

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Csömör, Bricostore Hungaria Ingatlan Kft.

—

előkertre vonatkozó előírások felülvizsgálata



Önkormányzati egyeztetési dokumentáció

2026. február



Aláírólap

Megrendelő

Bricostore Hungaria Ingatlan Kft.
Kostka Miklós
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	12
2.6.	Csömör Településképi rendelet	12
2.7.	A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában	13
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>	16
3.	Beépítési terv	17
3.1	Beépítési paraméterek	18
3.1	Környezetre gyakorolt hatás	19
3.2	Infrastrukturális kapacitások és hálózatfejlesztés:	19
3.3	Gépjárműforgalom és várható változások:	19
3.4	Önkormányzati költségek és ráfordítások vizsgálata:	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
4.	Szabályozási koncepció	20
4.1.	Normaszöveg módosítás javaslat	20
4.2.	Építési övezet paraméter módosítás igénye	20
5.	Egyéb költségek és ráfordítások vizsgálata - Beruházó vállalásai	21
6.	Összefoglalás	21

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.

Kistarcsa és Csömör közigazgatási határának mentén Hunyadi utca mellett fekvő, 2987/5 helyrajzi számú ingatlan (továbbiakban: ingatlan) tulajdonosai a területet érintő építési helyet meghatározó, előkertre vonatkozó előírások felülvizsgálatát kezdeményezik. A jelenleg hatályos HÉSZ az érintett ingatlant a Gksz-1/1 jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe sorolja, amelyben a legkisebb előkert-méret 20,0 méter. A 2005-ben megvalósított beépítés az akkori telekállapot mellett az övezeti előírásoknak maradéktalanul megfelelt, az épület az építési helyen belül került elhelyezésre.

Időközben módosított helyi építési szabályzat, valamint a szomszédos területeket érintő telekalakítások következtében a jelenlegi előírások alapján az épület egy része építési helyen kívülre került, mivel a HÉV-vonal felőli telekhatár mentén a telekhatár és az épület sarokpontja között mért legkisebb távolság 15,2 méter

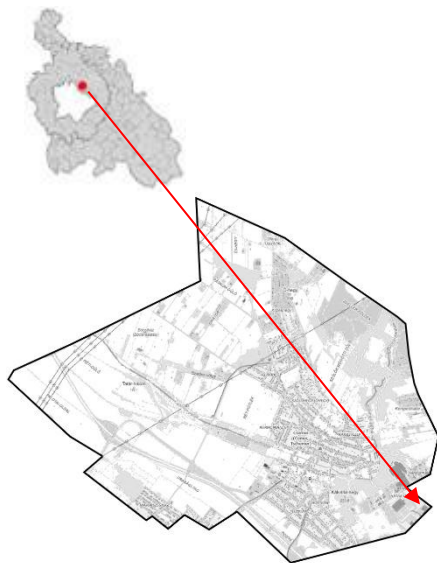
A 15,2 méteres előkert nem építési szándékból vagy szabálytalan beépítés következtében alakult ki, hanem a közérdekű célból történő útszabályozás és területlejegyzés eredményeként. A kialakult állapot tehát településrendezési döntés következménye, amely indokoltá teszi az előkert-méret szabályozási szempontú újraértékelését.

Jelen Telepítési tanulmányterv célja a jelenleg hatályos, építési helyet meghatározó előírások felülvizsgálata az üzlethelyiség bővítésének jogszerű kivitelezésének érdekében.

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 közigazgatási határ mentén, belterületen helyezkedik el.

A tervezési terület közigazgatási szempontból Csömör nagyközséghez tartozik, ugyanakkor 3-as számú főút és a közigazgatási határ közelsége miatt a térségi kapcsolatok erősebb irányt mutatnak a szomszédos Kistarcsa város felé.

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 autópályához 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 2987/5 helyrajzi számú ingatlanon tervezett üzletbővítés megvalósíthatóságát akadályozó előkertre vonatkozó előírások felülvizsgálatára irányul. A jelenleg hatályos HÉSZ az ingatlanokat *Gksz-1/1* jelű, *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területek építési övezetbe* sorolja, a Településszerkezeti tervvel összhangban. A tervezési folyamat célja a *Gksz-1/1* építési övezetre előírt legalább 20 méteres előkerti méret tekintetében a kialakult állapothoz igazodó szabályozási megoldás kidolgozása.

A módosítás hatására a településszerkezeti tervben elfogadott területfelhasználási egységek területe nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, valamint a kialakult állapothoz igazított előkerti méreti előírás az utcaképet nem változtatja meg, városképi hátrányt nem okoz.

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.

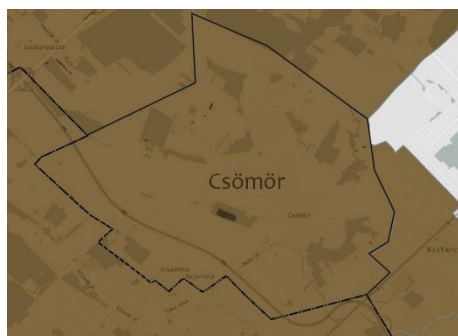
2.2.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése

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.

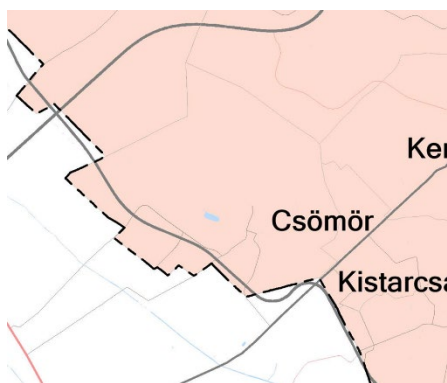
A budapesti agglomerációba tartozó települések esetén bizonyos megyei övezetekre vonatkozó általános előírásokat a korábbiakban bemutatott MvM rendelet állapítja meg, a megyei területrendezési tervben szereplő, egyedileg meghatározott megyei övezeteket és a tervezési terület érintettségét az alábbi összefoglaló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

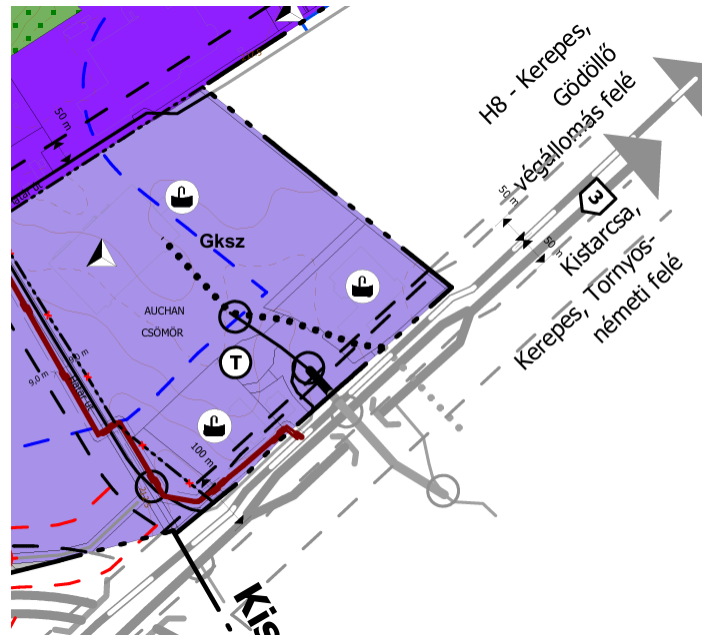
PMTrT 9.§ „A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt 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 2987/5 hrsz-ú ingatlant Gksz jelű, beépítésre szánt, *Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület* területfelhasználási kategóriába sorolja. A tervezési területre vonatkozóan *kereskedelmi központ és meglévő 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 **Gksz-1/1** jelű, *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület* építési övezetbe sorolja.

A HÉSZ az övezet vonatkozásában az alábbi rendelkezéseket határozza meg:

„18. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területek

19. § (1) 18. § (1) A területen főrendeltetésként elsősorban nem zavaró hatású, alábbi gazdasági épületek és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el:

- a) védőtávolságot nem igénylő üzemi (nem ipari) tevékenység, raktározás építményei,
- b) igazgatási, egyéb irodaépület,
- c) kereskedelem építményei,
- d) ellátó, szolgáltató építmények, (kizárólag belterületen egészségügyi szolgáltató-, ellátó építmények is).

(2) Az 5000 m² alatti építési telkek telekhatára mentén –kivétel a bejáratok környezete-, azoktól mért legalább 2,00 méter szélességben, míg az 5000 m²-t elérő és meghaladó telkek esetében legalább 5,0 méter szélességben fákkal beültetett zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani.

(3) A Gksz-1/1 építési övezetben az előkert mérete 20,0 méter.

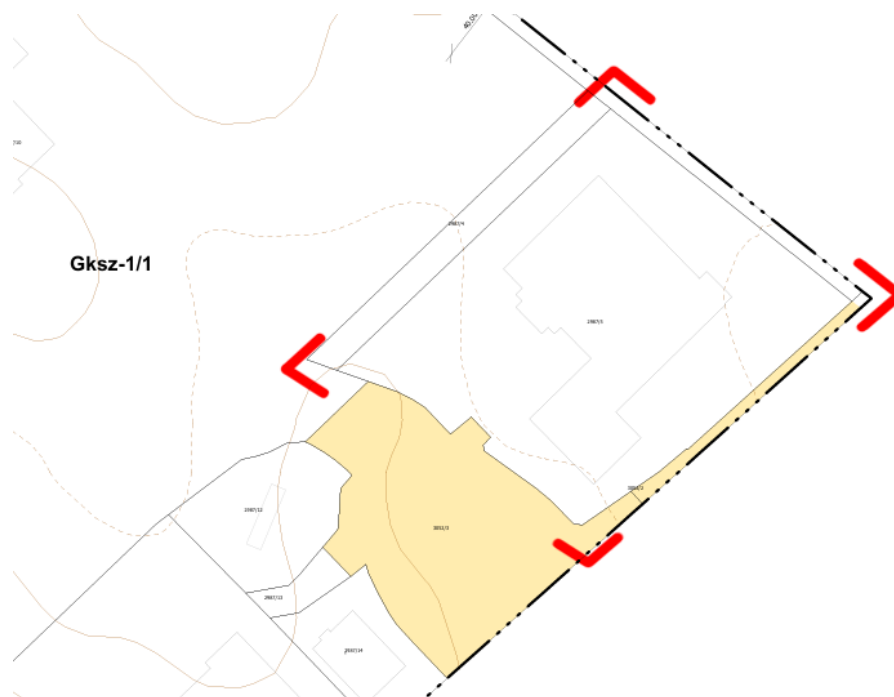
(4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. melléklete 3. pont szerinti táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

(5) A Gksz-1/1 építési övezetben a megújuló energiaforrás hasznosításán alapuló, 0,5 MW-nál nagyobb névleges teljesítőképességű villamos energiát termelő erőmű is elhelyezhető.”

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

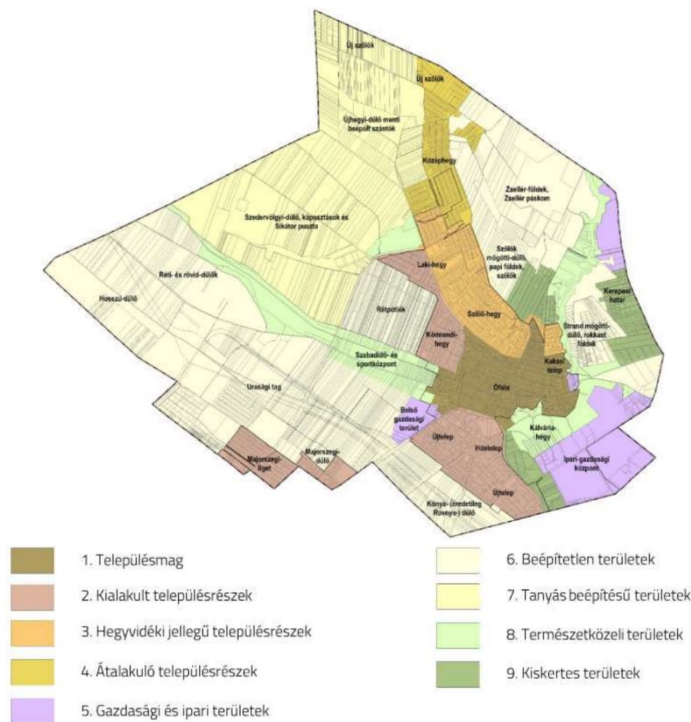
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legkisebb utcai telekszélesség/ mélység (m)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
4	Gksz-1/1	2000	25,0/50,0	SZ	40	14,0	20



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

A helyi építési szabályzat 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.

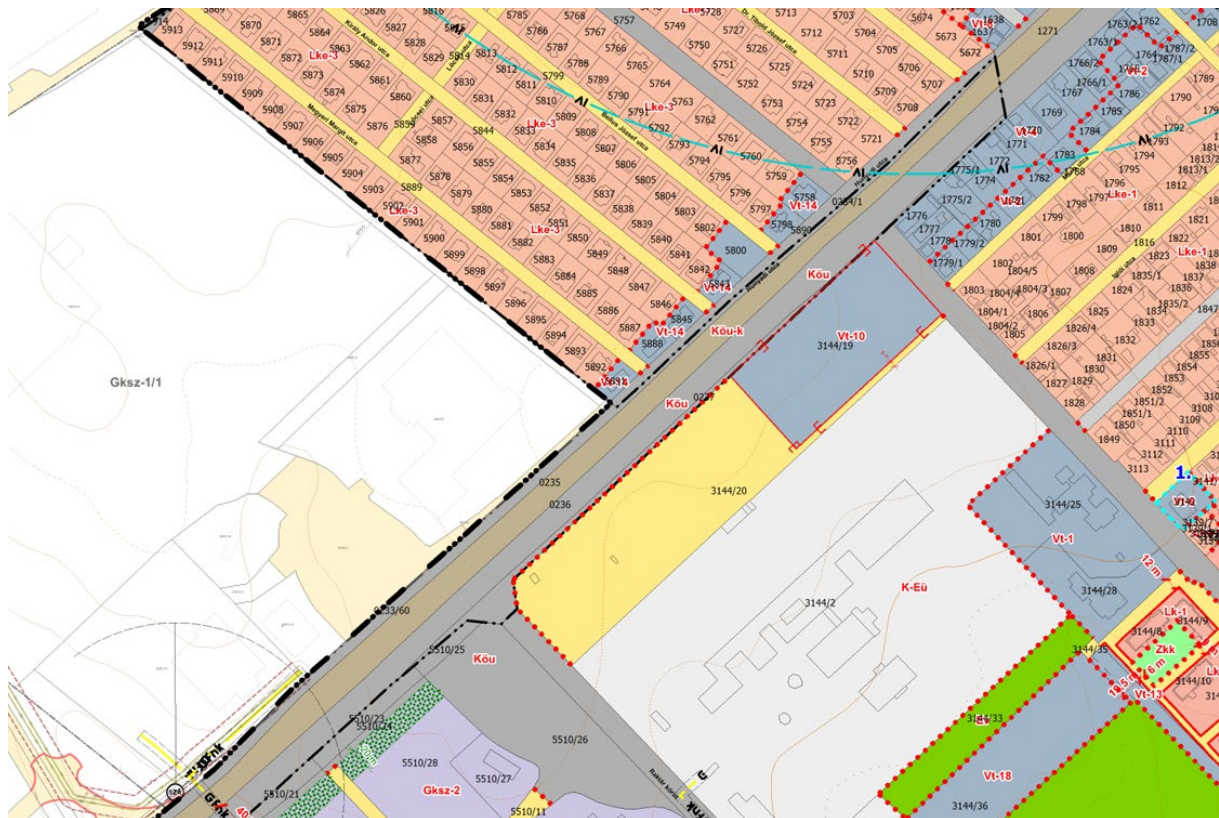
Csömör településképi rendeletének 21. § (2) bekezdése alapján minden építési engedélyhez kötött építési tevékenység esetén kötelező a településképi véleményezési eljárás lefolytatása.

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.

tetőgerincének 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 kerüendő. Minimum egysoros „zöldgyűrű” telepítése szükséges.
sajátos építményfajta elsődleges elhelyezési területére és az anyaghasználatukra	Tömör kerítés ill. hullámpala, hullámlemez, trapézlemez vagy műanyag lemezburkolatú és harsány, riktó, 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.

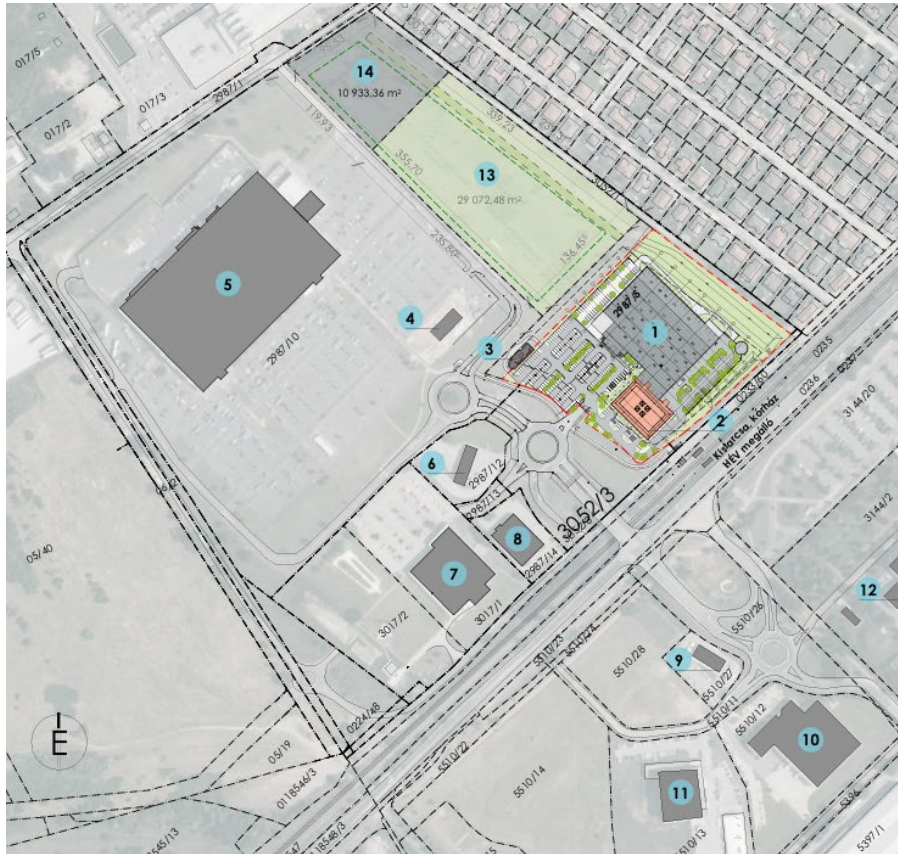


9. ábra Kistarcsa Szabályozási terv - részlet

2.8. A tervezési terület környezetének vizsgálata

2.8.1. Épített környezet vizsgálata

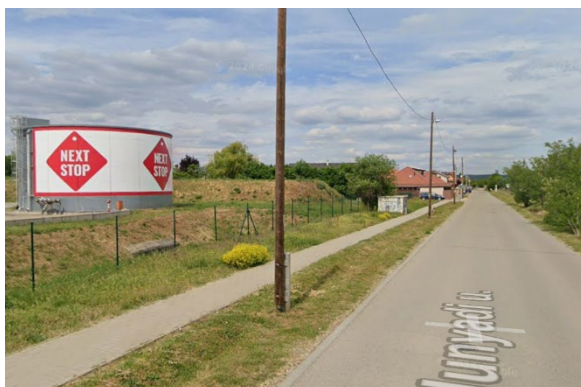
A tervezési terület és közvetlen környezete jelentős kereskedelmi-szolgáltató funkciójú tömb, amely a Hunyadi út mentén található, az M0 autópálya felhajtó és a 3-as számú főút közelségében.



- | | |
|----|---|
| 1 | NextStop üzletközpont |
| 2 | meglévő nyitott épületrész helyén tervezett kétszintes épület |
| 3 | tervezett Burger King lehetséges helye |
| 4 | KFC Csömör Auchan DT |
| 5 | Auchan áruház |
| 6 | Auchan benzinkút |
| 7 | Decathlon áruház |
| 8 | Caliproducts Kft. raktár |
| 9 | McDonald's étterem |
| 10 | Ravak Fürdőszoba Stúdió |
| 11 | Ferenczi Épületgépészet |
| 12 | Flór Ferenc Kórház |
| 13 | terület bővítés későbbi befektetés céljából |
| 14 | tervezett buszforduló helye |

10. ábra Épített környezet bemutatása

A vizsgált terület környezetében a 3-as főút mentén további autós jellegű szolgáltatások és parkolófunkciók jelennek meg, amelyek azt a forgalmi, kereskedelmi karaktert erősítik, hogy az ingatlan nemzetközi és regionális közlekedési kapcsolatok mentén kialakult „autós” funkciójú zóna részét képezi. A közeli lakófunkciók – ideértve Kistarcsa kertvárosias beépítésű területeit és a Flór Ferenc Kórház környezetét – mellett tehát a környezet dominánsan kereskedelmi-szolgáltató és közlekedési jellegű, amely a tervezési feladat településszerkezeti és szabályozási vizsgálatát is meghatározza.





11. ábra Tervezési terület szomszédsága

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.

2987/5 ingatlan bemutatása:

Az ingatlanon a *Next Stop Csömör* üzletközpont található, amely a Határ út 8. szám alatt működik, jellemzően hétköznapokon és szombaton 09:00–20:00, vasárnap pedig 09:00–17:00 közötti nyitvatartással.

Az üzletközpont többféle szolgáltató és kiskereskedelmi egységet foglal magában, ilyen például ruházati és cipőboltok (pl. CCC, Kik), drogéria (Rossmann), állateledel-üzlet (Fressnapf), könyvesbolt (Líra), elektronikai szaküzlet (Euronics), háztartási és lakberendezési áruház (Diego), valamint termelői piac is üzemel, ahol helyi termelők kínálják friss áruikat, kézműves termékeiket.



1. fotó – Next Shop üzletközpont



2. fotó – Next Shop üzletközpont



3. fotó – Parkolók és környezet



4. fotó – termelői piac

2.8.2. Közlekedés és Közmű vizsgálat

Az érintett ingatlan közműellátással rendelkezik, villamosenergia- és gázhálózati csatlakozások biztosítottak. A felépítmény tetőfelületén megújuló energiahasznosítást szolgáló napelemes rendszer került elhelyezésre. A parkolófelületek fásított kialakításúak, a csapadékvizeket olajfogóval ellátott szikkasztó rendszeren keresztül gyűjtik össze és a telken belül helyben szikkasztják 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.

lapostetős tömegalakítással történik, így a fejlesztés a meglévő kereskedelmi épületek horizontális karakteréhez igazodik.



16. ábra – NEXT STOP üzletközpont bővítés – látványtervek (forrás: Bricostore Hungaria Ingatlan Kft)

A beruházás megvalósításával összesen **2 746,47 m² alapterületű új épületrész jön létre**. A földszinten **két kereskedelmi rendeltetésű egység** kerül kialakításra, összesen **1 670,23 m²** alapterületen, amelyből egyik 866,72 m², a másik pedig 803,51 m² hasznos területet foglal magában.

Az emeleten egy **955,02 m² alapterületű fitness terem**, mint sport célú rendeltetési egység létesül, valamint egy **429,18 m² nagyságú sportterasz** kerül kialakításra. A fejlesztés eredményeként a meglévő kereskedelmi funkciók jelentős mértékben bővülnek, és új sportcélú szolgáltatás jelenik meg az üzletközpont kínálatában.

3.1 Beépítési paraméterek

A 2987/5 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	Gksz-1/1	2000	25,0/50,0	SZ	40	14,0	20
Meglévő állapot	Gksz-1/1	32615 m ²	172,32 m	SZ	31,64%	8,33 m	27,69%
Tervezett állapot	Gksz-1/1 Megfelel	32615 m² Megfelel	172,32 m Megfelel	SZ Megfelel	32,89% Megfelel	9,43 m Megfelel	29,33% Megfelel

A kialakítható legkisebb telekméret, a legkisebb utcai telekszélesség és telekmélység, valamint a beépítési mód változatlan marad. A tervezett beruházás következtében a beépítettség és az épületmagasság számottevően nem növekszik, ugyanakkor a zöldfelület aránya a rendezett telekalakítás és a felszínrendezés eredményeként növekszik. Összességében a fejlesztés az övezet valamennyi hatályos beépítési paraméterének megfelel, és azokkal összhangban valósítható meg.

3.1 Környezetre gyakorolt hatás

A tervezett bővítés a meglévő, kereskedelmi jellegű beépítésű területen, alulhasznosított építményrész helyén valósul meg, így **új beépítésbe vonás nem történik.**

A fejlesztés elsődleges hatása a kereskedelmi funkciók erősödése, a terület jelenlegi, autós megközelítésre épülő karakteréhez illeszkedően. A beruházás következtében a látogatói forgalom mérsékelt növekedése várható, ugyanakkor a környező főúti és gazdasági környezet adottságai – nagy kapacitású úthálózat, jelentős parkolófelületek – alkalmasak a többletforgalom kezelésére. A fejlesztés a meglévő infrastruktúrára támaszkodik, új környezeti konfliktushelyzetet nem idéz elő, és a környező lakóterületek, illetve intézményi funkciók használatát érdemben nem befolyásolja.

Az OTÉK 38. § (1) és (2) bekezdése, a védőterületekre vonatkozó előírásai alapján a szükséges védőtávolságokat elsődlegesen a helyi építési szabályzat vagy más vonatkozó jogszabály határozza meg, ezek hiányában az érintett szakhatóság jogosult azok megállapítására. A beruházás építési engedéllyel rendelkezik, amelynek eljárása során az illetékes szakhatóságok – így az Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hálózati Osztálya – a tervet megvizsgálták és szakhatósági hozzájárulásukat megadták, ezáltal a védőterületi előírások teljesülése igazoltnak tekinthető.

3.2 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.

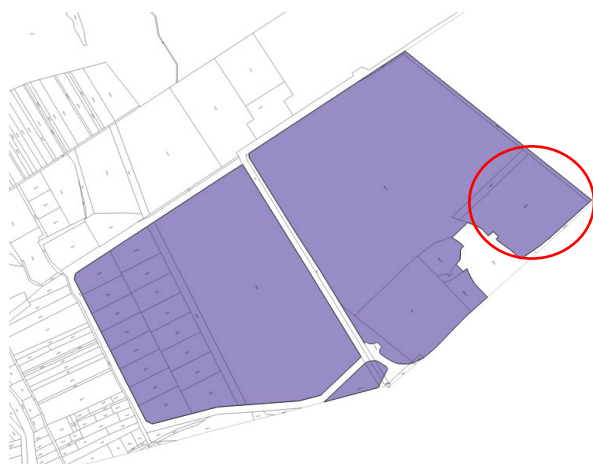
3.3 Gépjárműforgalom és várható változások:

Gépjármű elhelyezésre vonatkozóan a **HÉSZ nem határoz meg külön előírásokat Gazdasági területek általános (Gksz) területekre**, ezért az **OTÉK** járműelhelyezésre vonatkozó **42.§ és 4. számú melléklet** rendelkezéseit kell figyelembe venni. Az OTÉK előírásaihoz igazodva a beruházás során legalább 156 darab új parkolót létesítenek elsősorban a jelenleg alulhasznosított területeken.

Az ingatlan jelenlegi gépjárműforgalmát elsősorban a Next Shop üzletközponthoz érkező látogatók személygépjárművei határozzák meg. 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 a Gksz-1/1 jelű építési övezet előírásainak célzott módosításán alapul, az érintett ingatlanok lehatárolását az alábbi ábra szemlélteti.



17. ábra – Gksz-1/1 építési övezetbe sorolt telkek



18. ábra – Gksz-1/1 építési övezetbe sorolt telkek a település egészén

A település közigazgatási területén a Gksz-1/1 jelű gazdasági kereskedelmi övezet jelentős kiterjedéssel bír, ezért a szabályozási módosítás során alapvető szempont, hogy az övezetre vonatkozó általános előírások a lehető legkisebb mértékben változzanak.

A módosítás szükségessége a Gksz-1/1 övezetre vonatkozó normaszöveg konkrét előírásából fakad, amely az előkert méretét **egységesen 20 méterben határozza meg**. Az érintett ingatlan kialakult telepítési helyzete és a meglévő telekviszonyok mellett ez az előírás a tervezett bővítés megvalósítását akadályozza, miközben az övezet más területein a 20 méteres előírás városképi, településszerkezeti vagy közlekedésszerkezeti szempontból nem indokolt általános mértékben.

A szabályozási koncepció fő eleme, hogy a Gksz-1/1 jelű gazdasági, kereskedelmi övezetre jelenleg előírt legalább 20 méteres előkert méret 10 méterre módosuljon. A javasolt változtatás egységesen alkalmazandó az építési övezetre, nem igényel szabályozási tervi beavatkozást és nem érinti a beépítési paramétereket. A 10 méteres előírás a gazdasági területek működéséhez arányosabb keretet biztosít, miközben továbbra is megfelelő térbeli elválasztást garantál a közterület és a beépítés között.

4.1. Normaszöveg módosítás javaslat

A tervezett HÉSZ módosítás keretében **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területek vonatkozó 18. § előírások módosítása javasolt** az alábbiak szerint:

„(3) A Gksz-1/1 építési övezetben az előkert mérete 10,0 méter.”

4.2. Építési övezet paraméter módosítás igénye

A vizsgálatok alapján az építési övezeti beépítési paraméterek módosítása a beruházás megvalósításához nem indokolt és nem szükséges. A tervezett fejlesztés a Gksz-1/1 övezetre meghatározott beépítési mutatók – különösen a beépítettség, zöldfelületi arány és megengedett épületmagasság – keretei között értelmezhető, ezért az övezetre vonatkozó általános paraméterek változatlanul hagyhatók.

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 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 2987/5 hrsz.-ú ingatlanon a **NEXT STOP üzletközpont** bővítését akadályozó előkerti előírás felülvizsgálata. A beruházás megvalósítója a **Bricostore Hungaria Ingatlan Kft.**, mint az ingatlan tulajdonosa és fejlesztője.

A beruházás keretében összesen 2746,47 m² alapterületű új épületrész valósul meg. A földszinten 1670,23 m² kereskedelmi rendeltetésű terület, az emeleten fitness terem, sportterasz, valamint további üzlethelyiségek kerülnek kialakításra.

A vizsgálat során megállapításra került, hogy Csömör helyi építési szabályzata szerint gazdasági, kereskedelmi funkciójú területként Gksz-1/1 jelű építési övezetbe tartozik. A környezetet jellemzően nagy alapterületű kereskedelmi egységek, autós megközelítésre épülő létesítmények, parkolófelületek és gazdasági rendeltetésű épületek alkotják, így a tervezett üzletbővítés funkciójában és karakterében egyaránt illeszkedik a meglévő beépítési struktúrához.

A szabályozási koncepció a Gksz-1/1 jelű építési övezet előkerti előírásának felülvizsgálatára irányul. A jelenleg hatályos, legalább 20 méteres előkerti méret indokolatlanul szigorúnak tekinthető és a kialakult főút menti kereskedelmi beépítés sajátosságaihoz nem igazodik. A módosítás célja az előkerti méret egységesen legalább 10 méterre történő csökkentése, amely továbbra is megfelelő térbeli elválasztást biztosít a közterület és az épületek között, ugyanakkor arányosabb és a tényleges beépítési viszonyokhoz jobban illeszkedő szabályozást jelent.

A módosítás nem jár új építési övezet kijelölésével, nem igényel szabályozási tervi beavatkozást, és nem érinti a településszerkezeti tervben rögzített területfelhasználási egységek rendszerét.

A fejlesztés nem keletkeztet az önkormányzatot terhelő közfejlesztési kötelezettséget vagy egyéb pénzügyi ráfordítást. A beruházás a meglévő infrastruktúrára támaszkodik, a kialakult közlekedési és közműkapacitások a tervezett funkcióbővítést kezelni képesek.

Összességében a tervezett üzletközpont-bővítés településszerkezeti és településképi szempontból indokoltnak tekinthető. A Gksz-1/1 övezet előkerti előírásának 10 méterre történő módosítása arányos, települési szinten egységes és hosszú távon is fenntartható szabályozási megoldást jelent, amely a gazdasági területek működéséhez illeszkedik, miközben nem eredményez városképi vagy településrendezési hátrányt.

Bricostore Hungaria Ingatlan Kft.
1061 Budapest, Anker köz 2-4.
1368 Budapest 5. Pf. 247.
Tel.: 484 3100

Telepítési tanulmányterv melléklet

NYILATKOZAT

Alulírott Kostka Miklós, mint a **Bricostore Hungaria Ingatlan Kft.** (1061 Budapest, Anker köz 2-4.; adószáma: 12255355-2-42) meghatalmazott képviselője nyilatkozom, hogy a Csömör 2987/5 helyrajzi számon tervezett beruházás kapcsán a Csömör Nagyközség Önkormányzata által módosításra kerülő helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban az önkormányzatot terhelő, a beruházással összefüggésben keletkező költségeket a Bricostore Hungaria Ingatlan Kft. az Önkormányzat és a társaság között létrejövő szerződés szerint átvállalja.

Budapest, 2026. március 9.

BRICOSTORE HUNGARIA INGATLAN KFT.
Adószám: 12255355-2-42
Székhely: 1061 Budapest, Anker köz 2-4.
Levélcíme: 1368 Budapest 5, Pf.: 247.



Bricostore Hungaria Ingatlan Kft.
Kostka Miklós