

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Készült a 2022. március 24. napján tartandó rendkívüli Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsági ülésre.

Készítette: Tóth Miklós mb. főépítész

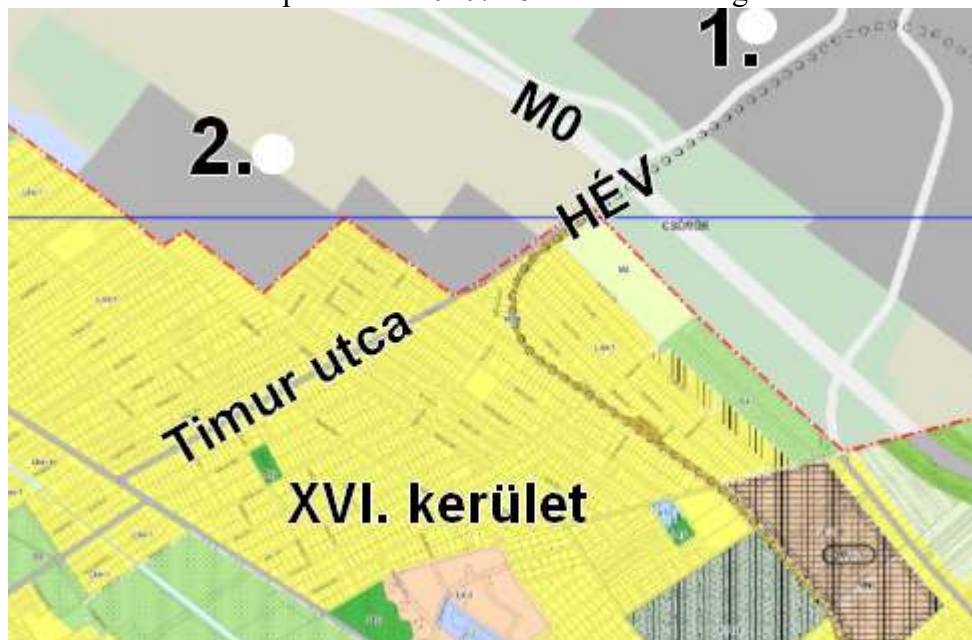
Tárgy: Javaslat Csömör két részterületére vonatkozó, a településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos tárgyalásos eljárás egyeztetési anyagának véleményezésére

Tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság!

A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze tárgyalásos eljárás keretében véleményezésre megküldte Csömör Nagyközség két részterületére vonatkozó, a településrendezési eszközeinek módosítására irányuló egyeztetési tervdokumentációját (1. sz. melléklet).

A tervmódosítással érintett területek:

- 1.sz. részterület: Palotai úti Mátyás király Általános Iskola iskola- és uszodafejlesztéssel érintett 0184/28, 0184/38, 0184/39 hrsz-ú területei
- 2.sz. részterület: Árpádföldi út 0207/45 hrsz-ú telekmegosztás területe



Jelen tervmódosítás során nem kerül kijelölésre újonnan beépítésre szánt terület.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2017. (V. 19.) önkormányzati rendelet 29. §-a 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 tárgyalásos eljárás keretében, a Csömör Nagyközség két részterületére vonatkozó településrendezési eszközök módosítására irányuló, véleményezésre megküldött egyeztetési tervdokumentációval (iktatószám: PE/AF/00141-2/2022) kapcsolatban kifogást nem emel.

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

Felelős: Szatmáry László bizottsági elnök

Határidő: 2022. március 29.

(egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Kovács Péter
polgármester

Melléklet: PE/AF/00141-2/2022. iktatószámú megkeresés

Tóth. új Döntési E206 B

1.sz. melléklet

Aláíró: Váradi Tibor (2022.03.17. 09:51:27)

Budapest XVI. ker.
Polgármesteri Hivatal

Érkezett:

2022 MARCH 17

6/6880 (HKP)
sorszám



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00141-2/2022.

Ügyintéző: Kimmer Dávid Kálmán

Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: Csömör településrendezési eszközök módosítása
tárgyalásos eljárás keretében – Palotai út iskola- és
uszodafejlesztést, Árpádföldi út melletti területet 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:

2022. április 6. (szerda) 10:30 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.

Tájékoztatom, hogy a dokumentáció az alábbi helyen érhető el:

[https://filr.kh.gov.hu:443/filr/public-link/file-](https://filr.kh.gov.hu:443/filr/public-link/file-download/8a4880ee7f282ed8017f78bd0f0d06fe/120410/2277957814058443484/00141-2022_Csomor_TRE_mod_dokumentacio.zip)

[download/8a4880ee7f282ed8017f78bd0f0d06fe/120410/2277957814058443484/00141-](https://filr.kh.gov.hu:443/filr/public-link/file-download/8a4880ee7f282ed8017f78bd0f0d06fe/120410/2277957814058443484/00141-2022_Csomor_TRE_mod_dokumentacio.zip)

[2022_Csomor_TRE_mod_dokumentacio.zip](https://filr.kh.gov.hu:443/filr/public-link/file-download/8a4880ee7f282ed8017f78bd0f0d06fe/120410/2277957814058443484/00141-2022_Csomor_TRE_mod_dokumentacio.zip)

Kérem, hogy az egyeztető tárgyaláson nyilatkozattételre jogosult képviselője részvételét biztosítsa.

Amennyiben írásban kívánják megadni véleményüket, kérem azt az allamifoeptesiz@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
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész



Csömör Nagyközség Önkormányzata
2141 Csömör, Szabadság út 5.
Telefon: +36 28 544 020
E-mail: polgaitkarsag@csomor.hu



Ikt.sz: 288-2/2022.
üi.: Károlyfi Levente

Tárgy: Csömör Nagyközség Településrendezési
Eszközeinek módosítása részterületekre (a
0184/28, 0184/38, 0184/39 hrsz.-ú Palotai út –
iskola- és uszodafejlesztési területek; az
Árpádföldi út menti 0207/45 hrsz terület) című
terv - 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 42.§
tárgyalásos eljárás lefolytatása

Pest Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítész
1052 Budapest Városház utca 7.
Váradi Tibor állami főépítész részére

Tisztelt Állami Főépítész Úr!


A „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42.§-ban foglaltaknak megfelelően, ezúton megküldjük tárgyi terv ún. tárgyalásos eljárás egyeztetési szakaszához készült tervdokumentációját a tárgyalásos eljárás szíves összehívásához.

Mellékeljük továbbá:

- Csömör Nagyközség Képviselő-testületének a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról szóló határozatait,
- Csömör Nagyközség Képviselő-testületének határozatát arról, hogy a Partnerségi egyeztetést lezárta és tárgyi tervmódosítás egyeztetésének folyamata a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 42.§ (2) bekezdése szerinti ún. tárgyalásos eljárás lefolytatása megkérésével folytatódhat,
- Polgármesteri nyilatkozatot a Partnerségi és lakossági egyeztetés lefolytatásáról.

Csömör, 2022. március 3.

Tisztelettel:


Fábr István
polgármester

Mellékletek:

- 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 42.§ tárgyalásos eljárás szerinti egyeztetési tervdokumentáció



Csömör Nagyközség Önkormányzata
2141 Csömör, Szabadság út 5.
Telefon: +36 28 544 020
E-mail: polgaitkarsag@csomor.hu



NYILATKOZAT

Alulírott Fábri István Csömör Nagyközség Polgármestere nyilatkozom, hogy Csömör Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre (a 0184/28, 0184/38, 0184/39 hrsz.-ú Palotai út – iskola- és uszodafejlesztési területek; az Árpádföldi út menti 0207/45 hrsz terület), valamint Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Hársfa utcai és Vadvirág utcai előkertek méretének szabályozására vonatkozóan című tervmódosításokkal kapcsolatos partnerségi, lakossági egyeztetés Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 5/2017.(III.3.) önkormányzati rendelete szerint, valamint „a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról” szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. és 157.§ figyelembevételével megtörtént.

Csömör, 2022. március 3.


Fábri István
polgármester



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

CSÖMÖR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA PALOTAI ÚTI ISKOLA-USZODAFEJLESZTÉS ÉS AZ ÁRPÁDFÖLDI ÚT 0207/45 HRSZ TELEKMEGOSZTÁSA KIEMELT FEJLESZTÉSI RÉSZTERÜLETEKRE TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS SZERINT




HA

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

2022 MÁRCIUS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne e.v.  +36-30/236-3295	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök



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.

2022 március 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/A-C. Mellékletek:** Képviselő-testületi határozatok a tervezési területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításairól
- 2. Melléklet:** Határozat a Partnerségi-lakossági egyeztetés lezárásáról
- 3. Melléklet:** Feljegyzés az Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározásáról

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS	46
--	-----------

Csömör Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/2	Csömör Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása az iskola- és uszodafejlesztéssel érintett 0184/28, 0184/38, 0184/39 hrsz területekre

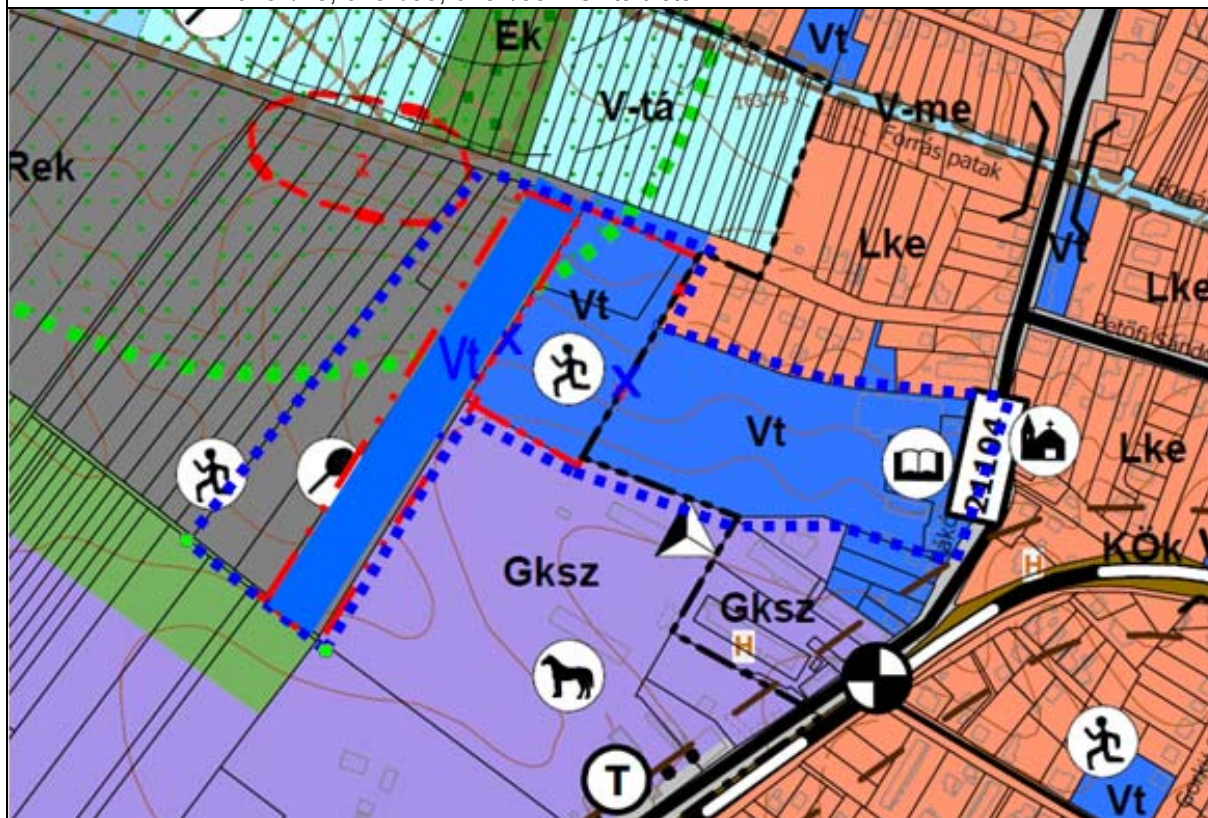
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	53
--	-----------

Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/4	Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása az iskola- és uszodafejlesztéssel érintett 0184/28, 0184/38, 0184/39 hrsz területekre
SZT-M/5	Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása Árpádföldi út 0207/45 hrsz telek megosztása érdekében

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

1.sz. részterület: Palotai úti Mátyás király Általános Iskola iskola- és és uszodafejlesztéssel érintett
0184/28, 0184/38, 0184/39 hrsz területei



2.sz. részterület: Árpádföldi út 0207/45 hrsz telekmegosztás területe



ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Csömör Nagyközség Önkormányzata 2020-ban hagyta jóvá a Mátyás Király Általános Iskola fejlesztéséhez kapcsolódó uszodafejlesztés és a fejlesztési területhez kapcsolódó lovarda elhelyezése okán módosított Településrendezési Eszközeit (településszerkezeti tervmódosítás és Helyi Építési Szabályzat módosítás) módosító - Csömör Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre - az iskola- és uszodafejlesztés érdekében című - tervet. (Jóváhagyás: 207/2020.(XII.18.) Polgármesteri Határozat és 20/2020. (XII.18.) Polgármesteri Rendelet)

Az akkori fejlesztési területhez az Önkormányzat időközben 2 ütemben megvásárolta a nyugatról szomszédos első, majd a további 2 db ingatlant azzal a céllal, hogy e területek bevonásával az uszodafejlesztési területet megnövelje. Azaz a további bővítési lehetőség érdekében készül jelen TRE módosítás. Az eltelt évben egy további módosítási lakossági kérelem érkezett Árpádföldi út 0207/45 hrsz telekmegosztása érdekében. Miután a 0207/45 hrsz tulajdonosának tulajdonában van a terület menti 0207/42 hrsz önkormányzati játszótértől északra fekvő 0207/41 hrsz ingatlan is, és a játszótérbővítés csak a 0207/41 hrsz ingatlan területén lehetséges önkormányzati érdek fűződik a e lakossági kérelem támogatásához. Ennek okán az Önkormányzat településrendezési szerződést kötött a 0207/45 hrsz ingatlan tulajdonosával. Ezáltal, jelen TRE módosítás az alábbi 2 db tervezési területre készül:

-1.sz. részterület: Palotai úti Mátyás király Általános Iskola iskola- és uszodafejlesztéssel érintett 0184/28, 0184/38, 0184/39 hrsz területei

-2.sz. részterület: Árpádföldi út 0207/45 hrsz telekmegosztás területe

Fenti fejlesztések érdekében az Önkormányzat megrendelte Csömör Településrendezési Eszközök módosítása a Palotai úti iskola-uszodafejlesztés és az Árpádföldi út 0207/45 hrsz telekmegosztása kiemelt fejlesztési részterületekre c. tervmódosítás elkészítését.

E TRE (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) tervmódosítást az Önkormányzat megbízásából és a tulajdonosok költségviselésében Horváth Adrienne vezető településtervező készíti. Tervszám: 128/2021.

Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az iskola- és uszodafejlesztés érdekében a 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, mégpedig 2 ütemben: 0184/28 hrsz területet 52/2021. (III.25.) számú Polgármesteri Határozattal és a 0184/38 és 0184/39 hrsz területeket 100/2021.(VI.17.) Kt. számú határozatával (Terviratok 1/A., 1/B. melléklet).

Az Árpádföldi út 0207/45 hrsz területet pedig a 157/2021.(VIII.17.) Kt. sz. határozatával nyilvánította kiemelt fejlesztési területté (Lásd Terviratok 1/C. melléklet!).

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás lehetőséget ad arra, hogy a TRE **tervmódosítás 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 az iskola- és uszodafejlesztés és a 0207/45 hrsz telekmegosztás minél hamarabb megvalósulhasson.

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

A tárgyalásos eljárás szerinti államigazgatási egyeztető szervekkel történő véleményeztetés előtt 2021. 09.09-től - 2021.09.27-ig a településrendezési eszköz tervezetét a partnerség, azon belül a lakosság is észrevételezhette Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 5/2017.(III.3.) önkormányzati rendelete, valamint Koronavírus miatt életbe lépett átmeneti jogszabályok figyelembevételével. Ennek értelmében Csömör Nagyközség Önkormányzata 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.

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

A Partnerségi-lakossági egyeztetés Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 265/2021. (XII.09.) Kt. számú határozatával került lezárásra. (Lásd Terviratok 2. melléklet!)

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

Jelen tervmódosítás során nem kerül kijelölésre újonnan beépítésre szánt terület.

A tervezett TSZT módosítás csupán a 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz tervezési terület nyugati határán már a hatályos TSZT-ben beépítésreszánt különleges rekreációs (K-Rek) területfelhasználásuként jelölt terület ezen ingatlanokkal érintett részét sorolja át az átalános iskola területére vonatkozó településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba.

Az Árpádföldi út 0207/45 hrsz területet érintő módosítás pedig a telek megosztását lehetővé tévő telekhatár tervezett kijelölését jelenti.

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 a Képviselő-testület a területet kiemelt fejlesztési területté történő kijelölésről szóló határozataiban. (Lásd Terviratok 1/A, 1/B. és 1/C. mellékletek!)

Fentiek szerint jelen tervmódosítás során Csömör Nagyközség Településrendezési Eszközei (TRE), azaz a Településszerkezeti terv (TSZT) és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz), valamint annak mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) kerül módosításra az uszodafejlesztéssel érintett területekre, mindemellett az Árpádföldi út 0207/45 hrsz területet érintően kerül a Szabályozási terv (SZT) módosításra.

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 41.§ ún. egyszerűsített 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 Településszerkezeti terve (TSZT) és Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve (HÉSZ és SZT) iskola- és uszodafejlesztés további 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz bővítési fejlesztési területére kerül módosításra. Ezen újabb területek csatlakoznak a korábban, 2020-ban módosításra és a módosítás során csak az általános iskolára új építési övezetként kialakításra került Vt-5/1 építési övezetű területhez. A 0184/28 hrsz 1,0731 ha, a 0184/38 hrsz 1,1411 ha, a 0184/39 hrsz 1502 m², azaz összesen 2,3644 ha terület nagyságú bővítési terület kerül átsorolásra az iskolaterülethez, a szomszédos beépítésre szánt különleges rekreációs (K-Rek) területfelhasználásra jelölt területből.

Az általános iskola jelen tervmódosításban szereplő fejlesztéséhez kapcsolódó, jelenleg általános mezőgazdasági - 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz - területeket a hatályos TSZT különleges rekreációs (K-REK) területfelhasználásba sorolja, a tervezett belterülethatárát az iskola nyugati oldalán fekvő telkek nyugati határáig - azaz a településközpont vegyes területfelhasználásként jelölt területeket is beleértve - állapítja meg.

A jelen módosítás során a 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz területek a rájuk jelenleg hatályos különleges-rekreációs K-REK területfelhasználásból településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba kerülnek átsorolásra és belterületbe vonásra.

A módosítással érintett 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz területeken a HÉSZ szerinti Vt-5/1 jelű településközpont vegyes építési övezet területére vonatkozóan a Szabályozási tervlapon kijelölt építési hely határozza meg az épületelhelyezést, nem a HÉSZ szerinti általánosan megállapított elő-, oldal- és hátsókert értéke.

Az Árpádföldi út 0207/45 hrsz területet érintő módosítás pedig a telekhatár tervezett kijelölését jelenti a 0207/45 hrsz telek megosztásának biztosítását jelentő javasolt telekalakítási vonallal.

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 Áltámasztó javaslat is készült.

A jelen tervmódosításhoz a módosítással érintett területre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat egyes részei is figyelembevételre kerültek a Korm.rend. 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 oktatással kapcsolatos, valamint az iskola 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 térségi övezet közül a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési Terv 3. mell.: Tájékvédelmi övezet területe érinti a tervezési terület északnyugati részét. Lásd az 1.12.3.1. Tájékvédelmi területek pontban bemutatottak és a 2.1.3. Tájékvédelmi és tájékvédelmi javaslatok pontban leírtak szerinti megfelelést.

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 az alapintézményei, valamint kulturális, közösségi, művelődési, sport célú intézményei fejlesztésére.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ AZ ALÁBBIK SZERINT RÖGZÍTI EZEKET:

„2.2. Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása

Humán infrastruktúra és szolgáltatások bővítése, fejlesztése

- Hivatali és adminisztratív ügyek

- Intézményi fejlesztések

- „Okos Település” (Smart City)

Intézményi fejlesztések

Egy települést alapvetően determinál településstruktúrában betöltött helyzetétől függő ellátási színvonala. Nyilvánvalóan ez minél magasabb szintet ér el, annál kedvezőbb a település megítélése mind helyi szinten, mind pedig a külső szemlélők által.

Az agglomeráció népesedési folyamatait követve szükséges az alapszintű ellátás intézményeinek

folyamatos kapacitásbővítése (óvoda, iskola, egészségügyi intézmények), a bölcsődei ellátás biztosítása a munkaerőpiacon hátrányos helyzetben lévő anyák visszatérését segítheti a munka világába, de ide sorolható a korszerű egészségügyi ellátást biztosító, komplex feladatot ellátó egészségház létrehozása is. Figyelmet kell fordítani a kulturális intézmények és sportolási lehetőségek fejlesztésére is, hiszen a kapcsolódási és sportolási lehetőségeknek számos kedvező hatása van a lakosságra és az ide látogatókra nézve is.

Az önkormányzat rendelkezésére álló, művelődési ház melletti ingatlanon *faluház és közösségi tér* kialakítása javasolt. A meglévő, de használaton kívüli strand területe megfelelő területet nyújt a sportolási lehetőségek bővítésére, például egy *sportközpont, tanuszoda* kialakítására. A fennmaradó területen pedig a környezetnek megfelelő hasznosítás érdekében *íjásági táborhely* kialakítása javasolt.”

Mindezekon felül Csömör nagyközség Fejlesztési terveinek összefoglalását tartalmazó „Csömör nagyközség Községi tér- és közterület-fejlesztési program 2017-2021.” dokumentuma 2 fejezetben (I. Községi terek fejlesztése és II. Közterületek fejlesztése) tartalmazza a településfejlesztési feladatokat.

Az alábbi kivonat a jelen tervmódosítás alapját képező iskolára vonatkozó fejlesztéseket tartalmazza:

„CSÖMÖR NAGYKÖZSÉG KÖZÖSSÉGI TÉR- ÉS KÖZTERÜLET-FEJLESZTÉSI PROGRAM 2017-2021.” - kivonat

I.1. Intézmények		
Fejlesztés	Forrás	Becsült költség (2017. évi áron, bruttó)
Iskola - épületenergetikai felújítás (nyílászáró cserék, homlokzat és tetőszigetelés, napelemek) <i>(További fejlesztések: intézmény fenntartó- és működtető váltástól függően-iskolaállamosítás)</i> > Kapcsolódó fejlesztések: - közlekedésbiztonsági átépítések a Major úton - sportcsarnok felújítás; - szabadtéri sportközpont bővítése - tanuszoda építése	Európai uniós pályázati támogatás (100%)	128 millió Ft (ebből önk.: 1,5 millió Ft)

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Az 1. számú részterület:

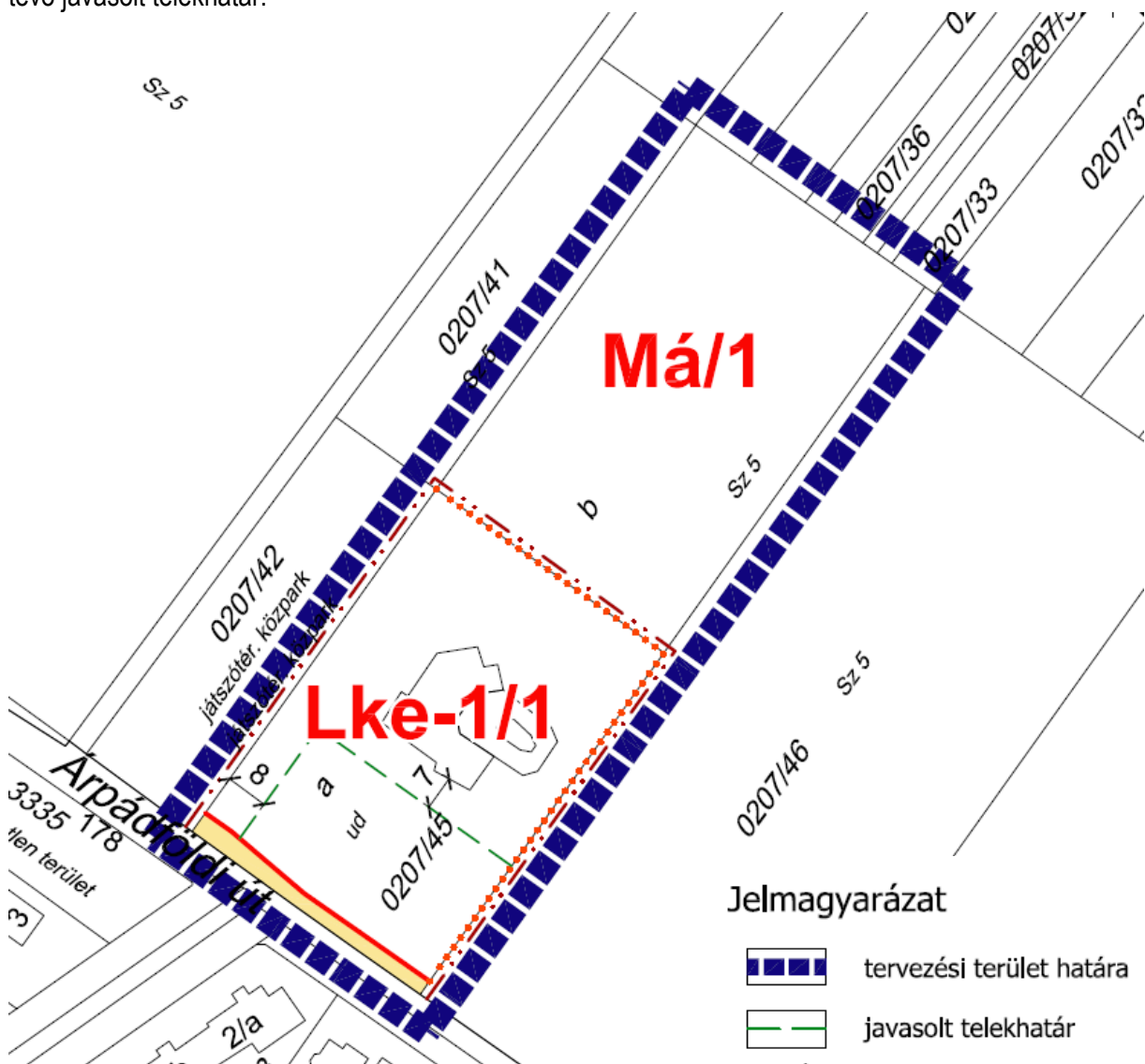
A jelen módosítással során az általános iskola és uszoda fejlesztéssel érintett tervezési területen önkormányzati fejlesztés történik, ennek értelmében másik féllel megkötendő településrendezési szerződés nem szükséges a fejlesztéshez.

A 2. számú részterület:

Az Árpádföldi út 0207/45 hrsz területet érintő módosítás érdekében a tulajdonos és az Önkormányzat között településrendezési szerződés került megkötésre 2021. június 14-én.

A szerződés arra irányul, hogy a 0207/45 hrsz terület nyugati oldalán fekvő, az Önkormányzat tulajdonában lévő 0207/42 hrsz.-ú játszótér területét az igényeknek megfelelően bővíteni kívánja, ennek egyetlen lehetséges iránya a 0207/41 hrsz.-ú ingatlan területe, amely északi irányú bővítést jelent. A 0207/41 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a 0207/45 hrsz terület tulajdonosa. Aki a 0207/45 hrsz Lke-1/1 építési övezetű lakótelkét tervezi megosztani. A telekmegosztás viszont csak úgy lehetséges, amennyiben a Szabályozási terv kijelöli annak telekhatárát. A szerződés keretében a 0207/45 hrsz terület tulajdonosa vállalja azt is, hogy az Árpádföldi út hatályos szabályozási tervi kiszabályozásával érintett út menti 178 m² telekrészét térítésmentesen átadja az önkormányzatnak, mint tervezett közterület.

Ezen településrendezési szerződés alapján kerül a jelen tervmódosításban a telekmegosztást lehetővé tevő javasolt telekhatár.



1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Csömör Nagyközség Településrendezési eszközei 2019-ben kerültek jóváhagyásra, az alábbiak szerint:

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

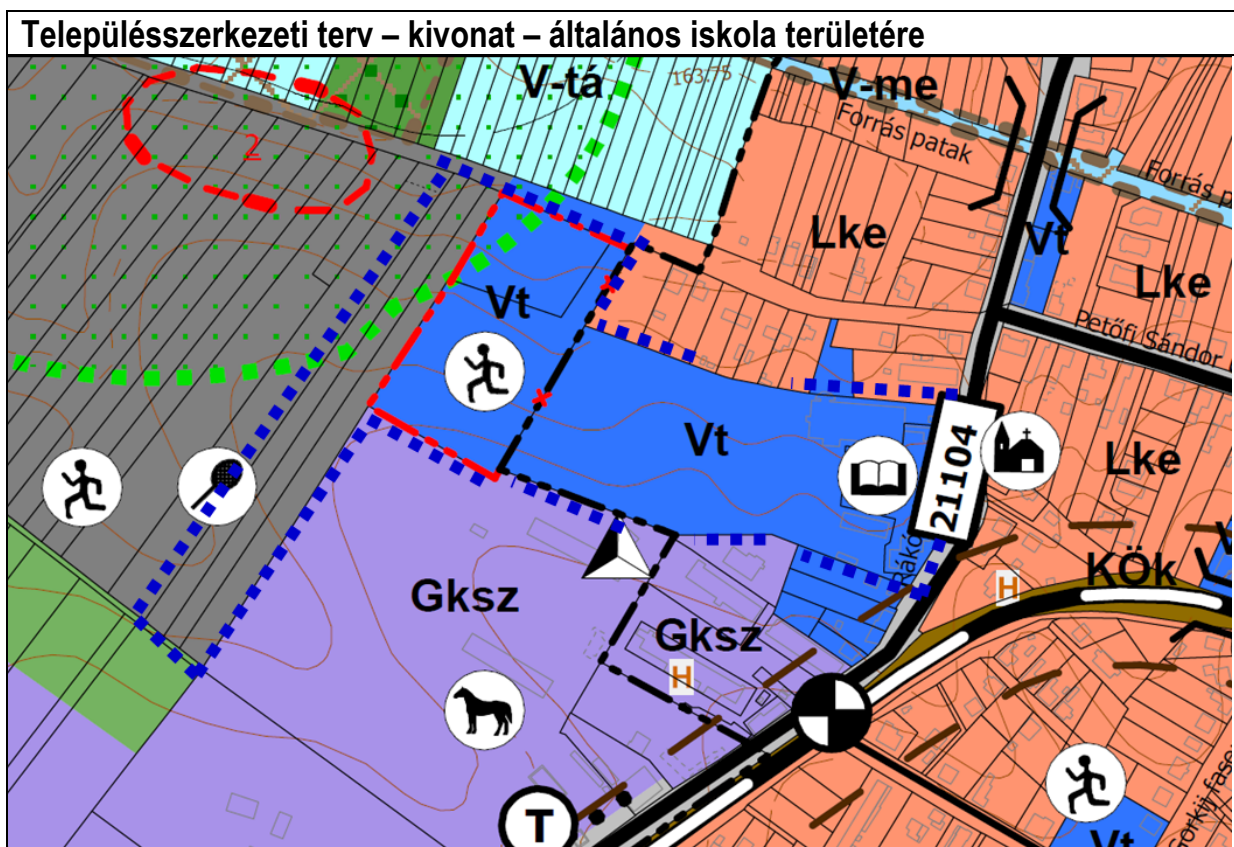
Általános iskola területére 2020-ban kerültek módosításra a településrendezési eszközök az alábbiak szerint:

- 207/2020.(XII.18.) Polgármesteri Határozat,
- 20/2020. (XII.18.) Polgármesteri Rendelet.

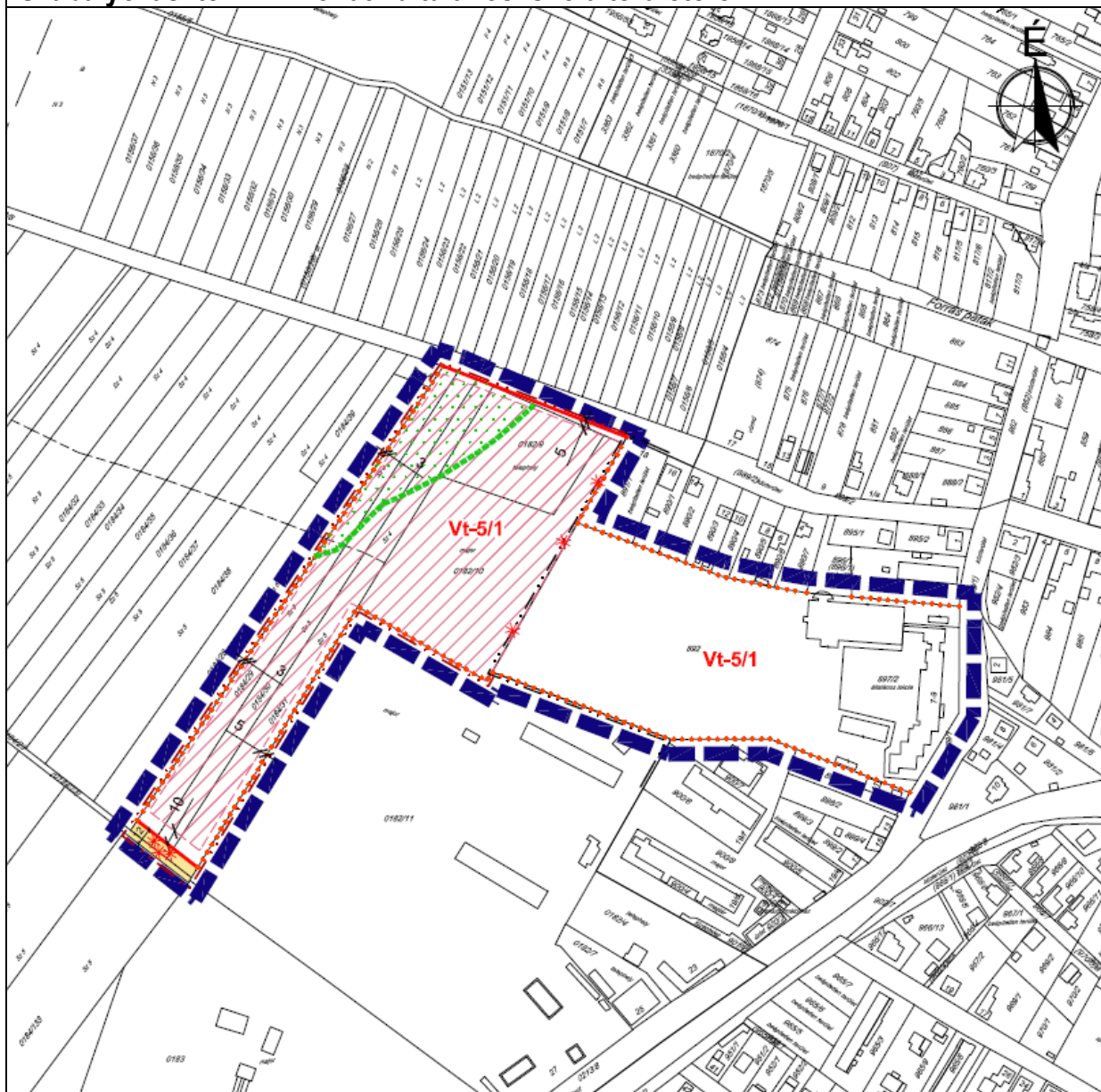
A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területeket az alábbiak szerint tartalmazzák:

- Településszerkezeti terv: az iskola- és uszodafejlesztés jelen termódosításban tervezett 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz területeit még a hatályos TRE készítésnél elhatározott fejlesztés szerinti különleges rekreációs (K-REK), az általános iskola meglévő területét településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba sorolja, és a belterülethatárát a nyugati telekhatáron állapítja meg.
- A Szabályozási terv: az iskola- és uszodafejlesztés jelen termódosításban tervezett a 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz területeket korlátozott mezőgazdasági - Mko/1 övezetbe, az általános iskola meglévő telkét településközpont vegyes – Vt-5/1 építési övezetbe sorolja.
- Az Árpádföldi út 0207/45 hrsz terület déli része kertvárosias lakóterület Lke-1/1 építési övezetbe és északi része általános mezőgazdasági Má/1 övezetbe sorolt.

AZ 1.SZÁMÚ FEJLESZTÉSI RÉSZTERÜLET:



Szabályozási terv – kivonat - általános iskola területére



A tervezési területen tervezett iskola- és uszodafejlesztés megvalósítása érdekében a tervezési terület nyugati részének (0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz) területfelhasználása módosításra kerül, valamint a tervezési terület egészére az iskola keleti területeire vonatkozó Vt-5/1 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.

Azaz Csömör Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TSZT és HÉSz, valamint SZT) módosítása szükséges jelen fejlesztéshez.

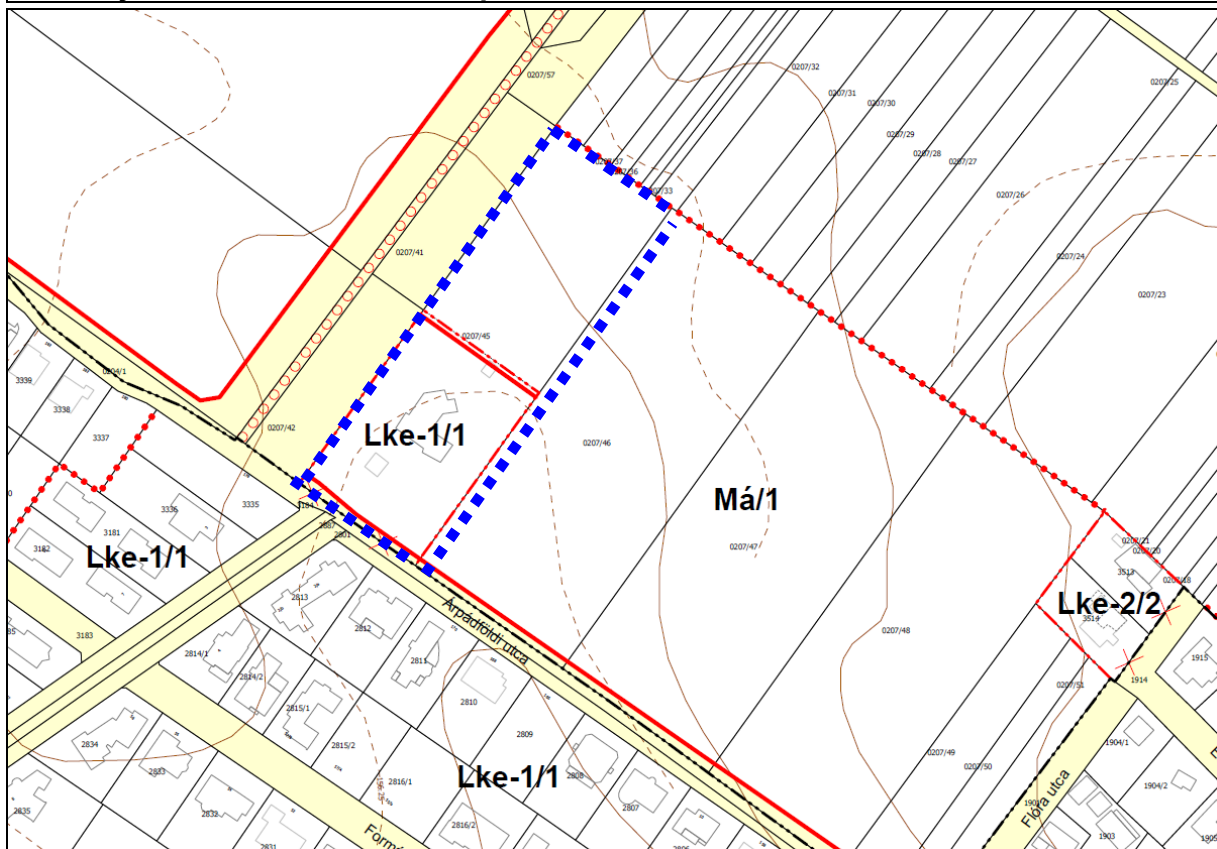
A Vt-5/1 jelű építési övezet megtartja a jelenleg hatályos szabályozási előírásait.

A 2.SZÁMÚ FEJLESZTÉSI RÉSZTERÜLET:

Településszerkezeti terv – kivonat – Árpádföldi út 0207/45 hrsz terület



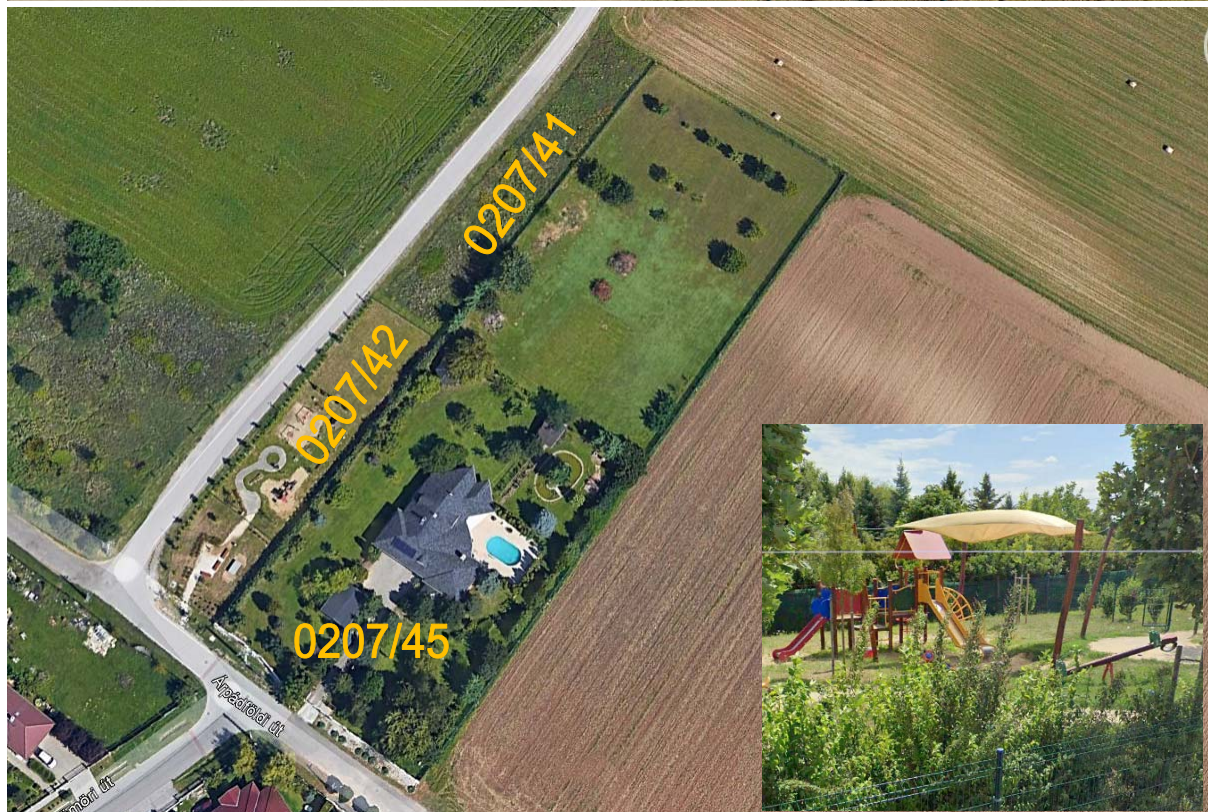
Szabályozási terv – kivonat - Árpádföldi út 0207/45 hrsz terület



Az Árpádföldi út tervezési területen a 0207/45 hrsz lakóterületi telek megosztása tervezett, amely a Szabályozási tervmódosítását jelenti, amely során javasolt telekhatár szerint osztható meg a telek.

Az Árpádföldi út 0207/45 hrsz területének nyugati határa menti 0207/42 hrsz közlekedési területen kialakított játszótér működik, amely az északi oldalán fekvő 0207/41 hrsz területen kerülhet bővítésre, a tulajdonos és az önkormányzat között megkötött településrendezési szerződés alapján.

Lásd az 1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések c. fejezet 2. sz. tervezési területre vonatkozó szövegrészét.



1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

Az 1.6.1. fejezetben bemutatott Településszerkezeti terven a tervezési, illetve a módosítással érintett terület a településszerkezeti terv szerinti megállapítások és megvalósult elemeinek helyzetét jelen módosítás nem befolyásolja. A TSZT módosítás során tehát az 1.sz. iskolafejlesztés tervezési területének nyugati része a keleti rész szerinti településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba kerül. Az általános iskolai fejlesztés TSZT módosítással érintett területrésze jelenleg beépítés nélküli területeket, ingatlanokat (0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz) érint.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz tervezési területet érintő módosítás nem okoz településszerkezeti tervi módosítást.

1.7-1.11. fejezet

(társadalom, demográfia, humánközszolgáltatás, 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.

Az 1. sz. általános iskola- és uszodafejlesztés tervezési területe önkormányzati tulajdon és az is marad, mivel az önkormányzat alapintézményi területe.

A település alapintézményi ellátásának szintjét jelen fejlesztés minőségi szempontból is megemeli.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz terület 2 telekre történő megosztása egy újabb lakóépület elhelyezését jelenti, ezen osztással lakóépületenként 2 lakás alakítható ki, azaz a megosztás + 2 lakást eredményez, amely során a lakosszámváltozás nem eredményez a település intézményeiben releváns módon férőhelyszükségletet.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz területét rendező településrendezési szerződés alapján a tulajdonos átadja a 0207/45 hrsz telek északi részétől nyugatra fekvő 0207/41 hrsz területet, amely az attól délre fekvő 0207/42 hrsz területet létesült játszótér bővítési területe lesz.

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. Táj történeti 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.

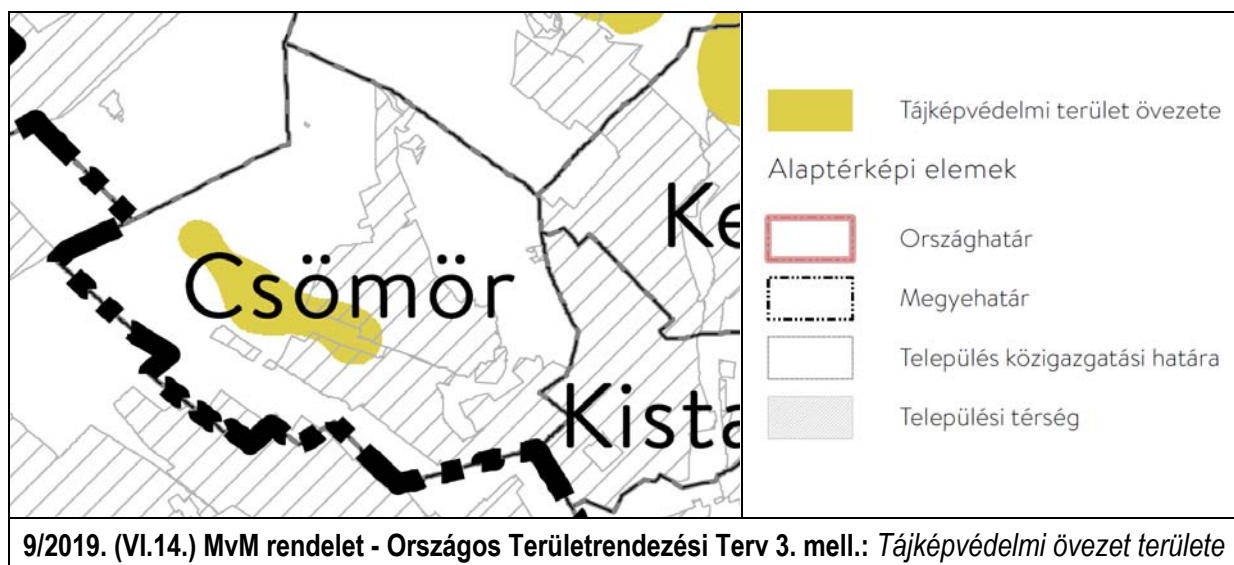
1.12.3. Védett táji-, természeti értékek, területek

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 tervezési terület északnyugati nyugati terület részének északi része Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területként jelölt a Településrendezési Eszközökben. Ennek oka a magasabb szintű terv, azaz az 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési Terv 3. mell.: „Tájképvédelmi övezet területe” érintettsége.

Miután a hatályos Területrendezési eszközök tartalmazzák ezen övezeti érintettséget, mint „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”.



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 nyugati része jelenleg mezőgazdasági – szántó – művelés alatt áll, a területen értékes zöldfelület nem található. A módosítással érintett területen fa, facsoport nem található.

Termőföld igénybevétel – átlagosnál jobb minőségű szántóterületek - helyhez kötött beruházás:

A fejlesztések által igénybevett 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz területek jelenleg még mezőgazdasági területfelhasználású szántó területek, amelyek közül a 0184/38 északi része és a 0184/39 hrsz Sz4, a 0184/28 hrsz és a 0184/38 déli része Sz5 minőségi osztályba soroltak. Az Sz4 szántó besorolás az átlagosnál jobb minőségű szántóterületeket jelent Csömör viszonylatában. Jelen fejlesztés esetében az **átlagosnál jobb minőségű szántóterületek a fejlesztési területnek egy kisebb, kb. 1/6-od részét teszik ki.** Megjegyzendő, hogy e területek már a hatályos településrendezési eszközökben is beépítésre szánt területek, azaz e területek nem jelen tervmódosítás során kerülnek kijelölésre beépítésre szánt területként. Mivel jelen fejlesztés a meglévő általános iskola és sportcsarnok fejlesztéshez köthető, és belterülethez csatolásra kerülő belterületi ingatlanok lesznek, ennek értelmében **helyhez kötött beruházásnak** minősülnek. Amely okán a termőföldvédelmi törvény kivételt tesz, azaz annak alapján jelen fejlesztéssel kapcsolatban a véleményező földhivatal részéről nem szükséges kifogást emelni, a termőföldvédelmi törvényre hivatkozva.

Lásd a termőföldvédelmi törvény alábbi szabályait, amelyben **fenti hivatkozások** vastag betűvel kerültek megjelölésre:

2007. évi CXXIX. törvény - a termőföld védelméről

A TERMŐFÖLD VÉDELME

A termőföld védelmének érvényesítése a településrendezés és a településfejlesztés során³⁸

6/B. §³⁹ (1) Ha az **ingatlanügyi hatóság** a településrendezési eszközök, a településfejlesztési koncepció, illetve az integrált településfejlesztési stratégia elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban **véleményező hatóságként működik közre**, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a **beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen**. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – **kifogást kell emelni**, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) **többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek**, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.

(2)⁶² **Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet**. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, amennyiben annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.

(3)⁶³ A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából **helyhez kötött igénybevételnek** kell tekinteni különösen

a) a **meglévő létesítmény bővítését**, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;

Fentiek alapján tehát a 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz területek átsorolása indokolt és a termőföldvédelmi törvényben foglalt kivételek értelmében támogatható.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

Az iskola fejlesztéssel érintett 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz területek beépítés nélküli jelenleg még mezőgazdasági területfelhasználású Sz4, déli része Sz5 besorolású szántóterületek.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz területen egy lakóépület áll. A telekosztással a meglévő lakóépület a telek északi oldalán kialakításra kerülő telekre kerül, amely telekrész az Árpádföldi út felől közelíthető majd meg a Szabályozási terv szerinti javasolt telekhatár szerint. A telek déli részén az Árpádföldi út mentén új telek kerül kialakításra.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

A fejlesztés során a telekstruktúra tervezetten megváltozik. Várhatóan a jelenlegi 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz területek összevonásra kerülnek az iskola/uszodafejlesztésre már kijelölt területekkel.

A telekalakításra vonatkozó építési övezeti paraméterek nem módosulnak a Vt-5/1 építési övezeti átsorolással.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz területen tervezett telekosztással a meglévő lakóépülettel rendelkező telekrész kerül önálló telekre. A kialakuló másik telek beépítés nélküli lesz. A telektől keletre szomszédos területek mezőgazdasági területek, ahol a szántóműveslének megfelelő telekosztás van.

Azaz mivel a meglévő lakótelket leválasztó telekstruktúra egyébként is eltér a környezet telekstruktúrájától, a jelen megosztás szerint kialakuló telekosztás nem okoz negatív hatást, illetve nincs hatással a környezetre, és annak telekstruktúrájára. Az Árpádföldi út déli oldalán fekvő lakóterület telekosztására tekintve sem gyakorol hatást, mivel éppen a Mókus utca és Árpádföldi út csatlakozásában fekszik a 0207/45 hrsz telek. Tehát a telek alapvetően is egyedi helyzetben van a fekvése okán, így a telekmegosztási lehetőség ezen nem módosítás, nem lesz érezhető a hatása.

1.14.4-1.14.5. Épületállomány vizsgálata

A 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz iskola/uszodafejlesztéssel érintett terület nem rendelkezik beépítéssel, ezek jelenleg még mezőgazdasági területfelhasználásúak.

A meglévő általános iskola épülete és a sportcsarnok épülete jó állapotú épületek.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz területen kiváló állapotú, új építésű családi ház áll.

1.14.6. Az épített környezet értékei

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

1.15. Közlekedés

A tervezési terület keleti határa a 21104 sz. települési út (Major út), északi határa a Palotai út, lakóút.

A Településrendezési eszközökhöz készült Megalapozó vizsgálat részletes közlekedési vizsgálatot tartalmaz, amely jelen termódosítás során nem kerül kiegészítésre.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz területen az Árpádföldi útról közelíthető meg, a telekmegosztás során kialakuló telkek a jövőben is megtartják az Árpádföldi út felőli feletarást.

1.16. Közművek

A tervezési terület keleti határa a 21104 sz. települési út (Major út), északi határa a Palotai út, lakóút, amelyeken a teljes közműhálózat kiépült.

A Településrendezési eszközökhöz készült Megalapozó vizsgálat részletesen tartalmazza a település közműhálózatának leírását, amely jelen termódosítás során nem kerül kiegészítésre.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz területe összeközműves.

1.17. Környezetvédelem

A Településrendezési eszközökhöz készült Megalapozó vizsgálat részletesen tartalmazza a településre vonatkozó környezetvédelmi vizsgálatokat, ezek kiegészítése általánosan nem szükséges. A HESz 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 változás során ki kell emelni, hogy a település belterületének határán lévő intézményterület, általános iskola területe bővül, a TSZT által már beépítésre szánt területen kijelölt területeken, amely újabb környezetvédelmi szempontokat nem vet fel.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz terület telekmegosztása nem vet fel környezetvédelmi szempontokat.

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 területeken megkutatott és nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon nincs.

2. HELYZETELEMZÉS - HELYZETÉRTÉKELÉS

A tervezési terület nyugati részét érintő konkrét módosítással érintett 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz területek Csömör Nagyközség hatályos Településszerkezeti tervében beépítésre szánt területek (különleges rekreációs terület), amely Helyi Építési Szabályzata szerint még építési joggal nem rendelkező, átmenetileg mezőgazdasági területként szabályozott korlátozott mezőgazdasági övezetű területek (Mko/1).

A tervezési terület középső és keleti része Csömör Nagyközség hatályos Településszerkezeti tervében településközpont vegyes terület (beépítésre szánt terület), amely Helyi Építési Szabályzata szerint már építési joggal rendelkező Vt-5/1 építési övezetű területek.

A módosítással érintett területrészek nyugati része (0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz) jelenleg még mezőgazdasági művelés alatt állnak, azaz művelés alóli kivonásuk meg nem történt meg.

A tervezett fejlesztés során a beépítési előírások nem módosulnak, az iskolaterület egészére a Vt-5/1 építési övezeti besorolás kerül megállapításra.

A módosítással érintett területrészek természetvédelmi területeket nem érintenek.

A terület északnyugati területrésze a tőle északra eső területekkel együtt tájképvédelmi terület része, amely jelen terv során nem kerül módosításra.

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

A tervezési terület nem érintett régészeti lelőhellyel.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz terület telekmegosztása nem vet fel olyan szempontokat, amely a telek jelenlegi helyzetéhez képest változást idéz elő.

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. Településrendezési javaslatok

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

Jelen termódosítás során a Településszerkezeti terv módosítását az jelenti, hogy a terület nyugati részén a hatályos TSZT szerint kijelölt beépítésre szánt különleges rekreációs terület kis részben (3 ingatlan – 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz) településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba kerül, ezzel illeszkedik a fejlesztési terület keleti és középső részét jelentő településközpont vegyes területfelhasználáshoz.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz területre vonatkozó telekosztás a településszerkezet, területfelhasználást vagy annak rendszerét nem érinti.

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

A Településszerkezeti terv fenti 1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer c. fejezetben leírtak szerint és okból kerül módosításra.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A hatályos Településszerkezeti terv beépítésre szánt terület kijelölést tekintve nem módosul. Az országos és térségi területrendezési tervek, az általuk kijelölt települési térségként jelöli a területet és környezetét, a települési térség területe nem módosul. Lásd 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata c. fejezetben bemutatott területrendezési tervi kivonatokat.

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 fejlesztési 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

Az 1.12.3.1. Tájképvédelmi területek c. pontban leírtak és az ott bemutatásra került **9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési Terv 3. mell.: Tájképvédelmi övezet területe** kivonat szerint a tervezési terület északnyugati nyugati területrészének északi része „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”-ként jelölt a Településrendezési Eszközökben. Ennek oka a magasabb szintű terv, azaz az 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési Terv 3. mell.: „Tájképvédelmi övezet területe” érintettsége.

E területek a településrendezési eszközökhöz elkészült Megalapozó vizsgálati és az Alátámasztó javaslati munkarészekben is bemutatásra kerültek. Jelen termvmódosítás 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 termvmódosítás kapcsán nem szükséges.

Az építmények tájba illesztésének szabályait Csömör Nagyközség **Településképezének védelméről szóló 18/2018.(VII.18.) önkormányzati** rendeletének 13.§ tartalmazza, lásd - kivonat Terviratok 2. Melléklet. Az előírások biztosítják a tájkép védelmét az elhelyezésre kerülő épületek, építmények anyaghasználatának és színeinek meghatározásával.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz terület nem érintett tájképi, tájképvédelmi szempontból.

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

Miután nem kerül „új beépítésre szánt terület” kijelölése, ezért biológiai aktivitásérték változás és arra vonatkozóan pótlás nem történik.

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 kialakításra kerülő uszoda, sport-, valamint lovardaterület terület beépülésével parkosított zöldfelület, állandó növénytakaró jön létre, a mai - átmenetileg mezőgazdasági hasznosítású terület – időszakos zöldfelület helyén.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok

Jelen fejlesztési területek nincsenek hatással Csömör főúthálózati kapcsolataira, azaz a módosítás miatt a hatályos településrendezési eszközökhöz képest nem változnak.

3.2. Főbb közlekedési csomópontok

A módosítások területei nem vetik fel főbb közlekedési csomópont kérdését.

3.3. Belső úthálózat

A Szabályozási tervmódosítás a 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz terület Vt-1/5 építési övezeti besorolása jelenti, valamint a terület déli oldalán kiszabályozásra kerülő útszakasz, amely az iskolafejlesztéssel mér érintett korábbi területrészek déli oldalán kiszabályozásra kerülő tervezett útterület folytatása. Azaz a 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz fejlesztési terület délnyugati határán futó 0184/23 hrsz földút a tervezési terület menti szakasza 12 m szabályozási szélességre kerül kiszabályozásra. Ennek egyik oka a területtől nyugatra fekvő különleges rekreációs terület felé történő megközelítés hosszútávú biztosítása, másrészt, a tervezési terület délkeleti szomszédságában lévő Gazdaszövetkezet (0182/11 és 0183 hrsz) gazdasági területe, amely belső feltásása hosszabb távon valósul meg, de jelen fejlesztés során a későbbi belső feltáró út és jelen terület közötti összekötést biztosítja majd.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz terület nem érintett út kiszabályozással.

3.4. Községi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)

A tervezett módosítások a községi közlekedésre nincsenek befolyással, a területek a meglévő viszonylatokkal elérhető távolságra fekszenek.

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 tervezett módosítás során a parkolás tekintetében a telken belüli parkolást, mint országos előírást kell betartani.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

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

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

A fejlesztési területre vonatkozó közműellátás ismertetése

Az uszoda-, iskola fejlesztésre tervezett területtel szomszédos beépített területek rendelkeznek közműellátással. Mind a területet északról határoló Palotai út, mind az általános iskolát keletről határoló Major utca, teljes közművel rendelkezik, így a kiépített közműhálózatok csatlakozási lehetőséget biztosítanak a fejlesztési terület közműellátásának kiépítésére.

Azaz közmű szempontjából a terület teljes közművel ellátható.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz terület is teljes közművel ellátott.

Meg kell említeni, hogy az elvárásoknak, az előírásoknak és a kedvezőbb fenntarthatóságnak megfelelően az energiaigények minél nagyobb hányadának megújuló energiahordozóval való kielégítése szükséges és javasolt.

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

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A Településszerkezeti terv a beépítésre szánt területek tekintetében nem módosul.

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 HESz környezetvédelmi szempontból nem módosul.

A várható környezeti hatások:

a) A terv, a tervezett változtatások megvalósítása az érintett területekre vonatkozóan eseti és egyszeri. A tervezett fejlesztéshez nem szükséges a településszerkezeti terv szerinti beépítésre szánt és nem szánt területfelhasználás módosítása. A terület hatályos terv szerinti különleges területként történő tervezett használata annyiban módosul, hogy a szomszédos településközpont vegyes területfelhasználát jelenik meg a 0184/28, 0184/38 és 0184/39 hrsz területeken is, amely változás semlegesnek tekinthető környezetvédelmi szempontok értelmében.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz területet érintő telekosztásnak nincs környezeti hatása.

b) **A meglévő környezeti hatások mértéke a módosítás következtében - az építés és az üzemelés ideje alatt - a várható környezeti hatások hatásterületén belül nem jelentős mértékű.** A területfelhasználásváltozása semleges nem tekinthető.

A változtatás más tevékenységeket, a szomszédos és távolabbi területek használatát nem korlátozzák kedvezőtlenül, nem szabnak keretet más tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek, amennyiben a vonatkozó környezetvédelmi előírásokat az építés és az üzemeltetés során betartják. A tervezett változtatások következtében várható kedvezőtlen környezeti hatások az építési engedély és a vonatkozó jogszabályok műszaki és környezetvédelmi előírásainak betartása mellett a környezeti károk és kockázatok minimalizálásának megfelelő intézkedésekkel kezelhetők.

A tervezett létesítmények létesítése és üzemeltetése az építési engedély és a vonatkozó jogszabályok szerinti előírásoknak megfelelő műszaki kialakítással nem veszélyezteti a felszíni- és a felszín alatti vizek minőségének megőrzését.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz területet érintő telekosztásnak nincs környezeti hatása.

A várható környezeti következmények alapján megállapítható:

A terv megfeleltethető a vonatkozó környezetvédelmi, értékvédelmi jogszabályokban foglalt előírásoknak. A terv megvalósulásának várható környezeti hatása a szükséges környezetvédelmi intézkedések érvényesítésével a környezeti határértékeken belül tartható, nem zavaró.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz területet érintő telekosztásnak nincs környezeti hatása.

Összefoglalva:

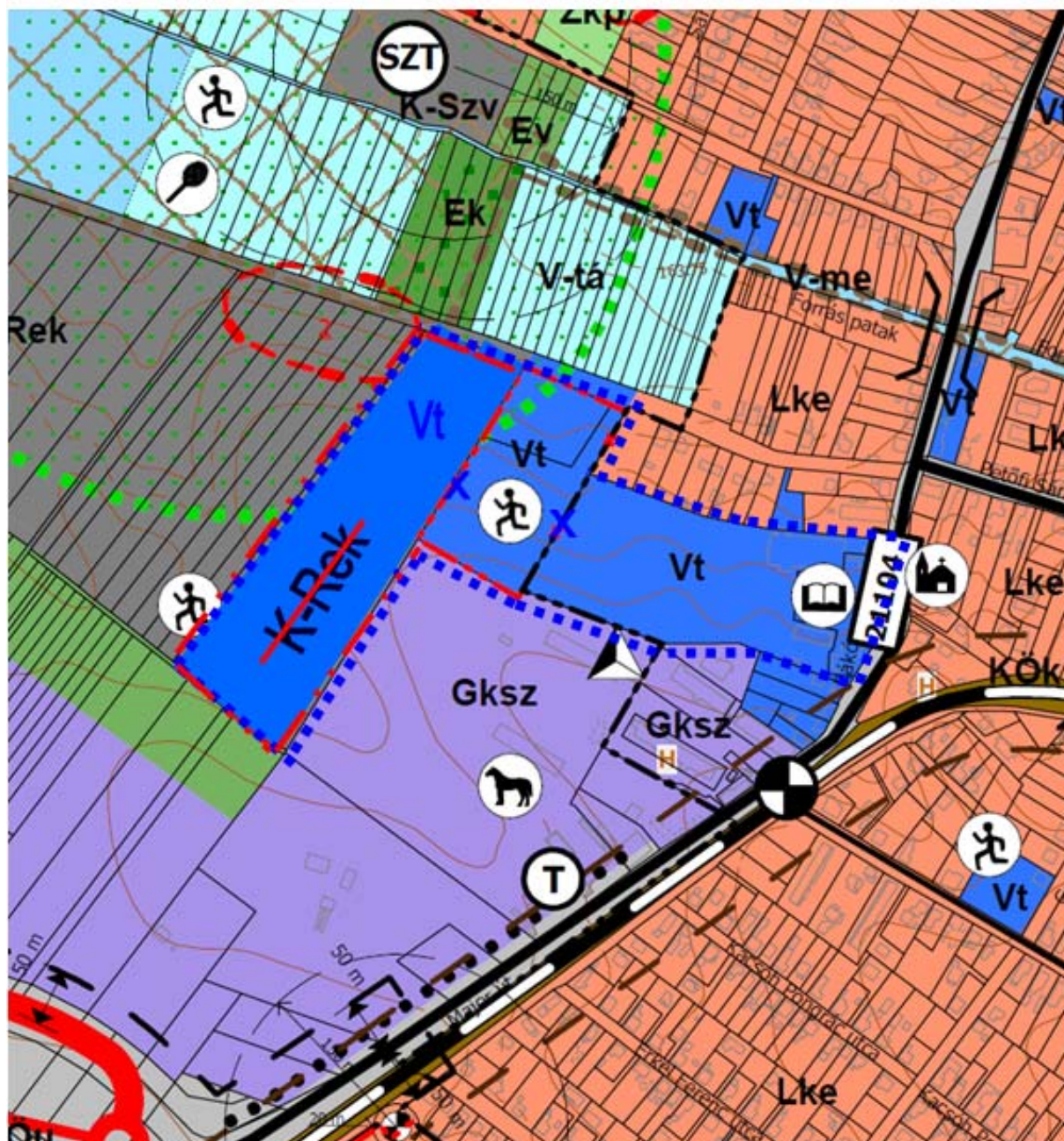
Jelen fejlesztés jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, így a módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz. A fentiek alapján a településrendezési eszközök módosításához külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz területet érintő telekosztásnak nincs környezeti hatása.

Ennek értelmében erről is döntött a Képviselő-testület a területet kiemelt fejlesztési területté történő kijelölésről szóló határozataiban. (Lásd Terviratok 1/A és 1/B. mellékletek!)

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A Településszerkezeti terv módosítása szükséges. A 0184/28, 0184/38, 0184/39 hrsz területek településközpont vegyes Vt területfelhasználásba kerülnek.



- ■ ■ ■ ■ tervezési terület határa
- · — · — belterületi határ
- Vt** településközpont vegyes építési övezete
- ■ ■ ■ ■ TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL
KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET

A TSZT módosítással párhuzamosan a HÉSz módosítása is megtörténik, lásd alábbi 7. Szabályozási koncepció fejezetet!

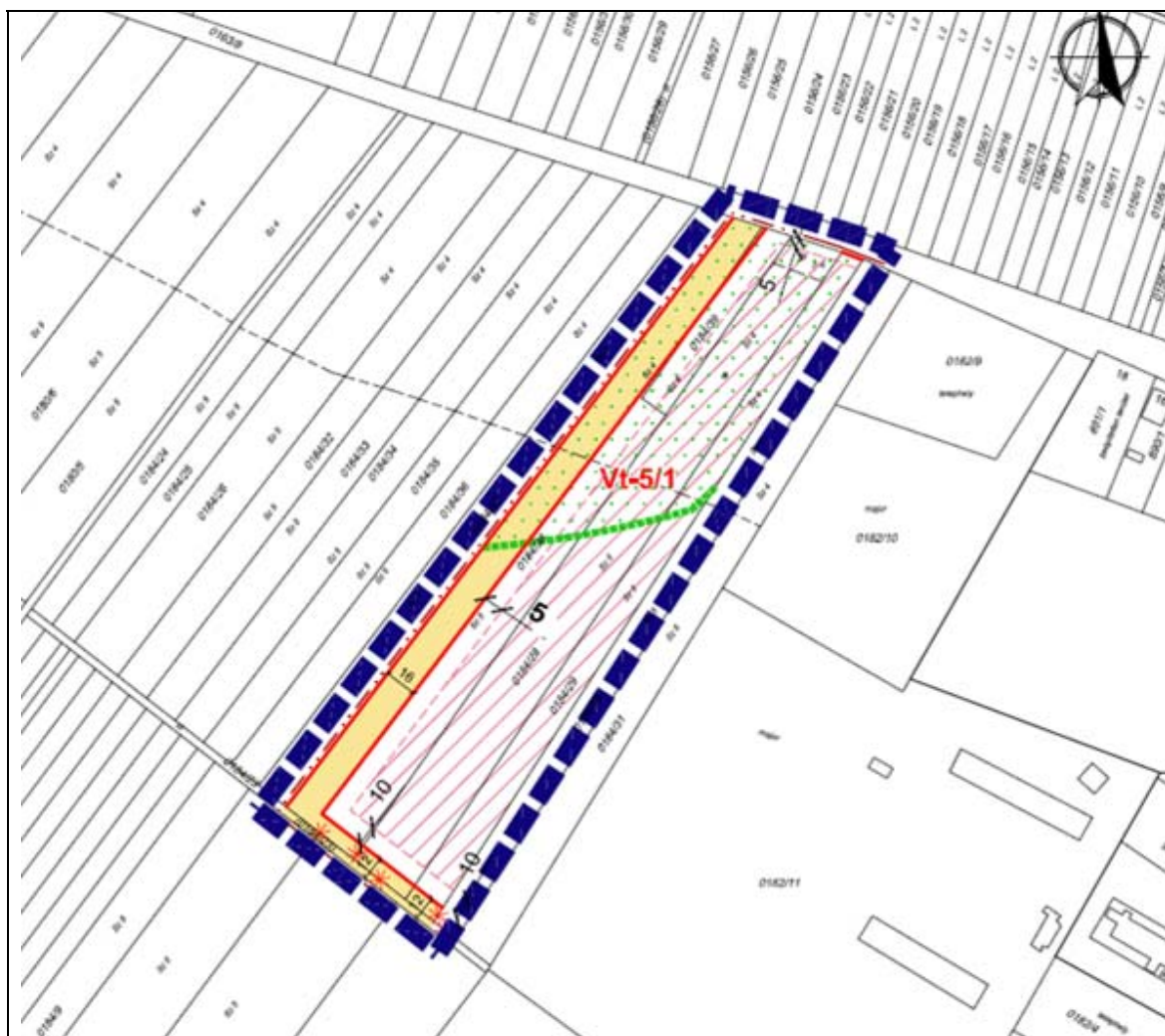
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A HÉSz módosítás és a Szabályozási terv módosítás az alábbiakban kerül felsorolásra:

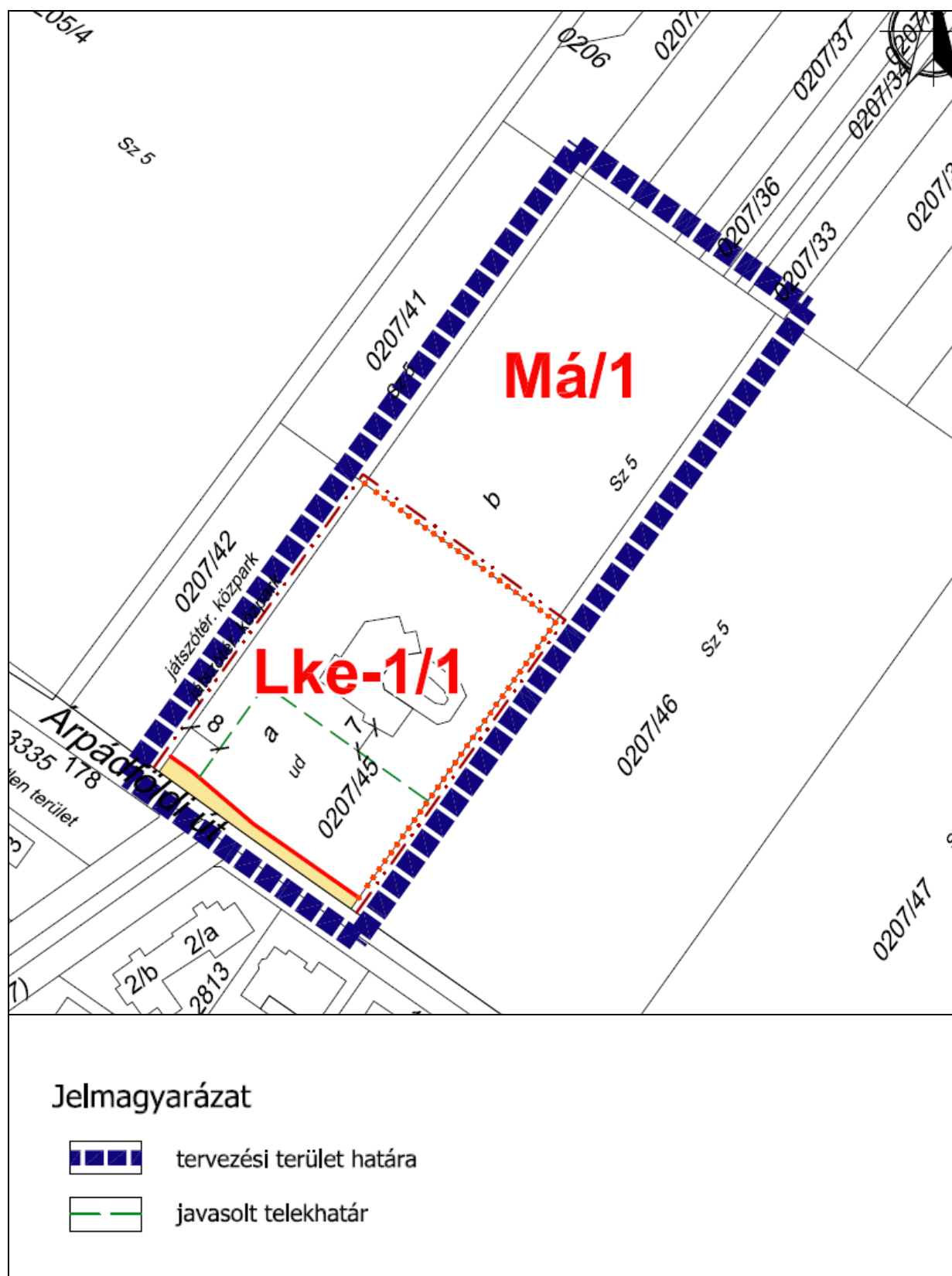
1. Építési övezetet jelentő módosítás:
 - Az iskolafejlesztéssel érintett területre tervezett, az iskolaterületre hatályos Vt-5/1 építési övezet szabályozási előírásai nem kerülnek módosításra a bővítés során.
 - A területre hatályos Vt-5/1 építési övezet szabályozási előírásai nem kerülnek módosításra.
 - A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz területre vonatkozóan nem történik a telekre hatályos Lke-1/1 építési övezetet érintő módosítás.
2. Szabályozási vonal – az iskolabővítési területre :
 - A tervezési terület délnyugati határán futó 0184/23 hrsz földút a tervezési terület menti szakasza 12 m szabályozási szélességre kerül kiszabályozásra a 0184/29-31 hrsz ingatlanok déli határán.
 - Az iskola fejlesztéssel érintett terület nyugati határán egy 16 m széles út kerül kiszabályozásra.
3. Tervezett telekhatár:
 - A 2.sz. Árpádföldi út 0207/45 hrsz területre vonatkozóan a Szabályozási terv által kijelölésre kerülő javasolt telekhatár kerül rögzítésre, annak érdekében, mert a megosztás egyedi telekhatár meghúzását segíti.

A Szabályozási tervlapon jelölt módosításokat az alábbi ábra mutatja be:

Az 1. sz.részterületre:



A 2. sz.részterületre:



9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Csömör Nagyközség területére a településfejlesztési koncepció és a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként készült Örökségvédelmi Hatástanulmány 2019-ben.

Amely tartalmazza a régészeti lelőhelyeket, és műemlékeket, műemléki környezete, valamint a helyi egyedi védelemmel érintett épületeket, objektumokat.

A 2019-ben elkészített Örökségvédelmi hatástanulmány – régészeti szakági munkarésze foglalkozott a település beépítésre szánt területein található régészeti lelőhellyel érintett területekkel.

A jelen tervmódosítás 1. számú részterületét, az iskola- és uszodafejlesztés bővítési területét északnyugatról éppen érinti régészeti lelőhely, amely azonban a hatályos településrendezési eszközök által is kijelölt különleges rekreációs K-Rek területként kijelölt területet is érintette jelen módosítás előtt. Az akkori kijelölés során az elkészült Örökségvédelmi hatástanulmány – régészeti szakági munkarésze is figyelemmel volt erre.

Jelen tervmódosítás kapcsán új Örökségvédelmi hatástanulmány készítése nem szükséges.

Régészeti lelőhely érintettség esetén a hatályos jogszabályok az irányadók.

A módosítással érintett területen műemlék, illetve helyi védett építmény nem található.

A településképi megjelenést Csömör Nagyközség Településképvédelméről szóló 18/2018.(VII.18.) önkormányzati rendelete, jelen esetben a 13.§ egyedi építészeti követelményei biztosítják.

Az építésztervek fenti településképi előírás figyelembevételével készülnek.

TERVIRATOK

1/A. Melléklet– Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás – általános iskola fejlesztés - 0184/28 hrsz



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



52/2021. (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, az általános iskola- és tanuszoda-fejlesztés érdekében, hogy a 0184/28 hrsz.-ú ingatlant 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 Péter jegyző

Fábri István polgármester

1/B. Melléklet – Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás – általános iskola fejleszt. - 0184/38 és 0184/39 hrsz

KIVONAT

Csömör Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. június 17-én megtartott *nyílt* ülésének jegyzőkönyvéből.

100/2021.(VI.17.) Kt. számú határozat

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az általános iskola- és tanuszoda-fejlesztés érdekében a 0184/38, 0184/39 hrsz.-ú területeket **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja**. A Képviselő-testület 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 Képviselő-testület nem tartja indokoltnak, tekintettel a módosítások indokoltságára és mértékére.

Határidő: 2021. július 31.

Felelős: Fábri István polgármester

Fábri István sk.
polgármester

Dr. Katona Péter sk.
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik.

Csömör, 2021. június 18.

Sütő Ivetta
jegyzőkönyvvezető

1/C. Melléklet – Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás Határozat – Árpádföldi út 0207/45 hrsz területre

KIVONAT

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

157/2021.(VIII.17.) Kt. számú határozat

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a telekalakítási szabályának változtatása érdekében a 0207/45 hrsz.-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. A Képviselő-testület 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 Képviselő-testület nem tartja indokoltnak, tekintettel a módosítások indokoltságára és mértékére.

Határidő: 2021. szeptember 30.

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

2. Melléklet: Csömör Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete határozata a terv Partnerségi-lakossági egyeztetésének lezárásáról és az állami főépítési záró szakmai vélemény megkéréséről

KIVONAT

Csömör Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. december 09-én megtartott *nyílt* ülésének jegyzőkönyvéből.

265/2021.(XII.09.) Kt. számú határozat

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete Csömör Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre a 0184/28, 0184/38, 0184/39 hrsz.-ú Palotai út – iskola- és uszodafejlesztési területek; valamint az Árpádföldi út menti 0207/45 hrsz terület 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 veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról” szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. és 157.§ 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 Csömör Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre 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.

Határidő: 2021. december 20.

Felelős: Fábri István polgármester

Fábri István sk.
polgármester

Dr. Katona Péter sk.
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik.

Csömör, 2021. december 10.

Sütő Ivetta
Sütő Ivetta
jegyzőkönyvvezető



3.melléklet – Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

Önkormányzati Főépítési Feljegyzés a terv tartalmáról

CSÖMÖR TRE MÓDOSÍTÁSA A PALOTAI ÚTI ISKOLA-USZÓDAFEJLESZTÉS ÉS AZ ÁRPÁDFÖLDI ÚT 0207/45 HRSZ TELEKMEGOSZTÁSA KIEMELT FEJLESZTÉSI RÉSZTERÜLETEKRE 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 leíráson kívül közlekedési, és közmű szakági munkarészek, valamint környezetvédelmi munkarész elkészítés nem szükséges, hiszen nem történt új beépítésre szánt terület kijelölése, valamint a TSZT módosítás a meglévő iskolai terület bővítését jelenti a beépítésre szánt különleges rekreációs területre, amely azonban még nem került kiszabályozásra. Az iskolaterület bővül, amely nagyobb zöldfelületet és sportpályaelhelyezést tesz lehetővé. Jelen 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 Eszközeit. 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.HELYZETÉRTÉKELES 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, 2022. március 3.


Károlyfi Levente - Csömör főépítésze



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

CSÖMÖR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA PALOTAI ÚTI ISKOLA-USZÓDAFEJLESZTÉS ÉS AZ ÁRPÁDFÖLDI ÚT 0207/45 HRSZ TELEKMEGOSZTÁSA KIEMELT FEJLESZTÉSI RÉSZTERÜLETEKRE TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS SZERINT

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS

HA

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

2022 MÁRCIUS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – HATÁROZAT-tervezet!

Csömör Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022.(....) határozata

Csömör Nagyközség Településszerkezeti tervéről szóló
190/2019.(VII.04.) önkormányzati határozat módosításáról

Csömör Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés a) pontja alapján az alábbi döntést hozza:

- (1)Csömör Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 190/2019.(VII.04.) önkormányzati határozattal megállapított Településszerkezeti tervet módosítja.
- (2)A Településszerkezeti terv leírása IV. Területi mérleg jelen határozat 1. melléklete szerint módosul.
- (3)A Településszerkezeti terv (1.sz. tervlap) jelen határozat 2. mell. szerinti TSZT-M/2 tervlappal egészül ki.
- (4)Jelen módosítás során Csömör Nagyközség térségi területi mérlege nem változik. Kivonat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. mellékletéből:

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
11.	Csömör	750,58	2270,19	33,06

- (5)A Településszerkezeti terv leírása V. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása c. fejezet jelen módosítás során nem változik.
- (6)A Településszerkezeti terv leírása VI. Biológiai aktivitásérték számítás eredménye nem változik.
- (7)A Településszerkezeti Tervről szóló 23/2016.(III.2.) számú képviselő-testületi határozat rajzi mellékletét képező TSZT jelű (M=1:10 000) Településszerkezeti tervlapja helyébe a módosítással érintett területre vonatkozóan az e határozat elválaszthatatlan mellékletét képező TSZT-M jelű (M=1:10 000) módosító Településszerkezeti tervlap lép.
- (8)Jelen határozat a jóváhagyását követő napon lép hatályba.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntés meghozatalával *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43.§ (2) bekezdésében foglaltaknak tegyen eleget.

Felelős: Fábri István polgármester

Csömör, 2022.

.....
Fábri István
polgármester

.....
dr. Katona Péter
jegyző

1. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati határozathoz:

Csömör területi mérlegének változása			
	területnagyság (ha)	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód
	2,36	különleges rekreációs terület K-REK	településközpont vegyes terület Vt
Összesen:		-2,36 ha	+2,36 ha

2. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati határozathoz:



Készült az állami adatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Horváth Adrienne e.v. 1116 Budapest Zsúrló köz 5. ha@haterv.hu +36-30-236-3295	
	Munka megnevezése:	CSÖMÖR NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE
	Rajz megnevezése:	Csömör Településszerkezeti tervének módosítása az iskola- és uszodafejlesztéssel érintett 0194/28, 0194/38, 0194/39 hrsz alatti területekre
	Tervező:	Horváth Adrienne 1. Horváth Adrienne
	Tervezés:	128/2021
	Lépték:	M=1: 4 000
	Dátum:	2021 augusztus hó
		TSZT-M/2



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

CSÖMÖR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA PALOTAI ÚTI ISKOLA-USZÓDAFEJLESZTÉS ÉS AZ ÁRPÁDFÖLDI ÚT 0207/45 HRSZ TELEKMEGOSZTÁSA KIEMELT FEJLESZTÉSI RÉSZTERÜLETEKRE TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS SZERINT

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS

HA

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

2022 MÁRCIUS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Rendelet tervezet!!

Csömör Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022. (.....) 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 partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 5/2017.(III.3.) önkormányzati rendelete 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) mellékletét képező SZT Belterületi szabályozási tervlap jelen rendelet 1-2. melléklete szerint lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.

Záró Rendelkezők

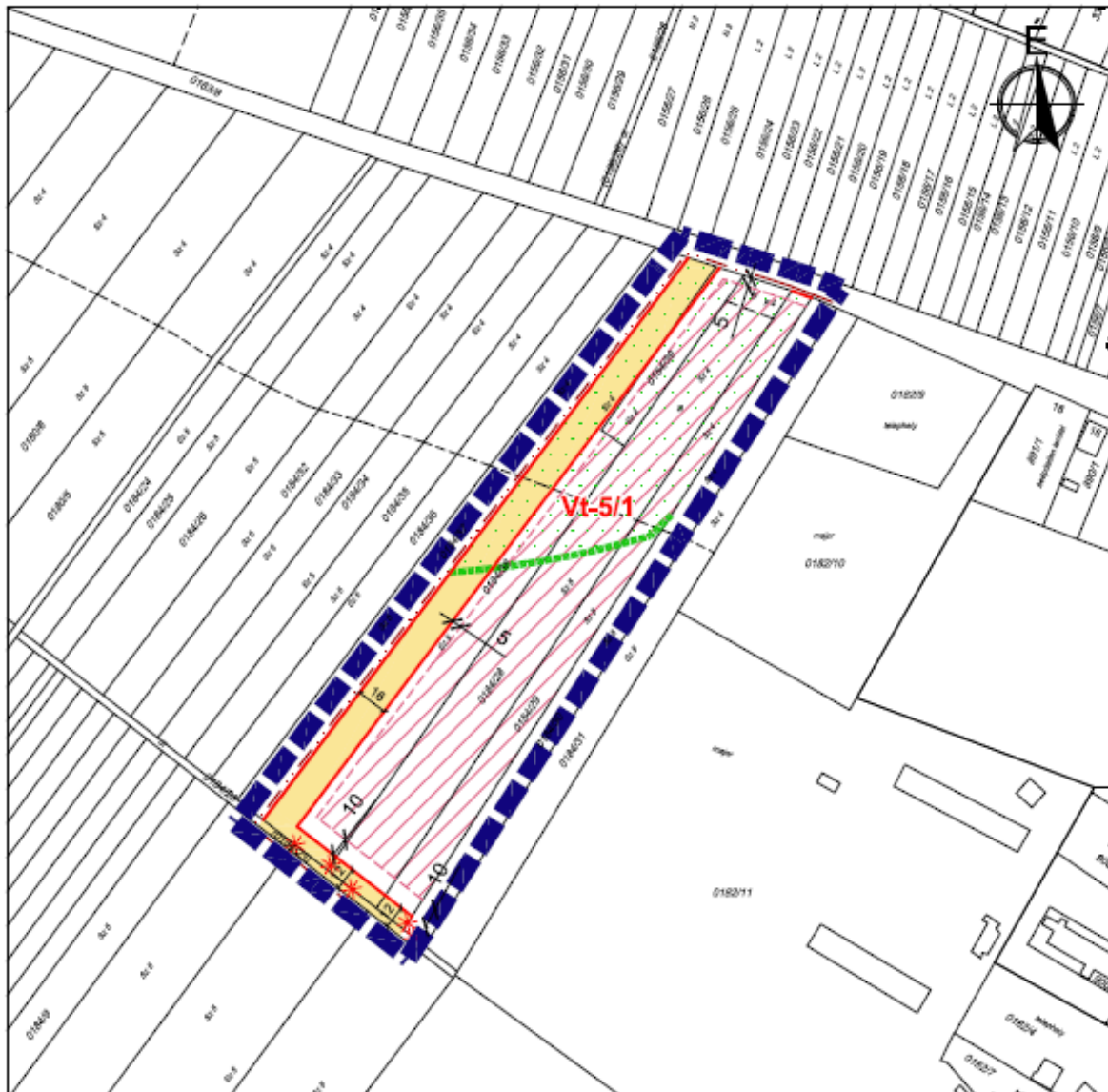
2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, valamint ez a rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

.....
Fábri István
polgármester


.....
dr. Katona Péter
jegyző

1. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez.


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



Jelmagyarázat

 tervezési terület határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	Horváth Adrienne e.v. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30-236-3295	Tervező:	Tervezői társaság
	Munka megnevezése: CSÖMÖR NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE	Tervezés:	partnerségi közöségi egyeztetés
	Készítéskor: Csömör Szabályozási tervének módosítása az Iskola- és uszodafejlesztéssel érintett 0184/28, 0184/38, 0184/39 hrsz alatti területekre	Lépték:	SZT-M
	Tervező: Horváth Adrienne (aláírás)	M=1: 3 000 Dátum: 2021 augusztus hó	/4

2. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez.

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

