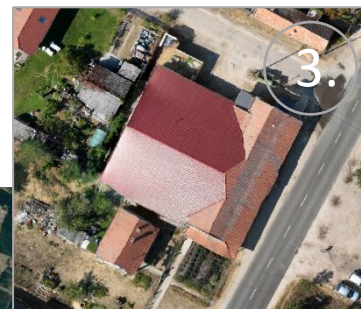


# ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A 0114/26, 021/4 és 612/2 HRSZ-Ú INGATLANOKRA VONATKOZÓ  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS



## Megbízó

	Csemő Község Önkormányzata	
<b>Polgármester</b> <b>Jegyző</b> <b>Főépítész</b> <b>Ingatlan tulajdonos</b>	Szűcs Judit Dr. Kovács Tímea Csohány Klára	

## Tervező:

<b>Településrendezés</b>	Szűcs András okl. településmérnök TT01-6388	.....
<b>Tájrendezés, környezetvédelem</b>	Tatai Zsombor K, TK 11-0386	.....
<b>Közlekedés</b>	Becsák Péter Tkö 01-10856	.....
<b>Energiaközművek, Vízi közművek</b>	Orosz István e.v.	.....
<b>Régészet</b>	Orosz István TE -T 01-67717, TH-T 01-67717 Szabó Krisztián TV-01-16166	.....

# TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK .....	3
1. A környezetalakítás terve .....	4
1.1. Településrendezési javaslatok .....	4
1.1.1. Javasolt területfelhasználás .....	4
1.2. a változással érintett területek összefoglalója és összefüggései .....	5
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása .....	5
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása .....	6
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása .....	6
2. szakági javaslatok .....	8
2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése .....	8
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai .....	8
3. közlekedési javaslatok .....	11
Megközelíthetőség .....	11
Belső úthálózat: .....	11
Közlekedési hatások: .....	13
4. közművesítési javaslatok .....	14
4.1. Víziközművek .....	14
4.2. Energiaellátás .....	15
4.3. Hírközlés .....	15
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók .....	15
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA .....	17
6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	18
7. BEÉPÍTÉSI TERV .....	20



## 1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

### I.I. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

#### I.I.I. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS

##### I.I.I.I BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A **3. jelű** módosítandó ingatlan (612/2 hrsz.) beépítésre szánt területbe sorolt jelenleg is. A hatályos tervben falusias lakó övezetben van.

A módosítás során marad beépítésre szánt terület, településközpont besorolással.

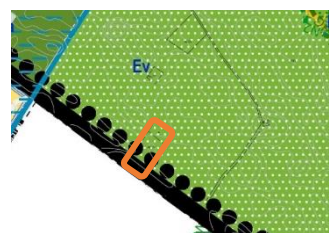


##### I.I.I.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Az **1. jelű** módosítandó ingatlan (0114/26 hrsz.) a hatályos településszerkezeti tervben beépítésre nem szánt egyéb tanyás terület (Kb-Te-2) besorolású. A módosítás során változatlanul beépítésre nem szánt területként javasoljuk meghagyni.



A **2. jelű** módosítandó ingatlan (612/2 hrsz.) beépítésre nem szánt terület, véderdő (Ev) besorolású. A módosítási szándék szerint marad beépítésre nem szánt, de különleges tanyagazdaság (Kb-Ta) besorolással.



##### I.I.I.3. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEEK

Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások nem haladnak át a tervezési területeken. A két külterületi tervezési területtől (0114/26 és 021/4 hrsz.) délre a Pesti út és annak meghosszabbítása országos mellékút, mellette pedig a tervezett Gyál – Újlengyel – Pustavacs – Csemő – Nagykőrös – Kocsér – Tizsakécske térségi kerékpárút vonal húzódik.



A 3. jelű módosítandó ingatlan a Szent István úton található, mely országos mellékút az M5 autópályát, ill. Nagykőröst köti össze Cegléddel.

#### I.1.1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK

Védőtávolságok, táj- és természetvédelmi elemek, területek, kulturális örökségvédelmi elemek, és egyéb védelmi és korlátozó elemek közül a 2. jelű tervezési területet érinti az ökológiai hálózat pufferterülete. A pufferterület övezetében környezetterhelő tevékenység nem folytatható. A tanyás gazdálkodás nem terheli a környezetet.

## I.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

### I.2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA



Az **1. jelű terület** (0114/26 hrsz.) a jelenleg hatályos településszerkezeti tervben különleges beépítésre nem szánt egyéb tanyás terület (Kb-Te-2) besorolású. Ezen besorolás nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztéseket, így a telepítési tanulmányterv, illetve a megalapozó vizsgálatok alapján új területfelhasználási és hozzá tartozó új övezeti besorolás megalkotását javasoljuk. Ennek indoklása, hogy



a felvázolt fejlesztési szándék olyan új funkciók bevonását kezdeményezi, mely nem definiálható a jelenlegi egyéb tanya meghatározással.

A javasolt új területhasználat a Különleges beépítésre nem szánt sport és rekreációs terület (Kb-Sp-Rek), a hozzá tartozó övezeti besorolás Kb-Sp-Rek-1.

A **2. jelű terület** (021/4 hrsz.) a hatályos településrendezési eszközökben véderdő besorolású. A korábban is tanyaként működött telek funkciójának visszaállítása a módosítás célja. A javasolt területfelhasználás a hasonló tanyatelkek besorolása szerint különleges beépítésre nem szántanyagazdaság (Kb-Ta).

A **3. jelű terület** (612/2 hrsz.) beépítésre szánt lakóterületen található. Az évtizedek óta változatlanul működő funkció (vegyesbolt) indokolja az intenzívebb beépítést megengedő településközpont területfelhasználást.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§. alapján a biológiai aktivitási mérleg számítás az 1 ha területet meghaladó újonnan beépítésre kijelölt terület kijelölése esetén szükséges elvégezni. A módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a számítás elhagyható.

#### I.2.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A területrendezési tervekben az **1. jelű terület** (0116/24 hrsz.) mezőgazdasági, a település rendezési tervében a különleges terület besorolású. A módosítás nem okoz a területrendezési tervekben meghatározott területhasználatokban változást.

A **2. jelű terület** (021/4 hrsz.) a település rendezési tervében véderdő besorolású. A vármegyei tervben lehatárolt erdőgazdálkodási térségre vonatkozóan az OTrT nem tartalmaz olyan előírást, hogy milyen arányban kell a település tervében erdőt kijelölni, így az erdőterületek (kismértékű) csökkenése nem igényel számítással történő igazolást.

A **3. jelű terület** (612/2 hrsz.) beépítésre szánt terület, a területrendezési tervekben települési térség. A módosítás a területi tervek kategóriáján belüli változás, nem kell igazolni.

Országos övezetek közül a **2. jelű területet** érinti az ökológiai hálózat pufferterületének övezete (ld. 1.1.1.4. pont).

Térségi övezetek közül a Tanyás területek övezete, illetve a Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete érinti a települést (ld. megalapozó vizsgálat 1.3.2. és 1.3.3. pont).

#### I.2.3. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A 3. jelű módosítás nem jelent funkció módosulást,



A fejlesztés mindhárom átfogó célhoz, vagyis a „stabil gazdaság, magas foglalkoztatottság”, „az alföldi táj megőrzése, turisztika vonzerő növelése”, „helyszínfejlesztés, népességmegtartás”

célokhoz, hiszen általa a falun belül jönnek létre munkahelyek, így támogatni tudja a helyben való foglalkoztatottság növekedését. Ezen túl segíti a tanyavilág fennmaradását elsődlegesen állattartási funkciót betöltve, mely kiegészül turisztikai szolgáltatásokkal, így növelve település vonzerejét. Illetve a település identitásához kapcsolódó, magas építészeti minőséget képviselő helyszín jön létre.

Így az olyan részcélokkal is harmonizál a fejlesztés, mint a(z):

- Identitásfejlesztés
- Tanyafejlesztés
- Turizmus
- Helyi vállalkozások támogatása, munkaerőgazdálkodás
- Minőségi szabadidős tevékenységek megjelenésének, fennmaradásának elősegítése, támogatása

Területi célok szempontjából az egyéb tanyás területekhez kapcsolódva koncepció kimondja, hogy „a tanyatelkek kis kiterjedésük és a külterületeken alkalmazható alacsony beépítési százalék miatt gyakorlatilag nem beépíthetők. A mezőgazdasági- és erdőterületek felaprózásának megakadályozása és a tanyatelkek rendeltetésszerű használatának elősegítése érdekében a beépítés lehetőségét a tanyatelkeken kell biztosítani.” Ezen megállapítás közvetlenül kapcsolódik a fejlesztéshez, így erősítve a koncepció megállapításait.



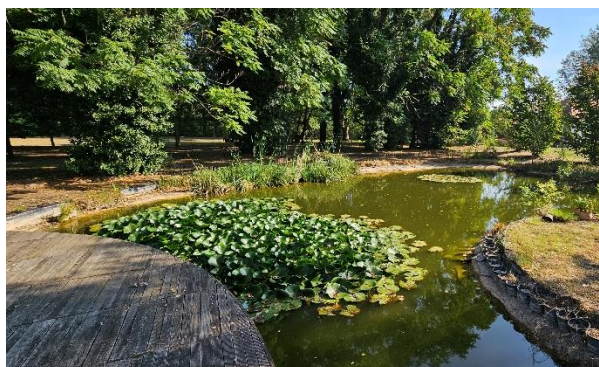
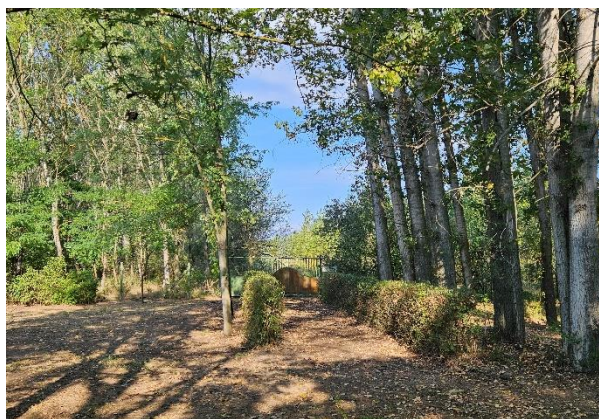
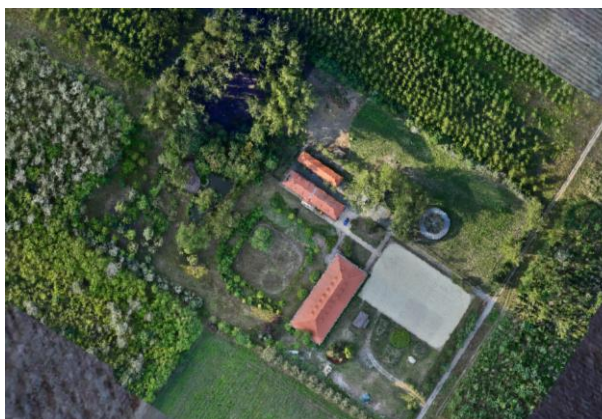
## 2. SZAKÁGI JAVASLATOK

### 2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

#### 2.2.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEINEK FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

Az **1. jelű módosítási területen** (0114/26 hrsz.), a lovarda telkén jelenleg három épület helyezkedik el, egy lovarda, egy istálló épület lakó részegységgel, és egy tároló épület (mely a későbbiekben funkcióváltással istállóként üzemelne). A lovarda felszereltségéhez tartozik a lovas kifutópálya, valamint a tribün közösségi tér, amelyben található konyha és vizesblokk. Ezen kívül a terület északi részén egy üzemen kívüli trapplövvő pálya is elhelyezkedik.

A terület rendelkezik két szabadtéri elkerített lovas kifutóval. Egyik a lótartáshoz szükséges szabad kifutást biztosítja, a másik pedig szabadtéri lovas kifutó pálya, amely a lovas versenyekre való felkészülést segíti elő. Található még egy körkarám és gépesített lófuttató, gépjármű elhelyezésre alkalmas térkő parkoló. Ezeken felül van még a területen egy nagyobb kiterjedésű tó, amely tűzizív tárolására is alkalmas, valamint a tó és a fedeles lovarda között egy terepszinthez képest süllyesztett gyepes rész.







Fotódokumentáció a tervezési terület növényállományáról

A terület faállománya a térségben jellemző nyárból és akácból áll, előbbiek között vannak idősebb, értékes példányok is. Emellett található itt néhány fiatalabb hárs és kőris is, illetve invazív fajként megjelenik a bálványfa is (*Ailanthus altissima*). A fás szárú növényállomány részeként különféle díszcserjék is jelen vannak, például: tűztövis (*Pyracantha coccinea*) és fagyal. A vízfelületen és annak környezetében vízkedvelő növények, például tündérrózsa (*Nymphaea alba*) élnek.

A terület zöldfelületeinek fő funkciója jelenleg a telek széleinek lehatárolása, illetve a trapp lövő pályához szükséges védelem biztosítása, csak másodlagos a díszítő érték. A terület fő értékeinek az idősebb nyárfák és a vízfelület növényzete tekinthető. Az alföldi száraz, meleg éghajlat és a klímaváltozás hatásai miatt javasolt a növényállomány tudatos tervezése, ennek megfelelően szárazságtűrő és lehetőleg őshonos fajok telepítése, hogy egy hosszú távon fenntartható zöldfelületi rendszer jöjjön létre. Az invazív (bálványfa) és a szárazságra érzékeny (kőris) fajok telepítése kerülendő. A vízfelület megléte és annak klimatizáló hatása kedvező és megtartandó eleme a zöldfelületi rendszernek.

A Településszerkezeti Tervben meghatározott célokkal („Külterületen, a közigazgatási terület északi részén további fasorok, erdősávok telepítése javasolt, különösen a szélerózió elleni védelem érdekében”) a terület nagy arányú fásítása összhangban van.

A **2. jelű módosítási terület** (021/4 hrsz.) hagyományos gazdálkodó tanya funkciót kap. Az elhagyott korábbi tanya növényállományából csupán néhány fa maradt meg.

A tanya kialakítására a Településképi Arculati Kézikönyv tartalmaz javaslatokat. Épület számára az „a” jelű, már kivett telekrész használható.

Az út felől javasolt a fasor vagy erdősáv megtartása, ez ökológiai szempontból is kedvező, és a tanyatelket is védi az országos mellékút viszonylag nagyobb forgalmának hatásaitól.





A korszerű háztáji gazdálkodás nem okoz kedvezőtlen hatást a környező területekre. A közeli védett Nagykőrösi pusztai tölgyesek védelmében – mely miatt a terület az ökológiai hálózat pufferterületébe sorolt – különösen kerülendő az invazív, gyorsan és agresszívan terjedő növényfajok. A biogazdálkodás kifejezetten ajánlott.

A **3. jelű módosítási terület** (612/2 hrsz.) vegyesboltként zöldfelületi szempontból nem releváns.



### 3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

#### MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Az **1. jelű módosítási terület** (0116/24 hrsz.) közvetlen közúti megközelíthetőségét távlatban is a Pesti út (4601 jelű Budapest – Tiszakécske összekötő út) – Szabó dűlő útvonal biztosítja. A 4601 jelű összekötő út nyomvonala a tervezési területtől mintegy 450 méterre délre található.

A beruházás megvalósításához kapcsolódóan a terület közvetlen megközelítését biztosító Szabó dűlő Pesti út felé eső szakaszán beláthatósági szakaszonként a szembe találgó járművek egymás melletti elhaladását biztosító lokális, szilárd burkolattal ellátott útpálya-szélesítések (öblök) kialakítása javasolható.

A **2. jelű módosítási terület** (021/4 hrsz.) a Pesti útról nyílik, mely szilárd burkolattal ellátott, országos mellékút.

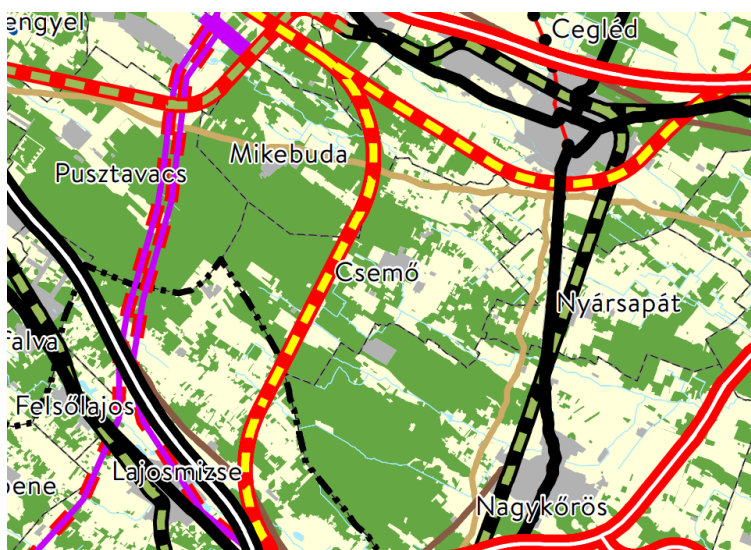
A **3. jelű módosítási terület** (612/2 hrsz.) a belterületen, közlekedési szempontból megoldott helyen található.

A magasabb rendű tervek szerint Csemő közigazgatási területét országos útfejlesztés nem érinti.

A közúti közösségi közlekedési kapcsolatokat távlatban is a helyközi autóbusszjáratok biztosítják. A fejlesztésekhez kapcsolódóan a vonalhálózat hálózat fejlesztése, illetve a járatok követési időközének sűrítése nem indokolt.

#### BELSŐ ÚTHÁLÓZAT:

Az **1. jelű fejlesztési terület** (0116/24 hrsz.) elhelyezkedése, közösségi közlekedési ellátottsága, valamint a település domborzati adottságaiból adódóan a gyalogos és kerékpáros közlekedés a településen belüli utazások esetében reális alternatívát jelenthet a személygépjármű-közlekedéssel szemben. Emiatt a létesítmények rendeltetésszerű használatához legalább a magasabb rendű jogszabályokban előírt mennyiségű kerékpártároló elhelyezését biztosítani kell.



Országos Területrendezési Terv

A települést meglévő országos törzshálózati vasútvonal, vagy vasúti mellékvonal nem érinti. A magasabb hierarchiájú területrendezési tervek – mind az OTrT, mind Pest Megye Területrendezési Terve - alapján a település területén áthalad a IV. sz. transzeurópai közlekedési folyosó részét képező (Ausztria és Szlovákia) – Hegyeshalom térsége és Rajka térsége – Budapest (XI. kerület, Kelenföld) – Budapest (Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér) – Röske és Kübekháza – (Szerbia és Románia) tervezett nagysebességű vasútvonal déli ága.

A nagysebességű vasút a 46126 jelű Csemő – Hantháza bekötő úttal (Új Élet dűlő – Ereklés út) közel párhuzamosan, az út keleti oldalán tervezett. A fejlesztéssel érintett területektől a nyomvonala mintegy 1,5 km-re halad, így a vasút védőtávolsága a tervezési területeket nem érinti.



Pest Megye Területrendezési Terv

Pest Megye Területrendezési Terve alapján a település közigazgatási területét a Gyál – Újlyengyel – Pusztavacs – Csemő – Nagykovács – Kocsér – (Tizsakécske), és az ún. Gerje körút (Pilis – Albertirsa – ... – Nyársapát – Csemő – Mikebuda – ... – Tápióbicske – Pánd) tervezett térségi jelentőségű kerékpárút is érinti.

A térségi kerékpárutak a település beépített területének északi, illetve keleti részét érintik, a 46114 j. bek. út – 46126 j. bek. út (Ereklés út – Kossuth Lajos u.) - 4608 j. ök. út (Szent István út) mentén tervezettek.



#### KÖZLEKEDÉSI HATÁSOK:

Az **1. számú módosítási területen** (0116/24 hrsz.) való fejlesztések miatt megnövekedhet a gépjárműforgalom a környéken, azonban ennek mértéke a közúti forgalom szempontjából nem jelentős, nagy mértékű változás nem várható a környező területeken.

A közvetlen megközelítéshez szükséges a Szabó dűlő Pesti út felé eső szakaszának szélesítése, két gépjármű egymás melletti elféréseinek biztosításához, ehhez szilárd burkolat alkalmazása javasolt.

A parkoló, illetve várakozó gépjárműveket telken belül kell elhelyezni, ahogy a kerékpárok tárolására is helyet kell adni.



## 4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A fejlesztéssel érintett külterületi telkek számára jelenleg csak a villamosenergia biztosított, közhálózati csatlakozáson keresztül.

Az **1. jelű területen** tervezett fejlesztéseknek köszönhetően várhatóan megnövekedik majd a látogatottság, így további közművek bevezetése is erősen javasolt lesz, a hatékonyabb, kényelmesebb és környezetbarát működés és üzemeltetés elérése érdekében.

A **2. jelű területen** a település tanyáira jellemző közműpótló berendezések alkalmazhatók.

### 4.I. VÍZKÖZMŰVEK

#### VÍZELLÁTÁS

Az **1. jelű módosítási területen** a beépítés, fejlesztés hatására a becsült ivóvízigény többlet mennyisége 7,0 m<sup>3</sup>/d-re tehető. Ezen vízigénytöbblet a tervezett funkcióbővítés teljes kihasználtsága esetére becsült vízigénytöbblet. Mivel a terület közelében vezetékes ivóvízellátás nem épült ki, ezért az ivóvízigényt fúrt kút/kutakból szükséges biztosítani. Fontos megjegyezni, hogy a tervezett fejlesztés ivóvíz minőségű vízellátást igényel, ezért amennyiben a kútból/kutakból kitermelt víz nem felel meg az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendeletben előírtaknak, akkor azt megfelelő minőségűre szükséges tisztítani. Az emberi fogyasztásra szánt víz minőségét, annak megfelelőségét folyamatosan ellenőrizni szükséges.

A **2. jelű módosítási területen** saját kút biztosíthatja a vízellátást.

#### SZENNYVÍZELVEZETÉS

Az **1. jelű módosítási területen** (0116/24 hrsz.) a beépítés, fejlesztés hatására a keletkező szennyvízmennyiség többletének becsült mennyisége 7,0 m<sup>3</sup>/d-re tehető. Ezen szennyvíztöbblet a tervezett funkcióbővítés teljes kihasználtsága esetére becsült szennyvíztöbblet. A terület közelében szennyvízelvezető hálózat nem épült ki.

Az ingatlanon keletkező szennyvizek ideiglenes tárolására, tisztítására az alábbi lehetőségek állnak rendelkezésre, figyelembe véve a helyi építési szabályzat előírásait:

- egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása,
- zárt szennyvíztároló alkalmazása és a keletkező szippantott szennyvíz elszállítása már meglévő szennyvíztisztító telepre.

A tisztított szennyvíz minősége alapján akár újra hasznosítható a háztartásban ivóvíz minőségű vizet nem igénylő célokra, így például akkor, ha a szürke víz számára WC öblítésre kiépítenek egy vízkört, vagy kerti locsolásra használják. Ilyen technológiai igények esetén a tisztított szennyvizet például egy UV lámpás kezelő egységen kell keresztül vezetni, ahol a csírátlanítása megtörténik, majd egy ezen célra telepített tározóba (néhány m<sup>3</sup>-es tartály, többnyire a talajszint alatt elhelyezve) helyezik el, ahonnan a további felhasználásra szivattyú segítségével juttatják a felhasználási helyre.

A **2. jelű módosítási területen** (021/4 hrsz.) a szennyvíz zárt tározóban gyűjthető, ahonnan szippantókocsi szállítja a szennyvíztisztító telepre.



## CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Csapadékvíz-elvezetés szempontjából elmondható, hogy a terület adottságaiból, elhelyezkedéséből adódóan javasolt az ingatlanokon belül keletkező csapadékvizek helyben tartása, adott esetben másodlagos hasznosítása is. A tetőfelületeken keletkező csapadékvizek összegyűjthetők csapadékvíztározóba, amelyből a csapadékvizek felhasználhatóak például öntözésre, burkolt felületek tisztán tartására stb., amellyel csökkenthető a felhasznált vízmennyiség. Ebben az esetben elegendő szűrőrács beépítése a falevelek, egyéb kisebb és nagyobb szennyeződések megfogására. Fontos, hogy a gépjárműforgalommal érintett felületeken összegyűlt, összegyűjtött csapadékvizek eltérő szennyezettségűek, mint a tetőfelületről, egyéb burkolt felületről származó csapadékvizek, ezért ezen csapadékvizeket megfelelő módon elő kell tisztítani akár szikkasztás, akár egyéb másodlagos hasznosítás előtt.

## 4.2. ENERGIAELLÁTÁS

A 2010/31/EU irányelvet követve Magyarországon a 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet alapján 2021. január 1-jétől a hatóság csak abban az esetben adhatja meg a használatbavételi engedélyt, ha az épület megfelel a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület követelményrendszerének. Ezt a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6.§-a pontosítja.

### ENERGIAGAZDÁLKODÁS ÉS ENERGIAELLÁTÁS

A jelenlegi állapot szerint csak a villamosenergia érhető el a külterületi tervezési területeken belül. Az **1. jelű módosítási területen** (0116/24 hrsz.) valószínűsíthető, hogy a megjelenő többlet a megnövekedett használat miatt kiegészítésre szorul a rendszer, ezért javasolt napelemek felhelyezésre az épületekre.

A külterületi tervezési területek közelében vezetékes földgáz nincs elérhető távolságban, a hőigények kielégítése egyéb módon történhet.

## 4.3. HÍRKÖZLÉS

A vezetékes hírközlés (vezetékes távközlés és műsorelosztás vonatkozásában is) bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

## 4.4. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK

Jelenleg semmilyen megújuló energiaforrást nem alkalmaznak a telkeken belül. Érdemes lenne erre figyelmet fordítani különböző megoldásokon keresztül a hatékonyabb és környezettudatosabb működés elérése érdekében, hiszen az energiaigényeket megújuló energiaforrásokkal költséghatékonyan lehet kielégíteni.



A legegyszerűbben a napenergia hasznosítható közvetlenül az épületek tájolásával, valamint közvetetten napelemek és napkollektorok alkalmazásával.

A másik megújuló energia a hőszivattyú elvén működő földhőt, vagy a levegő hőjét hasznosító berendezések, bár ezek a berendezések az üzemeléshez villamosenergiát használnak, de a hatásfokuk messze 100% fölött helyezkedik el.





## 6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Az **1. jelű tervezési terület** (0116/24 hrsz.) Kb-Te jelű egyéb tanyás terület kategóriába sorolt a hatályos településszerkezeti terv szerint. A leírás alapján ide tartoznak a nagyobb kiterjedésű, beépítésre nem szánt tanyás területek.

A **2. jelű tervezési terület** (021/4 hrsz.) a hatályos településszerkezeti tervben véderdő besorolású, de igazolható, hogy korábban is tanyagazdaság működött rajta, amit az új tulajdonos vissza kíván állítani.

*„Csemő síkvidéki jellegű tájkarakterének meghatározó elemei az erdők, a mezőgazdasági területek és a tanyák. A tanyák túlnyomó többsége lakott, ezért a település külterületének jelentős részét intenzív használat jellemzi. Az erdő- és mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó létesítmények mellett számos gazdasági, intézményi, kereskedelmi, vendéglátó és szállás funkciójú épület is külterületen található. A településszerkezet alakítása szempontjából **alapvető cél külterületen a hagyományos tanyás életforma korszerű formában történő továbbviteléhez szükséges, valamint a tájfenntartáshoz elégséges építési lehetőség biztosítása, a megmaradt táj- és természetvédelmi értékek megőrzése mellett.**” (Csemő hatályos településszerkezeti terv leírása, 2. fejezet)*

A módosítással érintett két külterületi telken a tervezett funkciók a fentiek szerint összhangban vannak a hatályos terv célkitűzéseivel.



## 6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítására vonatkozik.

A **helyi építési szabályzatot** módosító rendelet készül, melynek tartalmát a jóváhagyást követően kell a hatályos helyi építési szabályzattal egybeszerkeszteni.

A **szabályozási terv** módosítása a tervezési területeket és közvetlen környezetüket ábrázoló kivágatokra készül.

A **2. és 3. jelű** (021/4 és 612/24 hrsz-ú) területek esetében meglévő övezeti besorolás javasolt, csak a szabályozási terven történik esetükben változás. A szabályozási koncepció a továbbiakban csak az **1. jelű** (0114/26) jelű területre vonatkozik.

A szabályozás kialakításához olyan övezeti paraméterek megalkotására van szükség, mely lehetőséget ad a lótartás, a sportcélú lovaglás és a rekreációs kikapcsolódásokhoz kapcsolódó szolgáltatások megvalósítására is.

A területen megvalósítani kívánt tevékenységek eredményeképpen többnapos időtöltésre is ide látogató vendégekre kell számítani. Ez szálláshely és étkeztetési igényeket is támaszt.

A lótartás és a sportlovaglás kiszolgálására egyedi gépjárművek mozgatására van szükség a területen, illetve az épületállomány kapacitásának bővítésére is lehetőséget kell adni.

Az övezeti megkötésekben a közműigények telken belüli kielégítését is lehetővé kell tenni.

### Javasolt szabályozás:

#### **Kb-Sp-Rek-1**

A Kb-Sp-Rek-1 övezet területén az állattartáshoz, lovas sporthoz és turizmushoz kapcsolódó rendeltetések helyezhetőek el. Ezen felül az övezetben elhelyezhető

- szolgálati lakás
- szálláshely
- vendéglátás

A Kb-Sp-Rek-1 jelű övezetben

- a. elsősorban a sportoláshoz és rekreációs tevékenységhez kapcsolódó épület helyezhető el,
- b. az övezetben lakóépület elhelyezhető;

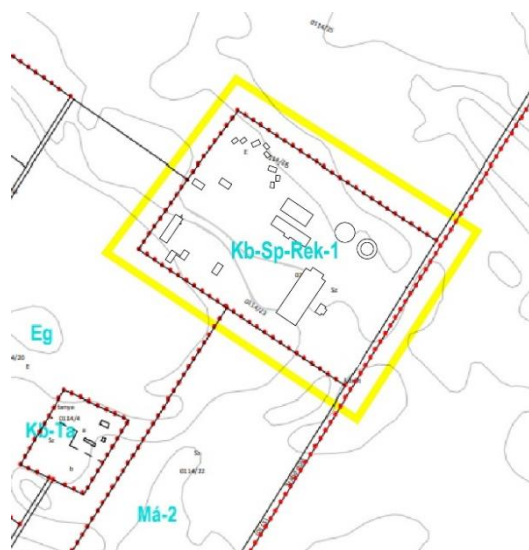


- c. az övezeti határértékek betartása mellett telkenként több, az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódóan kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű, illetve a személyzet számára szolgáló épület is elhelyezhető.
- d. legkisebb kialakítható telek területe: 10 000 m<sup>2</sup>
- e. a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%
- f. az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m
- g. a zöldfelület borítottságnak legkisebb mértéke: 60%



**JELMAGYARÁZAT**

telekhatár	vizsgált terület
<b>TERÜLETFELHASZNÁLÁS</b>	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI	
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	
Kb-Ta tanya	Ev védelmi erdő
Kb-Te egyéb tanya	Eg gazdasági erdő
Kb-Sp-Rek különleges rekreációs terület	
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Ma általános mezőgazdasági	V vízgazdálkodási



**JELMAGYARÁZAT**

<b>ALAPTÉRKÉPI ELEMEK</b>		<b>SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEK</b>	
telekhatár	építési övezet / övezeti határ	színhorai	
vizsgált terület			
<b>EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK</b>			
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI			
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET		ERDŐ TERÜLET	
Kb-Ta tanya	Kb-Te egyéb tanya	Ev védelmi erdő	Eg gazdasági erdő
Kb-Sp-Rek különleges rekreációs terület			
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	
Ma általános mezőgazdasági		V vízgazdálkodási	

Hatályos TSZT tervlap javasolt módosítása

Hatályos Szabályozási Tervlap javasolt módosítása



## 7. BEÉPÍTÉSI TERV



*Az 1. jelű tervezési területre (0114/26) készült lehetséges beépítési vázlat.*

**AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT  
TARTALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA**

---

**a Csemő 0114/26, 021/4 és 612/2 hrsz-ú ingatlanokra készülő  
településrendezési terv módosításához**

**I. JOGSZABÁLYI MEGALAPOZÁS**

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (6) bekezdése szerint a 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

1. A Korm. rendelet 3/B. §-a tartalmazza azokat az eseteket, amikor nem kell alátámasztó javaslatot készíteni.:

Nem kell, ha a településtervezési módosítása

- a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció miatt rendelkezés hatályon kívül helyezése,
- b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása, vagy
- c) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

**Az alátámasztó javaslat elkészítése szükséges.**

2. Az alátámasztó javaslat tartalmát az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. [3/C. §]
3. Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése a készülő alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. [3/C. §]

## II. ELKÉSZÍTENDŐ FEJEZETEK A KORM. RENDELET 3. MELLÉKLETE ALAPJÁN

### 1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)

#### 1.1. Településrendezési javaslatok

(a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)

##### 1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

###### 1.1.1.1. Beépítésre szánt területek

(lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)

###### 1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

(közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)

###### 1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

- szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek
- szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek
- szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

###### 1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

- védőtávolságok,
- táj- és természetvédelmi elemek, területek,
- kulturális örökségvédelmi elemek,
- egyéb védelmi és korlátozó elemek.

#### 1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

##### 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

(az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)

- a terület a hatályos településszerkezeti tervben
- a javasolt módosítás és indoklása

##### 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

##### 1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)

### 2. SZAKÁGI JAVASLATOK

#### 2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

(zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)

##### 2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatok

### 3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

(a településközlekedési javaslatok ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)

### 4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

(a település közműhálózati javaslatok ismertetése)

- 4.1. **Víziközművek**  
(vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetés)
- 4.2. **Energiaellátás**  
(villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)
- 4.3. **Hírközlés**  
(távközlés, műsorszórás, adatátvitel)
- 4.4. **Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók**

**6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA**

(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)

**7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

**8. BEÉPÍTÉSI VÁZLAT**

Csemő, 2024. július 12.

  
Csóhány Klára  
főépítész