2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A módosítás során a zöldfelületi rendszer nem érintett, új zöldfelület nem jön létre. A módosítás nem érint meglévő és tervezett zöldterületeket. Az újonnan szabályozásra kerülő területrészt jellemzően már – mezőgazdaságtól eltérő - területhasználattal rendelkezik, amely jelen módosítás során rendezésre kerül. A terület délkeleti, Bronz utca keleti oldala menti használaton kívüli terület jelenleg még használaton kívüli elgazosodott terület, a Bronz utca Réz utca felőli délkeleti sarkán értéktelen, elvadult bokros, fás területrészt rendezése azon területek beépítésével valósul majd meg, amely egy értékesebb parkosított zöldfelületet alakít majd ki a területen.

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok

Jelen fejlesztés nincs hatással Csömör főúthálózati kapcsolataira, azok a módosítás miatt a hatályos településrendezési eszközökhöz képest nem változnak.

3.2. Főbb közlekedési csomópontok

A módosítás területén nincsenek fontosabb csomópontok.

3.3. Belső úthálózat

A módosítás a terület kiszolgálóút-hálózatát szerkezetileg nem változtatja meg.

Az érintett utcák közül a Bronz utca keskeny meglévő utca. A Réz utca szintén ilyen, de a hatályos szabályozás szerint 16 méterre szélesedik. A módosítás ennek a két utcának a szabályozási szélességét változtatja meg, a kialakult adottságokhoz igazodóan.

Mindkét utca javasolt szabályozási szélessége 12m. A kiszélesített Bronz utca kapcsolódik az északi területrészt feltáró Réz utcához.

A Bronz utca tervezett szabályozása figyelembe veszi az utca északi szakaszának nyugati oldalán már megépült csarnoképületeket, és a komoly biztonságtechnikával kiépített kerítést. A Réz utca 16 m szabályozási szélességének csökkentését lehetővé teszi, hogy az utcában meglévő gázvezetéknek a hatályos tervben rögzített védőtávolsága jelen tervmódosítás során – a szolgáltatóval történt egyeztetést követően – csökkenthető 5-5 méterre. Lásd az alábbi 4. Közművesítési javaslat c. fejezetben leírtakat.

Az I. ütemű szabályozás szerint a Réz utca zsákutcaként épülhet ki, a II. ütemben a területrészt a Réz utca keleti irányú folytatásával, a Határ út felé történő kivezetéssel, két irányból is megközelíthetővé válik.

3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)

A tervezett módosítások a közösségi közlekedésre nincsenek befolyással.

3.5. Kerékpáros közlekedés

A tervezett módosítás a kerékpáros közlekedés tekintetében nem idéz elő változást, a kerékpáros közlekedés a területet határoló utakon, illetve azok kiépítésével biztosítható.

3.6. Főbb gyalogos közlekedés

A tervezett módosítás Csömör főbb gyalogos közlekedésére nincs befolyással, annak módosítását nem teszi szükségessé, a gyalogos közlekedés a területet határoló utakon, azok kiépítésével biztosítható.

3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A módosítással érintett területen a parkolást továbbra is az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A Településrendezési eszközökhöz készült Megalapozó vizsgálat részletesen tartalmazza a település közműhálózatának leírását, amely figyelembevételre kerül jelen termvmódosítás kapcsán.

Jelen dokumentáció 1.16. Közművek c. fejezetében került bemutatásra a tervezési területet ellátó jelenlegi közműhálózat E-közműterképe.

A terület javasolt beépítésre szánt ipari gazdasági terület hasznosítás számára a helyi építési szabályzatban vonatkozó előírásoknak megfelelően, valamint a település érzékeny vízminőség-védelmi adottsága alapján a teljes közműellátás kiépítése szükséges. Jelenleg csak a villamosenergia és a földgázellátás lehetősége áll rendelkezésre. A teljes közműellátáshoz szükséges további közműhálózat kiépítése a Határ úton haladó már üzemelő közműhálózatokra csatlakozva, azok továbbépítésével oldható meg.

A továbbtervezés során meghatározott várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatókkal, amelyben a szolgáltatók, közművenként az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítik.

Meg kell említeni, hogy a 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új beépítés esetén a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget.

A 021 hrsz-ú földút tervezett szabályozási szélességének csökkentésével a nagyközép-nyomású földgázvezeték, illetve a kis- és közép feszültségű villamosenergia hálózatok helyben tartása valószínűleg fenntartható lesz.

A területen, a Réz utcán áthaladó DN110-es KPE nagyközép-nyomású földgázvezeték 9-9 m védőtávolság igényét, az utca szabályozási szélességének csökkentése érdekében 5-5 m-re kellene módosítani, amelyről már előzetes egyeztetések történtek és ezt a szolgáltató támogathatónak ítélte. Ezért a szabályozási terven a Réz utca 12 m szabályozási szélessége került rögzítésre és az áthaladó nagyközép-nyomású földgázvezeték védőtávolságára 5-5 m biztosított.

Az előzetes egyeztetés alapján a vezeték üzemeltetője a TIGÁZ Zrt. Üzemvezetőségének ügyintézője azt a tájékoztatást adta, hogy a gázvezeték védőtávolságában útburkolat elhelyezhető. Felhívta a figyelmet arra, hogy a vezeték nyomvonalában kiépítésre kerülő út terveinek készítésénél figyelembe venni, hogy az útalap alatt a gázvezeték 1-1,2 m vastagságú földtakarása biztosított legyen és megfelelően stabil legyen az út burkolása. Javasolta azt is, hogy az útépítésnél figyelembe kell majd venni a jövőben bekötésre kerülő ingatlanokat is, azaz az útépítést megelőzően érdemes az egyes ingatlanbekötések kiépítése, annak érdekében, hogy későbbi bekötés esetén ne kelljen utólagosan burkolatot bontani.

A terület termikus energiaellátásában a földgázellátásnak meghatározó szerepe várható, de az üzemeltetői elvárásoknak, az előírásoknak és a kedvezőbb fenntarthatóságnak megfelelően az energiaigények minél nagyobb hányadának megújuló energiahordozóval való kielégítése javasolt.

Új villamosenergia és vezetékes elektronikus hírközlési hálózatokat javasolt földalatti elhelyezéssel kiépíteni, a Településképvédelmi rendelet előírásainak figyelembevétele mellett.

Az útépítés kapcsolt beruházásaként az út víztelenítésére a csapadékvíz elvezetés kiépítéséről is gondoskodni kell. Miután a térségben nyílt árkos a csapadékvíz elvezetés, ahhoz hidraulikailag alkalmazkodva kell a vízelvezetést kiépíteni, hogy a továbbvezetés útján se okozhasson elöntést.

Az útépítés kapcsolt beruházásaként, mint belterületi útszakaszon a közvilágítás kiépítése is szükséges, amelynek táphálózatát földkábelbe fektetéssel javasolt elhelyezni és a közvilágításra önálló lámpatestek telepítése javasolt. A közlekedés igényének megfelelően kell a közvilágítás mértékét meghatározni és arra energiatakarékos lámpatesteket kell elhelyezni.

Az új fejlesztési terület tervezett új beépítésével jelentkező burkoltságának hatására, figyelembe véve a jelenlegi még beépítetlenséget, várhatóan jelentősen megnő az elvezetendő csapadékvíz mennyisége,

miközben a területen kialakult vízelvezetés lehetősége korlátozott, ezért a területről a jelenleg elfolyó víz mennyiségét meghaladó többlet víz vízviszatarthatását meg kell oldani. A burkoltság okozta elvezetendő csapadékvíz helyi visszatarthatását meg kell oldani és a helyi záportározóból a vizet fékezetten és késleltetve szabad a közterületi vízelvezető rendszerbe kiengedni. A felszín alatti vizek védelme érdekében a burkolt felületekről összegyűlő vizek közvetlen, különösen kezeletlen talajba szikkasztását nem teszi lehetővé, annak elvezetését kell megoldani.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezési terület a Településszerkezeti terven ipari gazdasági területként jelölt, amely nem változik jelen tervmódosítás során.

Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, ezért a település teljes területére számítható biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása nem szükséges.

A fejlesztés nem vet fel környezetvédelemmel kapcsolatos újabb kérdéseket, ennek értelmében a HÉSZ környezetvédelmi szempontból nem módosul.

Jelen fejlesztés megfelel a TSZT-nek, illetve a Településfejlesztési Konceptióban rögzített területfejlesztési – (ipari) gazdasági területfejlesztés – elveinek, amelyek térben a lakóterületről különállóan szervezik a gazdasági területek elhelyezését. Az itt elhelyezhető rendeltetések nem teszik lehetővé olyan vállalkozások működését, amelyek jelentős környezeti hatást okoznának, okozhatnának, így a módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

A fentiek alapján a településrendezési eszközök módosításához külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

Ennek értelmében erről is döntött a Képviselő-testület a területet kiemelt fejlesztési területté történő kijelölésről szóló 54/2021. (III.25.) számú Polgármesteri határozatában. (Lásd Terviratok 1. melléklet!)

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges. Jelen terület északi részének szabályozása történik meg a hatályos Településszerkezeti tervben rögzített Gip-e, azaz egyéb ipari gazdasági terület területfelhasználás alapján.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Jelen módosítás során a Határ út melletti egyéb iparterület csak részben, az I. ütemű nyugati területrészére kerül szabályozásra. Ennek oka, hogy az érintett tulajdonosokkal történt egyeztetés során az I. ütemű terület tulajdonosai tudtak megállapodást és szerződést kötni a terület rendezésével kapcsolatban. A terület II. ütemének szabályozása egy időben jobban elhúzódó folyamat, ezért az Önkormányzat az I. ütemű terület szabályozását kezdte meg, így a II. ütem területe jelen módosítás során változatlanul a korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko/1 övezetben marad.

1. Építési övezetet jelentő módosítás:

- A terület déli részére hatályos **Gipe-3/1** építési övezet nem kerül módosításra.
- A terület északi a Településszerkezeti terv szerint tervezett egyéb ipari gazdasági (Gip-e) terület jelen módosítás során kerül szabályozásra, egy újonnan létrehozásra kerülő új **Gipe-4/1** építési övezet szabályozási előírásai által.

2. Építési helyet jelentő módosítás:

- A **Gipe-4/1** építési övezet tekintetében az elő-, oldal- és hátsókert, valamint az abban építhető kerítés, és kialakítandó zöldfelület konkrét előírásokkal kerül szabályozásra az alábbiak szerint:
 - (8) A Gipe-4/1 építési övezet telkeinek hátsó telekhatára menti minimum 25m széles területsáv fásított területként alakítandó ki és tartandó fenn.
 - (9) A Gipe-4/1 építési övezetben a hátsó telekhatár (Kálvária erdő) felőli kerítés és a 25m-es fásított területen belüli szakaszon az ingatlanokat elválasztó kerítés legfeljebb 1,8 méter magas (vadháló) létesíthető, vadhálótól zártabb, vagy 1,8 m-nél magasabb kerítés a 25m-es fásított területen kívül létesíthető a telek belseje felé.
 - (10) A Gipe-4/1 építési övezetben az előkert 10 m, oldalkert 5 m, hátsókert 35 m.

3. Szabályozási vonal:

- A területet délről feltáró Bronz utca meglévő 6 m szélessége 12 m szabályozási szélességre bővül, az utca északi szakaszán a keleti határa menti területeket, a déli szakaszán mindkét oldala menti területeket érintve. Ennek oka, hogy az északi szakaszon kerítés épült, amely komoly biztonságtechnikával került kiépítésre, így a szabályozási vonal ezt figyelbevéve – azaz kikerülve - került meghatározásra.
- A tervezési területet kelet-nyugat irányban feltáró Réz utca hatályos 16 m széles szabályozási szélessége kerül jelen módosítás során 12 m szabályozási szélességgel módosításra.

4. Korlátozó szabályozási elem – gázvezeték védőtávolsága:

- A Réz utca déli oldalán vezetett DN110-es KPE nagyközép-nyomású földgázvezeték védőtávolsága a hatályos Szabályozási terven szereplő 9-9 m-ről 5-5 m védőtávolságra került módosításra.
- Fentiek szerint a Réz utca szabályozás 12 m szabályozási szélességre való csökkentése érdekében a gázvezeték védőtávolságának 9-9 m-ről, 5-5 m-re történő módosításának kérdése egyeztetésre került a Tíráz Zrt.-vel mint szolgáltatóval (Üzemvezetőség ügyintézőjével Pintér Attilával), aki a védőtávolság 5-5 m szerinti kijelölésével egyetértett.

5. Korlátozó szabályozási elem - „feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom”:

A tervezési terület 022/5 hrsz telkét érintően ún. „feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom” kerül, amely feloldásának feltétele a tulajdonossal megkötésre kerülő Településrendezési szerződés megléte.

A BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK AZ ALÁBBIK SZERINT NEM MÓDOSULNAK:

HÉSZ TERÜLETRE **HATÁLYOS** Gipe-3/1 ÉPÍTÉSI ÖVEZETÉNEK beépítési paraméterei:

A területre déli részére hatályos **Gipe-3/1** építési övezet beépítési paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

HÉSZ 3. melléklet - Az egyes építési övezetek és övezetek beépítési jellemzői

4. Egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteinek beépítési jellemzői

4. Egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteinek beépítési jellemzői

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legkisebb utcai telekszélesség/mélység (m)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
2	Gipe-1/1	2000	25,0/50,0	SZ	50	14,0	15*
3	Gipe-2/1	2000	25,0/50,0	SZ	45	7,5	25
4	Gipe-3/1	800	20,0/40,0	SZ	40	7,5	25

*a PE/AF/00168-5/2019 ügyiratszámú OTÉK alóli felmentési hozzájárulásban adott kedvezményes érték

HÉSZmódosítás TERÜLETRE **TERVEZETT ÚJ** Gipe-4/1 ÉPÍTÉSI ÖVEZET beépítési paraméterek:

A HÉSZ. 3. melléklete 4. Egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteinek beépítési jellemzői c. táblázata a következő 5. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legkisebb utcai telekszélesség (m)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület %
5	Gipe-4/1	5 000	40,0/160,0	SZ	40	7,5	25

8. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Csömör Nagyközség területére a 2019-ben jóváhagyott Településrendezési koncepció és a hatályos Településrendezési Eszközök alátámasztó munkarészeként készült Örökségvédelmi Hatástanulmány.

Jelen tervmódosítás kapcsán új Örökségvédelmi hatástanulmány készítése nem szükséges.
A módosítással érintett területen műemlék, illetve helyi védett építmény, valamint régészeti lelőhely nem található.

TERVIRATOK

1. Melléklet – Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás Határozata

A másolat az eredeti okirattal mindenben
meg egyezik

Csömör, 2021. év 11. hó 15. nap



Csömör Nagyközség Polgármestere
2141 Csömör, Szabadság út 5.
Telefon: +36 28 544 022
E-mail: polgarmester@csomor.hu



54/2021. (III.25.) számú Polgármesteri Határozat

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29) Kormányrendelet alapján a koronavírus terjedése általi veszélyhelyzetben alkalmazandó 2011 évi CXXVIII. tv. 46. § (4) bekezdése alapján az alábbi határozatot hozom:

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Polgármestere, figyelembe véve a Képviselő-testület tagjainak javaslatát, úgy dönt, hogy a Határ úti gazdasági ipari területfejlesztés érdekében 1. ütemben a 022/2, 022/3, 022/4, 022/33, 022/34, 022/7, 022/8, 022/9, 022/10, 022/11, 022/12, 022/31, 022/32, 022/14, 022/15, 022/16 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. A Polgármester a fejlesztések megvalósításához szükséges Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítását támogatja. A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás értelmében a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32.§ (6) bek. és 42.§ szerinti ún. „tárgyalásos eljárás” szerint folytatható le.

A kiemelt fejlesztési területek érdekében történő településrendezési eszközök módosítása során az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését a Polgármester nem tartja indokoltnak, tekintettel a módosítások indokoltságára és mértékére.

Határidő: 2021. április 08.

Felelős: Fábri István polgármester

Csömör, 2021. március 29.

dr. Katona Peter jegyző

Fábri István polgármester

2.Melléklet: Csömör Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 118/2020.(IX.03.) Kt. számú határozata a terv Partnerségi-lakossági egyeztetésének lezárásáról és az állami főépítési záró szakmai vélemény megkéréséről

KIVONAT

Csömör Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. augusztus 17-én megtartott rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

156/2021.(VIII.17.) Kt. számú határozat

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Határ úttól északra tervezett iparterület (Gipe) I. ütem részterületre című tervmódosítással kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

1. Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 5/2017.(III.3.) önkormányzati rendelete, valamint a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkepvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról” szóló 546/2020. (XII.2.) Kormányrendelet szerint lefolytatott partnerségi és lakossági egyeztetést lezárja. Az egyeztetés kapcsán a partnerség és a lakosság részéről észrevételek, vélemények nem érkeztek.
2. A partnerségi, lakossági véleményezési szakasz jelen döntés közzétételével zárul le.
3. A Képviselő-testület a felkéri polgármestert, hogy kezdeményezze a Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Határ úttól északra tervezett iparterület (Gipe) I. ütem részterületre című tervmódosítás vonatkozásában Pest megyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 42.§ (3) bekezdés szerinti tárgyalásos eljárás lefolytatását az állami főépítésznek benyújtandó dokumentációval, ún. tárgyalásos eljárás lefolytatása érdekében.

Határidő: azonnal

Felelős: Fábri István polgármester

Fábri István sk.
polgármester

Dr. Katona Péter sk.
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik.

Csömör, 2021. augusztus 18.

Sütő Ivetta
jegyzőkönyvvezető



3.melléklet – Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

Önkormányzati Főépítési Feljegyzés a terv tartalmáról

CSÖMÖR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A HATÁR ÚTTÓL ÉSZAKRA TERVEZETT IPARTERÜLET (GIPE) I. ÜTEM – kiemelt fejlesztési - RÉSZTERÜLETRE c. terv

A 2013. január 1-én életbe lépő jogszabályváltozások adta új jogi környezet nagyobb szabadságot enged a települések önkormányzatainak többek között pl. abban, hogy a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg indoklással, amely tartalmat és indoklást a főépítésznek feljegyzésben szükséges rögzítenie. E feljegyzést pedig szerepeltetni kell a tervanyag mellékletében. Az alábbiakban részletezett előírások szerint került jelen Feljegyzés megfogalmazásra.

Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rend.: 3/A. § (2) szerint:

„A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

3/C. § alapján:

„Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indoklása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

Jelen tervdokumentáció készítése során az általános tervezési célt bemutató és a módosítást igénylő leírason kívül közlekedési és közmű szakági munkarészek készültek. Környezetvédelmi munkarész elkészítés nem szükséges, hiszen nem történt Településszerkezeti tervmódosítás, valamint a terület egyéb iparterületi (Gipe) besorolása is megtartásra került, azaz a tervmódosítás e tekintetben nem jelent az államigazgatási szervek feladatait jelentő módosítást.

A terv tartalmának meghatározása a 314/2012. Kormányrendelet szerinti tartalom alapján az alábbi:

Csömör Nagyközség Önkormányzata 2019 évvégén hagyta jóvá új Településrendezési Eszközait. E dokumentumokhoz a 314/2012. Korm.rend. 1.mellékletének tartalmi követelményei szerinti Megalapozó Vizsgálat, a 3. melléklete szerinti tartalommal Alátámasztó javaslat is készült, amelyek jelen tervmódosításhoz, a módosítással érintett területre vonatkozóan figyelembevételre kerültek a 314/2012. Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdései alapján.

Ezen meglévő Megalapozó Vizsgálat csak jelen tervezési területre vonatkozóan kerül aktualizálásra a 314/2012 Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése alapján.

A tervezési terület megegyezik a módosítás várható hatása szerinti területtel, így a jelen Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó munkarészek erre a területre készülnek a 314/2012. Korm. rendelet 16.§ (6) bekezdés előírásának megfelelően az alábbi tartalommal:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - A 314/2012. Korm. rendelet 1 sz. melléklete szerint

1.HELYZETFELTÁRÓ, 2.HELYZETELEMZÉS, 3.HELYZETÉRTÉKELÉS MUNKARÉSZEK TARTALMA

A 314/2012. Korm. rendelet 1 sz. melléklete szerinti 1.1-1.20 pontig történő Megalapozó Vizsgálat és a 2. és 3. alfejezet szerinti Helyzetelemzés és Helyzetértékelés munkarészek a Településrendezési eszközökhöz (TRE) elkészültek, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni csak a szükséges mértékben kell.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT - A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete táblázatában az Alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiként rögzített munkarészek közül jelen módosítás a 7. Szabályozási koncepció munkarészben jelent módosítást, ezért e fejezet kidolgozása szükséges jelen tervmódosítás során.

Budapest, 2021. november 15.



Károlyfi Levente
Csömör főépítésze

4.Melléklet: HATÁLYOS - HÉSZ ipari gazdasági övezetre vonatkozó előírások

19. Egyéb ipari gazdasági (Gipe) területek előírásai

19. §

- (1) A területen elsősorban az olyan gazdasági célú ipari, üzemi termelő-tároló építmények, telephelyek elhelyezésére szolgál, amelyek lakosságot zavaró hatásuk miatt más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) A területen továbbá az alábbi rendeltetésű főépítmény és létesítményei telepíthetők:
 - a) tárolással, raktározás,
 - b) kis- és nagykereskedelem, valamint
 - c) szolgáltatás.
- (3) A területen meglévő lakófunkció megtartható, feltűjítható, korszerűsíthető a komfortfokozat emelése érdekében, a meglévő állapotot (alapterület, homlokzatmagasság) nem meghaladó mértékben.
- (4) A tevékenységből, technológiából adódó védőtávolságot saját telekhatáron belül kell biztosítani az ingatlan tulajdonosának, üzemeltetőnek.
- (5) Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mentén legalább 5,00 méter szélességben fákkal beültetett zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani.
- (6) A területen építési hely területébe eső erdőterület mértékét csökkenteni nem lehet, az erdőstűlt terület használatát az illetékes erdészeti hatósággal egyeztetetten kell folytatni.
- (7) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. melléklete 4. pont szerinti táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

HÉSZ 3. melléklet - Az egyes építési övezetek és övezetek beépítési jellemzői

4. Egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteinek beépítési jellemzői

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legkisebb utcai telekszé- lesség/ mélység (m)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
2	Gipe-1/1	2000	25,0/50,0	SZ	50	14,0	15*
3	Gipe-2/1	2000	25,0/50,0	SZ	45	7,5	25
4	Gipe-3/1	800	20,0/40,0	SZ	40	7,5	25

*a PE/AF/00168-5/2019 ügyiratszámú OTÉK alóli felmentési hozzájárulásban adott kedvezményes érték



314/2012.KORM.REND. 42.§ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOK.

CSÖMÖR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA HATÁR ÚTTÓL ÉSZAKRA TERVEZETT EGYÉB IPARI GAZDASÁGI (GIPE) TERÜLET I. ÜTEM –kiemelt fejlesztési- RÉSZTERÜLETRE

T Á R G Y A L Á S O S E L J Á R Á S S Z E R I N T

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS

HA

Horváth Adrienne Éva e.v. 1116 Budapest, Zsurló köz 5. +36-30/236-3295; ha@haterv.hu

2021 NOVEMBER HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Rendelet tervezet!!

Csömör Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021. (.....) Önkormányzati rendelet
Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályozásáról szóló
17/2019. (VII.18.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 42.§ (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével és a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 5/2017.(III.3.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Csömör Nagyközség Képviselő-testületének Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2019. (VII.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSz) 19.§ előírásai a következő bekezdésekkel egészül ki:

„(8) A Gipe-4/1 építési övezet telkeinek hátsó telekhatára menti minimum 25m széles területsáv fásított területként alakítandó ki és tartandó fenn.

(9) A Gipe-4/1 építési övezetben a hátsó telekhatár (Kálvária erdő) felőli kerítés és a 25m-es fásított területen belüli szakaszon az ingatlanokat elválasztó kerítés legfeljebb 1,8 méter magas (vadháló) létesíthető, vadhálónál zártabb, vagy 1,8 m-nél magasabb kerítés a 25m-es fásított területen kívül létesíthető a telek belseje felé.

(10) A Gipe-4/1 építési övezetben az előkert 10 m, oldalkert 5 m, hátsókert 35 m.”

2.§ A HÉSz 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

3. § A HÉSz 3.melléklete a 2. melléklet szerint egészül ki.

4. § Záró Rendelkezők

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit ezen időponttól induló ügyekben kell alkalmazni a (2) bekezdés kivételével.

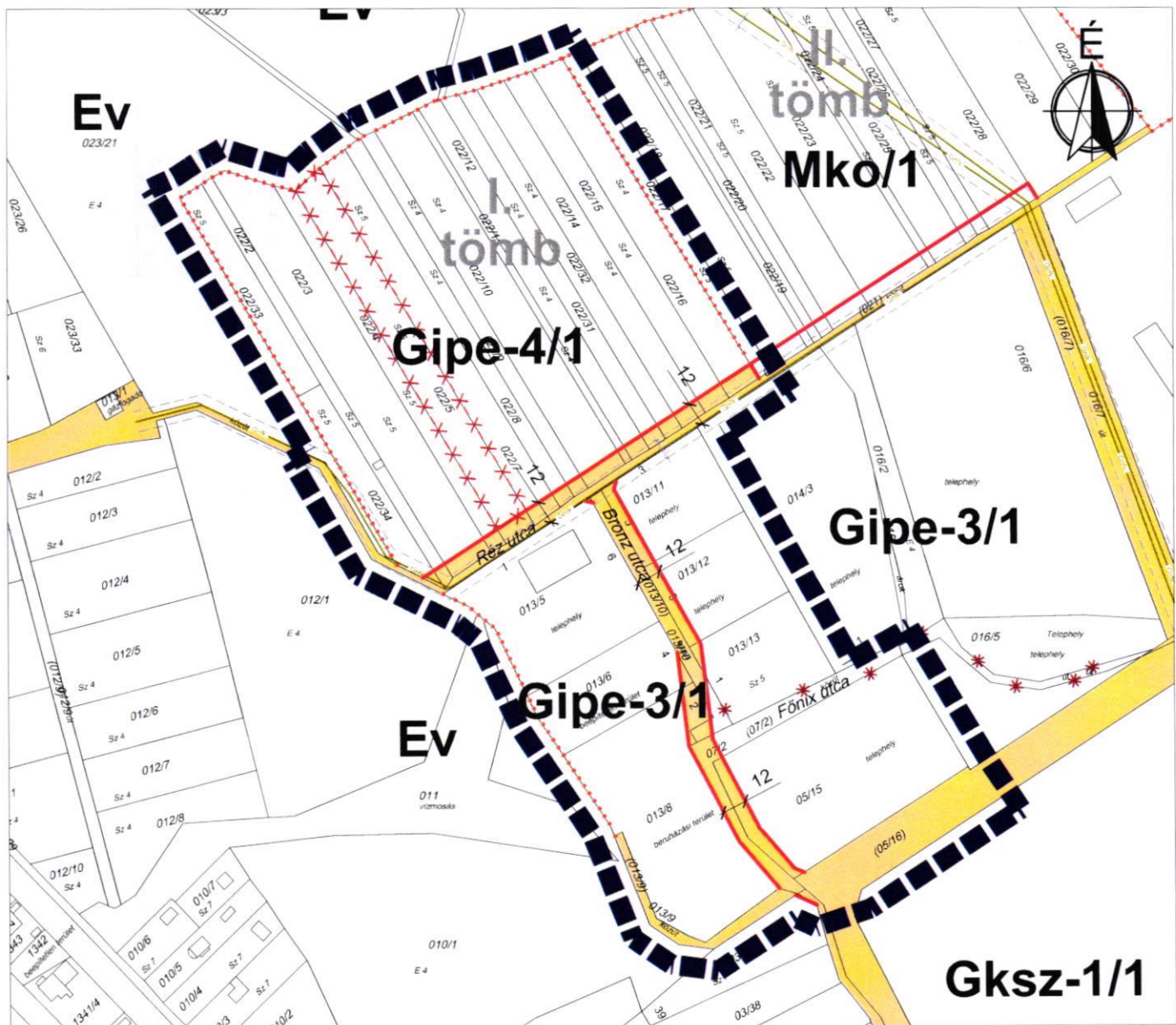
(2) A 022/5 hrsz ingatlanra vonatkozóan a Gipe-4/1 építési övezet építési előírásai a Településrendezési szerződés megkötése feltételével lép hatályba, a 022/5 hrsz ingatlanra vonatkozóan feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom Képviselő-testületi rendeletének hatályon kívül helyezésével.

.....
Fábri István
polgármester

.....
dr. Katona Péter
jegyző

1. melléklet a/2021. (.....) önkormányzati rendelethez

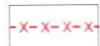
Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



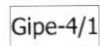
Jelmagyarázat



tervezési terület határa



feltétel teljesítéséhez kötött
építési tilalom



egyéb ipari gazdasági terület
építési övezete



korlátozott használatú
mezőgazdasági terület építési
övezete

Gipe-4/1

SZ

40%

5 000

7,5

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

Tervezési munka
megnevezése:

CSÖMÖR NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A HATÁR ÚTTÓL ÉSZAKRA
TERVEZETT IPARTERÜLET I. ÜTEMŰ TERÜLETÉRE

Dátum:

2021
november hó

Tervező:

Horváth Adrienne

Horváth Adrienne vezető településtervező - TT1 13-1095

Tervszám:

100/2021

Tervezési szakasz:

3141/2012. Kr. 42. §
tárgy. eljárás

SZT-M/3

2. melléklet a .../2021.(...) önkormányzati rendelethez

A HÉSz. 3. melléklete

4. Egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteinek beépítési jellemzői c. táblázata a következő 5. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legkisebb utcai telekszélesség/ mélység (m)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
5	Gipe-4/1	5 000	40,0/160,0	SZ	40	7,5	25