

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Csömör, Kistarcsai utca környéki 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és
1738/10 helyrajziszámú telkekre

—
településrendezési szerződés megalapozásához



Önkormányzati egyeztetési dokumentáció

2026. március



Megrendelő

Csömör Nagyközség Önkormányzata
Fábri István
polgármester

Tervező

Településrendezés



Lőrinczy Ádám
okl. településmérnök
TT-01-6351



Tartalom

1.	Bevezető	3
2.	A módosítással érintett területek bemutatása	4
2.1.	A tervezési terület bemutatása	4
2.1.1.	<i>Tervezési területe érintő túraútvonal</i>	<i>5</i>
2.1.2.	<i>Tervezési feladat</i>	<i>6</i>
2.2.	A Területrendezési tervek vizsgálata	7
2.2.1.	<i>A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok.....</i>	<i>7</i>
2.2.2.	<i>Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok.....</i>	<i>8</i>
2.2.3.	<i>Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése</i>	<i>8</i>
2.3.	Megyei Területrendezési terv, megyei övezetek ismertetése	9
2.4.	Helyi településrendezési eszközök ismertetése	10
2.4.1.	<i>Településszerkezeti terv</i>	<i>10</i>
2.4.2.	<i>Helyi építési szabályzat</i>	<i>11</i>
2.5.	Csömör Településképi Arculati kézikönyv	14
2.6.	Csömör Településképi rendelet	14
2.7.	A szomszédos területek hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2.8.	A tervezési terület és környezetének vizsgálata	15
2.8.1.	<i>Épített és természeti környezet vizsgálata – tervezési terület környezete</i>	<i>15</i>
2.8.2.	<i>Épített és természeti környezet vizsgálata – tervezési terület.....</i>	<i>16</i>
2.8.3.	<i>Közmű vizsgálat</i>	<i>16</i>
2.8.4.	<i>Értékvédelem</i>	<i>17</i>
3.	Beépítési terv	18
3.1	Környezetre gyakorolt hatás	19
3.2	Infrastrukturális kapacitások és hálózatfejlesztés:.....	20
3.3	Gépjárműforgalom és várható változások:	20
3.1	Beépítési paraméterek	20
4.	Szabályozási koncepció	22
4.1.	Normaszöveg módosítás javaslat	22
4.2.	Építési övezet paraméter módosítás igénye.....	23
4.3.	Szabályozási tervlap módosítás igénye.....	24
4.3.	Településszerkezeti tervlap módosítás igénye	26
5.	Költségek és ráfordítások rögzítése	27

6. Összefoglalás 27**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).

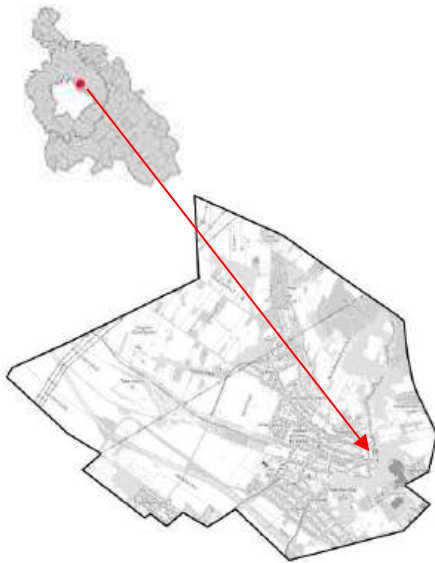
A tervezési feladat célja Csömör Kistarcsai utcáról nyíló 1738/11 hrsz. közútra csatlakozó 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9, 1738/10 helyrajziszámú Lke-2/2 övezeti besorolású telek rendezése. Csömör Nagyközség Önkormányzata több ízben egyeztetést kezdeményezett a telkek tulajdonosaival. Számos megbeszélés eredménye jelen telepítési tanulmányterv, amely településrendezési szerződés megalapozásához készül. A szabályozási koncepció kiemelt célja a minőségi lakókörnyezet védelme mellett a természeti értékek védelme, a közösségi érdek érvényesítése. A lakótelkek a Csömöri-patakkal határosak és a csömöri körtúra útvonala is érinti a 1738/10 hrsz-ú telket. A túraútvonal és a patak védelme kiemelt közösségi érdek. A helyi építési szabályzatban már kialakult adottságok nem kedvezőek, számos későbbi konfliktusforrás alapját hordozzák magukban. A telepítési tanulmányterv feladata egy olyan fejlesztési javaslat és szabályozási koncepció kidolgozása, amely megoldást kínál - a meglévő adottságokhoz és lehetőségekhez mérten - a konfliktusok minimalizálására, érvényesíti a közösségi érdeket a jogos magánérdek figyelembevételével.

A magántulajdonosok kérése volt a meglévő építési hely megtartása a suvadásveszélyes területekre való tekintettel, valamint a telkeket kiszolgáló közterület szélességének bővítése, azt alkalmassá téve a közlekedésbiztonság és a közművek elhelyezésére vonatkozó műszaki követelményeknek.

Az Önkormányzat célkitűzése a konfliktusmentes, minőségi lakókörnyezet megteremtése és a közösségi érdek érvényesítése.

2. A módosítással érintett területek bemutatása

2.1. A tervezési terület bemutatása



Csömör község Pest vármegyében található, Budapest agglomerációjához tartozó település, mely a Gödöllői járás része. A település a fővárossal határos.

A módosítással érintett terület Csömör nagyközség keleti részén, belterületen, a belterület határán helyezkedik el. A tervezési terület a Kistarcsai utcáról nyíló 1738/11 helyrajziszámú önkormányzati útra fűzött lakótelkek foglalja magában. Az út átellenes oldala Gazdasági-, ipari terület övezeti besorolású, az úttal határosan még be nem épült.

A tervezési terület be nem épített, természeti táj képét mutatja. A közvetlen környezete heterogén. A Csömöri-patak öleli körbe nyugat és északi irányból, délről lakóterület, keletről gazdasági-, ipari területtel határos.

1. ábra Tervezési terület elhelyezkedése



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

A tervezési terület a Kistarcsai útról nyíló 1738/11 helyrajzi számú zsákutca a település szélén található. A mindössze 4 méter széles utca egyik oldalán lakóövezeti telkek, a másik oldalán gazdasági, ipari terület övezete található. A lakóövezeti telek csoportot 2 oldalról a Csömöri-patak öleli körbe, kerítéssel határolt. A már kialakult állapot jelentős konfliktusokkal terhelt, valamint a természetben kialakult állapot eltér a jogi telekhatárok vonalától.

Csömör, Kistarcsai utca környéki 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és 1738/10 helyrajzi számú telkekre

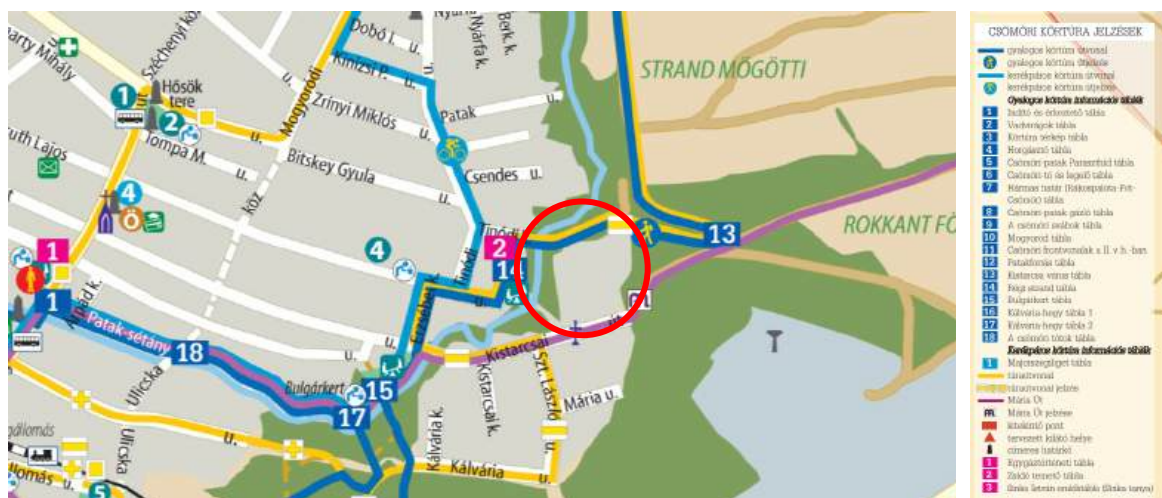
A 1738/11 hrsz.-ú közút 3,60-4,08 m közötti váltakozó szélességű. Jelenlegi szélesség mellett a zsákutca végén a megfordulás lehetősége még személygépkocsival sem biztosított.

A tervezési területtel határos, annak Kistarcsai utca felőli sarkán található 1738/3 helyrajziszámú telket gépjárművel szintén a 1738/11 hrsz.-ú út felől közelítik meg, annak gépkocsibehajtójáig murvával kialakított. A 1738/11 hrsz.-ú kiszolgáló út zsákutca.

A terület természetben jellemzően gyepvel benőtt, a patak irányába fás-bokros növénytakarulás látható. A tervezési területet a patak irányából körbe ölelő kerítés a vadak által számos helyen áttört. A tervezési területet érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe, amely létjogosultságát megerősíti a helyszíni szemlén tapasztalt állatvonulási útvonalak és nyomok sokasága.

2.1.1. Tervezési területe érintő túraútvonal

A tervezési terület **hatásterülete** jóval túlmutat magán a szűk tervezési területen. Mind a Csömöri-patak, mind a csömöri körtúra útvonala a teljes települést átszövő kék és zöldinfrastruktúra pótolhatatlan része. A 1738/10 helyrajzi számú telek patak áttelens oldalán található a 2022-ben létesített természetismereti park, amely a pataksétány ismeretterjesztő és közösség életének kiemelt helyszíne. A túraútvonal a már meglévő kerítés és a terepadottságok (patakmeder korona) figyelembevételével a 041 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú sajáthasználható útra vezet. Pontos geodéziai felmérés hiányában a kerítés helye becslést adhat. A patak és a túraútvonal védelme kiemelt közérdek.



3. ábra : Csömöri-körtúra útvonala (forrás: www.csomorikortura.hu)

Csömör, Kistarcsai utca környéki 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és 1738/10 helyrajzi számú telkekre

2.1.2. Tervezési feladat

Korábbi geodéziai felmérés alapján megállapítható, hogy a Csömöri-patak medre természetben kismértékben eltér a meglévő jogi telekhatároktól. A patakon átívelő híd a természetben a 1738/10 helyrajzi számú telken található. A patak és az ökológiai hálózat közelesége miatt, szükség van a természeti értékek, élőhelyek védelmére. A tervezési terület természetben kerítéssel körbehatárolt. Mind a patakhíd, mind a túraútvonal természetben a kerítésen kívül található.



4. ábra : A jogi telekhatárok és geodéziai felmérés összevetése (saját ábra)

Jelen tervezési feladat a Csömör, 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és 1738/10 helyrajziszámú telkekre hatályos beépítési lehetőségeinek vizsgálata és későbbi beépítési lehetőségeinek megteremtése annak érdekében, hogy az Önkormányzattal kötendő településrendezési szerződés elemei rögzítésre kerüljenek. A tulajdonosok a telkek egy részét Önkormányzat számára térítésmentesen átadják, ennek kompenzálására az Önkormányzat biztosítja a telkek biztonságos megközelíthetőségét, közművek műszaki helyigényének biztosítását a beépítési lehetőségek megőrzése mellett.

Az Önkormányzat célja, hogy a Csömöri-patak mint élőhely, táji és természeti érték környezetét, valamint a túraútvonal nyomvonalát, mint közösségi érdek a közösség számára biztosítsa.

A telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés megalapozásához készül. Az abban foglalt javaslat a hatályos településrendezési tervek keretrendszerében tesz javaslatot, azonban annak logikája beépíthető a településtervbe. Tehát külön helyi építési szabályzat módosításra nem kerül sor, hanem a javaslat célja a településtervbe való beilleszthetőség. Ennek alapján a telepítési tanulmányterv nem csak a hatályos jogszabályi kereteket, hanem a településtervet meghatározó jogi keretrendszert is vizsgálja, tehát a Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásait.

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

Csömör, Kistarcsai utca környéki 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és 1738/10 helyrajzi számú telkekre

2.2. A Területrendezési tervek vizsgálata

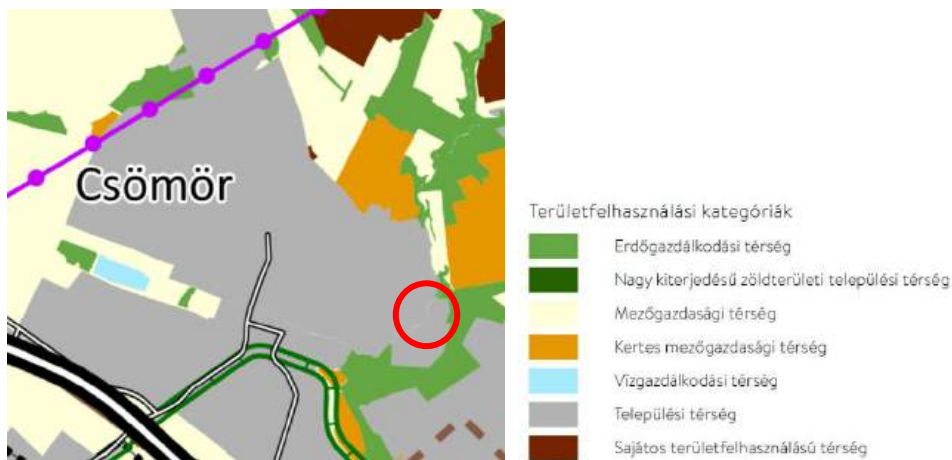
A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). További változás, 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, kertes mezőgazdasági térség vízgazdálkodási térség, települési térség, sajátos területfelhasználású térség.*



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

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

c) a **vízgazdálkodási térség területét** – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a **működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;**

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

A területfelhasználási kategóriák közül nagyrészt települési térség területébe sorolt a terület, kis mértékben érinti vízgazdálkodási térség, amely a Csömöri-patakot jelöli, ugyanakkor jó látható, hogy a geodézia felméréstől teljesen eltérő nyomvonalon jelölt. **A településtervben ennek rendezése javasolt.**

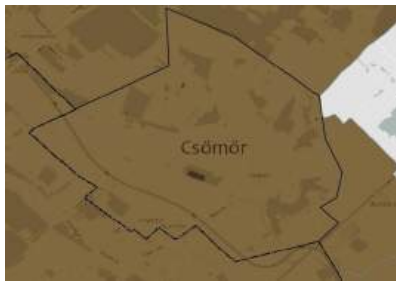
2.2.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

Országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra elemek nem érinti a tervezési területet.

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	Igen	MATrT
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Igen	Nem	MATrT
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem	MATrT
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:

6. 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 tervezési területet a patak felőli ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti. A MATrT 26. § (1) bekezdése szerint „Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.” Továbbá 26. § (2) bekezdése szerint új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az ökológiai hálózat és a települési térség egymással átfedésben van. A MaTrT 11. § d) bekezdése alapján a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető. A MaTrT 79. § bekezdése alapján az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a) a **településrendezési terv készítése során az ökológiai folyosók folytonosságát és folyamatosságát tételét biztosítani kell;**
- d) csarnok nem helyezhető el;
- e) **új építmény elhelyezése**, műszaki infrastruktúra telepítése **csak tájba illesztve, az illetékes természetvédelmi hatóság**, valamint a Balatoni főépítész **hozzájárulása alapján történhet;**
- h) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és **hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető**, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.”

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:

Csömör, Kistarcsai utca környéki 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és 1738/10 helyrajzi számú telkekre

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. kertés 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 vizsgálandó: **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.



7. ábra Csömör TSZT (részlet)

A településszerkezeti terv a 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és 1738/10 helyrajziszámú ingatlanokat Lke jelű, Kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolja.

Csömör, Kistarcsai utca környéki 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és 1738/10 helyrajzi számú telkekre

A településszerkezeti terven az ökológiai hálózat övezete – ökológiai folyosó területe továbbá suvadás veszélyes terület jelölés található.

Csömör Nagyközség Önkormányzatának 190/2019.(VII.04.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti terve leírása az alábbiakat tartalmazza az érintett területfelhasználási kategóriák vonatkozásában:

„3.1.1. LAKÓTERÜLETEK

Kertvárosias lakóterület (Lke)

A település lakóterületei az OTÉK szerinti kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe soroltak.

Tervezett fejlesztés:

- a Réptótlék tájegységen belül a 0143 hrsz.-ú ingatlanokból álló tábla, melynek belterületbe vonását ütemezetten kell végrehajtani,*
- a Móricz Zsigmond utca délnyugati teleksorához kapcsolódóan, a 0218/3-4, 0218/7-22 hrsz-ú ingatlanokat érintően 40 méter mélységben,*
- Edlomann területén mintegy 50 db lakóépület épülhet ki a részterületi szabályozás szerint végrehajtott telekalakításokkal.*

A nagyközség területén található kertvárosias lakóterületek jellemzően laza beépítésű, összefüggő nagykerteres, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületekből állnak, kertvárosias jelleget mutatnak.

A megengedett legnagyobb beépítési-sűrűség 0,6 m²/m².”

A tervezési feladat során a területfelhasználási kategóriák módosítása szükséges: a **1738/10 helyrajzi számú telek egy részét V-me jelű Vízmedrek területe és Ek jelű Turisztikai/közjóléti erdőterületek területfelhasználási kategóriába kell átsorolni Kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriából.** A tervezett módosítás a Településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználási egységek területét érinti. Mindezt a készülő településtervben **figyelembe kell venni a településszerkezeti tervlap és területi mérleg számításakor.** Az erre vonatkozó táblázatot a szabályozási koncepció fejezet tartalmazza.

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 a tervezési terület telkeit Lke- 2/2 jelű kertvárosias lakóterület eltérő övezetbe sorolja, valamint a 1738/11 helyrajzi számú utat kiszolgáló út övezetbe.

A HÉSZ az Lke-2/2 jelű Kertvárosias lakóterület övezet vonatkozásában az alábbi rendelkezéseket határozza meg:

13. Lakóterületek általános előírásai

13. §

(1) Csömör Nagyközség lakóterületei kertvárosias lakóterület építési övezetekbe (Lke) soroltak.

14. Kertvárosias lakóterület (Lke) előírásai

14. §

(1) Eltérő rendelkezés hiányában kertvárosi lakóterületen

Csömör, Kistarcsai utca környéki 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és 1738/10 helyrajzi számú telkekre

- a) a 720 m² alatti méretű ingatlanon telkenként egy épület és egy rendeltetés;
- b) a 720 – 1100 m² telekméret között telkenként egy épület, kettő rendeltetés;
- c) az 1100 m²-t elérő és azt meghaladó méretű ingatlanokon legfeljebb két épület, épületenként legfeljebb kettő rendeltetés és telkenként összesen legfeljebb kettő lakó rendeltetés alakítható ki (3. függelék).

(2) Az Lke-4/1 jelű építési övezetben (Edlmann lakóterület)

- a) telkenként legfeljebb egy és kizárólag lakó rendeltetési célú épület helyezhető el,
- b) kivételesen sem helyezhető el: sportépítmény és zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- c) ¹Építési hely jelölés hiányában, saroktelek esetén a rövidebb közterületi homlokvonallal felé eső előkert mérete 5 méter, a további közterület(ek) felé az előkert mérete 4 méter.

(3) Az M0-tól délre eső kertvárosi lakóterületeken (Majorszegi-liget) telekmérettől függetlenül telkenként egy épület helyezhető el, melyben a kialakítható két rendeltetési egységből legfeljebb egy lehet lakó rendeltetési célú.

(4) Eltérő rendelkezés hiányában az építési övezetben önállóan-, vagy vegyesen

- a) elhelyezhető rendeltetések a lakó rendeltetésen túl a 720 m²-t meghaladó telken:
 - aa) nettó 200 m²-t meg nem haladó kereskedelmi, szolgáltató,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális,
 - ac) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró vendéglátás, iroda.
- b) Nem elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű építmény:
 - ba) a mezőgazdasági-, és gazdasági tevékenységet szolgáló tároló,
 - bb) építménynek minősülő -és legfeljebb 6,00 méter magas- antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- c) nem elhelyezhető melléképítmények: 9. §(2) bekezdésben nem soroltak.

(5) Kiegészítő rendeltetésű építmények és melléképítmények elhelyezésének szabályai:

- a) 720 m²-t meghaladó építési telkek esetében kiegészítő rendeltetés és melléképítmény kizárólag építési helyen belül helyezhető el, kivétel a közműbecsatlakozási műtárgy és a hulladéktartály tároló. Hulladéktartály tároló az előkert méretén belül, legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal helyezhető el. Új épület építése esetén, az OTÉK szerint számított, lakó rendeltetést kiszolgáló gépjármű elhelyezését a főépítményen belül kell biztosítani.
- b) 720 m² alatti építési telkeken a hátsókert minimális méretén belül, kizárólag önálló járműtároló helyezhető el, kivéve a közműbecsatlakozási műtárgy, valamint a hulladéktartály tároló. A hulladéktartály tároló az előkert méretén belül, legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal helyezhető el.

(6) Az építési övezetekben toronyszerű épület - amelynek magassági kiterjedése legalább háromszorosan meghaladja bármely alapterületi kiterjedését – szerkezetileg önállóan nem építhető. Toronyszerű épületrész nettó alapterülete nem haladhatja meg a teljes épület nettó alapterületének 1/5-ét.

(7) Az Lke jelű építési övezetek közművesítettségi mértéke: teljes.

(8) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó beépítési jellemzőket a HÉSZ 3. melléklet 1. pont szerinti táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

1 Beiktatta: Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2024. (IV. 30.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2024. IV. 30-tól.

Csömör, Kistarcsai utca környéki 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és 1738/10 helyrajzi számú telkekre

(9)² Az Lke-1/2 építési övezetben az oldalkert legkisebb szélessége 5,0 m, az építési helyen belül a beépülő oldalsó telekhatártól minimum 1,0 m-re kell az épületet telepíteni.

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

1. Kertvárosi lakóterületek építési övezeteinek beépítési jellemzői

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m²)	Legkisebb utcai telekszélesség (m)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
5	Lke-2/2	720	16,0	O	25	5,0	50

Az építési helyre vonatkozóan a HÉSZ 7. § tartalmaz előírásokat az alábbiak szerint:

„7. Beépítési mód és az elő-, oldal-, hátsóterek előírásai

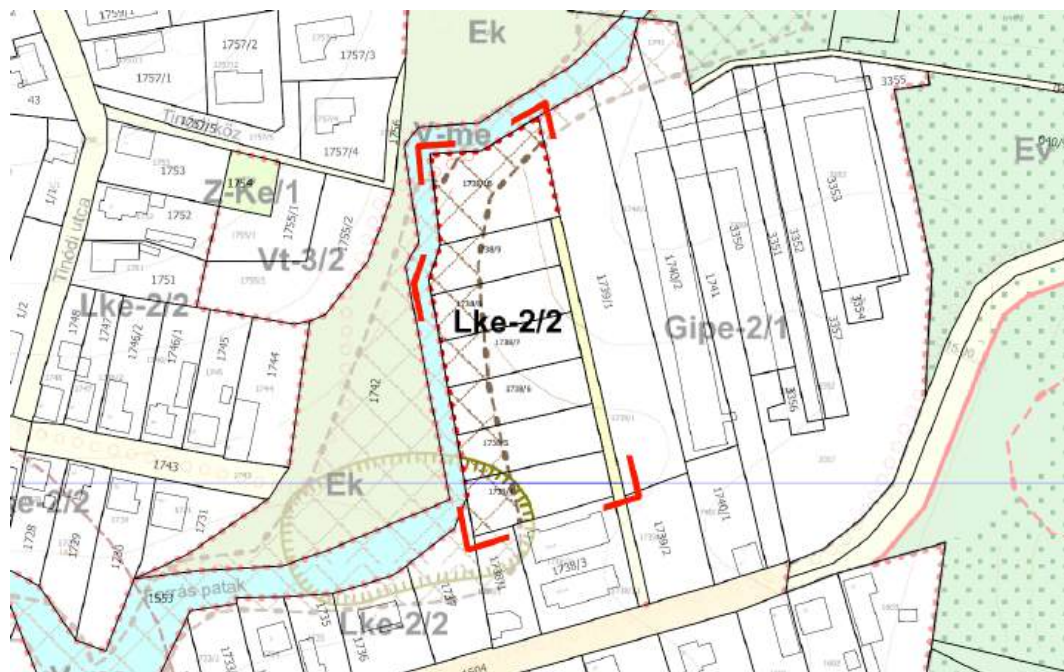
7. § (1) A HÉSZ-ben

b)¹ oldalhatáron álló beépítési mód az építési övezeti kódban: /2, ahol eltérő rendelkezés hiányában és a HÉSZ 2. mellékletében rögzített kivételekkel az

ba) előkert mérete: 5,0 méter,

bb) oldalkert mérete: a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke,

bc) hátsókert mérete: 6,0 méter.”



8. ábra Csömör Szabályozási terv-részlet

A helyi építési szabályzat a tervezéssel érintett ingatlanokon egyéb szabályozási elemet nem jelöl.

2 Beiktatva: Csömör Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2020. (XI.23.) Önkormányzati rendelete 2. § alapján. Hatályos: 2020. XI. 24-től. A hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

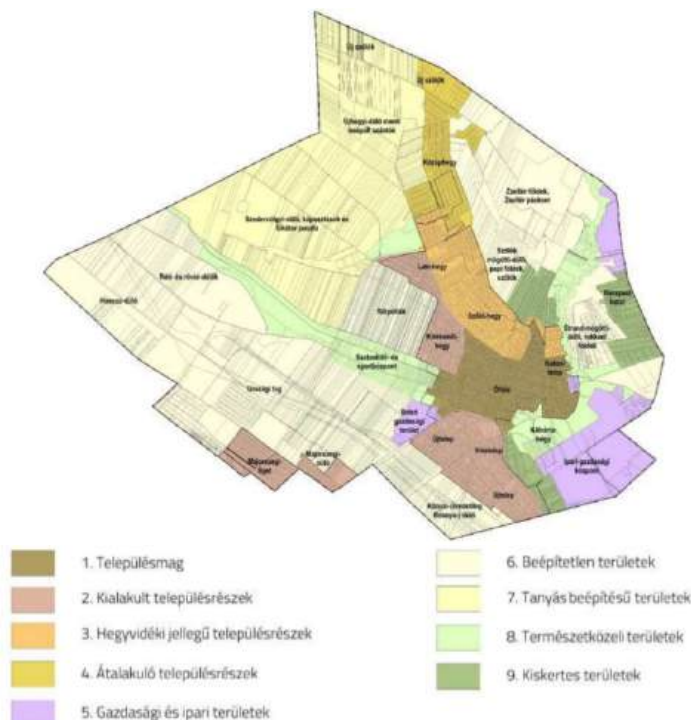
Csömör, Kistarcasai utca környéki 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és 1738/10 helyrajzi számú telkekre

A tervezési terület a Csömöri-patakkal és Gazdasági,-ipari területekkel határos. A HÉSZ **19. § (1)** bekezdése szerint „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.**”

A hatályos településrendezési terv ellentmond az előírásnak, hiszen a tervezési terület, amely lakóterület éppen annak közvetlen szomszédságában található a Gazdasági,- ipari terület. Nem csupán az ipari területen folytatott tevékenység, de az azt kiszolgáló teherforgalom is komoly zavaró hatással bír a lakóterületekre és a két övezetet mindösszesen kb. 4 méter széles közút választja el, amely személygépjármű forgalom lebonyolítására és megfordulására is korlátozottan alkalmas.

A Csömöri-patakra ráfeszülnek a lakóterületek. A települést átszelő patak óriási érték a település számára, amelyet a korábbi rendezési tervek nem kezelték helyen. A MaTrT meghatározott ökológiai hálózat folyosója a telkek nagy részét lefedi.

2.5. Csömör Településképi Arculati kézikönyv



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

A tervezéssel érintett terület Csömör *Településképi Arculati kézikönyvében* (TAK) az *Ófalu településrész lehatároláson* belül helyezkedik el.

A TAK tetőhajlásszög tekintetében általános ajánlasképp, de az Ófalu településrészre különösen a 35-40 fok közötti értéket állapít meg Csömör egész területére.

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 Ófalu területek kategóriába tartozik.

2.7. A tervezési terület és környezetének vizsgálata

2.7.1. Épített és természeti környezet vizsgálata – tervezési terület környezete



10. ábra Ortofotó a tervezési területről és környezetéről

A tervezési területet dél felől a Kistarcsai utcára nyíló lakóépület határolja. A Kistarcsai utcára csatlakozó 1738/11 helyrajziszámú kiszolgáló út a Kistarcsai utca beépített részének végén található. Kelet felől rendezetlen képet mutató gazdasági területek találhatók, ugyanakkor a 1738/11 helyrajzi számhoz csatlakozó gazdasági terület még nem beépített.



11. ábra Tervezési terület szomszédsága

2.7.2. Épített és természeti környezet vizsgálata – tervezési terület

A tervezési terület természeti táj képét mutatja. A patak felől kerítéssel körbe határolt. A területen láthatóak a kiszolgáló út kitűzésének oszlopai, a telkenként gázbekötés csonkai. A területen a helyszín bejárásakor nehézgépjármű és egy betonkövekre letelepített konténer is felfedezhető volt. A patak felől erősen spontán erdősült, számos vadnyom bizonyítja, hogy a terület egy része természetes élőhelyként funkcionál a kerítés ellenére.



1. fotó – Fotón a 1738/3 hrsz kerítése és a tervezési terület



2. fotó – Gázcsonk és konténer, spontán erdősültség



3. fotó – A 1738/10 hrsz telek vadnyomokkal és a tervezési terület látképe



4. fotó – a 1738/11 önkormányzati út „vége”, háttérben a tervezési területet körbe ölelő kerítés

2.7.3. Közút vizsgálat

A 1738/11 önkormányzati út ki van tűzve és telkenként láthatóak a gázbekötések csonkjai. Érdekes módon nem csak a tervezési területen, hanem a gazdasági, ipari terület telkein is bekötési pontok (5 db) láthatóak.

Csömör, Kistarcsai utca környéki 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és 1738/10 helyrajzi számú telkekre



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

2.7.4. 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.

A tervezési területet érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe, amely létjogosultságát megerősíti a helyszíni szemlén tapasztalt állatvonulási útvonalak és nyomok sokasága.

3. Beépítési terv

A közlekedési terület jelenlegi szélessége nem teszi lehetővé a teljes közművesítettség megvalósítását, bele értve a közvilágítás és csapadékvíz szikkasztás megvalósítását, ezért a **megfelelő szélességű közlekedési terület kialakítása szükségszerű.**

A közterület szélességének bővítése a lakótelkek tulajdonosainak érdeke, mindemellett a beépítési paraméterek vizsgálata és a magántulajdonosok jogos érdekeinek érvényesítése a közös fejlesztési célkitűzések megvalósíthatóságának záloga.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 28. § (2) e) pontja alapján a kiszolgáló út szélessége legalább 12 m.

A TÉKA 29. § (5) bekezdése szerint ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a magánút számára biztosítandó terület **legkisebb szélessége kiszolgáló út hálózati szerep esetén legalább 8 méter.**

Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének Csömör Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 17/2019. (VII. 18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 35. § az alábbiak szerint rendelkezik magánút kialakítására vonatkozó szabályokról:

„35. Magánutak kialakítására vonatkozó előírások

35. §

(1) **Telektömbök feltárását** kiszolgáló magánút céljára -az építési övezetekben, övezetekben előírt telekméretre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyása mellett- telek kialakítható az alábbi feltételek biztosításával:

a) magánút használata szerint kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút, gyalogos- vagy lovas út szerepkörrel alakítható ki,

b) a közutakra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni a közforgalom elől el nem zárt magánutakra és a telkek közhasználat céljára átadott részére. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül.

c) magánutat a közutakra vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően kell kiépíteni,

d) a magánút telkének minimális szélessége:

da) lakó- és vegyes területbe feltárását biztosító kiszolgáló út esetén: minimum 12,0 méter;

db) nem lakó-, vagy vegyes terület feltárását biztosító kiszolgáló út, külterületi földút esetén,

amennyiben a kialakítani kívánt úttal szemben támasztott műszaki követelmények (pl.: forgalom terhelés mértéke, járda-, csapadékvíz elvezetés-, egyéb közművezeték-, töltés/bevágás helyigénye stb.) lehetővé teszik, úgy a szabályozási szélessége legalább 8,00 méter amennyiben a csapadékvíz elvezetés és az egyoldali járda kialakításának műszaki akadálya nincs,

dc) gyalogos- vagy lovas út esetén: minimum 3,0 méter.

(2) A magánútnak és közutaknak minden esetben összefüggő közlekedési hálózatot kell képezniük.”

Csömör, Kistarcsai utca környéki 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és 1738/10 helyrajzi számú telkekre

A fentiekben foglaltak figyelembevételével és tekintettel arra, hogy mindösszesen hét darab, egyenként egy darab lakórendeltetést magába foglaló lakóövezeti telek kiszolgálását hivatott biztosítani a kialakuló út, így javaslatunk szerint mind a közművek elhelyezésére, mind a biztonságos közlekedés megvalósításához elegendő a TÉKA 8 méter szélességű közlekedési terület biztosítása. Tehát a szabályozási koncepció szerint a közforgalom számára biztosított út egyrészről a meglévő változó, átlagosan kb. 4 méter szélességű 1738/11 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú kiszolgáló út és másrészről a **lakóövezeti telkek rovására kijelölt szintén változó, átlagosan kb. 4 méter széles közforgalom számára nyitott magánút jelöléssel, mindösszesen 8 méter szélességben biztosítható.**

A közterület szélesítése kizárólag a lakótelkek rovására valósítható meg. Alapfeltételek között szerepelt az **építési hely megőrzése**, ezt a szabályozási koncepcióban figyelembe kell venni. A magánút kialakítása a 1738/4-9 helyrajziszámú telkeket érinti.

A tervezési területet érinti a Csömöri-patak, az azon átívelő **gyaloghíd és a körtúra gyalogos túraútvonal nyomvonala, amely a természetben meglévő kerítés okán jól elkülöníthető a lakóövezeti telkektől.** A jogi telekhatár ettől eltérő. A természetben kialakult állapot településrendezési tervekben való rögzítése szükséges a közérdek érvényesítése érdekében.

Az OTÉK 6.§ (2) bekezdése előírja, hogy „A település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket – általános és sajátos építési használatuk szerint – azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni.” Mindezek alapján a patak medrét és a hozzá tartozó rézsút, a túraútvonal nyomvonalát az azonos szerepkörű és jellegű, azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A vízgazdálkodási szakfeladataik ellátására, a meder megközelítésének érdekében parti sáv biztosítása szükséges. A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet alapján a Csömöri-patak esetén a parti sáv minimum 3 méter. A parti sávától a kerítésig terjedő területet Védelmi erdőterület övezetébe javasolt sorolni. A Csömöri-patak és túraútvonal a 1738/10 helyrajziszámú telket érinti.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése szabályozza, hogy a beépítésre tervezett telek esetében kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl a szabályozási terven jelölt építési övezethatár.

Az övezeti átsorolással a telkek mérete és az az után számított beépítési százalék szerint számított ténylegesen beépíthető terület értelemszerűen csökken. Ahhoz, hogy legalább azonos alapterületű beépítési lehetőség álljon rendelkezésre a **megengedett beépítési mértéket növelni szükséges.**

A telepítési tanulmányterv célja, hogy rögzítsen egy olyan beépítési javaslatot és szabályozási koncepciót, amelyben a jogos közérdek érvényesítése a magántulajdonsok sérelme nélkül biztosított. Mindezekre való tekintettel olyan építési hely kijelölése válik szükségessé, amely hatályos előírásokkal **azonos építési helyet biztosít.**

3.1 Környezetre gyakorolt hatás

A tervezési terület rendezésével a jogi és természetbeni határok rendeződnek, biztosítva a közérdek érvényesülését. A megfelelő szélességű kiszolgáló út lehetőségét biztosít a terület fejlesztésére.

3.2 Infrastrukturális kapacitások és hálózatfejlesztés:

A bővített útszélesség lehetővé teszi az infrastrukturális kapacitások kiszolgálását és a hálózatfejlesztés követelményeinek műszaki alapját. A meglévő közút magánúttal való bővítése csak kiszolgálóúti hálózati szerepet tölthet be, és közúthoz kell csatlakozik. Magánút kialakítása során a visszamaradó telekméret az építési övezet előírásának megfelel.

3.3 Gépjárműforgalom és várható változások:

A lakókörnyezet védelmében a 1738/11 hrsz-ú közútra forgalomkorlátozás és súlykorlátozás tervezett nehézgépjárművek számára. Mindamellert a lakótelkekre előírt elhelyezhető lakórendeltetések száma is a várható forgalom mérséklését irányozza elő, amely - figyelembevétel a kialakuló közlekedésre alkalmas terület nagyságát – szükségszerű.

3.1 Beépítési paraméterek

A fentiek szerint a meglévő építési hely, építési hely jelöléssel biztosítható. A hatályos 5 m előkert helyett 1 m előkert alakul ki. A beépítési paramétereket az alábbi táblázat foglalja össze, amelyből látható, hogy kisebb telekméret mellett nagyobb beépíthető terület áll rendelkezésre. A táblázat tartalmazza ezzel együtt az elhelyezhető lakórendeltetések számának racionalizálást, figyelemmel a zsákutca konfliktusmentes használatának célkitűzésére. Tekintettel arra, hogy a fentiekben foglaltaknak megfeleltethető övezet a helyi építési szabályzatban nem található, így új építési övezet megalkotása szükséges az elvárt beépítési paraméterek mentén.

Összefoglaló táblázat: a hatályos és a módosítási javaslat beépítési paramétere

		Hatályos					Módosítási javaslat					
	Telek övezeti besorolás	Telek övezeti besorolás szerinti területe (nm)	Építési hely területe (nm)	Telek beépíthető területe a Megengedett legnagyobb beépítettség szerint (nm)	Telek ténylegesen beépíthető területe (nm)	Elhelyezhető lakórendeltetések száma (db)	Telek övezeti besorolása	Telek övezeti besorolás szerinti területe (nm)	Építési hely területe	Telek beépíthető területe a Megengedett legnagyobb beépítettség szerint (nm)	Telek ténylegesen beépíthető területe (nm)	Elhelyezhető lakórendeltetések száma (db)
1738/4	Lke-2/2	908	509	227	227	2	Lke-6/2	838	509	251	251	1
							magánút	70	0	-	-	-
1738/5	Lke-2/2	822	447	206	206	2	Lke-6/2	751	447	225	225	1
							magánút	71	0	-	-	-
1738/6	Lke-2/2	816	443	204	204	2	Lke-6/2	745	443	223	223	1
							magánút	71	0	-	-	-
1738/7	Lke-2/2	777	413	194	194	2	Lke-6/2	709	413	213	213	1
							magánút	69	0	-	-	-
1738/8	Lke-2/2	781	417	195	195	2	Lke-6/2	708	417	212	212	1
							magánút	73	0	-	-	-
1738/9	Lke-2/2	728	358	182	182	2	Lke-6/2	657	358	197	197	1
							magánút	72	0	-	-	-
1738/10	Lke-2/2	1 308	492	327	327*	2	Lke-6/2	1 032	378	309	309*	1
							V-me	82	0	-	-	-
							Ek	195	0	-	-	-

* a telek ténylegesen beépíthető területe csökken!

4. Szabályozási koncepció

A szabályozási koncepció fő eleme a konfliktusmentes **közlekedés és a teljes közművesítés számára szükséges hely biztosítása** valamint a természetben kialakult és **jogi telekhatár rendezése** a természeti értékek és közérdekre való tekintettel.

A közlekedési terület 8 m-re való bővítése 1738/4-9 hrsz-ú telkek esetén a telkek rovására a közterülettel határosan **„új közforgalom elől el nem zárt magánút”** kijelöléssel biztosítható.

A 1738/10 helyrajzi számú telket érintő patak és a túraútvonal nyomvonala az alábbiak szerint biztosítható. A hatályos Lke-2/2 kertvárosi lakóterület építési övezetéből a **Csömöri-patak és parti sávja esetén V-me jelű vízmeder terület övezetébe való átsorolást, a túraútvonal nyomvonala a meglévő kerítés határáig Ek jelű közjóléti erdő övezetébe való átsorolást** tesz szükségessé.

A hatályos építési hely biztosítása a közlekedési terület növelésével arányosan csökkentett előkert és **építési hely kijelölésével biztosítható.**

A fenntartható közlekedés és parkolás biztosításához **telkenként legfeljebb egy lakórendeltetés** előírása javasolt.

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

A módosításokat területpontosan bemutató összefoglaló táblázat a fentiekben megtalálható. A telkek megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 25-ről 30 %-ra nő. **A telkek ténylegesen beépíthető területe a 1738/10 helyrajziszámú telek kivételével a tervezési területen nő. A 1738/10 helyrajziszámú telken is csak kis mértékben, 327 nm-ről 309 nm-re csökken.**

A kialakuló lakóövezeti telkek területe nem éri el a hatályos előírások szerinti legkisebb kialakítható telekméretet, így ezen előírás módosítása is szükséges a TÉKA 17. § (5) bekezdésére való figyelemmel. (TÉKA 17. § (5) A kertvárosias lakóterületen a kialakítható minimális telekméret 600 m², kivéve, ha az ettől való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.)

4.1. Normaszöveg módosítás javaslat

A tervezett HÉSZ módosítás keretében a **14. Kertvárosias lakóterület (Lke) előírásai 14. §** előírások kiegészítése javasolt az alábbiak szerint:

„(10) Az Lke-6/2 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb egy és kizárólag lakó rendeltetési célú épület helyezhető el.”

Mind a szabályozási tervlapon, mind a normaszövegbe bevezetésre kerül a **„új közforgalom elől el nem zárt magánút”** fogalom és jelölés.

A tervezett HÉSZ módosítás keretében a **35. Magánutak kialakítására vonatkozó előírások 35. §** előírások kiegészítése javasolt az alábbiak szerint:

„(1) Telektömbök feltárását kiszolgáló magánút céljára -az építési övezetekben, övezetekben előírt telekméretre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyása mellett- telek kialakítható az alábbi

feltételek biztosításával:

a) *magánút használata szerint kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút, gyalogos- vagy lovas út szerepkörrel alakítható ki,*

b) *a közutakra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni a közforgalom elől el nem zárt magánutakra és a telkek közhasználat céljára átadott részére. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonal közötti területsáv előkertnek minősül.*

c) *magánutat a közutakra vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően kell kiépíteni,*

d) *a magánút telkének minimális szélessége:*

da) *lakó- és vegyes területbe feltárását biztosító kiszolgáló út esetén: minimum 12,0 méter;*

db) *nem lakó-, vagy vegyes terület feltárását biztosító kiszolgáló út, külterületi földút esetén, amennyiben a kialakítani kívánt úttal szemben támasztott műszaki követelmények (pl.: forgalom terhelés mértéke, járda-, csapadékvíz elvezetés-, egyéb közművezeték-, töltés/bevágás helyigénye stb.) lehetővé teszik, úgy a szabályozási szélessége legalább 8,00 méter amennyiben a csapadékvíz elvezetés és az egyoldali járda kialakításának műszaki akadálya nincs,*

dc) *gyalogos- vagy lovas út esetén: minimum 3,0 méter.*

(2) *A magánútnak és közutaknak minden esetben összefüggő közlekedési hálózatot kell képezniük.*

(3) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani

a) közforgalom elől el nem zárt magánútként a közutakra vonatkozó előírásoknak megfelelően,

b) új közforgalom elől elzárt magánútként a szabályozási terven jelölt területen lehet.”

4.2. Építési övezet paraméter módosítás igénye

A normaszövegben és a szabályozási tervlapon szükséges rögzíteni az új építési övezetet. Az új Lke-6/2 övezet építési paraméterei tekintetében a hatályos előíráshoz képest **a megengedett legnagyobb beépítettség 25 %-ról 30 %-ra** nő, valamint a normaszövegben a megengedett elhelyezhető lakórendeltetések száma **egy lakórendeltetésre módosul. A kialakítható legkisebb telek mérete 600 nm-re csökken.**

Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének Csömör Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 17/2019. (VII. 18.) számú önkormányzati rendeletének 3. számú melléklete kiegészül az alábbiak szerinti új övezettel.

1. 1. Kertvárosi lakóterületek építési övezeteinek beépítési jellemzői

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legkisebb utcai telekszélesség (m)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
<i>hatályos</i>	<i>Lke-2/2</i>	<i>720</i>	<i>16,0</i>	<i>0</i>	<i>25</i>	<i>5,0</i>	<i>50</i>
javasolt új ép. övezet	Lke-6/2	600	<i>16,0</i>	<i>0</i>	30	<i>5,0</i>	<i>50</i>
		változik!	<i>nem változik!</i>	<i>nem változik!</i>	változik!	<i>nem változik!</i>	<i>nem változik!</i>

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

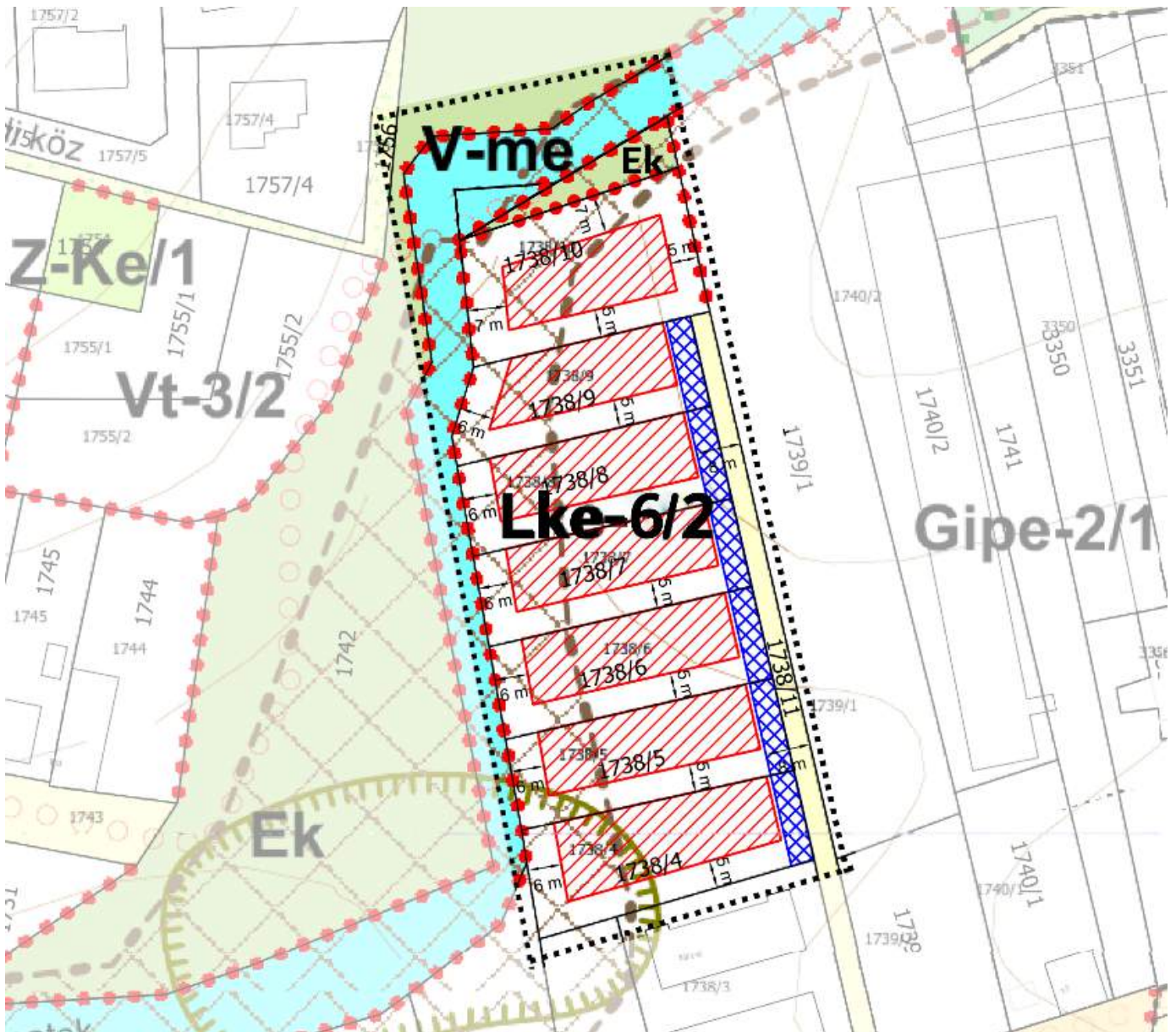
A javasolt szabályozási koncepció a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat szerkezeti és tartalmi felépítésére épül. A módosítás logikája és szabályozási rendszere átemelhető új településtervezés

Csömör, Kistarcsai utca környéki 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és 1738/10 helyrajzi számú telkekre

készítésekor.

4.3. Szabályozási tervlap módosítás igénye

Az övezeti átsorolás és új övezeti jel megvalósítása a szabályozási tervlap módosítását szükségessé teszik.



13. ábra- Szabályozási tervlap – módosítási javaslat

Csömör, Kistarcsai utca környéki 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és 1738/10 helyrajzi számú telkekre

	<p>hatályos szabályozási terv szerinti építési hely</p>	
	<p>módosítási javaslat szerinti építési hely*</p>	<p>*az építési hely 1738/10 hrsz. kivételével nem változik!</p>

14. ábra- Építési hely összehasonlítása

Csömör, Kistarcsai utca környéki 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és 1738/10 helyrajzi számú telkekre

4.3. Településszerkezeti tervlap módosítás igénye

A **1738/10 helyrajzi számú telek egy részét V-me jelű Vízmedrek területe és Ek jelű Turisztikai/közjóléti erdőterületek területfelhasználási kategóriába kell átsorolni Kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriából.** A tervezett módosítás a Településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználási egységek területét érinti. A leíró rész módosítása nem válik szükségessé azonban a **4.4. A település területi mérlege és biológiai aktivitás értékének számítása táblázat módosítása szükséges, amelyet a készülő településtervben figyelembe kell venni az alábbiak szerint:**

Telek helyrajzi száma	Telek övezeti besorolás szerinti területe (nm)	Területi mérleg			
		Hatályos TSZT		Módosítási javaslat	
		Terület-felhasználás jele	Terület-felhasználás területe (nm)	Terület-felhasználás jele	Terület-felhasználás területe (nm)
1738/4	908	Lke	908	Lke	908
1738/5	822	Lke	822	Lke	822
1738/6	816	Lke	816	Lke	816
1738/7	777	Lke	777	Lke	777
1738/8	781	Lke	781	Lke	781
1738/9	728	Lke	728	Lke	728
1738/10	1 308	Lke	1308	Lke	1032*
				V-me	82*
				Ek	195*

* *becsült adat!*

Tehát a település területi mérlege összesen 277 nm beépítésre szánt kertvárosias lakóterülettel csökken és 82nm V-me jelű Vízmedrek területe, valamint 195 nm Ek jelű Turisztikai/közjóléti erdőterülettel, mindösszesen 277 nm beépítésre nem szánt területtel nő.



Hatályos településszerkezeti tervlap

Módosított településszerkezeti tervlap

15. ábra- településszerkezeti tervlap módosítása

5. Költségek és ráfordítások rögzítése

A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, amelyben a magántulajdonosok és Csömör Nagyközség Önkormányzata rögzíti a vállalt kötelezettségeket és ráfordításokat a közös fejlesztési cél megvalósítása érdekében. Ennek megalapozására az alábbiak kerülnek rögzítésre.

Csömör Nagyközség **Önkormányzatának** kötelezettség vállalása:

- jelen telepítési tanulmányterv elkészítésének finanszírozása,
- meglévő építési helyen, nagyobb alapterületű épület építésének lehetőségének biztosítása,
- a telepítési tanulmányterv és az arra kötött településrendezési szerződés szerint a szabályozási koncepció településtervbe való beépítése,
- súly- és forgalomkorlátozás bevezetése,
- engedély a közművek kiépítésére,
- közvilágítás kiépítése.

A 1738/4-10 helyrajzi számú telkek **tulajdonosainak** kötelezettség vállalása:

- telekalakítás költségeinek finanszírozása,
- gázbekötés áthelyezése, illetve megszüntetése, a teljes közművesítés megvalósításának finanszírozása (kivéve közvilágítás),
- épület kizárólag építési helyen belüli elhelyezésének tudomásulvétele,
- szabályozási koncepcióban rögzítettek meghíúsulása esetén is kerítést kizárólag a telekhatártól 4 méterre létesítenek,
- a szabályozási koncepcióban foglalt, a szabályozási terven jelölt kialakuló vízgazdálkodási terület, közjóléti erdőterület és „új közforgalom elől el nem zárt magánút” területének önkormányzat számára való térítésmentes átadása.

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 beruházók a beruházással összefüggésben keletkező kötelezettségeinek vállalását a településrendezési szerződés rögzíti a fenti keretek szerint.

6. Összefoglalás

A telepítési tanulmányterv célja a közösségi érdek érvényesítése, a magántulajdonosokkal településrendezési szerződés megkötése.

A településrendezési szerződésben az Önkormányzat vállalja jelen telepítési tanulmányterv finanszírozását és az abban foglalt szabályozási koncepció településtervbe való beillesztését. A szabályozási koncepció új lakóterület övezet kijelölését tartalmazza, amelyen a beruházók egy telken 1 lakórendeltetést létesíthetnek, legfeljebb 30 %-os beépítési mérték mellett. Rögzítésre kerül az építési hely. A kiszolgáló út szélességének minimális 8 méter szerinti megvalósítása a magántulajdonosok telkének rovására kerül meghatározásra. A patakhíd és a túraútvonal nyomvonala a természetben meglévő kerítés szerint határozza meg az új jogi telekhatárokat. A patak medre, annak parti sávja és a túraútvonal területe közösségi érdek érvényesítése céljából az Önkormányzat számára térítésmentes átadásra kerül.

Csömör, Kistarcvai utca környéki 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9 és 1738/10 helyrajzi számú telkekre

A beépítés mértékének növelése a beruházók a telkük egy részének az Önkormányzat számára való átadás kompenzációjaként kerül meghatározásra.

Összességében a tervezett fejlesztés településszerkezeti és településképi szempontból elfogadhatónak tekinthető, nem eredményez városképi vagy településrendezési hátrányt és biztosítja a Csömöri-patak és Csömöri-körtúra túraútvonal nyomvonalának megőrzését, a közösség számára való elérhetőség biztosítását.

	Telek övezeti besorolás	Telek övezeti besorolás szerinti területe (nm)	Telek övezeti besorolása	Telek övezeti besorolás szerinti területe (nm)	Önkormányzat számára térítésmentesen átadandó terület	Önkormányzat számára térítésmentesen átadandó területek az út telkének kialakítása után	Önkormányzat számára térítésmentesen átadandó területek összesen (nm)
1738/4	Lke-2/2	908	Lke-6/2	838			70
			magánút	70		x	
1738/5	Lke-2/2	822	Lke-6/2	751			71
			magánút	71		x	
1738/6	Lke-2/2	816	Lke-6/2	745			71
			magánút	71		x	
1738/7	Lke-2/2	777	Lke-6/2	709			69
			magánút	69		x	
1738/8	Lke-2/2	781	Lke-6/2	708			73
			magánút	73		x	
1738/9	Lke-2/2	728	Lke-6/2	657			72
			magánút	72		x	
1738/10	Lke-2/2	1 308	Lke-6/2	1 032			277
			V-me	82	x		
			Ek	195	x		