

TELELPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Csömör, Stockmeier Food Kft. - üzembővítési tervre vonatkozóan



Önkormányzati egyeztetési dokumentáció

2026. február



Aláírólap

Megrendelő

Stockmeier Food Kft.
Virág Gergely
ügyvezető

Tervező

Településrendezés



Lőrinczy Ádám
okl. településmérnök
TT-01-6351



Tartalom

1.	Bevezető	4
2.	A módosítással érintett területek bemutatása	5
2.1.	A tervezési terület bemutatása	5
2.1.1.	<i>Tervezési terület térségi kapcsolatai</i>	6
2.1.2.	<i>Tervezési feladat</i>	6
2.2.	A Területrendezési tervek vizsgálata	6
2.2.1.	<i>A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok</i>	6
2.2.2.	<i>Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok</i>	7
2.2.3.	<i>Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése</i>	7
2.3.	Megyei Területrendezési terv, megyei övezetek ismertetése	8
2.4.	Helyi településrendezési eszközök ismertetése	9
2.4.1.	<i>Településszerkezeti terv</i>	9
2.4.2.	<i>Helyi építési szabályzat</i>	10
2.5.	Csömör Településképi Arculati kézikönyv	13
2.6.	Csömör Településképi rendelet	13
2.7.	A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában	14
2.8.	A tervezési terület környezetének vizsgálata	14
2.8.1.	<i>Épített környezet vizsgálata</i>	14
2.8.2.	<i>Közlekedés és Közmű vizsgálat</i>	16
2.8.3.	<i>Értékvédelem</i>	17
3.	Beépítési terv	18
3.1	Látványvizsgálat	20
3.2	RTO berendezés technológia ismertetése	21
3.3	Beépítési paraméterek	22
3.4	Környezetre gyakorolt hatás	22
3.5	Infrastrukturális kapacitások és hálózatfejlesztés:	23
3.6	Gépjárműforgalom és várható változások:	23
3.7	Önkormányzati költségek és ráfordítások vizsgálata:	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
4.	Szabályozási koncepció	24
4.1.	Építési övezet paraméter módosítás igénye	24
4.2.	Normaszöveg módosítás javaslat	24
5.	Egyéb költségek és ráfordítások vizsgálata - Beruházó vállalásai	26
6.	Összefoglalás	26

1. Bevezető

Csömör Nagyközség 2019-ben fogadta el hatályos településrendezési eszközeit, úgymint *a 190/2019.(VII.04.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét* (továbbiakban: TSZT), valamint *a Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2019. (VII. 18.) önkormányzati rendeletét* (továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ az elmúlt években többször, kis mértékben módosult. Legutóbbi módosítás hatálybalépésének időpontja: 2025 szeptember 23.

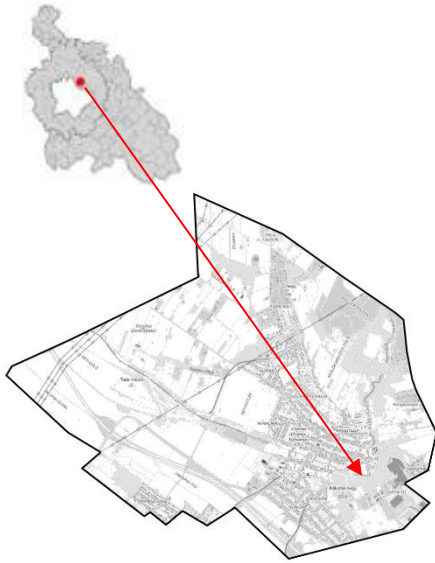
A Határ út mentén fekvő, 017/8 helyrajzi számú ingatlan (továbbiakban: ingatlan) tulajdonosai a területet érintő épületmagassági előírások felülvizsgálatát kezdeményezik. A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat az ingatlant a Gipe-3/1 építési övezetbe sorolja. A Stockmeier Food Kft. által készített üzembővítési beépítési koncepció terv alapján a meglévő üzem területén bővítés megvalósítása tervezett. A fejlesztés részeként egy hővisszanyerő oxidációs levegőtisztító berendezés telepítése is szerepel. A berendezéshez tartozó technológia miatt szükséges egy torony építése, amelynek magassága meghaladja a hatályos szabályozásban rögzített 7,5m megengedett legnagyobb épületmagassági értéket.

Jelen Telepítési tanulmányterv célja az üzembővítéssel kapcsolatos tervezett beavatkozások, azoknak környezetére gyakorolt pozitív hatásának bemutatása és a beépítési koncepcióban feltüntetett magassági paraméterek alapján, a hatályos településrendezési és településképi előírások felülvizsgálata a beépítési magasság vonatkozásában.

A tervezési munka során a hatályos jogszabályok részletes vizsgálatát követően a helyi építési szabályzat módosításának javaslata kerül kidolgozásra. Jelen dokumentáció a változtatás szakmai javaslatait tartalmazza.

2. A módosítással érintett területek bemutatása

2.1. A tervezési terület bemutatása



1. ábra Tervezési terület elhelyezkedése

Csömör község Pest vármegyében található, Budapest agglomerációjához tartozó település, mely a Gödöllői járás része. A település a fővárostól észak-keletre fekszik, annak határától cca. 20 kilométer távolságra. A fővárossal közvetlen HÉV és buszjárat köti össze.

A módosítással érintett terület Csömör nagyközség dél-keleti részén, a meglévő belterületi határ mentén, külterületen helyezkedik el.

A tervezési terület közigazgatási szempontból Csömör nagyközséghez tartozik, ugyanakkor a csömöri településmaggal való közvetlen kapcsolata az azt elválasztó erdősáv miatt korlátozott.

Ennek következtében a terület településszerkezeti kapcsolódása elsősorban a szomszédos Kistarcsa város irányába érvényesül, amelyhez térbeli és funkcionális értelemben is szorosabban kapcsolódik.



2. ábra A módosítással érintett területek elhelyezkedése (saját ábra)

Csömörtől délkeletre fekvő területek Csömör Településképi Arculati Kézikönyvében az *Eltérő karakterű településrészek lehatárolása* alapján az *Ipari-gazdasági központ* része. Az itt fekvő ingatlanok arányaiban egyenlően oszlanak el a kül- és belterületen.

2.1.1. Tervezési terület térségi kapcsolatai

Tekintettel a fővároshoz való közelségére és a közvetlen kapcsolatra 3-as útszámú Budapest-Miskolc elsőrendű főút mentén könnyen és gyorsan megközelíthető Budapest. Egyéb térségi kapcsolatként megemlítendő az M0-s autópálya felől való közvetlen kapcsolat.

A Csömör központi területéhez való közvetlen kapcsolódás jelenleg nehezített az érintett területszakaszon húzódó erdősáv miatt. A közúti kapcsolat biztosítása a környező erdős területek megkerülésével történik, amely gépjárművel megközelítve körülbelül tíz perc utazási időt jelent.

2.1.2. Tervezési feladat

Jelen tervezési feladat a 017/8 helyrajzi számú ingatlanon tervezett üzembővítés megvalósíthatóságának vizsgálatára irányul a településrendezési eszközök előírásainak felülvizsgálatával. A jelenleg hatályos HÉSZ az ingatlanokat *Gipe-3/1* jelű, *Egyéb ipari gazdasági terület építési övezetbe* sorolja, a Településszerkezeti tervvel összhangban. A tervezési folyamat eredményeként a cél a Helyi Építési szabályzat 3. melléklet 4. táblázatában meghatározott, *Gipe-3/1* építési övezet 7,5m megengedett legnagyobb épületmagassági értékének felülvizsgálata.

A módosítás hatására a településszerkezeti tervben elfogadott területfelhasználási egységek területe nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

2.2. A Területrendezési tervek vizsgálata

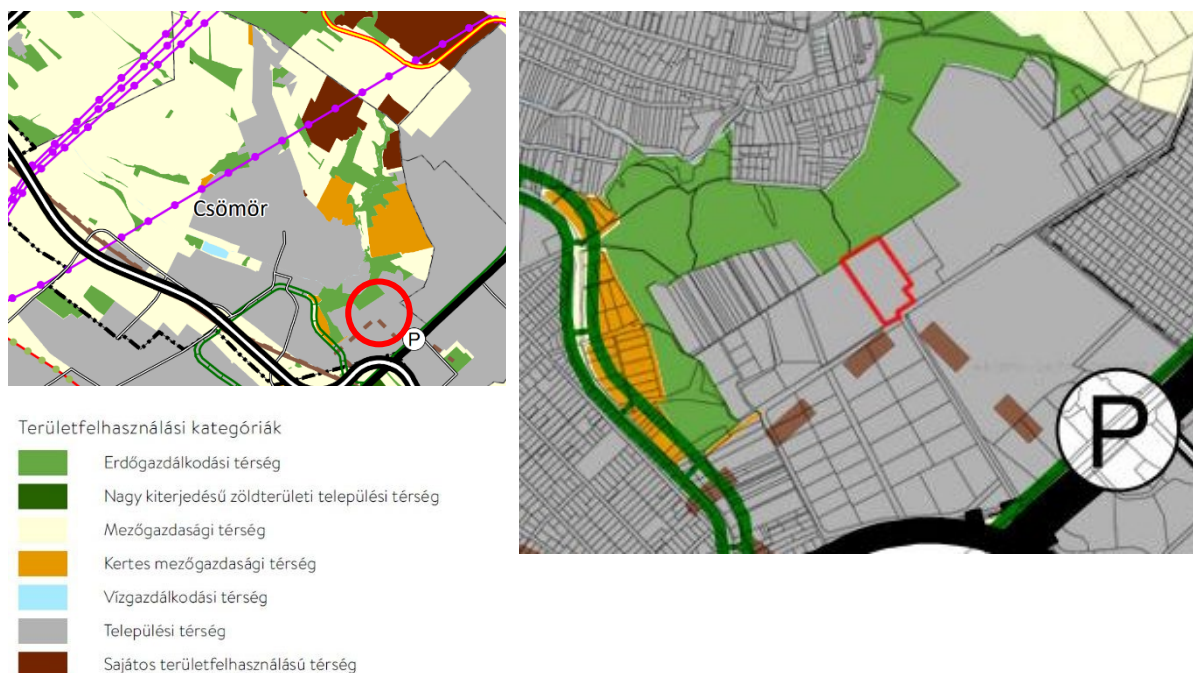
A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását az MATrT és az MvM rendelet tartalmazza.

A MATrT 1.1 melléklete alapján Csömör a Budapesti Agglomerációhoz tartozó települések közé tartozik, így arra a *Budapesti agglomeráció területrendezési Terve* (továbbiakban: BATrT) vonatkozik.

A 10/2020. (VI.30) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra *Pest megye területrendezési terve* (a továbbiakban: PMTrT), ami 2020. július 1-től hatályos. A módosítási területre vonatkozóan a PMTrT- ben szereplő megyei övezetek előírásait is figyelembe kell venni.

2.2.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák közül Csömör érintettsége a következő: *erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, kertés mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség, települési térség, sajátos területfelhasználású térség.*



3. ábra - A Budapesti Agglomeráció Településszerkezeti terve (részlet)

Térségi területfelhasználás tekintetében az adatszolgáltatás alapján a tervezési terület **Települési térség** térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.

Az MATrT 11. § alapján „A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével (...)

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”

2.2.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

Országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra elemek közül a 017/8 Hrsz. ingatlan környezetében meglévő Földgázelosztó vezeték található, a tervezett módosítás arra nincs hatással.

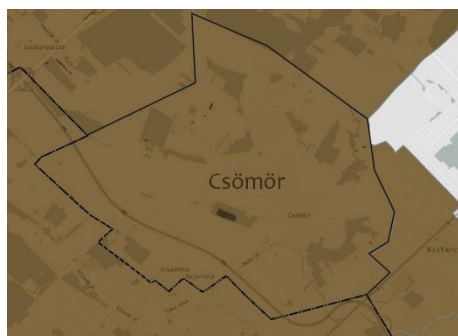
2.2.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése

A MATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket, amelyekkel a tervezési terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatjuk be:

Országos és kiemelt térségi övezet	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Nem	MATrT
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Nem	MATrT
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Igen	Nem	MATrT
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem	MATrT

Országos és kiemelt térségi övezet	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége	Előírás
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
6. erdők övezete	Igen	Nem	MATrT
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
8. tájképvédelmi terület övezete	Igen	Nem	MvM rendelet
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Nem	Nem	MATrT
10. vízminőség-védelmi terület övezete	Igen	Nem	MvM rendelet
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
12. nagyvízi meder övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen	Igen	MvM rendelet 8.§
14. földtani veszélyforrás terület övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete	Nem	Nem	MATrT

Az ásványi nyersanyagvagyon övezete:



4. ábra Az ásványi nyersanyagvagyon övezete (MATrT)

MvM rendelet „8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Csömör Nagyközség hatályos településrendezési eszközeiben az ásványi nyersanyagvagyon övezete a település teljes közigazgatási területre való érintettsége okán nem került lehatárolásra. A módosítási helyszínen tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

2.3. Megyei Területrendezési terv, megyei övezetek ismertetése

A 10/2020. (VI.30) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Pest megye területrendezési terve (a továbbiakban: PMTrT), ami 2020. július 1-től hatályos. A módosítási területre vonatkozóan a PMTrT-ben szereplő megyei övezetek előírásait is figyelembe kell venni.

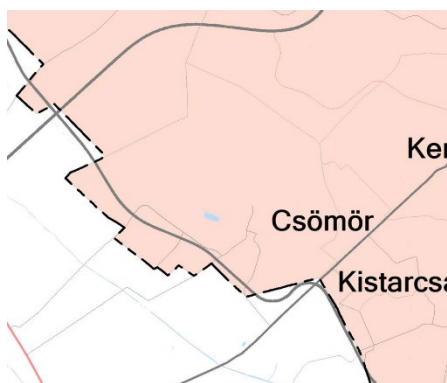
A budapesti agglomerációba tartozó települések esetén bizonyos megyei övezetekre vonatkozó általános előírásokat a korábbiakban bemutatott MvM rendelet állapítja meg, a megyei területrendezési tervben szereplő, egyedileg meghatározott megyei övezeteket és a tervezési terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

Egyedileg meghatározott megyei övezet	Tervezési terület érintettsége	Előírás
1. innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete	Nem	Nem
2. logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település	Igen	Igen
3. turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település	Nem	Nem
4. kertes mezőgazdasági területek	Nem	Nem
5. klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település	Nem	Nem

Csömör Pest megye Budapesti agglomeráció területrendezési tervének hatálya alá tartozó települései közé tartozik, amelyek területére a Pest megyei területrendezési terv egyedileg meghatározott övezetei vonatkoznak.

Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok közül érintettség okán csak a *logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére* vonatkozó előírás vizsgálendő:

A logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település:



5. ábra turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település (PMTrT)

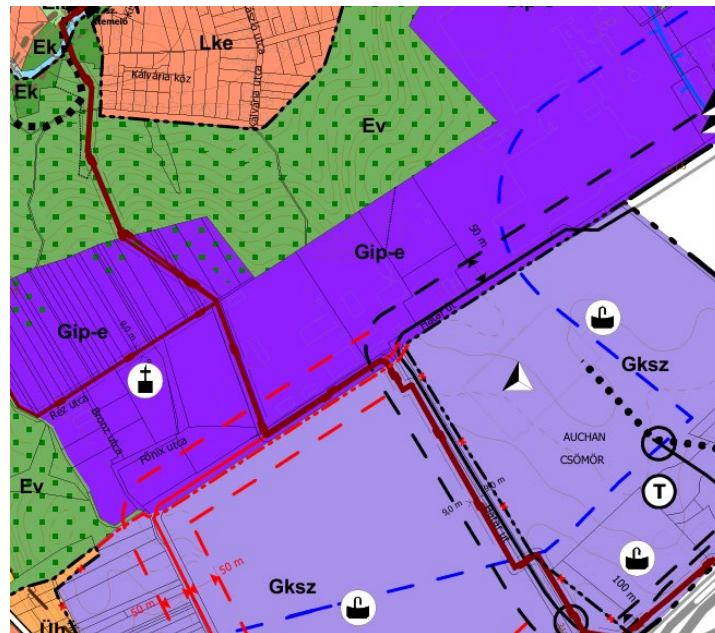
PMTrT 9.§ „A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

A módosítási helyszínen tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

2.4. Helyi településrendezési eszközök ismertetése

2.4.1. Településszerkezeti terv

Csömör Nagyközség Településszerkezeti terve a 190/2019.(VII.04.) számú Kt. határozattal került elfogadásra.



6. ábra Csömör TSZT (részlet)

A településszerkezeti terv a 017/8 hrsz-ú ingatlant *Gipe-e* jelű, beépítésre szánt, *Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület* területfelhasználási kategóriába sorolja. A tervezési területre vonatkozóan *meglévő és tervezett közúti védőtávolság* jelölés található.

A tervezési feladat során a területfelhasználási kategóriák, valamint a nyomvonalas elemek módosítása nem szükséges. A tervezett módosítás a Településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználási egységek területét nem érinti.

2.4.2. Helyi építési szabályzat

A településen hatályos *Csömör Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2019. (VII. 18.) önkormányzati rendelete* (továbbiakban: HÉSZ), mely a tervezéssel érintett telkeket a TSZT-vel összhangban *Gipe-3/1* jelű, *Egyéb ipari gazdasági terület* építési övezetbe sorolja.

Az építési övezet előírásai mellett az építménymagasságra vonatkozó szabályok bemutatása is meghatározó a beruházás szempontjából.

„8. Általános építési előírások

8. § (2) Az építési övezetekben az épületmagasság és a homlokzatmagasság számításánál a természetes terepszintet kell figyelembe venni.

(5) Az épületek egyes homlokzatmagasságai az építési övezetre előírt épületmagasság értékét legfeljebb 20 %-kal haladhatják meg. Homlokzatmagasság számításánál a (4) bekezdés szerinti engedély nem alkalmazható.

(9) Templomtorony, technológiai építmények magassága, siló, önálló üzemi kémény, egyéb sajátos építmények mérete eltérő rendelkezés hiányában építési övezetben/ övezetben meghatározott maximális értéktől eltérően legfeljebb 30,0 méter lehet.”

A HÉSZ az övezet vonatkozásában az alábbi rendelkezéseket határozza meg:

„17. Gazdasági területek általános előírásai

17. § (1) Csömör nagyközség gazdasági területei az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
- a) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) ;
 - b) ipari terület (Gipe).
- (2) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A területen új lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.
- (4) A gazdasági területen az alábbi mérnöki létesítmények (sajátos építmények) esetében maximum 30,0 méteres magasság engedélyezhető:
- a) reklámtorony,
 - b) távközlési és műsorszórás torony,
 - c) gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló műszaki alkotások.
- (5) A Gksz és Gipe jelű építési övezetek közművesítettségi mértéke: részleges.”

„19. Egyéb ipari gazdasági (Gipe) területek előírásai

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

3. melléklet a 17/2019. (VII. 18.) önkormányzati rendelethez
 Az egyes építési övezetek és övezetek beépítési jellemzői

Egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteinek beépítési jellemzői

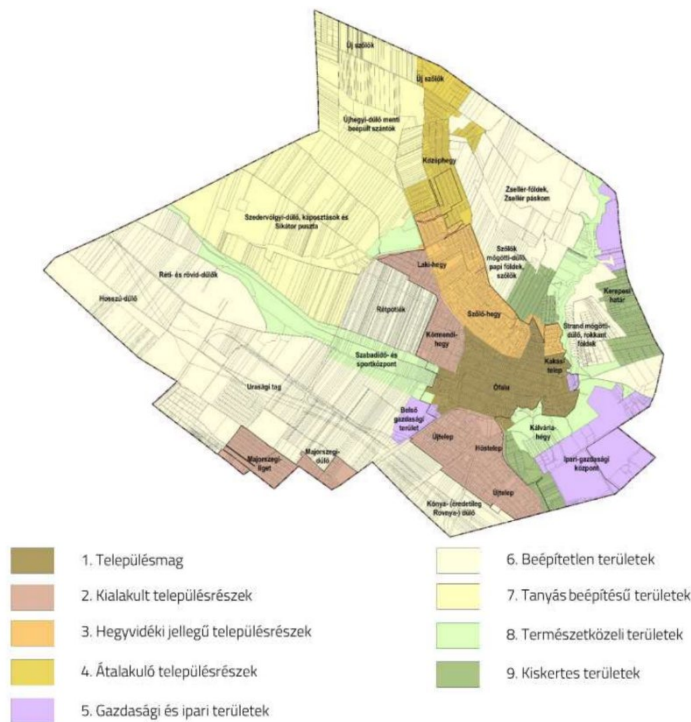
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legkisebb utcai telekszélesség/ mélység (m)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
4	Gipe-3/1	800	20,0/40,0	SZ	40	7,5	25



7. ábra Csömör Szabályozási terv (SZ-10 részlet)

A tervezési terület déli részén javasolt iparvasút nyomvonal húzódik, mely közvetlenül a 017/8 ingatlan területéhez kapcsolódik. Az iparvasút nyomvonala jelölését kiegészítve, annak területi igénye is rögzítésre került az SZ-10 jelölésű tervlapon. A szabályozási tervlap a tervezéssel érintett ingatlanokon egyéb szabályozási elemet nem jelöl.

2.5. Csömör Településképi Arculati kézikönyv



8. ábra Eltérő karakterű településrészek Csömörön - TAK 39. oldal

A tervezéssel érintett terület Csömör *Településképi Arculati kézikönyvében* (TAK) az *Eltérő karakterű településrészek lehatárolása* szerint, a *gazdasági és ipari településrészek* belül helyezkedik el.

A TAK tetőhajlásszög tekintetében általános ajánlasképp a 35-40 fok közötti értéket állapít meg Csömör egész területére. Ez alól kivételt képez a gazdasági településrész épületei, ahol a lapos tető és a kis hajlásszögű tetők is alkalmazhatók.

A homlokzatképzés és anyaghasználat tekintetében is engedélyezett az eltérő anyaghasználat, amely illeszkedik a gazdasági funkcióhoz.

2.6. Csömör Településképi rendelet

A településképpel kapcsolatos előírásokat tartalmazó Csömör Nagyközség településképeinek védelméről szóló 18/2018. (VII. 18.) önkormányzati rendeletet Csömör Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 2018. 07. 20 hatálybalépéssel fogadta el.

A településképi rendelet III. fejezete rögzíti a településképre vonatkozó részletes előírásokat. A rendelet a Településképi Arculati Kézikönyvvel összhangban az eltérő karakterű településrészek területi kategorizálását alkalmazza. A tervezési terület Gazdasági és ipari területek kategóriába tartozik.

A hatályos településképi rendelet nem tartalmaz olyan előírást, amely a tervezett beruházás megvalósítását érdemben befolyásolná.

Csömör településképi rendeletének 21. § (2) bekezdése alapján minden építési engedélyhez kötött építési tevékenység esetén kötelező a településképi véleményezési eljárás lefolytatása.

Anyaghasználat	Gazdasági és Ipari területek
tető anyaga, színe, felületképzése	cserepeslemez, műanyaglemez nem alkalmazható, a tetőfedés színei: natúr, cserép vörös, cserép bordó, szürke és ezen színek árnyalatai- valamint azok kombinációitól eltérő nem lehet (antracit, fekete nem megengedett.)
homlokzat anyaga, színe, felületképzése	harsány, rikító színek nem alkalmazhatók. A homlokzatburkolat hullámpala, ragasztott kőlap nem lehet
nyílászáró anyaga, színe, felületképzése	
Tömegformálás	
telepítés	
az épület megengedett legnagyobb szélessége	
az épület megengedett legnagyobb hosszanti mérete	
tetőzet kialakítási módja	Lapostető és 20 fok alatti tetőhajlásszög is megengedett. A többszörösen összetett tetőforma kerüendő.

tetőgerincnek a telek homlokvonalához képest meghatározott irányai	
tetőfelépítményeivel, tetőzetet érintő nyílászáróival és egyéb műszaki berendezéseivel kapcsolatos követelmény	kutyaól és ökörszem ablak ill. tetőfelépítmény nem alkalmazható
Homlokzati kialakítása	
a homlokzati architektúra és a homlokzattagolás - nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok - kialakítási módja	Javasolt a paszellszínek, természetes színárnyalatok használata. Eltérő anyaghasználatúak is lehetnek.
a kiegészítő elemek, egyéb műszaki berendezések homlokzaton történő elhelyezési módja	kültéri gépészeti berendezések elhelyezése nem megengedett az utcafronton és utcáról látszó felületeken
Egyéb feltételek	
a zöldfelületek kialakításának módjára és	Parkolóterületek fásítása mindenképp szükséges. A tájidegen örökzöldek (pl. tuja, hamisciprus stb.) ültetése kerülendő. Minimum egysoros „zöldgyűrű” telepítése szükséges.
sajátos építményfajta elsődleges elhelyezési területére és az anyaghasználatukra	Tömör kerítés ill. hullámpala, hullámlemez, trapézlemez vagy műanyag lemezburkolatú és harsány, rikító, a környezettel nem harmonizáló, környezettől idegen színű, a környezetbe nem illő, mintás vagy festett képként ható kialakítású közterületi telekhatáron vezetett kerítés nem létesíthető hagyományos egyszerű kapuk, áttört kerítések használata javasolt.

2.7. A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

A tervezési terület a település Kistarcsa közös határához közel fekszik, azonban a tervezett módosítás a léptékéből fakadóan a szomszédos települések terveire nincs közvetlen hatással, továbbá a szomszédos települések településrendezési eszközei sem hatnak közvetlenül a tervezési területre.

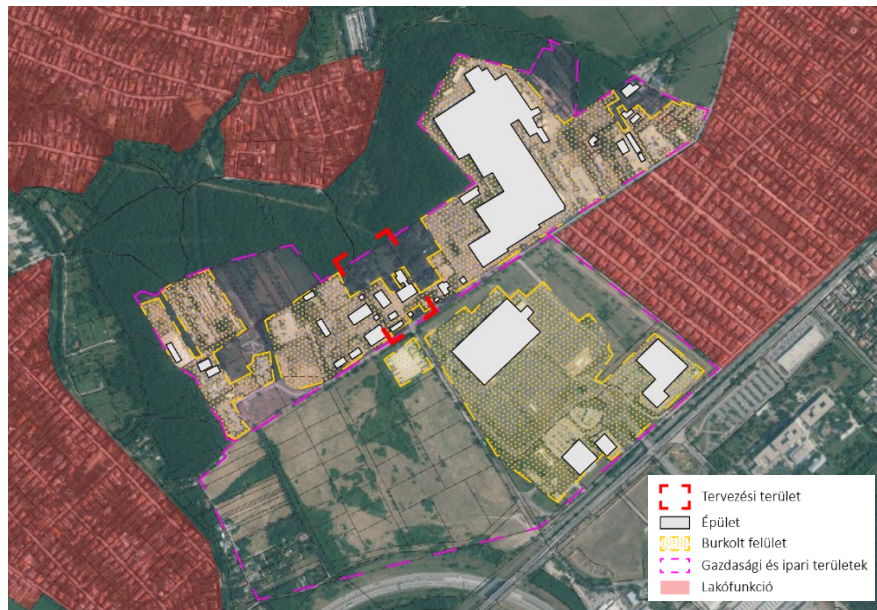
2.8. A tervezési terület környezetének vizsgálata

2.8.1. Épített környezet vizsgálata

A vizsgált terület környezete településképi szempontból jellemzően kialakuló ipari területként értelmezhető.



9. ábra Ortofotó telekábrazolással



10. ábra Beépítetlen telkek és beépült telkek aránya a területen (saját ábra)

A mellékelt ábrán látható a Gipe övezet jelenlegi, strukturálatlan állapota. A területet alacsony intenzitású, elszórt raktározási funkció és jelentős mértékű burkolt felület jellemzi. A gazdasági terület közvetlen környezetében lakófunkciójú, kertes beépítésű területek helyezkednek el, amely indokoltá teszi a beruházás során a környezeti hatások fokozott kezelését.

Településképi és utcaképi szempontból a környezetet elsősorban egyszerű tömegformálású, alacsonyabb építménymagasságú ipari és raktárépületek határozzák meg, amelyek nem utcafronti megjelenésre, hanem funkcionális működésre szerveződnek.



11. ábra Tervezési terület szomszédsága – Határ út mentén felvett utcakép

A területre az alacsony beépítettség, valamint a nagy kiterjedésű, részben még beépítetlen telkek jelenléte a jellemző. Szomszédságban jelentős gazdasági rendeltetésű létesítményként jelenik meg a csömöri Auchan áruház és Hyginett Kft. által üzemeltetett ipari gyártási és logisztikai létesítmény, valamint elszórtan raktár- és üzemi funkciójú épületek helyezkednek el.

A közigazgatási határ túloldalán Kistarcsa település területe helyezkedik el, ahol kertes lakóterületi beépítésű településszövet alakult ki, azonban e lakófunkciójú területek a vizsgált ipari területtől térben és funkcionálisan is elkülönülnek.

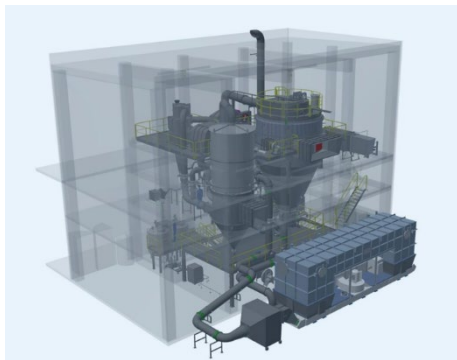
017/8 ingatlan bemutatása:



1. fotó – Központi épületrész



2. fotó – Központi épületrész kivitelezés kori állapot



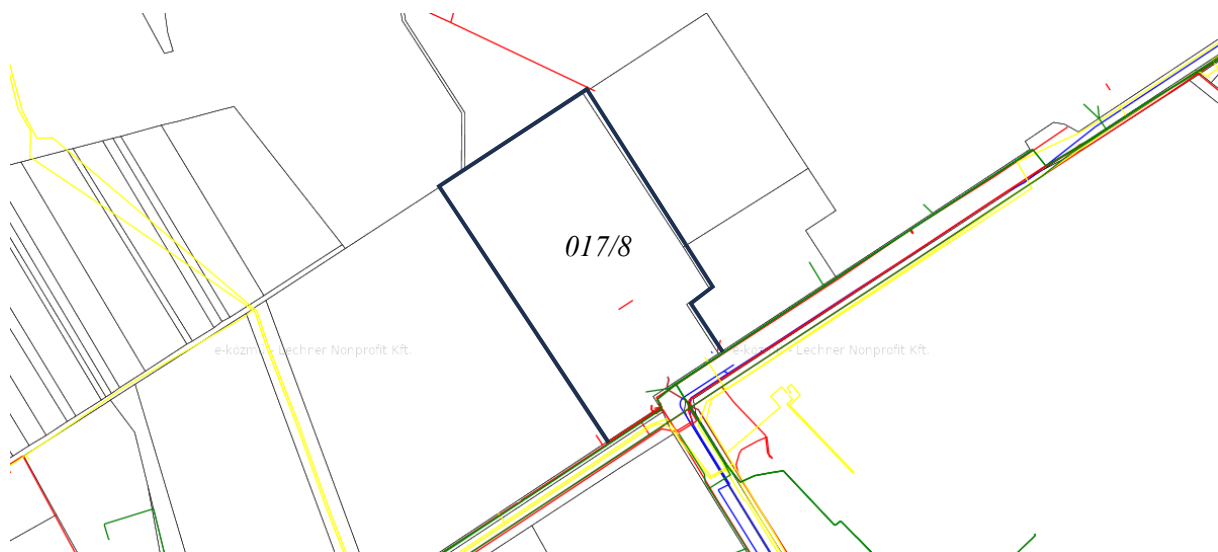
3. fotó – Központi épület X-ray modell



4. fotó – telek északi része

2.8.2. Közlekedés és Közmű vizsgálat

A Határ út közművekkel ellátott, a közvilágítási oszlopok az út északi oldalán épültek ki. Az érintett ingatlanok előtti közterületen a csapadékvíz elvezetése még hiányos, az út vízvezetését vízvezető árkok biztosítják, illetve az út és a telephelyek közti területen szikkadnak el.



12. ábra- A közművek rendszere a tervezéssel érintett ingatlanokon (forrás: E-Közmű)

2.8.3. *Értékvédelem*

A tervezési terület nem áll országos műemléki védelem alatt, azt sem műemléki környezet, sem műemléki jelentőségű terület nem érinti.

A terület helyi építészeti örökségvédelemmel szintén nem érintett.

A tervezett módosításnak örökségvédelmi hatása nem várható, örökségvédelmi érdeket nem sért.

3. Beépítési terv

A beruházást megvalósító **Stockmeier Food Kft.** egy, a magyar élelmiszeripari aromagyártásban tevékeny vállalkozás, amelyet 1993-ban alapítottak **Aroma Bázis Kft.** néven. A cég fő profilja illóolajok, aromák és ízesítőanyagok fejlesztése és gyártása az élelmiszer- és takarmányipar számára.

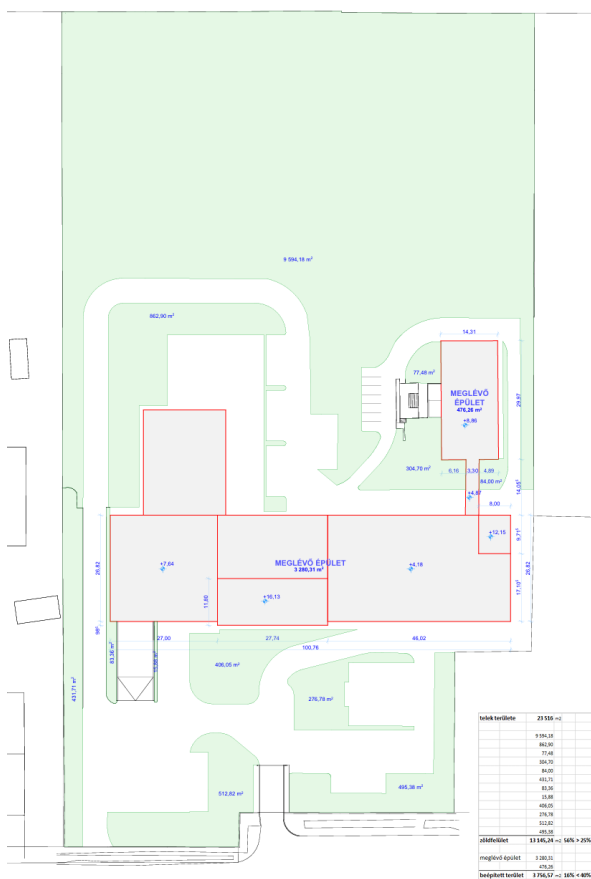
A jelen beruházás elsődleges célja a meglévő raktárterület jelentős bővítése oly módon, hogy az elérje meglévő kapacitásának kétszeresét.

A fejlesztés keretében a gyártókapacitás növelése is megvalósul, amely lehetővé teszi a termelési volumen további emelését a jövőbeni piaci igények kiszolgálásához.

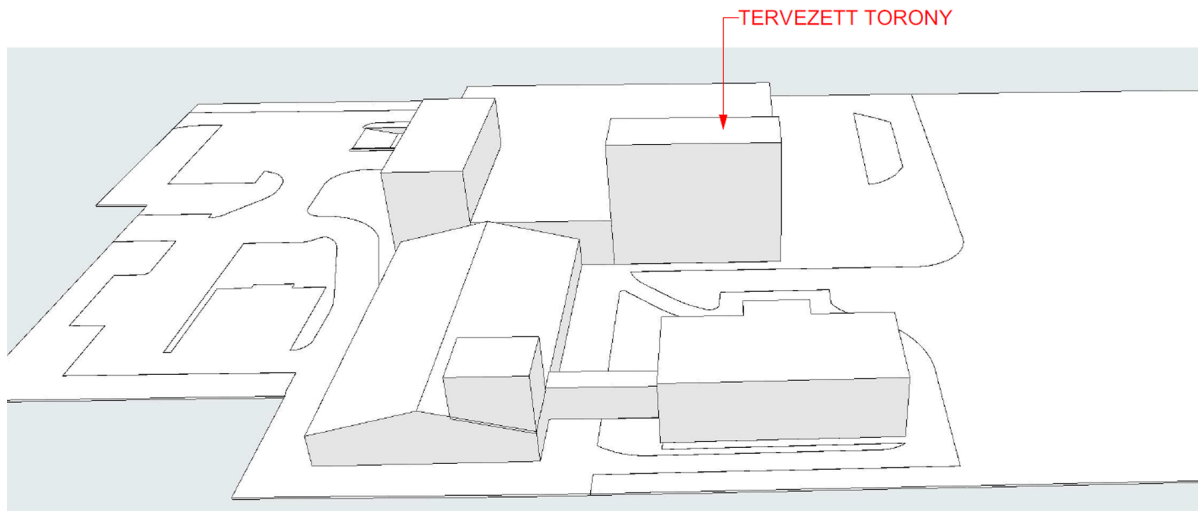
A beruházás során kiemelt figyelmet fordítanak a működésből eredő érzékelhető illat kibocsátás csökkentésére, amelyet korszerű műszaki megoldásokkal kívánnak kezelni.

Az iparterület jelenlegi infrastruktúrális adottságai indokoltá tették egy szennyvíztisztító és átemelő állomás kialakítását a telephelyen belül, amely a tervezett tevékenységekhez szükséges szolgáltatásokat biztosítja.

További infrastruktúrális fejlesztési feladatként 2026-ra tervezetten meg kell oldani az esővíz telekhatáron belüli elszikkasztását.



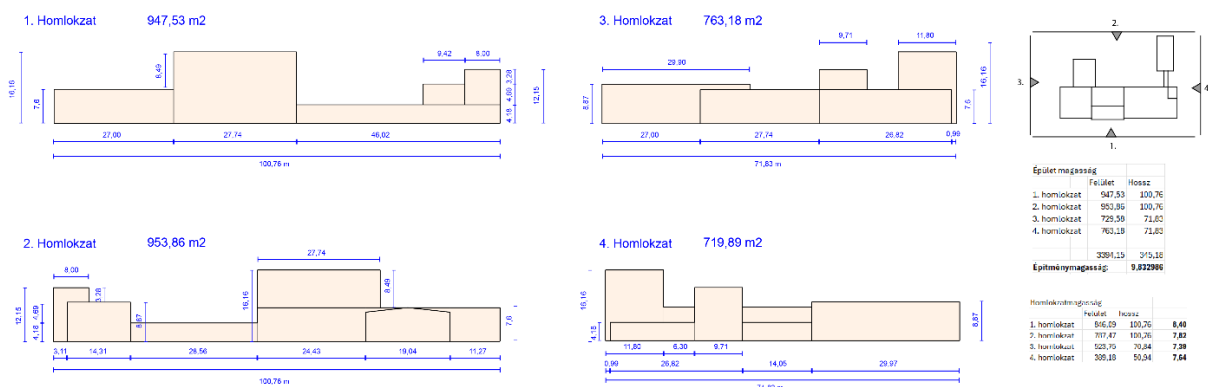
Az új épületrész funkcionálisan raktárépületet, csomagolási célú tartályokat, porkeverő üzemhelyiséget, valamint egy toronyépületrészt foglal magában, amelyek a gyártási folyamatok hatékony kiszolgálását biztosítják.



15. ábra - Beépítési tömegmodell

Épületmagasság bemutatása

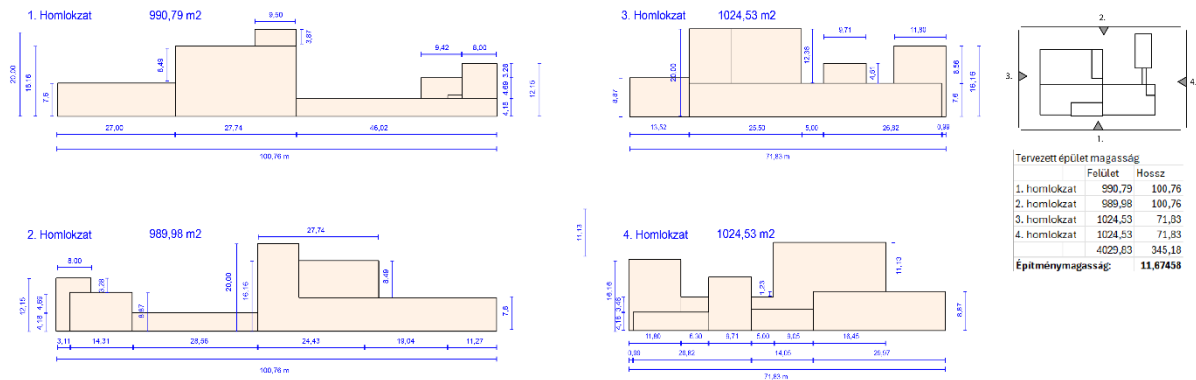
A meglévő épület magassági viszonyainak vizsgálatát az alábbi idomtervekkel mutatjuk be. Az idomtervi számítás alapján a **meglévő épület épületmagassága 9,83 m**.



16. ábra Meglévő épület épületmagasság

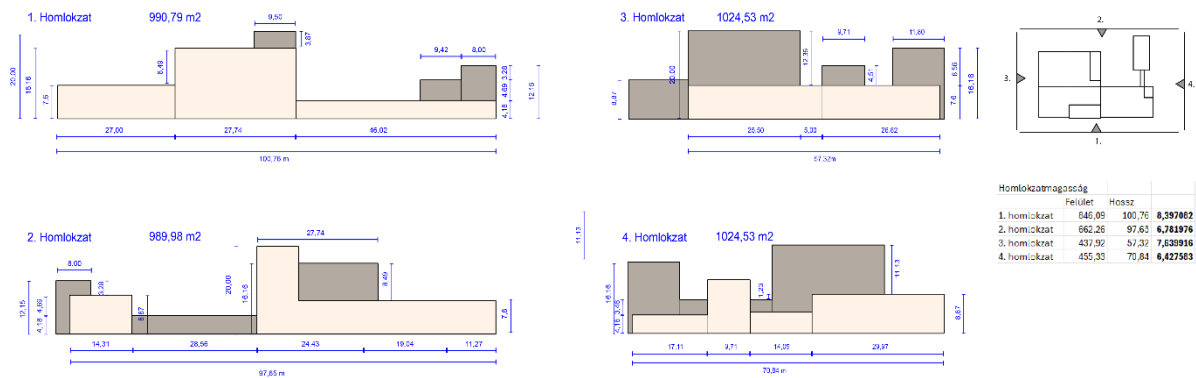
A **tervezett beruházás** az épület hátsókerti irányú bővítését irányozza elő, az utcai homlokzati megjelenést nem érinti. A fejlesztés részeként megvalósuló RTO torony a jelenlegi koncepcióterv szerint a technológiai építményrész **20,0m** magasságú, amely az **épület legmagasabb pontja**.

A tervezett épület egészére vonatkozó **épületmagasság** a bővítést követően **11,67 m-re növekszik**. Az érték a technológiai indokoltságú magas építményrész figyelembevételével került meghatározásra.



17. ábra– A tervezett beruházás épületmagasság idomterve

Az építménymagasság vizsgálata során megállapítható, hogy **mind a jelenlegi kialakult állapot, mind a tervezett fejlesztést követő állapot épületmagassági értéke meghaladják a hatályos építési övezeti előírásokban rögzített mértéket.** A számítások eredményei alapján ezért az övezeti paraméterek felülvizsgálata indokolt, amelynek részletes szakmai alátámasztása a fejezet záró részében kerül kifejtésre.



18. ábra Homlokzatmagasság számítás - tervezett állapot

A tervezett állapot homlokzatmagassági vizsgálata alapján megállapítható, hogy az egyes homlokzatok számított értékei a helyi építési szabályzat 8.§ (5) bekezdésben meghatározott előírásainak megfelelően **9,0 méter alatt** maradnak. A fejlesztés így a **homlokzatmagasság tekintetében** nem lépi túl a helyi építési szabályzatban meghatározott legnagyobb megengedett mértéket.

3.1 Látványvizsgálat

Az alábbiakban bemutatásra kerül a tervezett beruházás tájképi megjelenése. A látványvizsgálatot a Csömöri víztorony felől vették fel és mutatják be a látványváltozást, valamint a tervezett épület tömegvázlatát is térben elhelyezve.



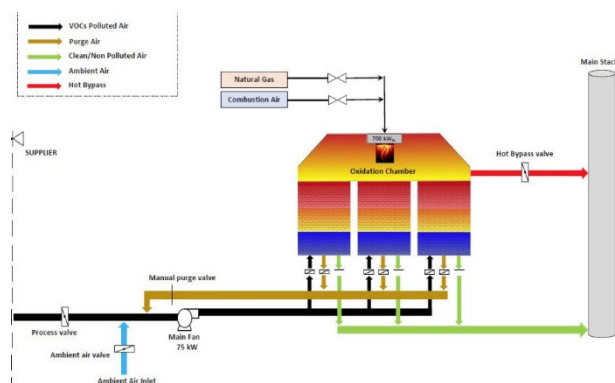


19. ábra - Tervezett látvány a víztorny felől

3.2 RTO berendezés technológia ismertetése

A tervezett toronyépület kialakításának elsődleges oka a hővisszanyerő oxidációs levegőtisztító berendezés rendeltetésszerű működésének biztosítása. A technológia részeként egy úgynevezett **RTO** berendezés kerül elhelyezésre, amely az ipari technológiai folyamatok során keletkező szennyezett levegő és gázok kezelését végzi. A toronyépületben az RTO működéséhez szükséges szárítóberendezés kerül elhelyezésre.

Az **RTO** rövidítés az angol **Regenerative Thermal Oxidizer** kifejezésből származik, ami egy ipari **hővisszanyerő oxidációs levegőtisztító berendezést** takar, amely az illékony szerves vegyületeket és egyéb szerves eredetű szennyezőanyagokat magas hőmérsékleten végzett oxidációs eljárással bontja le.



20. ábra RTO rendszer működésv ábra

A toronyépület 20 méteres építménymagasság szükségessége a berendezés technológiai igényeiből fakad, mivel a berendezés függőleges elrendezése, a szükséges légáramlási viszonyok és a kémény megfelelő határfoka csak ezen magasság biztosítása mellett valósítható meg.

A berendezésben alkalmazott váltakozó áramlási irány és szeleprendszer biztosítja a hővisszanyerő elemek folyamatos regenerálódását, amely magas energiahatékonyságot és gazdaságos üzemeltetést tesz lehetővé. A technológia alkalmazása **hozzájárul az érzékelhető illatkibocsátás jelentős csökkentéséhez**, valamint a környezetterhelés mérsékléséhez.



21. ábra Megvalósult RTO berendezés (forrás: pca-air.com)

3.3 Beépítési paraméterek

A 017/8 hrsz-ú telken tervezett beépítés tekintetében a HÉSZ 3. mellékletében rögzített határértékeknek való megfelelés az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legkisebb utcai telekszélesség/mélység (m)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Előírás	Gipe-3/1	800	20,0/40,0	SZ	40	7,5	25
Tervezett állapot	Gipe-3/1 Megfelel	23504 m² Megfelel	97 m Megfelel	SZ Megfelel	21% Megfelel	11,6 m nem felel meg	51 % Megfelel

Az övezeti paraméterek tekintetében megállapítható, hogy a tervezett beépítés **a megengedett legnagyobb épületmagasság** tekintetében nem felel meg a hatályos rendelkezéseknek.

Az idomtervi számítás alapján a meglévő épület épületmagassága 9,80 m, amely már jelenleg is meghaladja az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét. A tervezett állapot esetében az RTO technológiai egységet befogadó, 20,0 m szerkezeti magasságú toronyelem miatt az épületmagasság számított értéke tovább növekszik

A HÉSZ 8.§ (5) bekezdése az OTÉK szerinti homlokzatmagasság és annak számítása során ír elő követelményeket, miszerint az épület egyes homlokzatmagassági értéke, az építési paraméterek között meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság értékét maximum 20%-kal haladhatja meg.

A homlokzatmagassági vizsgálat alapján megállapítható, hogy a meglévő és a tervezett állapot esetében – az OTÉK 1. melléklet 52. pont b) alpontja szerinti figyelembevétellel – a számított értékek az épület kialakításából adódóan nem eredményeznek olyan mértékű túllépést, amely önálló eltérési igényt indokolna.

A technológiai követelmények miatt az RTO egységet tartalmazó épületrészt úgy kell elhelyezni, hogy az **épületmagasság számítása során a beépítési kontúrt kitöltő legfelső építményszint 20m magasságban van.** Ennek következtében az épületmagasság számítása során a teljes látható homlokzati felület figyelembe kell venni, **ezért a szabályozási korrekció kizárólag az épületmagasság megengedett legnagyobb értékének emelésével biztosítható.**

3.4 Környezetre gyakorolt hatás

A tervezett beruházás egyik kiemelt környezeti előnye a hővisszanyerő oxidációs levegőtisztító rendszer **(RTO) kiépítése**, amely a gyártási technológiából eredő levegőterhelés csökkentését szolgálja. A Stockmeier Food Kft. tevékenységéből adódóan a gyártási folyamatok során különböző illékony szerves vegyületek és intenzív szaghatással rendelkező illatanyagok kerülhetnek a levegőbe, amelyek megfelelő kezelés hiányában a környező területeken érzékelhető környezeti terhelést okozhatnak.

Az RTO rendszer alkalmazása lehetővé teszi ezen szennyezőanyagok magas hatásfokú lebontását, mivel a technológia a szennyezett levegőt ellenőrzött körülmények között, magas hőmérsékleten oxidálja, amelynek eredményeként a **káros komponensek jelentős része széndioxiddá és vízgőzzé alakul.**

A folyamat során alkalmazott regeneratív hővisszanyerés révén a berendezés működése energiahatékony módon valósul meg, amely csökkenti az üzemeltetéshez szükséges primer energiaigényt és ezáltal közvetetten a környezeti terhelést is.

A rendszer kiépítése különösen fontos a terület településszerkezeti adottságai miatt, mivel a közigazgatási határ túloldalán, Kistarcsa irányában kertes lakóterületi beépítésű környezet található. **Az RTO berendezés alkalmazásával az érzékelhető szaghatás jelentős mértékben mérsékelhető, ezáltal a lakóterületek irányába ható környezeti terhelés minimalizálható.**

A beruházás ezen eleme hozzájárul ahhoz, hogy az **ipari tevékenység hosszú távon is fenntartható módon üzemelhessen környező lakófunkciók mellett**, miközben a település környezeti állapotának megóvása és javítása is biztosított.

3.5 Infrastrukturális kapacitások és hálózatfejlesztés:

A tervezett fejlesztéssel összefüggésben közterületi infrastruktúra-fejlesztés vagy kapacitásbővítés nem válik szükségessé. A beruházás megvalósítása kizárólag a telekhatáron belüli infrastruktúra elemek fejlesztését és bővítését igényli.

3.6 Gépjárműforgalom és várható változások:

Gépjármű elhelyezésre vonatkozóan a **HÉSZ nem határoz meg külön előírásokat Egyéb ipari gazdasági (Gipe) területekre**, ezért az **OTÉK** járműelhelyezésre vonatkozó **42.§ és 4. számú melléklet** rendelkezéseit kell figyelembe venni.

Az ingatlan jelenlegi gépjárműforgalmát elsősorban a dolgozók személygépjárművei határozzák meg. A teherforgalom jelenleg napi átlagban körülbelül tíz kisteherautóból és két kamionból áll. A tervezett bővítéssel összefüggésben a teherforgalom növekedése várhatóan csak kis mértékű lesz, amely nem eredményez jelentős forgalmi terhelésváltozást a környező úthálózaton.

4. Szabályozási koncepció

A szabályozási koncepció fő eleme a beépítési magasságra vonatkozó előírások felülvizsgálata a tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében.

A hatályos rendeletben alkalmazott építési övezetek között nincs olyan, amelynek előírásai összeegyeztethetők a tervezett fejlesztés igényeivel, ezért új építési övezet bevezetése javasolt.

4.1. Építési övezet paraméter módosítás igénye

A normaszövegben rögzített engedményeken túl szükséges az épületmagasság legnagyobb megengedett mértékének 12 méterre emelése.

A módosítás szükségességét a kialakult állapot is alátámasztja, mivel a meglévő építmény épületmagassága jelenleg meghaladja a hatályos övezeti előírásokat. Az építménymagasság 12 méterre történő emelése biztosítja a tervezett fejlesztési cél megvalósíthatóságát.

	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legkisebb utcai telesszélesség/mélység (m)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Javasolt új ép. övezet	<i>Gipe-5/1</i>	800	20,0/40,0	SZ	40	12	25

Az új Gipe-5/1 jelű építési övezet beépítési paraméterei alapvetően a jelenleg hatályos Gipe-3/1 építési övezet előírásaira épülnek, ugyanakkor a tervezett gazdasági-ipari funkciókhoz igazodva nagyobb épületmagasságot tesznek lehetővé azon műszakilag indokolt gazdasági épületek esetében, amelyek technológiai kialakítása ezt szükségessé teszi.

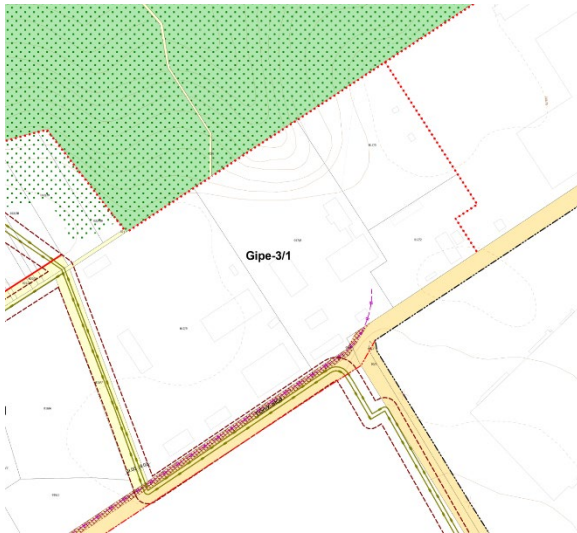
A módosított érték megfelelő tartalékot nyújt az engedélyezési és megvalósítási folyamat során, így a beruházás jogi és műszaki szempontból is biztonsággal végrehajtható.

4.2. Normaszöveg módosítás javaslat

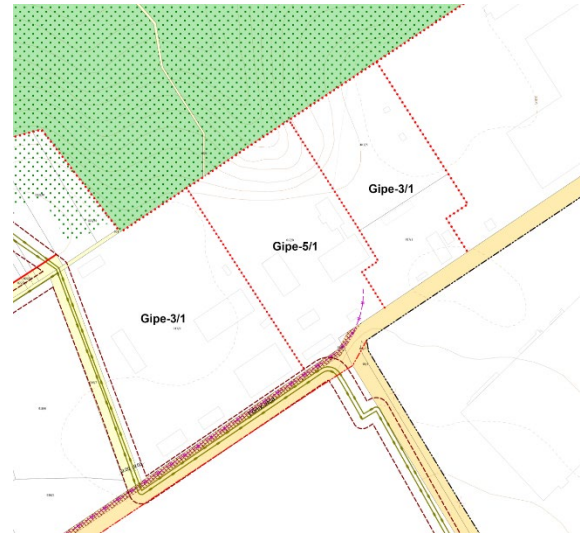
A tervezett HÉSZ módosítás keretében az **Egyéb ipari gazdasági (Gipe) övezetekre vonatkozó 19. § előírások kiegészítése javasolt** az alábbiak szerint:

(11) A Gipe-5/1 építési övezet telkein az övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítettség értékének legfeljebb tíz százalékáig olyan épületrész helyezhető el, amelynek legmagasabb pontja legfeljebb 22 méter.

(12) A Gipe-5/1 építési övezet telkein gazdasági rendeltetésű építmények esetében, amennyiben a gazdasági építménybe telepítendő sajátos technológia, használat megkívánja, a 8. § (5) bekezdés figyelmen kívül hagyható.



22. ábra – SZ10 – szabályozási tervlap



23. ábra – SZ10 – módosított tervlap

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A javasolt szabályozási koncepció a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat szerkezeti és tartalmi felépítésére épül. A módosítás logikája és szabályozási rendszere átemelhetők az új településterv készítésekor.

5. Egyéb költségek és ráfordítások vizsgálata - Beruházó vállalásai

A Méptv. 92. § (3) és (4) bekezdéseiben foglaltak alapján a telepítési tanulmányterv keretében vizsgálni szükséges, hogy a tervezett beruházással összefüggésben keletkezik-e olyan közfejlesztési igény, illetve egyéb költség, vagy ráfordítás, amely az önkormányzatot terhelné, és annak átvállalása a beruházó részéről indokolt lenne.

A beruházó a beruházással összefüggésben keletkező kötelezettségeinek vállalásáról nyilatkozatot tett. A nyilatkozat jelen telepítési tanulmányterv melléklete.

6. Összefoglalás

A telepítési tanulmányterv célja a Stockmeier Food Kft. csömöri iparterületen tervezett üzembővítésének és a kapcsolódó toronyépület elhelyezésének településrendezési és településképi megalapozása.

A vizsgálat megállapítja, hogy a tervezési terület közigazgatásilag Csömörhöz tartozik, településképi szempontból kialakuló ipari területként értelmezhető, ahol jellemzően beépítetlen telkek, raktár- és üzemi épületek, valamint jelentős gazdasági létesítmények találhatók, így a tervezett fejlesztés funkciójában és karakterében illeszkedik a környezetéhez.

A szabályozási koncepció új Gipe-5/1 építési övezet bevezetésre épül, amely nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, továbbá nem keletkeztet az önkormányzatot terhelő közfejlesztési igényt vagy egyéb pénzügyi ráfordítást.

Az új Gipe-5/1 építési övezet övezeti előírásai a jelenlegi állapothoz való igazodást szolgálja, valamint egyértelmű jogi és szakmai keretet biztosít a tervezett beruházás engedélyezéséhez.

A beruházás egyik meghatározó eleme az RTO rendszer kiépítése, amely a gyártási tevékenységből származó szaghatások és légszennyező anyagok jelentős csökkentését biztosítja.

A technológia alkalmazása különösen indokolt a környező lakóterületek védelme érdekében, mivel a tervezési terület topográfiai helyzetéből adódóan a magasabban fekvő ipari területről a szaghatások a tőle északra elhelyezkedő lakóterületek irányába is terjedhetnek.

Az RTO rendszer üzembe helyezésével az érzékelhető környezeti terhelés mind a kistarcsai, mind a csömöri lakóterületek irányába érdemben mérséklődik, ezáltal hozzájárul a lakókörnyezet minőségének megőrzéséhez.

Összességében a tervezett fejlesztés településszerkezeti, településképi és környezeti szempontból is indokoltnak tekinthető, valamint hosszú távon is fenntartható módon illeszkedik Csömör ipari területeinek működéséhez.

NYILATKOZAT



A beruházó nyilatkozik, hogy a településrendezési szerződés részeként településfejlesztési hozzájárulást vállal.

A hozzájárulás bruttó 20 millió Ft összegű, ebből

-10 millió Ft a Kálvária-erdő önkormányzati tulajdonú részletének teljes felújítási munkáira;

-10 millió Ft a 'Labdarugó utánpótlás infrastruktúra' fejlesztésére.

Csömör, 2026. január. 23.

Stockmeier Food Kft.
H-2141 Csömör-Iparterület,
Határ út 1.

T +36 28 543 755
F +36 28 543 751
M +36 70 335 4385

info@stockmeier-food.hu
www.stockmeier-food.hu

Bankkapcsolat:
ERSTE Bank Zrt.
Konto HUF: 11600006-
00000000-59739430
IBAN: HU65 1160 0006 0000
0000 5973 9313
SWIFT: GIBAHUHB

Adószám: 10839230-2-13
EU VAT szám: HU10839230

Cégjegyzékszám:
13-09-066903

Virág Gergely
ügyvezető
Stockmeier Food Kft.