

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Készült a Polgármester 2020. november 9-re tervezett határozatának meghozatala céljából  
Készítette: Tóth Miklós főépítész

**Tárgy:** Javaslat a Csömör Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó javaslat véleményezésére

### Tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsági Tag!

A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze véleményünket kérte Csömör Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdése véleménynyilvánításra ad lehetőséget.

Kérem a tisztelt Bizottsági tagokat, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot **november 10.-én (kedd) 12.00 óráig** igény szerint észrevételezni és véleményét a [kovacspeter@bp16.hu](mailto:kovacspeter@bp16.hu) e-mail címre megküldeni szíveskedjen.

**Határozati javaslat:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – úgy határozott, hogy a Csömör Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan észrevételt nem tesz.

A Bizottság felkéri a polgármestert a határozat Pest Megyei Kormányhivatal állami főépítésze részére történő megküldésére.

Határidő: a határozat megküldésére:

2020. november 13.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Budapest, 2020. november 4.



Kovács Péter  
polgármester

Melléklet:

- 1.sz. melléklet: PE/AF/00206-2/2020. sz. megkeresés

Az előterjesztést készítette: *DM*

Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte: *CD*

Az előterjesztést pénzügyi szempontból ellenőrizte: *h*

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte: *Szabó*

1.sz. melléklet

Aláíró: Váradi Tibor (2020.10.21. 15:31:44)

Budapest XVI. ker.  
Polgármesteri Hivatal

Érkezett:

2020 OKT 27

8/44056 (1187)  
sorszám



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00206-2/2020

Tárgy: Csömör településrendezési eszközeinek módosítása

Ügyintéző: Kimmer Dávid Kálmán

tárgyalásos eljárás keretében

Telefon: (06 1) 485 6900

**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: 2020. november 11. (szerda) 10:00 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-download/8a4880ee75211b6701754a91eec24b5a/87402/5246089822175146693/Csomor\\_TRE\\_mod\\_uszod\\_afejl\\_targyalas\\_dokumentacio.zip](https://filr.kh.gov.hu:443/filr/public-link/file-download/8a4880ee75211b6701754a91eec24b5a/87402/5246089822175146693/Csomor_TRE_mod_uszod_afejl_targyalas_dokumentacio.zip)

Kérem, hogy az egyeztető tárgyaláson nyilatkozattételre jogosult képviselője részvételét biztosítsa. Amennyiben írásban kívánják megadni véleményüket, kérem azt az [allamifoepiresz@pest.gov.hu](mailto:allamifoepiresz@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

Budapest XVI. ker.  
Polgármesteri Hivatal  
Érkezett

2020 OKT 22



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



49655 (HHP)  
csömör nagyközség önkormányzata  
főosztály

Iktatószám: 9994-3/2020  
Ügyintéző: Király Noémi

Tárgy: Csömör Nagyközség Településrendezési  
Eszközeinek módosítása részterületekre (az iskola-  
és uszodafejlesztés érdekében) tárgyalásos eljárás  
szerinti című terv - 314/2012.(XI.8.)  
Kormányrendelet 42.§ tárgyalásos eljárás  
lefolytatása

Pest Megyei Kormányhivatal  
Állami Főépítész  
1052 Budapest Városház utca 7.

PMKIEPITES-állami főépítész építésügyi Osztály  
216397999

Várad 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.

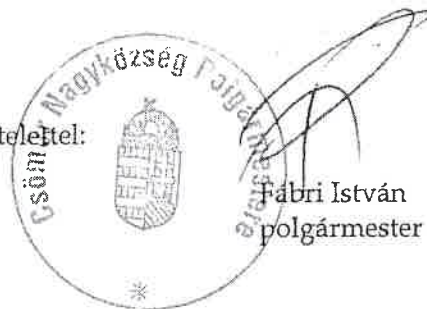
Mellékeljük továbbá:

- Csömör Nagyközség Képviselő-testületének a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról szóló határozatát,
- Lakossági fórum Jegyzőkönyvét
- 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.

Megjegyezzük, hogy a tervdokumentáció nyomtatva és CD-n is megküldésre kerül.

Csömör, 2020. szeptember 8.

Tisztelettel:



Fábri István  
polgármester

Mellékletek:

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

Jelen termódosítás során nem kerül kijelölésre újonnan beépítésre szánt terület. A tervezett TSZT módosítás csupán a tervezési terület nyugati határán már a hatályos TSZT-ben beépítésre szánt különleges rekreációs területként jelölt terület egy részét (3 db ingatlan – 0184/29-31 hrsz) sorolja át településközpont vegyes területfelhasználásba.

Ezért jelen módosítás során nem indokolt a termódosítással párhuzamosan az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítése. Ennek értelmében erről is döntött a Képviselő-testület a területet kiemelt fejlesztési területté történő kijelölésről szóló 21/2020. (II.13.) Kt. számú határozatában. (Lásd Terviratok 1. melléklet!)

Fentiek szerint jelen termódosítás 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.

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 Szabályzásáról szóló 17/2019. (VII.18.) önkormányzati rendelet.

**Jelen termódosítás egyeztetési dokumentációját a jelen, 314/2012.Korm. rendelet 41.§ ún. egyszerűsített eljárás szerinti véleményezési szakaszban kérjük aszerint véleményezni, hogy a termódosítás 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, valamint a lovarda elhelyezése érdekében módosításra kerül a 0184/29-31, 0182/9-10 és a 892 hrsz területekre.

A 0184/29-31 hrsz területek déli részén sportpálya és oktatási célú lovarda kerül elhelyezésre, északi részén és a 0182/9-10 hrsz területeken uszoda valósul meg. A teljes fejlesztés az általános iskolával együtt kerül hasznosításra, azaz a fejlesztés az általános iskola és a mellette álló sportcsarnok meglévő területével egy építési övezetben kerül megvalósításra. Az általános iskola és a mellette álló sportcsarnok jelenleg is és a jövőben is külön-külön telken működik majd. Tehát az új Vt-5/1 építési övezetben önálló telkek lesznek, nem kerül az egész övezet területe összevonásra egy telekre.

A jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított 0184/29-31 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 0184/29-31 hrsz területek a rájuk jelenleg hatályos K-REK területfelhasználásból településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba kerülnek átsorolásra és belterületbe vonásra.

A módosítással érintett 0184/29-31, 0182/9-10 és a 892 hrsz területekre a HÉSZ-ben egy új településközpont vegyes építési övezet (jele: Vt-5/1) kerül kialakításra, ahol a sport- és oktatási célú lőtartás is bekerül az elhelyezhető rendeltetések közé, valamint a 0184/29-31, 0182/9-10 hrsz területekre vonatkozóan a Szabályozási tervlapon kijelölt építési hely határozza meg az épületelhelyezést, nem a HÉSZ szerinti általánosan megállapított elő-, oldal- és hátsókert értéke. Az általános iskola 897/2 hrsz, valamint a sportcsarnok 892 hrsz meglévő telkén az elő-, oldal- és hátsókert értékét, meghatározását a hatályos HÉSZ 7. § rögzíti (lásd Terviratok 3.melléklet).

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

