

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Csömör, Kilátó környéki 0102/12, 0102/13 és 0102/14 helyrajziszámú telkekre

—
településrendezési szerződés megalapozásához



Önkormányzati egyeztetési dokumentáció

2026. március



Aláírólap

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 területet érintő túraútvonal</i>	4
2.1.2.	<i>Tervezési feladat</i>	5
2.2.	A Területrendezési tervek vizsgálata	5
2.2.1.	<i>A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok</i>	6
2.2.2.	<i>Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok</i>	6
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	10
2.4.1.	<i>Településszerkezeti terv</i>	10
2.4.2.	<i>Helyi építési szabályzat</i>	12
2.5.	Csömör Településképi Arculati kézikönyv	17
2.6.	Csömör Településképi rendelet	17
2.7.	A szomszédos területek hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata	18
2.8.	A tervezési terület és környezetének vizsgálata	18
2.8.1.	<i>Épített és természeti környezet vizsgálata – tervezési terület környezete</i>	18
2.8.2.	<i>Épített és természeti környezet vizsgálata- tervezési terület</i>	19
2.1.1.	<i>Közmű vizsgálat</i>	20
2.1.2.	<i>Értékvédelem</i>	20
3.	Beépítési terv	21
3.1	Beépítési paraméterek	21
4.	Szabályozási koncepció	1
4.1.	Normaszöveg módosítás javaslat	1
4.2.	Építési övezet paraméter módosítás igénye	2
4.3.	Szabályozási tervlap módosítás igénye	3
4.3.	Településszerkezeti tervlap módosítás igénye	3
5.	Költségek és ráfordítások rögzítése	5
6.	Összefoglalás	6

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).

Csömöri Nagyközség Önkormányzata sikeresen pályázott kilátó építésére a 0102/15 helyrajzi számú telken, amelynek megvalósítása régóta kitűzött célja a településnek. A kilátó kivitelezése jelenleg folyamatban van. A kilátó környezetének védelmében Csömör Nagyközség Polgármesterének 13/2020. (V. 26.) számú rendeletében építési tilalom elrendeléséről döntött a kilátó környezetében.

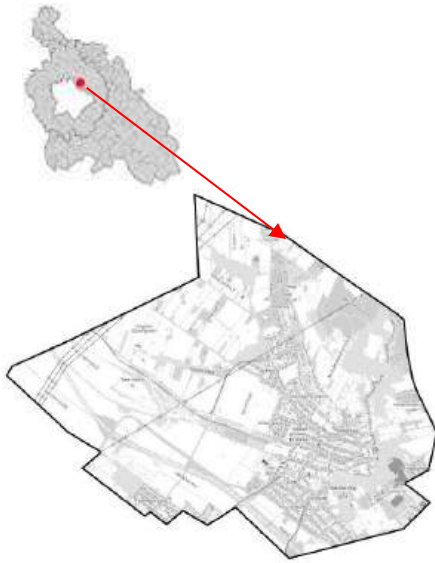
A kilátó megépítésének célja szemléletformálás, felhívni a figyelmet a természeti és táji értékek fontosságára. A tervezési program is ennek szellemiségét tükrözi. Az épület újrahasznosított tartószerkezetre épül, a látogatókat szintenként természetismereti tájékoztató állomások várják, valamint a kilátó egyik oldalfalának növényvel való befuttatása mindegy vertikális rét, kínál élőhelyet, búvóhelyet az elővilág számára.

A kilátó környezetében található természeti értékek megőrzése kiemelt cél. Sajnos a korábbi településrendezési tervek készítésekor kevésbé voltak tekintettel a természeti és táji értékek megőrzésére.

Jelen telepítési tanulmányterv feladata, hogy a közösségi érdekek érvényesítésére javaslatot tegyen, figyelembe véve a magántulajdonosok jogos magánérdekét. Ehhez első lépésként a hatályos állapotok vizsgálata és értékelése szükséges.

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 észak, részén, a közigazgatási határ mentén, külterületen helyezkedik el. A tervezési terület a település szélén, a Levendula utcáról nyíló 3 db telket foglalja magában, amelyek telekhatára a Levendula utcától egészen a település Mogyoróddal közös közigazgatási határig terjed.

A tervezési terület be nem épített, természeti táj képét mutatja. A közvetlen környezete heterogén. Kismértékben üdülők, nagyobb mértékben természeti-táji elemek határolják.

1. ábra Tervezési terület elhelyezkedése



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

2.1.1. Tervezési területet érintő túraútvonal

A Csömöri körtúra túraútvonal érinti a kilátó területét, illetve környezetében található az Attila védelmi vonal megmaradt állásánál Csömör II. világháborús emlékműve. Északi irányból, Mogyoród felől sűrű erdővel határolt.



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

2.1.2. Tervezési feladat

Jelen tervezési feladat a Csömör, külterület 0102/12, 0102/13 és 0102/14 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 beépíthetőségét.

Az Önkormányzat célja, hogy a kilátó környezetét, mint természeti és táji értéket 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 településtervezésbe. Tehát külön helyi építési szabályzat módosításra nem kerül sor, hanem a javaslat célja a településtervezésbe való beilleszthetőség. Ennek alapján a telepítési tanulmányterv nem csak a hatályos jogszabályi kereteket, hanem a településtervezést 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, 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.*



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

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

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

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

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 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:



5. 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 ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti, amely rendezési tervekben a természetközeli terület övezetével azonos. 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.” Ennek megfelelően a rendezési terv természetközeli terület kijelölést alkalmaz. 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 folyamatossá 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.

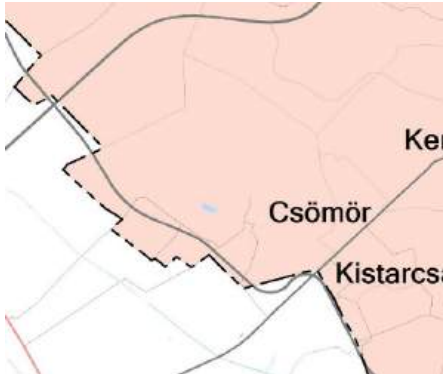
A budapesti agglomerációba tartozó települések esetén bizonyos megyei övezetekre vonatkozó általános előírásokat a korábbiakban bemutatott MvM rendelet állapítja meg, a megyei területrendezési tervben szereplő, egyedileg meghatározott megyei övezeteket és a tervezési terület érintettségét az alábbi összefoglaló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

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 vizsgálandó:

A logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település:



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

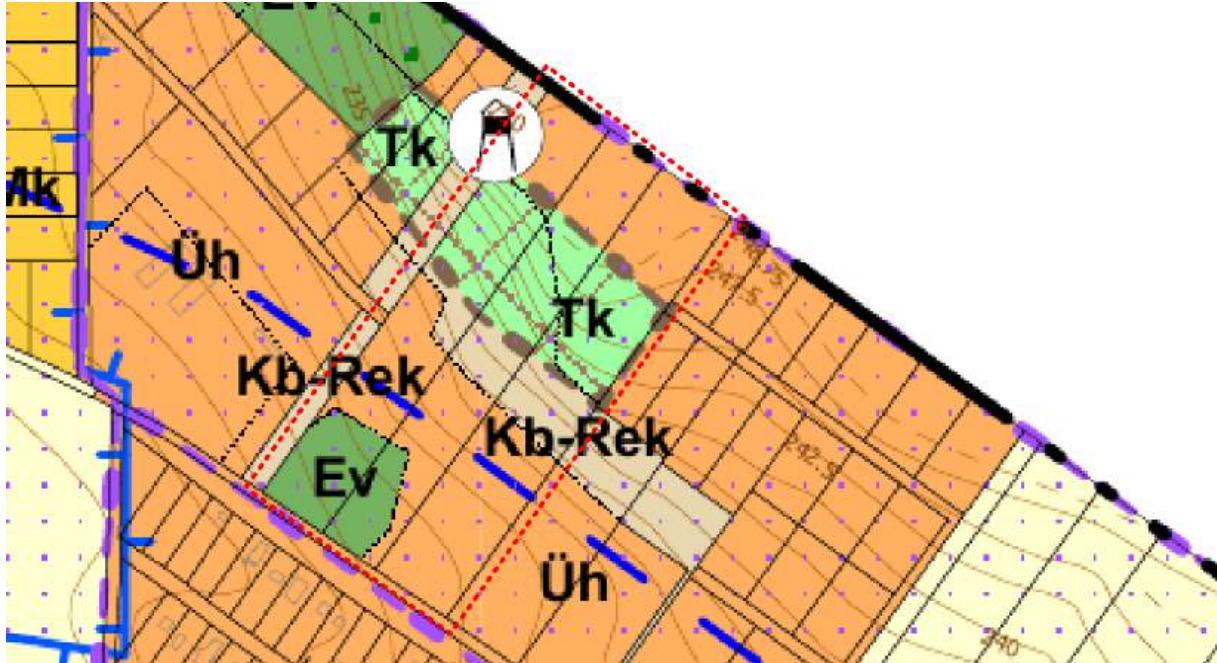
PMTrT 9.§ „A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt 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.



7. ábra Csömör TSZT (részlet)

A településszerkezeti terv a 0102/12, 0102/13 és 0102/14 helyrajziszámú ingatlanokat több, eltérő területfelhasználási kategóriába sorolja:

- Hétvégi házas üdülőterületek (Üh)
- Különleges rekreációs terület (K-Rek)
- Természetközeli terület (Tk)
- Védelmi erdőterületek (Ev)

A településszerkezeti terven továbbá a tervezett kilátó jelölés található.

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

„3.1.4. ÜDÜLŐTERÜLETEK

Hétvégi házas üdülőterületek (Üh)

A település üdülőterületei hétvégi házas üdülőterület területfelhasználási módba soroltak. Vízműsor utca belterületi szakaszán és a HÉV vonal mentén, a volt Középhegyi zártkertek területén telkenként egy üdülőépület elhelyezése megengedett.

A település hétvégi házas üdülőterületein jellemzően olyan üdülőépületek vannak, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk, felszereltségük és a terület infrastrukturális ellátottsága miatt üdülési célú tartózkodásra szolgálnak.

A megengedett legnagyobb beépítési-sűrűség 0,3 m²/m².”

„3.1.5. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A település területén azok a területek tartoznak a különleges területek közé, melyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) más területfelhasználási módú területeken nem helyezhetők el. A település különleges területei javarészt kialakultak:

a) Rekreációs terület (K-Rek)

A **különleges rekreációs** területfelhasználási módba sorolt terület:

- a Csömöri-patakra szerveződő horgásztó (záportározó tó) mellett található, jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló terület,
- a Szedervölgyi úttól nyugatra lévő 0138/39 hrsz-ú telekingatlan.

A terület a nagyterjedésű sportolási célú területek és rekreációs-szabadidőközpont részére tartandó fenn.

A megengedett legnagyobb beépítési-sűrűség 0,5 m²/m².”

„3.2.6. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (Tk)

A Tk jelű területfelhasználási kategóriába tartoznak a település ökológiai és természetvédelmi szempontból értékes, védendő lápterületei, mélyfekvésű láprétjei. Az értékes területek ökológiai, természetvédelmi szempontból védendő és megőrzendőek. A természetközeli területként lehatároltak a Csömöri-patak menti védett lápterületek, mélyfekvésű rétek és a település ősgyepvel fedett területei.”

„3.2.3. ERDŐTERÜLETEK (E)

A település erdősültsége alacsony, a Csömöri-patak vonulata mentén elnyúlva, szakaszosan húzódó erdőtömbök, a Szedervölgyi erdők és a környezetvédelmi célú erdők jellemzőek.

A kiváló termőhelyi adottságú és az Országos Erdőállomány Adattár részét képező erdőterületek fenntartandók az erdőgazdálkodási tevékenység biztosításának, a táj jellegének és a természeti értékek megőrzésének érdekében.

Csömörön az erdőterületek az Országos Erdőállomány Adattárban meghatározott elsődleges rendeltetés, a kialakult tájhasználat, valamint a tényleges állapot alapján az alábbi három területfelhasználási kategóriába soroltak:

- Ev jelű védelmi erdőterület
- Ek jelű közjóléti erdőterület
- Eg jelű gazdasági erdőterület

Védelmi erdőterület (Ev)

Ev jelű területfelhasználásba a település táj- és természetvédelmi, ökológiai szempontból érzékeny, védendő erdőterületei.

A védelmi erdőterületek főbb területegységei az alábbiak.

Ev jelű területfelhasználásba soroltak:

- a Kálvária domb erdői,
- a Csömöri-patak forrásvidékének erdei,
- a patak menti erdősávok alsó és felső szakaszai,
- a Középhegyi volt zártkertek erdőterülete,
- a bányaterület és a belterület között fekvő erdők,
- Majorszegi dűlő erdőtömbje,
- az autópálya menti széles véderdősávok.

Az új kijelölésű védelmi erdőterületek kisebb véderdősávok, melyek az Országos Erdőállomány kataszterben nyilvántartottak.”

A tervezési feladat során a területfelhasználási kategóriák módosítása szükséges a közigazgatási határ mentén lévő **Üh jelű hétvégiházazs üdülőterületek területfelhasználási területét Kb-rek jelű Különleges területfelhasználási területbe kell átsorolni**. A tervezett módosítás a Településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználási egységek területét érinti. Mindezt a készülő településterveben 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 eltérő övezetbe soroltak.

- **Üh-4/1** jelű, Hétvégiházazs üdülőterületek építési övezetbe,
- **Kb-rek/1** jelű, Különleges rekreációs területek övezetbe,
- **Tk** jelű, Természetközeli területek övezetbe,
- **Ev** jelű, Védelmi erdőterületek övezetbe sorolja.

A HÉSZ az **Üh-4/1** jelű Hétvégiházazs üdülőterületek övezet vonatkozásában az alábbi rendelkezéseket határozza meg:

20. Hétvégiházazs üdülőterületek (Üh) előírásai

20. §

(1) A terület elsődlegesen üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A üdülő területen

a) **külterületen legfeljebb egy rendeltetési egységet tartalmazó üdülőépület és önállóan egy kiegészítő rendeltetésű építmény létesíthető,**

b) **belterületen legfeljebb egy rendeltetési egységet tartalmazó üdülőépület és egy kiegészítő rendeltetésű építmény létesíthető a főépítménnyel egybeépítve.**

(3) Az Üh jelű építési övezetek közművesítettségi mértéke: részleges

(4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. melléklete 5. pont szerinti táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.”

3. melléklet a 17/2019. (VII. 18.) önkormányzati rendelethez

Az egyes építési övezetek és övezetek beépítési jellemzői

5. Hétvégi házazs üdülő területek építési övezeteinek beépítési jellemzői

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m²)	Legkisebb utcai telekszélesség /mélység (m)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
6	Üh-4/1	5000	16,0/40,0	SZ	10	4,5	60

A HÉSZ a Kb-rek/1 jelű Különleges rekreációs terület övezet vonatkozásában az alábbi rendelkezéseket határozza meg:

21. Különleges területek általános előírásai

21. § (1) Csömör nagyközség különleges területei az alábbi építési övezetekbe tagozódnak:

- a) Temető terület (K-T);
- b) Vízműterület (K-V);
- c) Bányaterület (K-B);
- d) Szeméttelep (K-H);
- e) Településüzemeltetési terület (K-Szv);

f) Rekreációs terület (K-Rek);

g) Szociális terület (K-Szoc).

(2) A különleges területekbe azok a területek tartoznak, melyek a rajtuk meglévő, vagy azokon elhelyezendő épületek különlegessége miatt az egyéb építési övezetekbe nem sorolhatók.

(3) Különleges területek **kizárólag a főépítmény rendeltetését kiszolgáló kiegészítő rendeltetésű építmény elhelyezése megengedett.**

(4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ [3. melléklet](#)e 6. pont szerinti táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

51. Különleges beépítésre nem szánt területek

51. § (1) A különleges beépítésre nem szánt területek a rendeltetésüknek megfelelően az alábbi övezetekre tagozódnak:

a) Különleges beépítésre nem szánt, hulladékkezelő terület övezete (Kb-hull),

b) Különleges beépítésre nem szánt, rekreációs terület övezete (Kb-rek),

c)¹⁶ Különleges beépítésre nem szánt oktatási- és egészségközpont terület övezete (Kb-Oek)

(2) A különleges beépítésre nem szánt terület övezeteiben, az ökológiai hálózat által érintett területeken új építmény kizárólag a szabályozási tervlapon jelölt ökológiai hálózattal való érintettség jelölésén kívül eső telekrészen helyezhető el.

(3) A Különleges beépítésre nem szánt övezetekbe sorolt **telkek építményeire vonatkozó jellemzőket a 3. melléklet 10. pont szerinti táblázat** értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

53. Rekreációs (Kb-Rek) terület előírásai

53. §¹⁷ (1) A Kb-rek/1 és Kb-rek/2 jelű övezetek a szabadidős-rekreációs rendeltetési célú építmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A Kb-rek/1 és Kb-rek/2 övezetekben a természetvédelmi és tájképvédelmi értékek megóvása mellett elhelyezhető rekreációs célú építmények:

a) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények (pihenőhely játszótér, edzőpark, tornapálya),

a) turisztika építményei, sétaút, tanösvény, pihenőhely,

b) rekreációs-szabadidős célokat szolgáló létesítmények játszótér, edzőpark,

c) kilátó,

d) terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.

(3) A Kb-rek/1 és Kb-rek/2 jelű övezetek területén lévő értékes növényállomány megtartandó.

(4) A Kb-rek/2 jelű övezetben építmény az oldalhatártól 0,1 méterre elhelyezhető.

(5) Az Kb-rek/1 és Kb-rek/2 jelű övezetek közműellátottsági mértéke: hiányos.

10.¹ Beépítésre nem szánt különleges területek övezeteinek beépítési jellemzői

	A	B	C	D	E	F
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3	<i>Kb-Rek/1</i>	2000	-	1	4,0	-
4	<i>Kb-Rek/2</i>	2000	-	5	30,0	80

A HÉSZ a *Tk* jelű *Természetközeli területek övezet* vonatkozásában az alábbi rendelkezéseket határozza meg:

50. Természetközeli terület övezetének (Tk) előírásai**50. §**

(1) A szabályzási terven a *Tk* jelű övezetbe soroltak az értékes természetes és természetközeli legelők, mélyfekvésű rétek és lápos területek, melyek ökológiai, és természetvédelmi okokból védendőek, megőrzendőek, mely területen az értékes és védett növényállomány megtartandó.

(2) A természetközeli terület övezetében a **természeti értékek szigorú védelme mellett, tájba illő módon az alábbi építmények** helyezhetők el:

- a vízügyi jogszabályokban megengedett **vízkar-elhárítási létesítmények,**
- a terület **fenntartását, művelési ágának megfelelően használatát,** továbbá a **természeti értékek bemutatását, a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak** (információs tábla, tanösvény, természetvédelmi bemutatóhely, esővédő, vadetető).

(3) Az övezetben az (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.

(4) Az ingatlanok a művelési águknak megfelelően hasznosítandók, művelési ágak csak extenzívebb irányban változtatható meg.

A HÉSZ az *Ev* jelű *Védelmi erőterületek övezet* vonatkozásában az alábbi rendelkezéseket határozza meg:

39. Erdőterületek**39. §**

(1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

- Ev jelű védelmi erdő;**
- Ek* jelű turisztikai erdő
- Eg* jelű gazdasági erdő.

(2) A szabályozási tervelapon erdőövezetbe sorolt, ugyanakkor művelési ág szerint mezőgazdasági hasznosítású földrészleteken az övezeti besorolás szerinti művelési ág váltásig a mezőgazdasági használat korlátozás nélkül folytatható, azonban a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódóan kizárólag az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények, továbbá növénytermesztéshez kapcsolódóan fóliasátor, üvegház helyezhető el, az alábbi paraméterek betartása mellett:

- a) **legkisebb beépíthető telekméret: 10 000m²**
- b) maximális megengedett beépítés: 1%,
- c) maximális megengedett épületmagasság: 4,5 m.

(3) Az erdőterületeken – természet- és vadvédelmi okokból – legfeljebb 1,8 méter magas kerítés (vadháló) létesíthető.

(4) Az övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. melléklete 8. pont szerinti táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

40. Védelmi erdő (Ev) övezet előírásai

40. §

(1) Az Ev jelű övezetbe a település táj- és természetvédelmi, tájképvédelmi és környezetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.

(2) A védelmi erdőterületen kizárólag a külön jogszabály szerinti erdészeti létesítmény elhelyezése megengedett, amennyiben az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.

8. Erdő területek övezeteinek beépítési jellemzői

	A	B	C	D	E	F
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
2	Ev	-	-	1	2,5	-

A helyi építési szabályzat előírásait megvizsgálva összességében az alábbi állapítható meg:

Településrendezési tervek vizsgálata során megállapítható, hogy a telkek mindegyike több, eltérő övezetbe sorolt. A telkek nagyobb része üdülőövezetbe sorolt, azonban két részre osztva. A két részre bontott üdülőövezet között Természetközeli területek övezete, valamint különleges beépítésre nem szánt rekreáció övezet található. Megállapítható, hogy a közigazgatási terület mentén található üdülőövezeti rész kizárólag a természetközeli területek sérelmére közelíthető meg, közútkapcsolattal nem rendelkezik. Két telket érint továbbá Védelmi erdőterület övezet, amely természetben erdősült és művelési ág szerint is erdő. A Természetközeli területek övezetét a fokozottan védett árvalányhaj jelenléte indokolja, művelési ág szerint részben gyümölcsös, részben szántó.

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**. Tehát a hatályos jogszabályok szerint a közigazgatási határ menti üdülőövezetek területe kötelezően kialakítandó telkeket jelölnek, azonban a jelenlegi telekhatárok megtartásával nem alakíthatóak ki a legkisebb kialakítható telekméret miatt, amelyet a telekrészek egyenként nem érnek el.

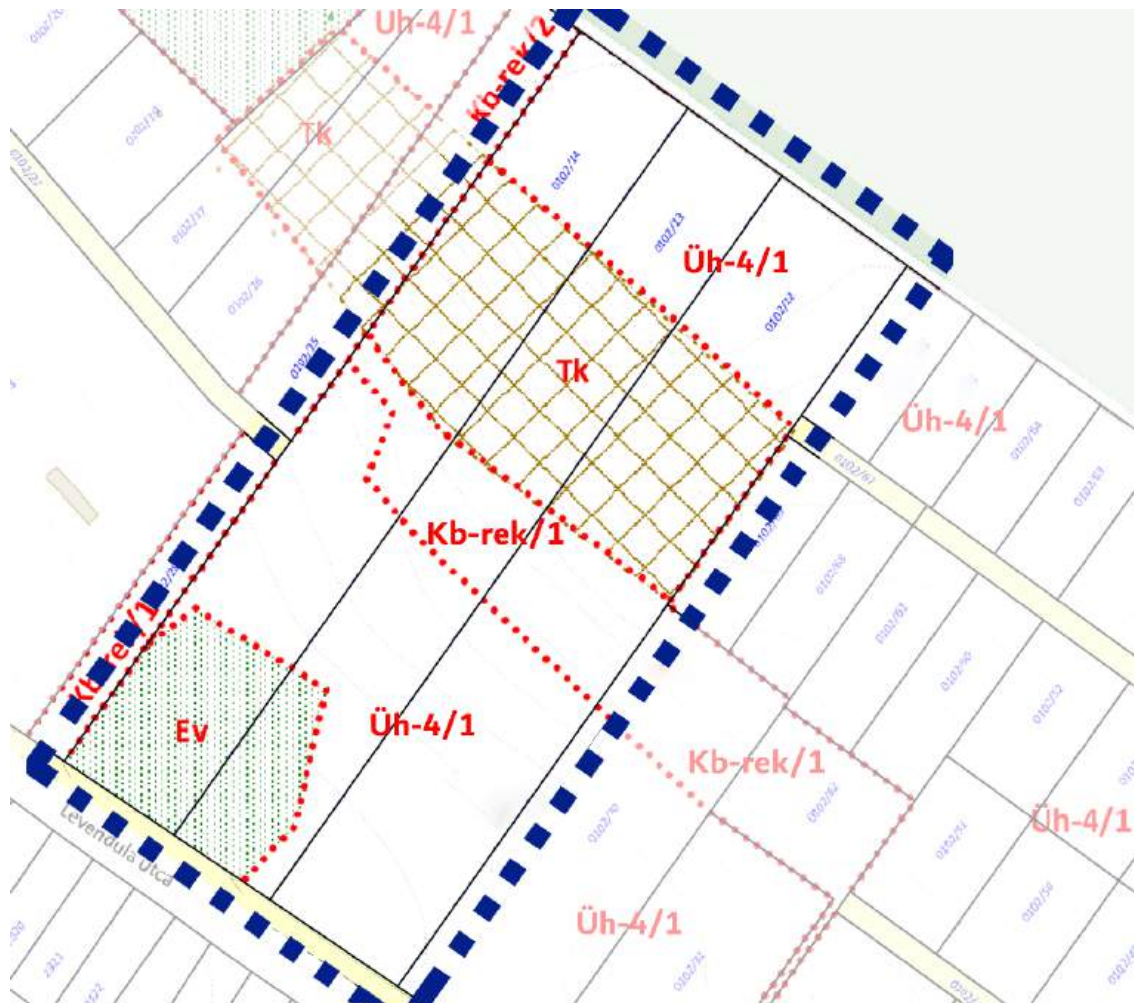
A Magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvény 16. § 27. pontja határozza meg az **építési telek fogalmát**:

„27. *építési telek*: az a telek amely,

- beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
- az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és
- a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik;”

Tehát figyelembe véve az építési telek fogalmát és a kialakítható legkisebb telekméret előírását, a jelenlegi tulajdoni jogviszonyok és telekstruktúra mentén **kizárólag a 0102/12 helyrajziszámú telek tulajdonosa és kizárólag a Levendula utca felé eső Üh-4/1 jelű hétvégiházás üdülőterület övezetében** felel meg a helyi építési szabályzatban előírt kialakítható legkisebb telekméret követelményének, tehát a HÉSZ 20. § (2) bekezdése alapján összesen „Az üdülő területen **legfeljebb egy rendeltetési egységet tartalmazó üdülőépület és önállóan egy kiegészítő rendeltetésű építmény** létesíthet.”

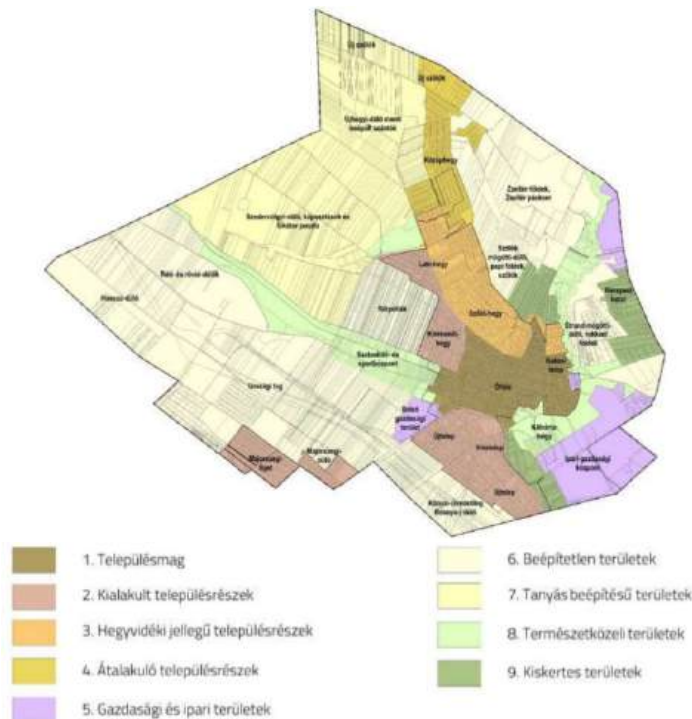
Tehát a jelenlegi tulajdonosi és telekstruktúra figyelembevételével a 0102/13 és 0102/14 helyrajziszámú telkek tulajdonosai nem létesíthetnek üdülőépületet.



8. ábra Csömör Szabályozási terv-részlet

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

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 *Átalakuló településrészek lehatárolása* szerint, az *Új szőlők elnevezési területen* belül helyezkedik el.

A TAK tetőhajlásszög tekintetében általános ajánlasképp 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 Átalakuló területek kategóriába tartozik.

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

2.7. A szomszédos területek hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata

A tervezési terület a település Mogyoród közös határa mentén fekszik, Mogyoród felől Ev-1 jelű védelmi erdőterületek övezete határolja.

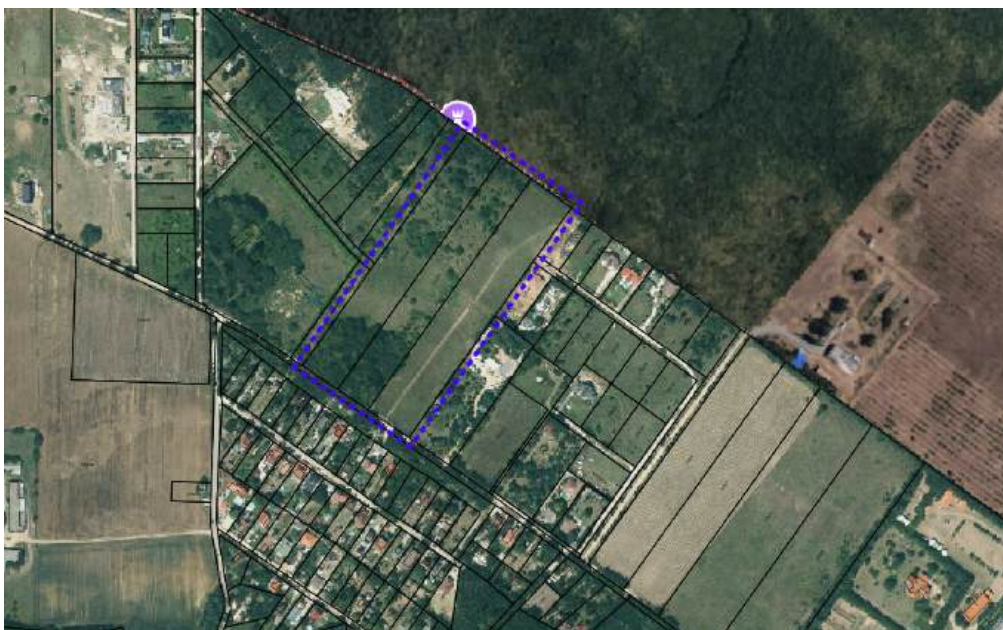


10. ábra Mogyoród Szabályozási tervvel összeillesztve - részlet

2.8. A tervezési terület és környezetének vizsgálata

2.8.1. Épített és természeti környezet vizsgálata – tervezési terület környezete

A tervezési terület és közvetlen környezete a település szélén található.



11. ábra Ortofotó a tervezési területről és környezetéről



12. ábra Tervezési terület szomszédsága

A tervezési területet jellemzően természeti-táji elemek határolják, észak felől, Mogyoród irányból erdőterületek, a nyugat felől be a II. világháborús emlékműköz és kilátóhoz vezető turistaút határolja. Kelet felől beépült és beépülő üdülőterületek, dél felől a Levendula utca határolja, amelynek átellenes oldala üdülőkkel beépített.

2.8.2. Épített és természeti környezet vizsgálata- tervezési terület

A tervezési terület természeti táj képét mutatja, meredek, déli lejtésű. Azon beépítés nem található. Az erdő övezetébe sorolt területet valóban erdő borítja. A tervezési terület északi része részben spontán erdősült, részben gyümölcsfák találhatóak rajta. Számos vadnyom és a fák lombkoronájának alsó egyenletes vonala bizonyítja, hogy a terület valóban vadak által rendszeresen látogatott élőhely.



fotó – Látkép területre a túraútvonalról



fotó – Látkép a területről a Levendula utca felé



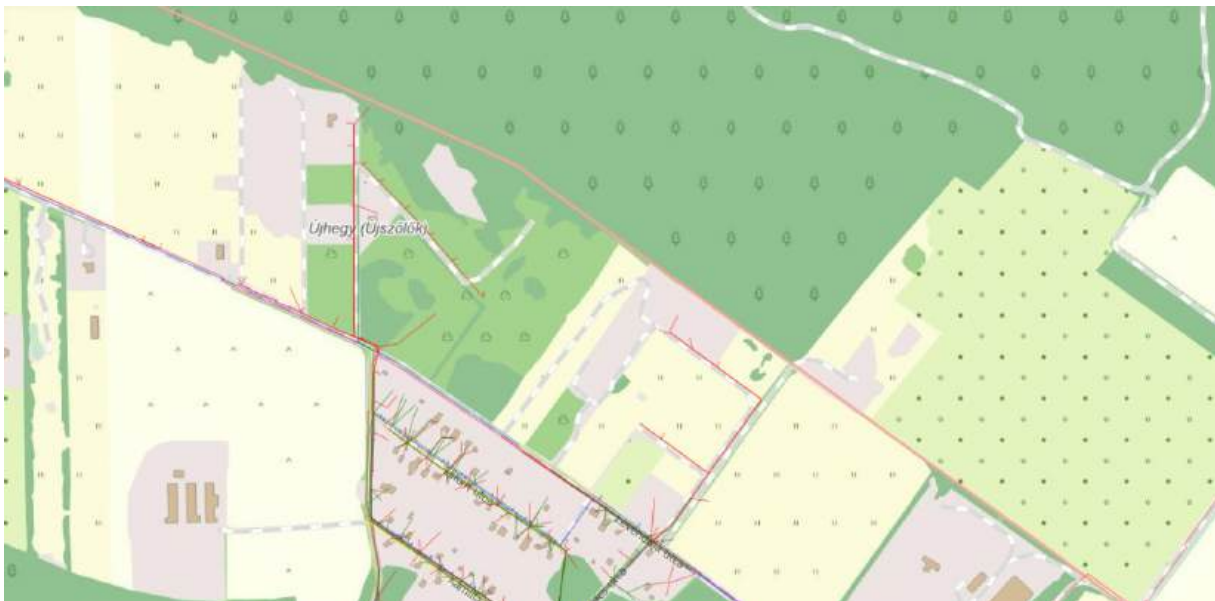
fotó – A 0102/12 hrsz telken vadnyomok



fotó – Levendula utca és a 0102/13-14 hrsz-ú erdő

2.1.1. Közmű vizsgálat

Az érintett ingatlanok közműellátottsággal nem rendelkeznek. A Levendula utcában víz és villamosenergia közmű megtalálható, továbbá a 0102/67 és 0102/22 helyrajziszámú úton villamosenergia közmű található.



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

2.1.2. 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 terület az ökológiai hálózat – ökológiai folyósó területével érintett.

3. Beépítési terv

A beépítési terv célja egy olyan javaslat kidolgozása, amely a közérdek érvényesítése mellett a magántulajdonosok építési lehetőségeit is biztosítja az Önkormányzattal kötött megállapodás keretein belül.

A beépítési terv olyan javaslatot tartalmaz, amelyben a minden magántulajdonos a saját telkén telekalakítás megvalósításával a Levendula utca felé eső, jelenleg Üh-4/1 övezeti besorolású területén 2 darab üdülőegységet megvalósíthat. A jogszabályi hierarchia okán szükséges megvizsgálni a magasabbrendű jogszabályi kereteket a településtervebe való beillesztés okán:

A készülő helyi építési szabályzat kereteit a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet határozza meg. A Hétvégi házas üdülőterületek esetén az alábbi előírások irányadóak:

„25. Hétvégi házas üdülőterület

26. § (1) A hétvégi házas üdülőterületen építési telkenként egy üdülőépület helyezhető el, amely legfeljebb két üdülőegységet foglal magában. A hétvégi házas üdülőterület állandó üdülői kör időszakos pihenésére szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) A helyi építési szabályzat a hétvégi házas üdülőterületen megengedheti a sportrendeltetésű építmények elhelyezését, valamint olyan egyéb építmények elhelyezését is, amelyek a terület rendeltetésével összhangban állnak.

(3) A hétvégi házas üdülőterületen az új kiskereskedelmi önálló épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t.

(4) A hétvégi házas üdülőterületen a minimális telekméret 600 m², kivéve, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

(5) A hétvégi házas üdülőterületen közösségi szórakoztató és lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(6) A hétvégi házas üdülőterületen nem helyezhető el:

a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,

b) üzemanyagtöltő állomás,

c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,

d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,

e) parkolóház,

f) az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetéseket zavaró gazdasági célú tevékenység végzésére szolgáló épület, és

g) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.”

A fentiek alapján megállapítható, hogy hétvégi házas üdülőterületen építési telkenként egy üdülőépületben helyezhető el legfeljebb két üdülőegység.

3.1 Beépítési paraméterek

A beépítési paraméterek vizsgálatakor megállapítható, hogy a telekalakítás és épület elhelyezésének akadálya a legkisebb telekméret előírása, így a legkisebb telekméret mértékét a meglévő telekstruktúra és övezetek területeinek figyelembevételével a szükséges mértékig csökkenteni, ezzel együtt a legkisebb telekszélesség mértékét is rögzíteni szükséges a telekstruktúra jelenlegi megőrzése érdekében.

A megállapodás része, hogy a beépítési százalék a hatályos 10 %-ról 15 %-ra növekszik.

Egyéb paraméterek tekintetében a hatályos előírás és módosítási javaslat nem tartalmazott ellentmondást valamint a szóban megállapodottak nem ellentétesek a magasabbrendű jogszabályokkal.

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 paraméterei

	Hatályos					Módosítási javaslat					
	Telek övezeti besorolás	Telek övezeti besorolás szerinti terület-kötelezően kialakítandó telek (nm)	A telek beépíthető területe a megengedett legnagyobb beépítettség szerint 10 % (nm)	Telek ténylegesen beépíthető területe(nm)	Elhelyezhető üdülő-rendeltetések száma (db)	Telek övezeti besorolása	Telek övezeti besorolás szerinti területe (nm)	Építési hely területe	Telek beépíthető területe a megengedett legnagyobb beépítettség szerint 15 % (nm)	Telek ténylegesen beépíthető területe(nm)	Elhelyezhető üdülő-rendeltetések száma (db)
0102/12	Üh-4/1 "1"	5 771	577	577	1	Üh-6/1	5 771	1 495	866	866	2
	Tk	3 536	0	0	-	Tk	3 536		0	0	-
	Kb-rek/1	1 930	19	19**	-	Kb-rek/1	1 930		19	19**	-
	Üh-4/1 "2"	3 109	311	0*	-	Kb-rek/2	3 109		155	155**	-
0102/13	Üh-4/1 "1"	3 001	300	0*	-	Üh-6/1	3 001	1 179	450	450	2
	Tk	2 814	0	0	-	Tk	2 814		0	0	-
	Kb-rek/1	1 183	296	12**	-	Kb-rek/1	1 183		12	12**	-
	Üh-4/1 "2"	2 160	216	0*	-	Kb-rek/2	2 160		108	108**	-
	Ev	1 604	28	0***	-	Ev	1 604		16	0***	-
0102/14	Üh-4/1 "1"	3 427	343	0*	-	Üh-6/1	3 427	1 698	514	514	2
	Tk	3 133	0	0	-	Tk	3 133		0	0	-
	Kb-rek/1	788	8	8**	-	Kb-rek/1	788		8	8**	-
	Üh-4/1 "2"	2 292	229	0*	-	Kb-rek/2	2 292		115	115**	-
	Ev	2 751	28	0***	-	Ev	2 751		28	0***	-

* a kialakuló telek nem felel meg a kialakítható legkisebb telekméret előírásainak (Hész 20. § (4) és 3. számú melléklet 5. táblázat)

** elhelyezhető építmények köre korlátozottak (HÉSZ 53. § (2))

*** nem beépíthető (HÉSZ 39. § (2a))

4. Szabályozási koncepció

A szabályozási koncepció alapelve a kilátó környezetében található természeti értékek védelme, a közösségi érdek érvényesítése a jogos magánérdek figyelembevételével.

A szabályozási koncepció fő eleme, hogy az építési telekként ki nem alakítható, a természeti értékek sérelmével megközelíthető telekrész Különleges rekreációs terület övezetté való átsorolásával a közösségi érdek és a természetközeli értékek védelme biztosítható legyen. Ezen területrészeket az önkormányzat veszi tulajdonába.

Mindezekért cserébe a gazdaságosan kialakítható és beépíthető üdülőövezeti telekrész építési előírásai a fentiekkel arányosan kedvezőbben módosuljanak. A fenti területek kompenzációjaként a szabályozási koncepció új Üh-6/1 jelű Hétvégházás üdülő terület övezet bevezetését tartalmazza, amely kivételesen legfeljebb 2 üdülőrendeltetés létesítését is lehetővé teszi, tekintettel a TÉKA 26. § (1) előírására, telkenként egy üdülőépület elhelyezése mellett.

További szabályozási elem az építési hely kijelölése valamint „a zöldfelület céljára fenntartandó be nem építhető terület”, amely a Levendula utca tájképi értékeinek megőrzését hivatott fenntartani.

4.1. Normaszöveg módosítás javaslat

A tervezett HÉSZ módosítás keretében az **“4. Értelmező rendelkezések”** című rész a **4. § előírások 12. ponttal** egészül ki az alábbiak szerint:

“12. zöldfelület céljára fenntartandó be nem építhető terület: A teleknek az a része, amelyen épület kivételesen sem helyezhető el, és legalább 85 %-ban teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

A tervezett HÉSZ módosítás keretében a **„20. Hétvégházás üdülőterületek (Üh) előírásai”** című rész **20. § előírások kiegészítése javasolt az alábbiak szerint:**

20. Hétvégházás üdülőterületek (Üh) előírásai

20. §

(1) A terület elsődlegesen üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A üdülő területen **eltérő rendelkezés hiányában**

- a) külterületen legfeljebb egy rendeltetési egységet tartalmazó üdülőépület és önállóan egy kiegészítő rendeltetésű építmény létesíthető,
- b) belterületen legfeljebb egy rendeltetési egységet tartalmazó üdülőépület és egy kiegészítő rendeltetésű építmény létesíthető a főépítménnyel egybeépítve.

(3) Az Üh jelű építési övezetek közművesítettségi mértéke: részleges

(4) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a HÉSZ 3. melléklete 5. pont szerinti táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

„(5) Az Üh-6/1 jelű hétvégi házas üdülőterületen építési telkenként egy üdülőépület helyezhető el, amely legfeljebb két üdülőegységet foglal magában és önállóan egy kiegészítő rendeltetésű építmény létesíthető.”

4.2. Építési övezet paraméter módosítás igénye

A normaszövegben és a szabályozási tervlapon szükséges rögzíteni az új építési övezetet. Az új Üh-6/1 jelű hétvégiházás üdülőterület övezet építési paraméterei tekintetében a hatályos előíráshoz képest **a megengedett legnagyobb beépítettség 10 %-ról 15 %-ra nő**, valamint a normaszövegben az egy telken elhelyezhető üdülőrendeltetések száma kettőre módosul, figyelembe véve a TÉKA előírásait.

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.

5. Hétfégi házas üdülő területek építési övezeteinek beépítési jellemzői

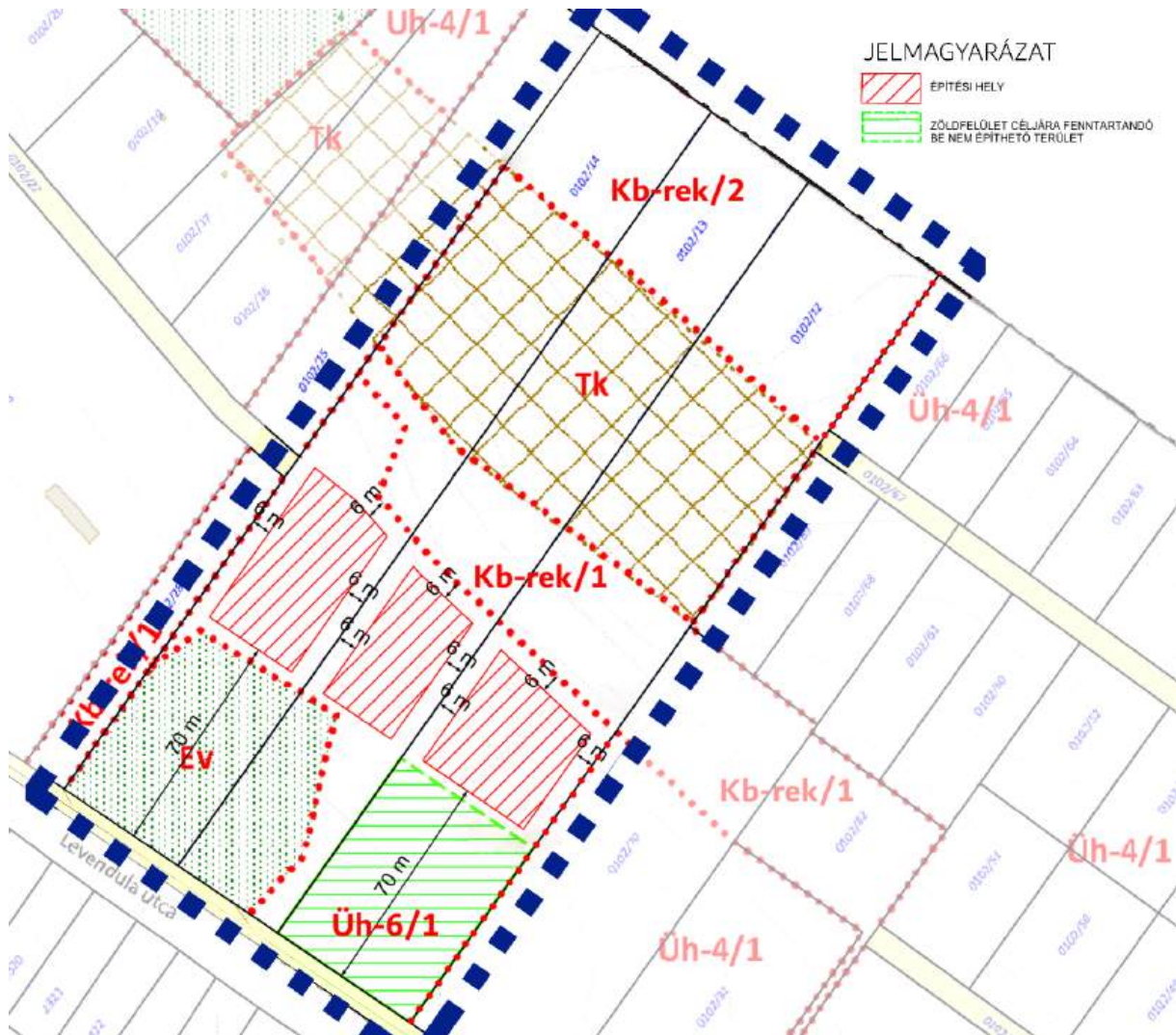
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m²)	Legkisebb utcai telekszélesség /mélység (m)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
hatályos	Üh-4/1	5000	16,0/40,0	SZ	10	4,5	60
javasolt új övezet	Üh-6/1	2500	30,0/40,0	SZ	15	4,5	60
	módosul!	módosul!	módosul!	nem módosul	módosul!	nem módosul	nem módosul

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 településterv készítésekor.

4.3. Szabályozási tervlap módosítás igénye

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



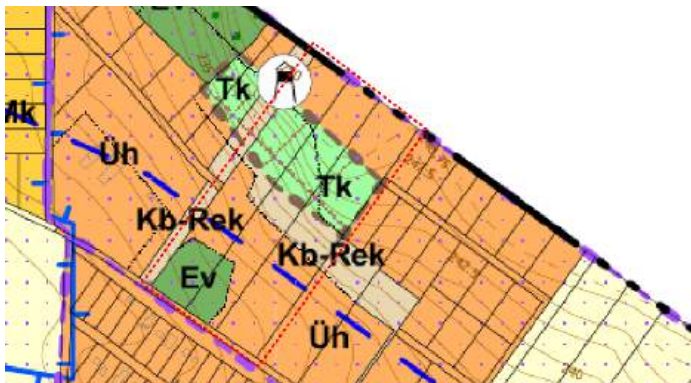
14. ábra- Szabályozási tervlap – módosítási javaslat

4.3. Településszerkezeti tervlap módosítás igénye

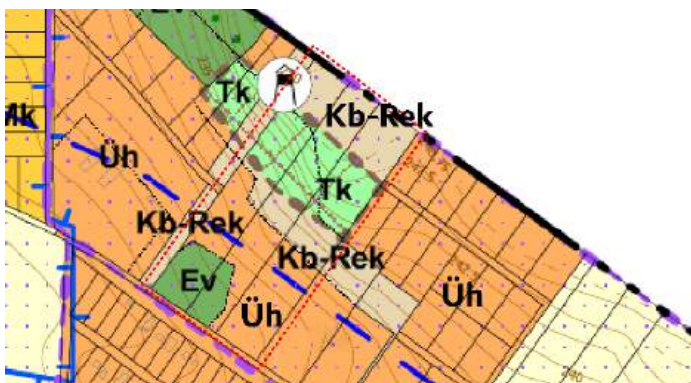
Az üdülőtérlet területfelhasználási kategória Különleges beépítésre nem szánt Rekreációs terület területfelhasználási kategóriába való átsorolása a településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi. A leíró rész módosítása nem válik szükségessé azonban a **4. A település területi mérlege és biológiai aktivitás értékének számítása táblázat módosítása szükséges, amelyet a készülő településtervben figyelembe kell venni az alábbiak szerint:**

	Hatályos TSZT		Módosítási javaslat		Területi mérleg	
	Területfelhasználási kategória	Területe (nm)	Területfelhasználási kategória	Területe (nm)	Beépítésre szánt terület "üdülő" (nm)	Beépítésre nem szánt terület "különleges rekreációs terület)(nm)
0102/12	Üdülő "1"	5 771	Üdülő	5 771		
	Tk	3 536	Tk	3 536		
	Kb-rek	1 930	Kb-rek	1 930		
	Üdülő "2"	3 109	Kb-rek	3 109	-3109	3109
0102/13	Üdülő "1"	3 001	Üdülő	3 001		
	Tk	2 814	Tk	2 814		
	Kb-rek	1 183	Kb-rek	1 183		
	Üdülő "2"	2 160	Kb-rek	2 160	-2160	2160
	Ev	1 604	Ev	1 604		
0102/14	Üdülő "1"	3 427	Üdülő	3 427		
	Tk	3 133	Tk	3 133		
	Kb-rek	788	Kb-rek	788		
	Üdülő "2"	2 292	Kb-rek	2 292	-2292	2292
	Ev	2 751	Ev	2 751		
Összesen					-7561	7561

Tehát összesen 7561 nm beépítésre szánt üdülőterülettel csökken és ugyanennyi beépítésre nem szánt különleges rekreációs területtel nő a település területi mérlege.



hatályos településszerkezeti tervlap



módosított településszerkezeti tervlap

15. ábra- A 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,
- a telepítési tanulmányterv és az arra kötött településrendezési szerződés szerint a **szabályozási koncepcióban rögzített építési jog** településtervbe való beépítése figyelembe véve a készítéskor hatályos magasabbrendű jogszabályokra.

A 0102/12, 0102/13, 0102/14 helyrajzi számú telkek **tulajdonosainak** kötelezettség vállalása:

- **telekalakítás költségeinek finanszírozása,**
- a módosítás szerint a Tk jelű természetközeli területek övezetébe és Kb-rek/2 területek övezetébe eső **telekrész Önkormányzat részére térítésmentes átadása**, amelyet az alábbi táblázat tartalmaz.

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.

	Hatályos		Módosítási javaslat		Összefoglalás	
	Területfelhasználási kategória	Területe (nm)	Területfelhasználási kategória	Területe (nm)	Önkormányzat számára térítésmentesen átadandó területek összesen	Önkormányzat számára térítésmentesen átadandó terület összesen telkenként (nm)
0102/12	Üh-4/1 "1"	5 771	Üh-6/1	5 771	-	6 646
	Tk	3 536	Tk	3 536	x	
	Kb-rek/1	1 930	Kb-rek/1	1 930	-	
	Üh-4/1 "2"	3 109	Kb-rek/2	3 109	x	
0102/13	Üh-4/1 "1"	3 001	Üh-6/1	3 001	-	4 973
	Tk	2 814	Tk	2 814	x	
	Kb-rek/1	1 183	Kb-rek/1	1 183	-	
	Üh-4/1 "2"	2 160	Kb-rek/2	2 160	x	
	Ev	1 604	Ev	1 604	-	
0102/14	Üh-4/1 "1"	3 427	Üh-6/1	3 427	-	5 425
	Tk	3 133	Tk	3 133	x	
	Kb-rek/1	788	Kb-rek/1	788	-	
	Üh-4/1 "2"	2 292	Kb-rek/2	2 292	x	
	Ev	2 751	Ev	2 751	-	

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 üdülőövezet kijelölését tartalmazza, amelyen a beruházók egy épületen belül 2 üdülőegységet tudnak megvalósítani telkekenként legfeljebb 15 %-os beépítési mérték mellett. Rögzítésre kerül, hogy a telkek tovább nem oszthatóak. A beépítés lehetővé tétele, illetve mértékének növelése (beépítési százalék és további egy üdülőegység létesítése) 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 kilátó környezetének természetközeli megőrzését, a közösség számára való elérhetőség biztosítását.