

# MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A 0114/263, 021/4 és 612/2 HRSZ-Ú INGATLANOKRA VONATKOZÓ  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSHOZ



2024. augusztus

## 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 TE -T 01-67717, TH-T 01-67717 Szabó Krisztián TV-01-16166	.....

# TARTALOMJEGYZÉK

Tartalomjegyzék .....	3
1. helyzetfeltáró munkarész .....	5
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (a területileg releváns megyei területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata.....	5
1.2.2. Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció 2014-2030.....	6
1.2.3. Pest Megyei Területfejlesztési Program 2021-2027 .....	7
1.3. a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	9
1.3.1. Területfelhasználás, infrastruktúra .....	9
1.3.2. Országos övezetek.....	11
1.3.3. Megyei övezetek .....	17
1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása .....	22
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai.....	22
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések.....	23
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata .....	24
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök .....	24
1.12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA .....	28
1.12.1. Természeti adottságok .....	28
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet .....	31
1.14. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET vizsgálata .....	38
1.14.5. Az építmények vizsgálata .....	38
1.15. KÖZLEKEDÉS .....	43
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok .....	43
1.15.2. Közúti közlekedés .....	44
1.15.3. Közösségi közlekedés .....	44
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	46

1.15.5. Parkolás .....	46
1.15.6. Felsőbbrendű tervekben megjelenő fejlesztések .....	47
1.16. KÖZMŰVESÍTÉS.....	48
1.16.1. Víziközművek.....	50
1.16.2. Energia.....	51
1.16.3. Elektronikus hírközlés.....	52
2. helyzetelemző munkarész .....	53
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése.....	53
3. helyzetértékelő munkarész .....	54
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis .....	54
3.1.1. A folyamatok értékelése.....	54
3.1.2. A tervezési területek és környezetük fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése .....	54
3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata .....	55
Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek) ....	63



## BEVEZETÉS

A Pest vármegyei Csemő község három ingatlantulajdonosa kezdeményezett besorolás módosítást ingatlana területére:

1. A külterület 0114/26 helyrajzi számán található lovas farm a jelenleg hatályos tervek szerint különleges beépítésre nem szánt egyéb tanya övezetben van. A telek rekreációs és szálláshely-szolgáltató hasznosítása érdekében szükséges a hatályos szabályozás megváltoztatása.
2. A külterület 021/4 helyrajzi számán található ingatlan a jelenleg hatályos tervek szerint védelmi erdő övezetben van. A telek eredeti tanya funkciójának megfelelő hasznosítása érdekében szükséges a hatályos szabályozás megváltoztatása.
3. A belterület 612/2 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi besorolása falusias lakóterület. Az ingatlanon évtizedek óta vegyesbolt működik, melynek funkciója igényli a nagyobb beépítettségű övezetbe sorolást.



Mindhárom ingatlan esetében indokolt a telkekénti szabályozás, mivel az 1. és 2. módosítási igény tanyatelkekre, a 3. pedig a lakóházak közötti üzlet telkére vonatkozik.

A fejezetek, alfejezetek számozása a 314/2012. Korm. rendelet 1. mellékletében található tartalmi követelmények számozását követi.

## 1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

### I.2. A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL (A TERÜLETILEG RELEVÁNS MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓKKAL ÉS PROGRAMOKKAL) VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA



## I.2.2. PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ 2014-2030

A Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció felülvizsgált, aktualizált dokumentumát a Pest Megyei Területfejlesztési Kft. készítette és 2021. május 31-i ülésén hagyta jóvá Pest vármegye közgyűlése. Az elfogadott Koncepció – a jogszabályokkal összhangban – megfogalmazza a vármegye hosszútávra szóló (14 év) horizontális és átfogó céljait (társadalmi megújulás, a gazdaság dinamizálása, a térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása), valamint nagytávú és nagytávon túlmutató (20-25 év) jövőképét is.”

A Koncepció két fő részből épül fel, a helyzetfeltáró és javaslattevő munkarészekből. A több mint 300 oldalas helyzetfeltáró munkarész részletesen bemutatja Pest vármegyét, az alábbi nagy témakörökön keresztül: Pest vármegye a nemzetközi és nagytérségi térben, gazdaság, Pest vármegye térségei, vidékfejlesztés, munkaerőpiaci helyzetkép, foglalkoztatás, társadalmi környezet, humán infrastruktúra, kommunális infrastruktúra, településhálózat, térszerkezet, valamint belső adottságok, környezeti erőforrások. A dokumentum végén a térséget érintő tervek bemutatása, a partnerségi terv leírása, a területfejlesztés eszköz- és intézményrendszerének áttekintése, valamint a SWOT-analízises helyzetértékelés kapott helyet.

A Koncepció majdnem 200 oldalas javaslattevő munkarésze a bevezetés után meghatározza Pest megye 20 évre előrevetített pozícióját és bemutatja a megye lehetséges jövő forgatókönyveit, azaz a „Tendencia”, az „Idill”, a „Középpontban az Alkotó”, illetve az „Alapvető fordulat” forgatókönyveket.

A koncepció fő célkitűzésként az „**Európai térben versenyképes, minőségi életfeltételeket kínáló Pest megye**” megvalósulását fogalmazza meg.

Három nagy területre határoz meg átfogó célokat a koncepció: (1) társadalmi megújulás; (2) a gazdaság dinamizálása; (3) térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása.

### **A tervmódosítást szükségessé tevő fejlesztési szándékkal (rekreáció, turizmus) összefüggő stratégiai célok:**

*8.1 Társadalmi megújulás testben és lélekben egészséges, együttműködő egyén és közösségek – átfogó cél*

- „Az egyén szintjén az egészségi állapot javítása és a folyamatos megújulásra való képesség elsajátítása a legfontosabb”

*10.3 Egészséges társadalom, a megye lakossága egészségi állapotának javítása, kiemelt hangsúlyt fektetve az egészséges életmódra és a prevencióra*

- A sportolási lehetőségek legszélesebb körének és egyenlő elérésének biztosítása a helyi adottságokra alapozva.
- A sportlétesítmények korszerűsítése és közösségi szabadidős használatra történő megnyitása.
- A sportbeli hagyományok támogatása, nemzetközi versenyek támogatása a sikeres sportágakban.





**A termódosításokat szükségessé tevő fejlesztési szándékokkal (rekreáció, turizmus, tanyás gazdálkodás) összefüggő átfogó célok:**

*11. ÁTFOGÓ CÉL: GAZDASÁG DINAMIZÁLÁSA az értékteremtő képesség növelése a térség adottságaira, külső és belső kapcsolatrendszerére építve*

*11.1.2.2. A helyi gazdaság erősítése*

- A helyi gazdaság jövedelemtermelő képességének erősítése, kiemelt tekintettel az agrár-és élelmiszertermelésre, a könnyű- és építőipari termelésre, a turizmusra.

*11.1.3.7. Turizmus*

- Vendégérkezések, vendégéjszakák és átlagos tartózkodási idő növelése
- Turizmus területi koncentrációinak csökkentése.
- Aktív és szabadidős szolgáltatások fejlesztése
- A térség turisztikai szolgáltatásainak mennyiségi és minőségi növelése

*Járási tematikus hangsúlyok Pest megye turisztikai fejlesztésében:*

- Cegléd: egészség- és aktív turizmus

**13. STRATÉGIAI CÉL: ÁTFOGÓ TERÜLETI CÉLOK**

*13.1.1.4. Dél-Pest megye (Cegléd, Nagykőrös)*

- *Természeti és környezeti adottságokhoz alkalmazkodó komplex turisztikai struktúra kialakítása, turisztikai termékcsomagok létrehozása:*
  - *ökoturizmus fejlesztése;*
  - *a természeti-, környezeti terhelhetőségnek megfelelő aktív turizmus fejlesztése;*
  - *a falusi és agroturizmus kínálatának bővítése;*
  - *egészségturizmus fejlesztése.*

**I.2.3. PEST MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI PROGRAM 2021-2027**

Pest Megye területfejlesztési Programját a 2021-2027-es programozási időszakra – igazodva az Európai Unió hétéves költségvetési időszakához – 2021-ben készítette a Pest Megyei Területfejlesztési Nonprofit Kft. A Program a koncepció helyzetfeltárását, az az alapján meghatározott jövőképet figyelembe véve határozza meg a fejlesztési prioritásokat.



A Program két részből áll: a stratégiai programból és az operatív programból, mely már konkrét fejlesztési projektsomagokat tartalmaz.

A Stratégia Program öt prioritást határoz meg:

1. Versenyképes Pest megye (a több lábbon álló gazdaság dinamizálása)
2. Szolidáris Pest megye (a lemaradásban lévő térségek komplex fejlesztése)
3. Elérhető Pest megye (közlekedésfejlesztés)
4. Élhető Pest megye (infrastruktúra- és környezetfejlesztés)
5. Emberközpontú Pest megye

A prioritások leírásában szerepel a célok és prioritások eredményességi kritériumainak, illetve számszerűsített mutatóinak meghatározása, a megvalósítás lehetséges szereplőinek és a közreműködők körének megjelölése.

Az Operatív Program részletezi a prioritások tartalmát és területi vonatkozásait.

Az „Emberközpontú Pest megye” prioritás négy stratégiai célja közül egy releváns a tervezési terület fejlesztési szándékával:

- TM.3. Egészséges társadalom, a megye lakossága egészségi állapotának javítása, kiemelt hangsúlyt fektetve az egészséges életmódra és a prevencióra
- ÁTC.1. A fejlődésben elmaradott Szobi és Nagykátai, illetve a lemaradó Aszódi, Ceglédi, Nagykőrösi, Dabasi és Ráckevei járásek gazdasági-társadalmi felzárkóztatása.

A „Versenyképes Pest megye: a megye több lábbon álló gazdaságának dinamizálása” prioritás négy stratégiai célja közül

- GD.1. A gazdaság teljesítményének, hatékonyságának és stabilitásának erősítése; több lábbon álló gazdaság; a technológia és tudás intenzív, valamint a foglalkoztatást erősítő hagyományos ágazatok kiegyensúlyozott fejlesztése, a gazdasági ágak közül kiemelten az ipar, az építőipar, a turizmus, a közlekedés, kereskedelem, raktározás, az információ és kommunikáció ágakban működő vállalkozások versenyképességének növelése, technológiai felkészültségének javítása.

A vármegyei operatív program tartalmazza a vármegye felelősségén túlmutató fejlesztési igényeinek leírását is, azokat az intézkedéseket és fontosabb projekteket, melyek a megye stratégiai programjának megvalósítása szempontjából fontos fejlesztési irányt képviselnek, de megvalósításuk nem a megye operatív programjának kompetenciájába esik, hanem igényként fogalmazódik meg országos vagy ágazati programok irányába.





## I.3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018 évi CXXXIX. törvény, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet és

Pest Megye Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete Pest megye területrendezési tervéről alapján.

A mellékelt tartalmi követelményeknek megfelelően az 1. jelű 0114/26 és a 2. jelű 021/4 helyrajzi számú területekre készült.

### I.3.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, INFRASTRUKTÚRA



Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei

	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Térségi térszervező központ

Csemő az Országos Területrendezési Terv szerkezeti tervlapján (forrás: OTrT, e-epites.hu)

Csemő Pest megye területrendezési tervének szerkezeti tervlapján (forrás: pestmegye.hu)



Az **1. jelű, 0114/26** helyrajzi számú terület mind az ország, mind a megye szerkezeti terve szerint mezőgazdasági térség, melyet minden oldalról erdőgazdasági térség övez.

Országos és térségi jelentőségű infrastruktúra elemek közvetlenül nem érintik, de a területtől keletre tervezett nagysebességű vasútvonal nyomvonala halad el.

A **2. jelű, 021/4** jelű terület az ország szerkezeti terve szerint erdőgazdálkodási térségben található. Pest megye területrendezési tervének szerkezeti terve az erdőtérségbe ékelődött mezőgazdasági térség területfelhasználásba sorolja az ingatlant, az Országos Területrendezési Terv „Erdők” övezeti tervlapját (ld. lejjebb) követve.

### **A 3. jelű, 612/4 hrsz.**

Az OTrT 10 §-a szerint az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni a vármegyei területfelhasználási kategóriák kijelölése során. (tv. 10. §)

Ez alapján sorolta a PMTrT a vizsgált ingatlant mezőgazdasági térségbe.

A megyei területfelhasználási kategóriákra is az OTrT, az Országos Területrendezési Terv határoz meg szabályokat:

A megyei tervben mezőgazdasági térségként meghatározott terület legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki. [11. § b)]

Ez alapján a település tervében védelmi erdő területfelhasználás lett kijelölve, így a területi terveknek a térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait nem kell vizsgálni, az azokban meghatározottak teljesülését az ingatlan átsorolása más beépítésre nem szánt terület kategóriába nem befolyásolja.

Térségi jelentőségű infrastruktúra elemek sem a telket, sem környezetét nem érintik.

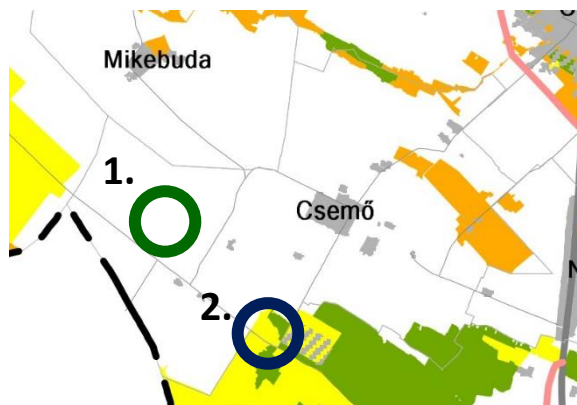
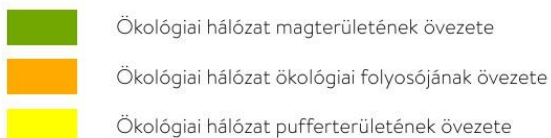
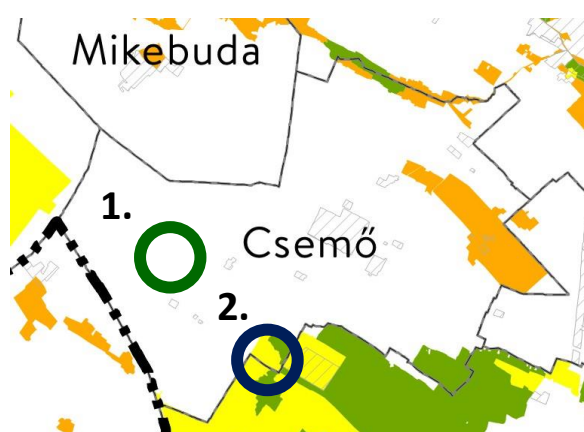


### I.3.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

#### ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTRT)

#### PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (PMTRT)

Ökológiai hálózat magterületének övezete, a hálózat ökológiai folyosójának övezete és a hálózat puffterületének övezete



Az **1. jelű, 0114/26** helyrajzi számú területet nem érintik az ökológiai hálózat övezetei.

A **2. jelű, 021/4** jelű terület az ökológiai hálózat puffterületének övezetében fekszik.

Az ökológiai hálózat puffterületének 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, ökológiai folyosója és puffterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja. [tv. 27. § (1)]

*A puffterület a magterületet védi olyan tevékenységektől, melyek a magterületre káros hatással lehetnének. Környezetterhelő tevékenység nem folytatható. A tanyás gazdálkodás nem terheli a környezetet.*

Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében a településrendezési terv beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. [tv. 27. § (2)]

*Beépítésre szánt terület kijelölését nem tervezzük.*

Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget



határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető. [tv. 27. § (3)]

Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető. [tv. 27. § (4)]

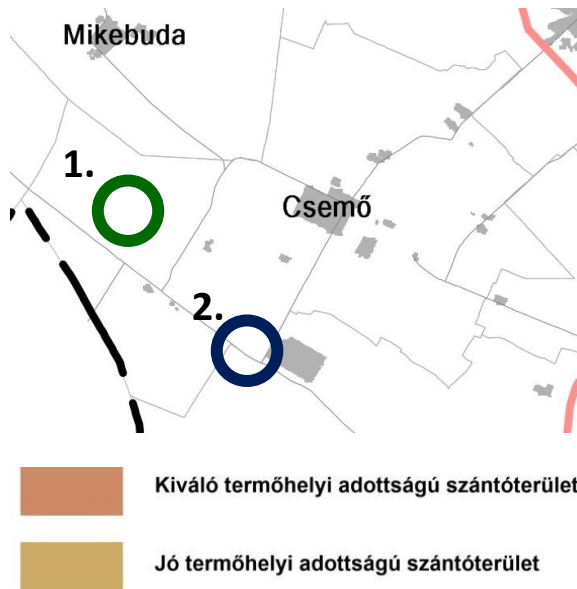
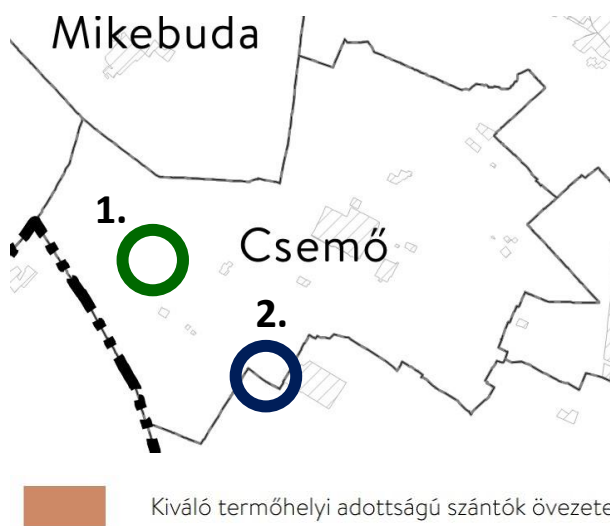
*Nem releváns előírások.*

**ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV  
(OTRT)**

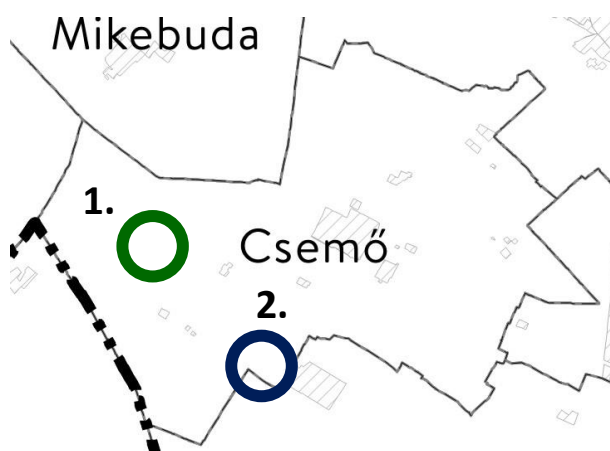
**PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE  
(PMTRT)**

*Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete*


*Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete*



*Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*

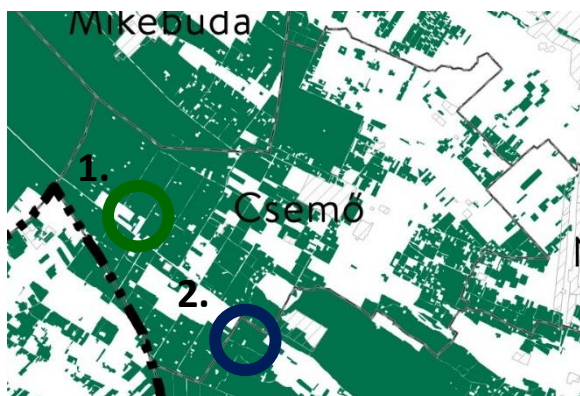




 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Az övezetek nem érinti Csemőt.

*Erdők övezete*



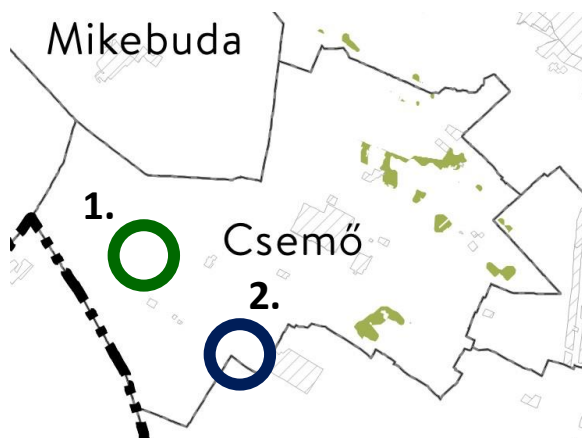
 Erdők övezete

*Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete*



 Erdők területe

 Erdőtelepítésre javasolt terület



 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

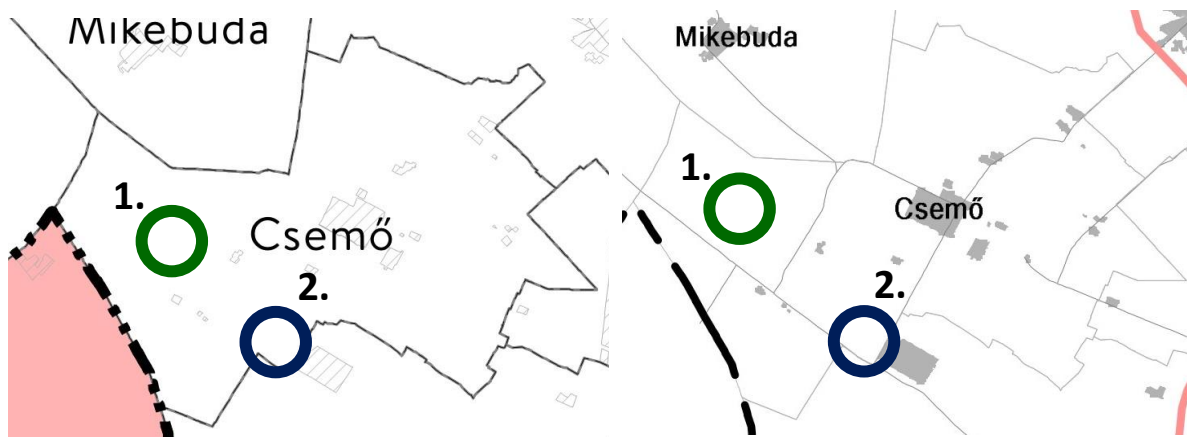
Az Erdők övezete nagymértékben érinti Csemőt. Az **1. jelű, 0114/26** helyrajzi számú terület nem érintett az övezettel, de annak teljes környezete igen.

A vizsgált **2. jelű, 021/4** jelű terület szigetként ékelődik az erdők övezetbe. Sem az OTrT, de a PMTrT nem sorolja az Erdők övezetébe.

Az Erdőtelepítésre javasolt terület övezete sem érinti az ingatlanokat.

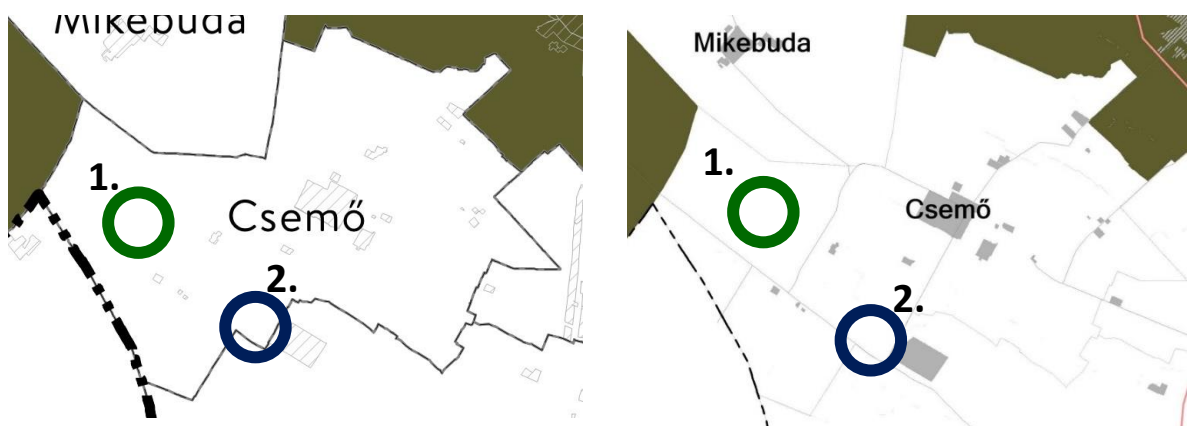


*Világörökségi és világörökség várományos területek övezete által érintett települések*



Az övezet nem érinti Csemőt, de a nyugati oldalon határos az övezet által érintett Lajosmizsével, mindkét ingatlan tágabb környezetében.

*Honvédelmi és katonai terület övezete által érintett települések*

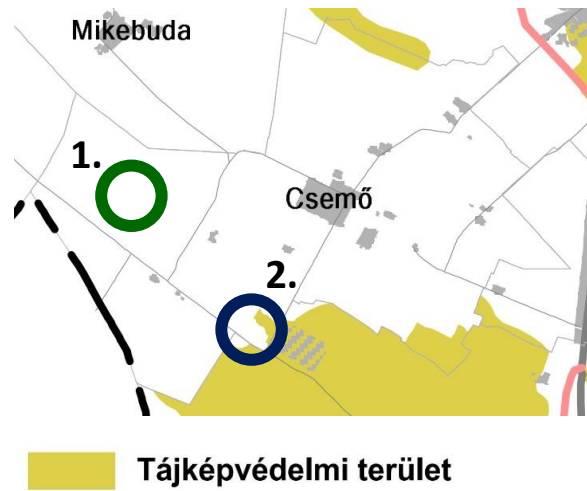
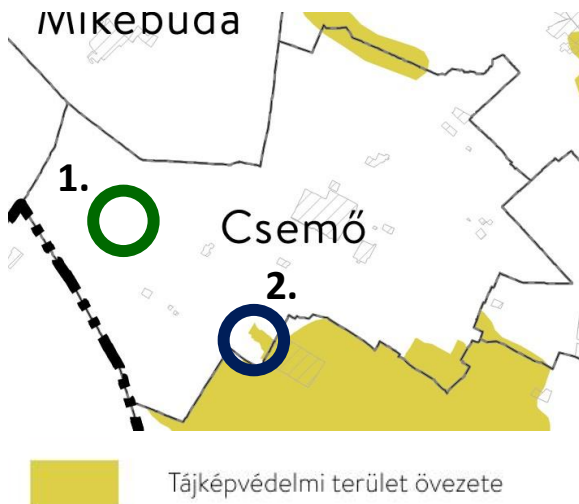


Az övezet nem érinti Csemőt.





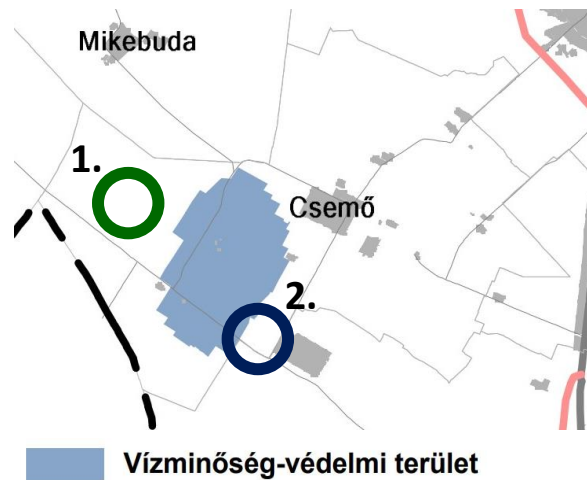
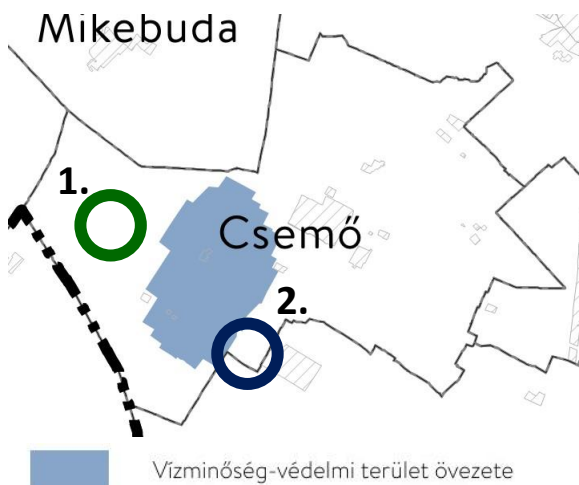
*Tájképvédelmi terület övezete*



Az övezet érinti Csemőt.

Az **1. jelű, 0114/26** helyrajzi számú területet nem érinti, a **2. jelű, 021/4** jelű terület a tájképvédelmi terület közvetlen közelében van, de nem tartozik bele.

*Vízminőség-védelmi terület övezete*

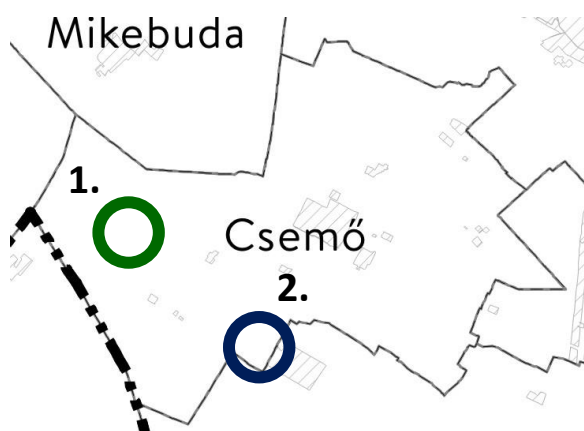


Az övezet a vizsgált ingatlanok közelében is érinti Csemőt, de egyik ingatlan nem tartozik az övezetbe.

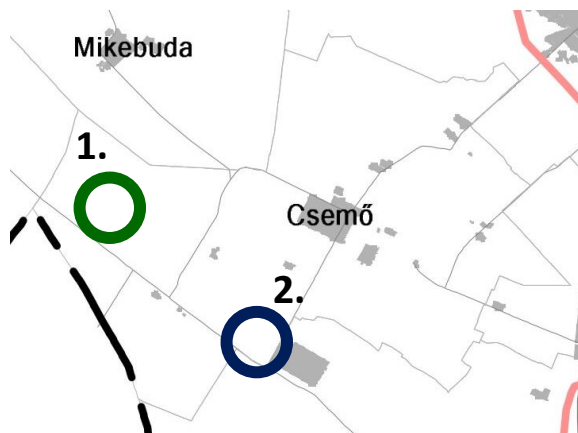




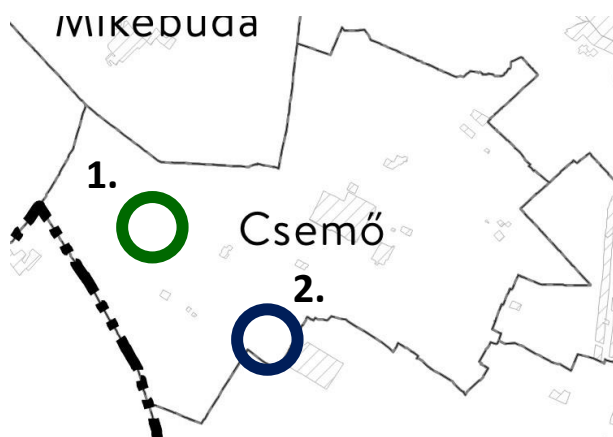
*Nagyvízi meder övezete*



Az övezet nem érinti Csemőt.



*VTT-tározók övezete*



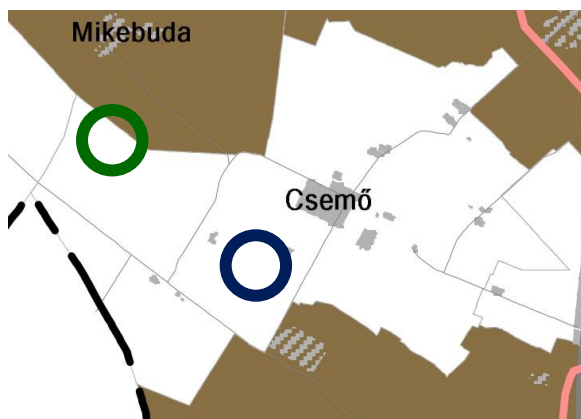
Az övezet nem érinti Csemőt.

Pest megyében nincs ilyen lehatárolt övezet.



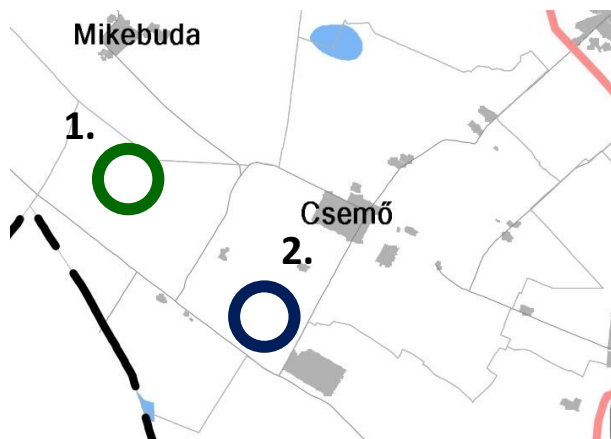
### I.3.3. MEGYEI ÖVEZETEK

*Ásványi nyersanyagvagyon övezete*



Az övezet nem érinti Csemőt.

*Rendszeresen belvízjárta terület övezete*

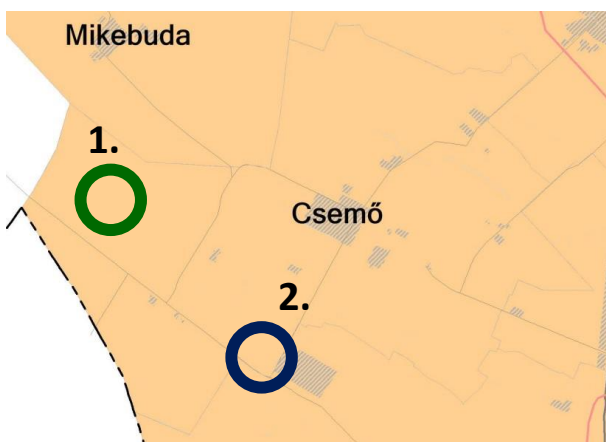



**Rendszeresen  
belvízjárta terület**

Az övezet érinti Csemőt, de a vizsgált ingatlanoktól távol.



### Tanyás területek övezete



 **Tanyás területek övezete  
által érintett település**

Csemő a tanyás területek övezetébe tartozik.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásai vonatkoznak az övezetbe tartozó településekre:

10. § (1) A vármegyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.

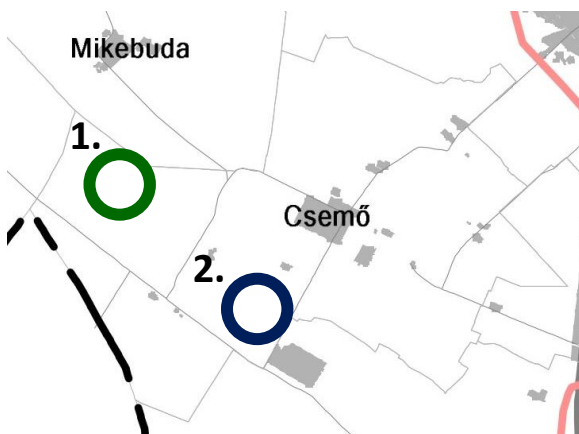
(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

Az előírások a településtervek készítése során tartandók be, jelen módosítási szándékokat nem érintik.

### Földtani veszélyforrás terület övezete



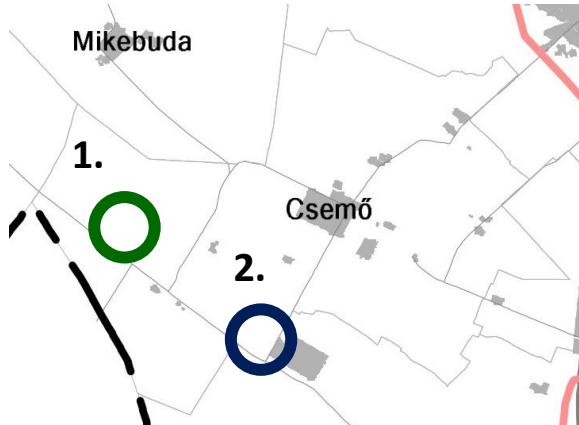
Az övezet nem érinti Csemőt.



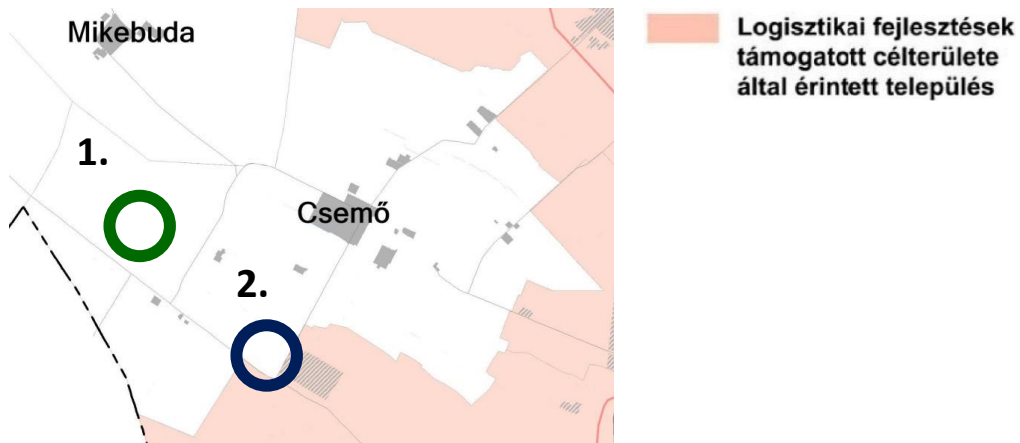
### Egyedileg meghatározott megyei övezetek

*Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete*

Az övezet nem érinti Csemőt.



*Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete*



Az övezet nem érinti Csemőt.

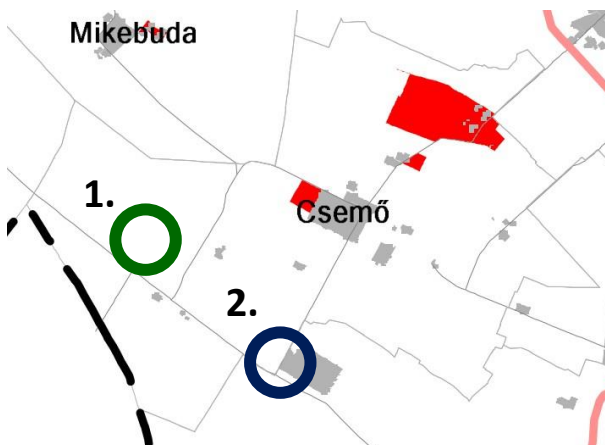


*Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete*



Az övezet nem érinti Csemőt.

*Kertes mezőgazdasági területek övezete*



Az övezet a vizsgált ingatlanoktól távol érinti Csemőt.



*Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete*



Csemő a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetébe tartozik.

Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendeletének előírásai vonatkoznak az övezetbe tartozó településekre:

12. § (1) A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezetébe tartozó települések: Dunaharaszti, Alsónémedi, Ócsa, Inárcs, Bugyi, Dabas, Tatárszentgyörgy, Kakucs, Újhartyán, Újlengyel, Nyáregyháza, Dánszentmiklós, Ceglédbercel, Cegléd, Tápiószőlős, Törtel, Jászkarajenő, Kocsér, Pilis, Albertirsa, Hernád, Pusztavacs, Mikebuda, Örkény, Táborfalva, Csemő, Nagykőrös, Nyársapát.

(2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során

a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására,  
b) a település zöldfelületeinek bővítésére,  
c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni

a) a klímakiegyenlítési,  
b) a mechanikai védelmi, és  
c) a benapozottsági szempontok együttes mérlegelése alapján.

(4) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során az övezet szántóterületein mezővédő erdősávok telepítését kell előírni valamennyi, a (3) bekezdés szerint meghatározott táblaméretet elérő, vagy meghaladó területre.

Az előírások a településtervek készítése során tartandók be, jelen módosítási szándékokat nem érintik.



## I.5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

### I.5.1. A HATÁLYOS FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

A mellékelt tartalmi követelményeknek megfelelően az 1. jelű 0114/26 és a 2. jelű 021/4 helyrajzi számú területekre készült.

Csemő településfejlesztési koncepciója 2019-ben került elfogadásra. Elkészítésében részt vett a REEvolution Consulting Bt. és Csohány Klára okl. építészmérnök.

A dokumentumban megfogalmazásra került a település jövőképe, ami a következő:

„Csemő nyugodt, falusias karakterű belterülettel, kiterjedt tanyavilággal, elsősorban az agráriumra építő település, mely a környező városok közelségére alapozva csendes, jól ellátott, unikális lakókörnyezet, minőségi szabadidős programok színhelye.”

Továbbá a jövőkép kibontásra kerül forgatókönyvek szintjén így külön az agrárium, minőségi lakóterület, ipar- és logisztika és a turizmus témaira bontva. A módosításhoz közvetlenül kapcsolódó releváns tartalom ebből a turizmus forgatókönyvében a leírt részlet: „A meglévő alapokra építve felfejlesztett lovassport, a nagy helyigényű szabadidősportok megjelenése, mint pl. a golf, egy más célközönség igényeit elégítené ki.”

Csemő átfogó fejlesztési céljai a következők:

1. stabil gazdaság, magas foglalkoztatottság
2. az alföldi táj megőrzése, turisztika vonzerő növelése
3. helyszínfejlesztés, népességmegtartás

A fejlesztések mindhárom átfogó célhoz tudnak kapcsolódni, hiszen a falun belül jönnek létre munkahelyek, így növekszik a helyben való foglalkoztatottság. Ezen túl segíti a tanyavilág fennmaradását, mely kiegészül turisztikai szolgáltatásokkal, növelve település vonzerejét.

Így az olyan részcélokkal is harmonizálnak a fejlesztések, mint az:

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





## **I.5.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK**

Hatályos településrendezési szerződések jelen három módosítás elkészítésére vonatkozóan vannak.



## I.6. A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

### I.6.I. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

**Településszerkezeti Terv** (jóváhagyva Csemő Község 42/2019. (10. 08.) határozatával)

Készítő: Catumina Studio Bt.

A településszerkezeti tervet 2/2024 (01. 30.) határozatával módosította Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testülete. A módosításra a Duna-Tisza közti Homokhátság vízhiányos ökológiai állapotának javítása, helyreállítása c. kiemelt állami beruházás megvalósításának biztosítására volt szükség. A tervmódosítás megrendelője Csemő Község Önkormányzata, a költségviselő a Viziterv Environ Kft., a tervező a Város-Teampannon Kft. volt, Koszorú Lajos vezető tervező irányításával.

**Helyi Építési Szabályzat** (Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2019. (X. 14.)1 önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról)

A helyi építési szabályzat módosítására két alkalommal került sor:

- Csemő Község Önkormányzata polgármesterének 7/2021. (V. 28.) módosító rendelete a Községháza telkére (hrsz.: 176/1) állapított meg új övezetet.
- Csemő Község Önkormányzata 5/2024. (II. 01.) módosító rendelete a Duna-Tisza közti Homokhátság vízhiányos ökológiai állapotának javítása, helyreállítása c. kiemelt állami beruházás megvalósíthatóságának biztosítására.



### 1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai



*Módosítások helyszínei Csemő Településszerkezeti Tervén*

A településszerkezeti terv alapján az 1. jelű vizsgált terület (0114/26 Hrsz.) a Különleges beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységén belül a Kb-Te, vagyis különleges beépítésre nem szánt egyéb tanya kategóriába sorolt. A környező területek nagyrészt erdős vagy általános mezőgazdasági területek, továbbá megfigyelhető még a kiterjedt tanyavilág is a település ezen külterületi részén.

A 2. jelű vizsgált terület (021/4 Hrsz.) véderdő kategóriába tartozik, az ökológiai hálózat pufferterületén belül. Környezete főleg erdő területfelhasználású, melybe szórványtanyák ékelődnek.



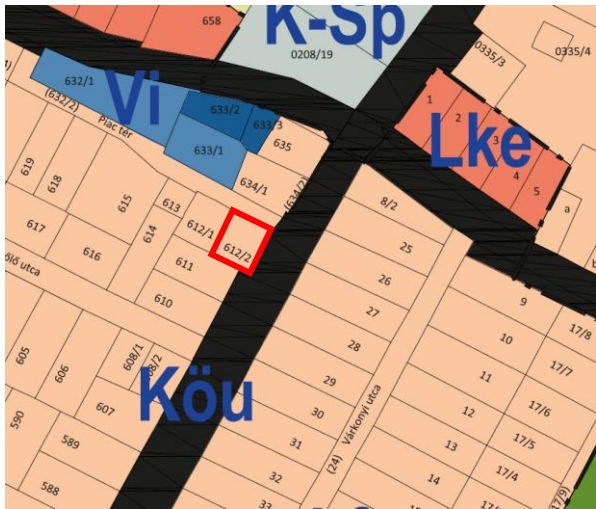
Az 1. jelű terület (0114/26 Hrsz.) a település közigazgatási terület nyugati részén, a településmagtól nyugatra található. A területet tanyás jellegű, mezőgazdasági, földművelésre és természetresre hasznosított területek határolják. Délről a Pesti útról lekanyarodva a Szabó dűlőn érhető el.



A 2. jelű terület (021/4 Hrsz.) a település déli részén, Nagykőrös határában található, a Pesti út mentén.



A 3. jelű terület 612/2 (Hrsz.) ingatlan a település belterületének északkeleti részén található. Az ingatlan a belterület peremén, de forgalmas helyen található, az M5 autópálya felől Ceglédre vezető két út, valamint a temető felé vezető út kereszteződése. A református templom, a bölcsőde és a sportpályák közvetlen közelében, a lakóingatlanok szövetében helyezkedik el.







## I.12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

### I.12.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

Az **1. jelű tervezési terület** (0114/26 Hrsz.) Csemő külterületének észak-nyugati részén található.

A telken elhelyezkedő lovardát a Szabó dűlő köti össze a Pesti úttal, amelyen Csemő belterülete és Lajosmizse is megközelíthető.

A **2. jelű tervezési terület** (021/4 Hrsz.) Csemő déli közigazgatási határának peremén fekszik, az M5 autópályát Nagykőrössel összekötő Pesti út mentén.

A terület az Alföld nagytáj, azon belül a Pilis–Alpári-homokhát része. A település domborzata többnyire sík, csak a külterület déli részén található néhány kisebb homokbucka. Maga a módosítandó terület a tengerszint feletti 137 méteres magasságon fekszik.

A település tájhasználatát alapvetően a mezőgazdasági művelés jellemezte, de a helyben jellemző homoktalajok megkötése érdekében mára a település területének nagyjából felét erdőterületek borítják. Az **1. jelű terület** környezetében is túlnyomórészt gazdasági célú erdők, nemes nyárasok és akácok találhatók, mozaikosan egy-egy szántóterülettel, a 2. jelű terület környezete is jellemzően erdő, véderdő és gazdasági célú erdő.

Védett, védendő táji-, természeti érték, terület az 1. jelű módosítást nem érinti. A Nagykőrösi pusztai tölgyesek nevű Natura 2000 terület légvonalban kb. 4 kilométerre található, az ökológiai hálózat puffterületén elhelyezkedő 2. jelű vizsgált terület közvetlen közelében.







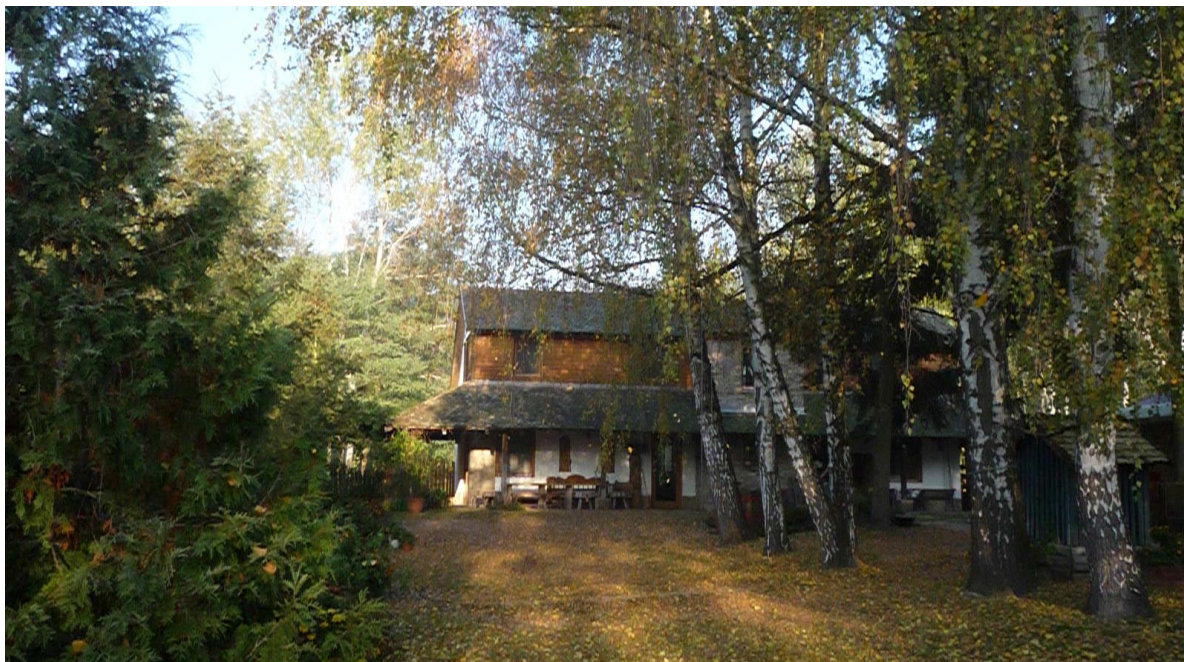
*Az 1. jelű tervezési terület (0114/26 hrsz.) és az azt övező táj*

A település ezen keleti oldalán hagyományosan a jobb minőségű legelők kaptak helyet. A jelenleg itt található termőföldek minősége így sem mondható kifejezetten jónak, főként alacsonyabb minőségű (szántó 5, erdő 5) földterületek kapnak itt helyet.



*A 2. jelű tervezési terület (021/4 hrsz.) környezete*





*Fenyves vendégház a vizsgált ingatlan szomszédságában, Nagykőrös felé*

A **3. jelű ingatlan** a belterület peremén, de forgalmas helyen található, az M5 autópálya felől Ceglédre vezető két út, valamint a temető felé vezető út kereszteződése. A református templom, a bölcsőde és a sportpályák közvetlen közelében, a lakóingatlanok szövetében helyezkedik el.

Az ingatlan környezetében egyedi tájértékként nyilvántartott fészület áll, a Piac tér túloldalán a református templom és a védelem alatt nem álló, de arra javasolt volt vasútállomás, ami jelenleg bölcsőde.

*A 3. jelű tervezési terület (021/4 hrsz.) környezete*







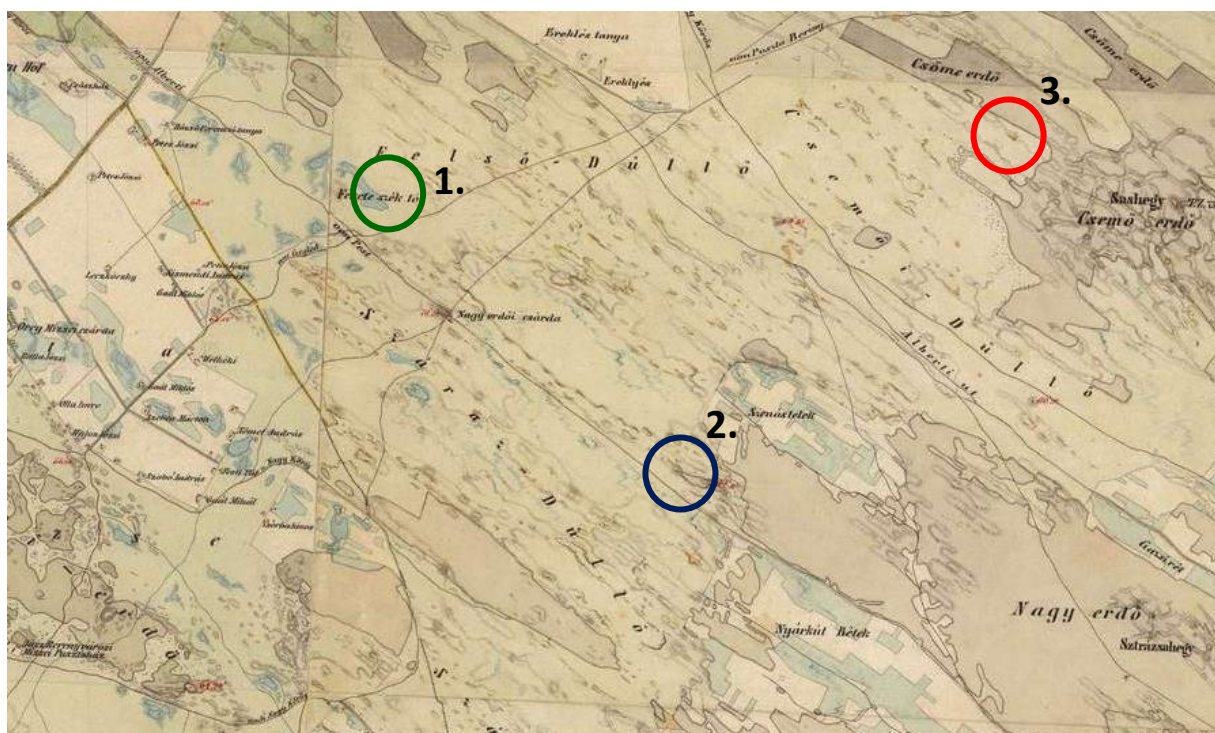
## I.12.2. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

### I.12.2.1. TÁJTÖRTÉNETI VIZSGÁLAT

Csemő, mint település egészen 1952-ig nem létezett, területe két település, Cegléd és Nagykőrös határát képezte. Ennek megfelelően beépített területek kevésbé jelentek itt meg, a 18. században túlnyomó részben legelők és homokbuckák borították a területet. A század végén megkezdődött az erdők telepítése, az intenzív legeltetés hatására egyre inkább terjedő futóhomok megkötése érdekében.

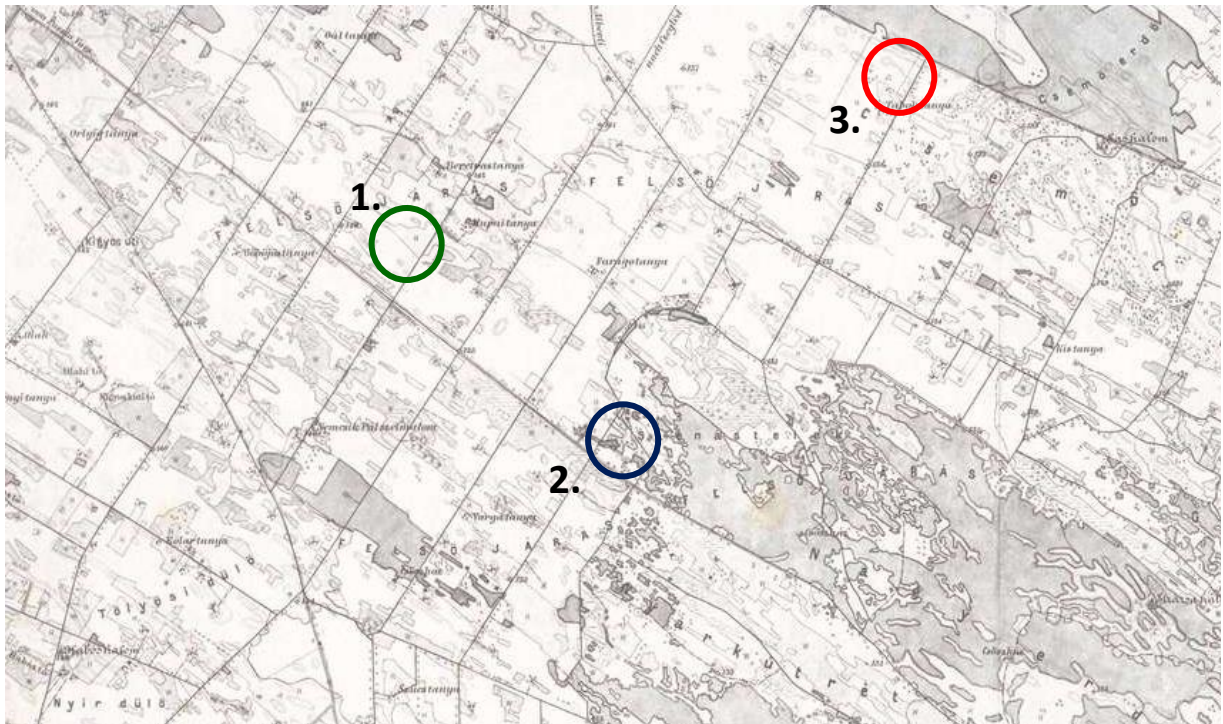
A rendelkezésre álló térképek alapján látszik, hogy az **1. jelű tervezési terület** (0114/26 hrsz.) környezetében is legelők vizenyős területek voltak az 1860-as években, sőt állandó vízfelületet is jelöl a térkép Fekete széki tó néven.

A **2. jelű tervezési terület** (021/4 hrsz.) a nagyrészt Nagykőrös területéhez tartozó Nagy erdő (Nagykőrösi tölgyes) közvetlen szomszédságában homokbuckás terület volt.



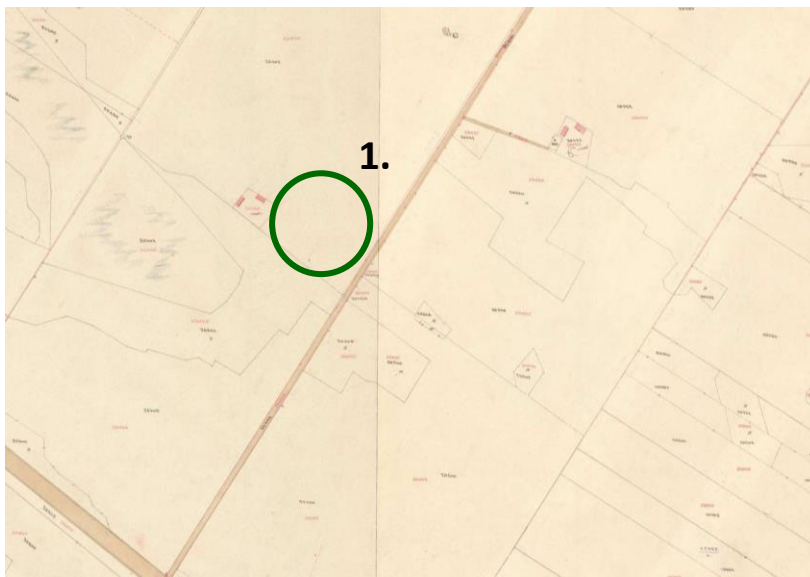
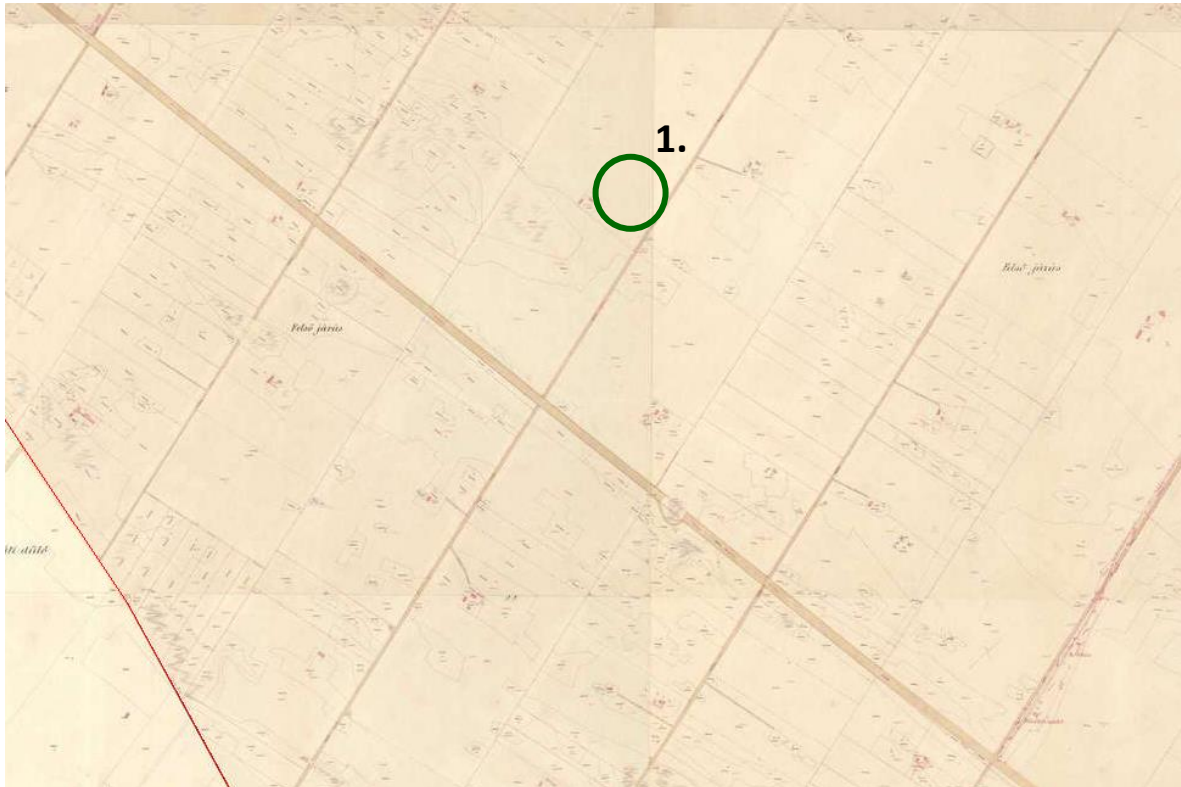
II. katonai felmérés 1860 (forrás: maps.arcanum.com)

Az 1880-as évekre a település Hantházi (1. jelű terület környezete) részén található jobb minőségű szántók felosztásra kerültek, az ekkor kijelölt dűlőutak máig meghatározzák a terület szerkezetét. A kifarcellázott legelőkhöz elkezdtek kiépülni a tanyák és a vizenyős területek is feltöltésre kerültek.



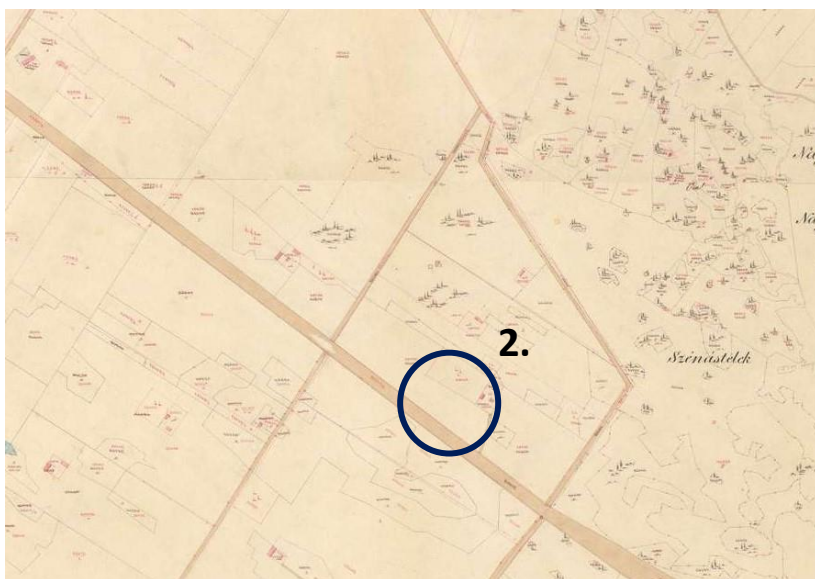
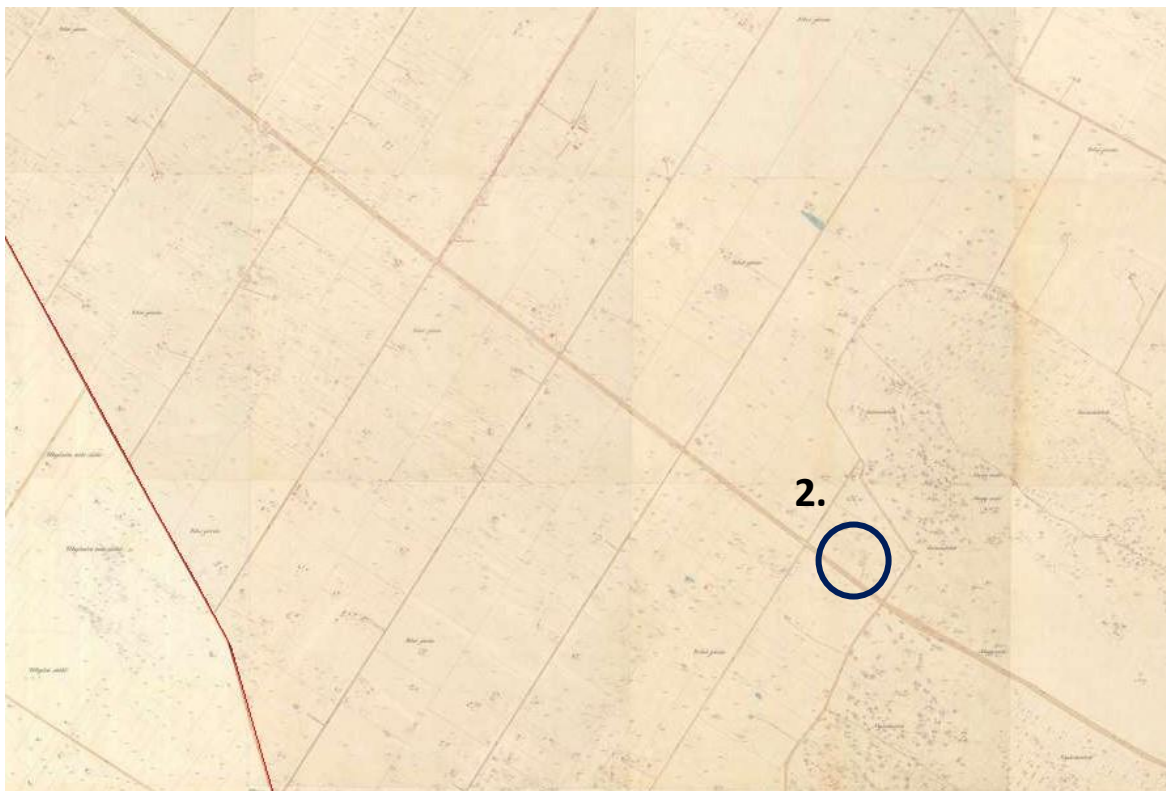
III. katonai felmérés 1883 (forrás: maps.arcanum.com)

A XIX. Században megnőtt a szőlőterületek jelentősége, illetve a gyümölcsstermesztése is. Megkezdődött a nagyobb kiarcellázott szántók felosztása kisebb telkekre.



Kataszteri térkép 1880 (forrás:  
[maps.arcanum.com](http://maps.arcanum.com))

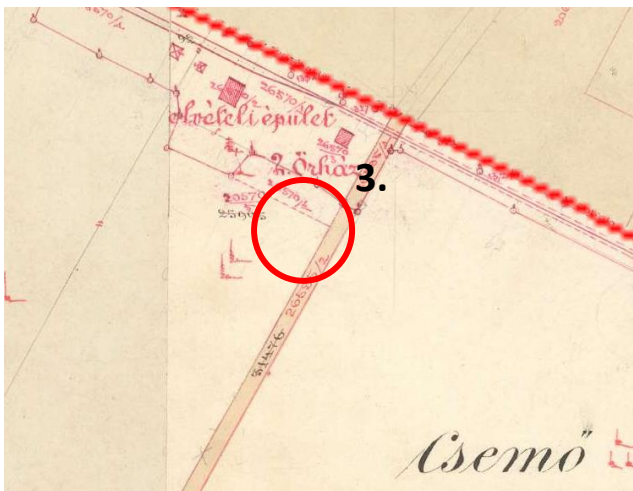
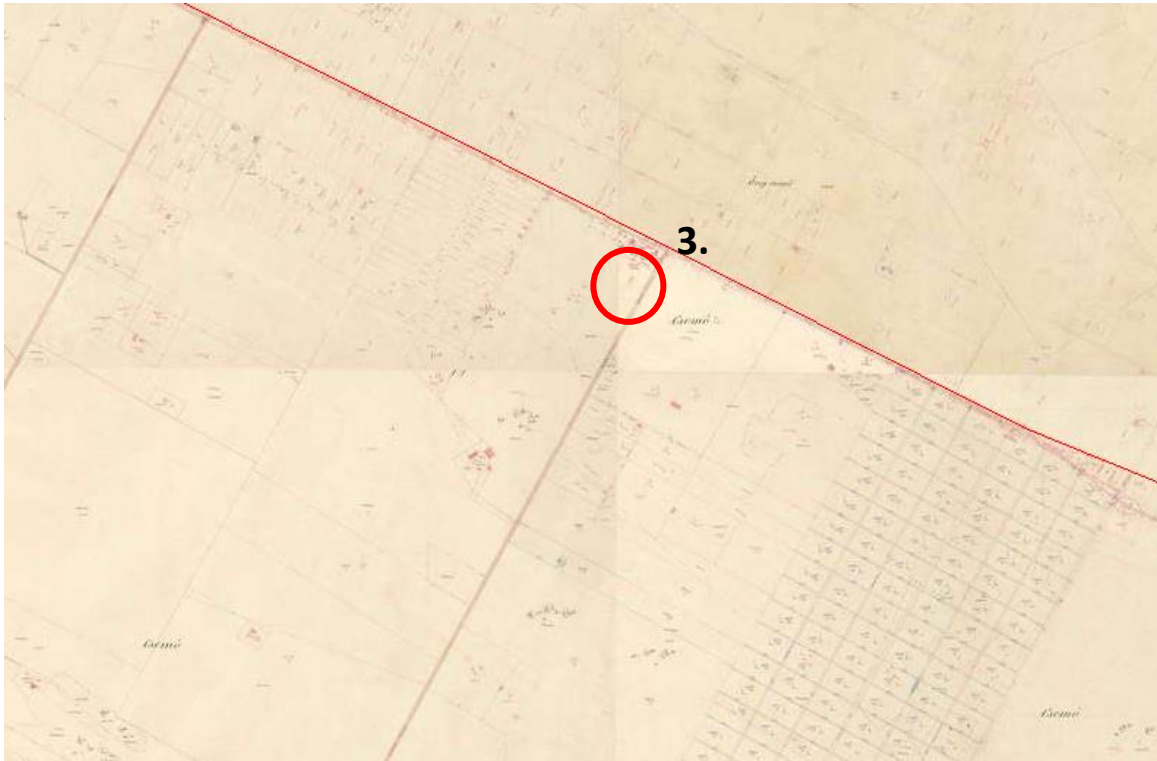




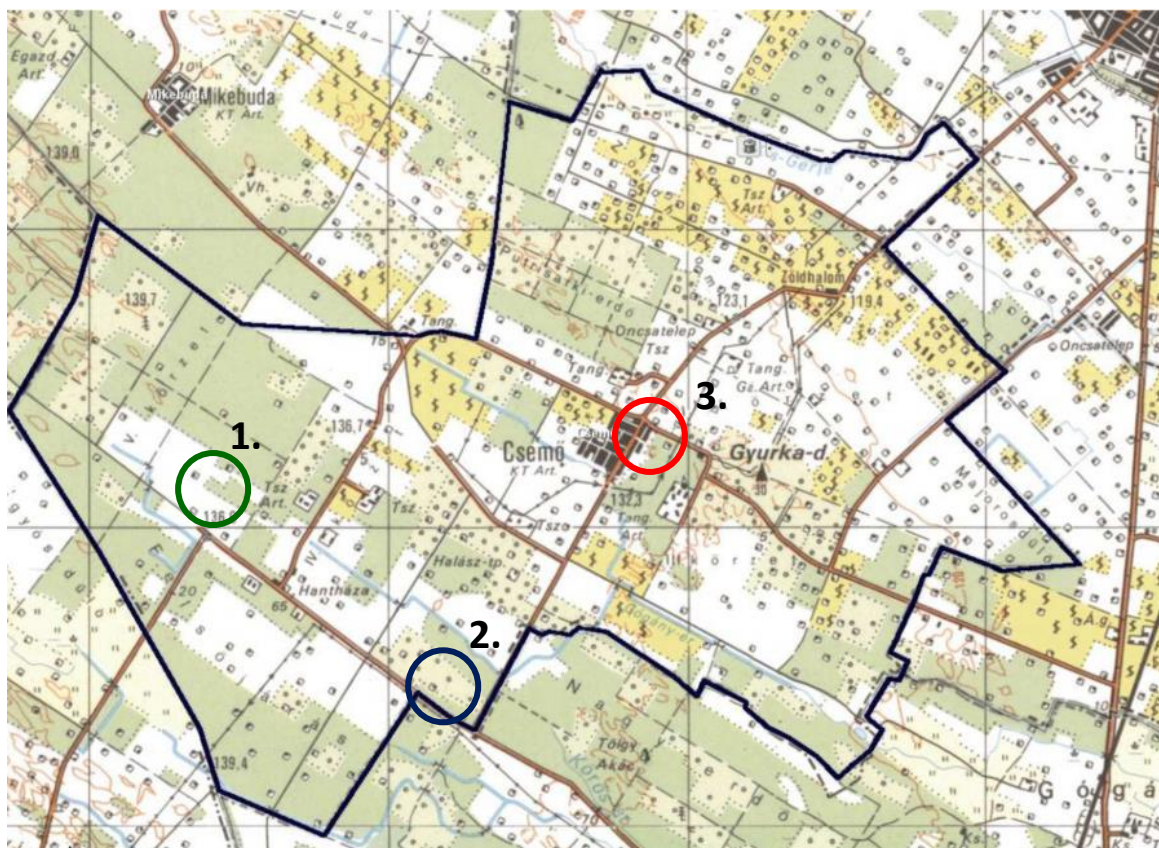
Kataszteri térkép 1880  
(forrás: maps.arcanum.com)

A 20. század végére az **1. jelű** (0114/26 hrsz.) tervezési terület környezetében erdőterületek és kis részben szántóterületek alakultak ki, a **2. jelű** (021/4) terület környezetében a tanyás gazdálkodásra jellemző telekalakítások figyelhetők meg.

&



Kataszteri térkép 1880 (forrás: [maps.arcanum.com](http://maps.arcanum.com))



Topográfiai térkép (forrás: mepar.hu)

### I.12.2.1. TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE

A területen az egykori legeltető állattartás szinte teljesen megszűnt és a 19-20. században virágkorát élő szőlőtermesztés is visszaszorult. Az **1. jelű tervezési terület** (0114/26 hrsz.) környezetében az erdő és a szántó művelési ág dominál, az előbbiek főként nemes nyárasok és akácok, utóbbiak rosszabb minőségű (szántó 5) termőföldek. Az invazív fajnak tekinthető akác térhódítása a kedvező talajt megkötő tulajdonságai ellenére is negatív tájhasználati folyamatként jelentkezik. Az egykori legelőkhöz tartozó tanyák egy része megőrződött, de használatuk és funkciójuk megváltozott. Jelenleg farmok, lovas tanyák, szálláshelyek és sok esetben lakóépületek üzemelnek ezekben.

A tervezési terület művelési ágait tekintve egy 1,3 hektáros erdő, egy 1 hektáros szántó, egy 0,4 hektáros kivett udvar, egy 0,1 hektáros gyümölcsös és egy 1 hektáros kivett beépített terület és lovaspálya alrészletből áll. Összességében elmondható, hogy a tervezési terület működését tekintve nem hagyományos tanyaként üzemel, ahogy a település tanyáinak jelentős része sem. Az új rekreációs





funkció némileg más tájhasználatot eredményez, amely tud illeszkedni a környék tájszerkezetébe, nem okoz vizuális, funkcionális vagy ökológiai konfliktust.

A **2. jelű terület** (021/4 hrsz.) erdősült környezetben található, melyben megmaradt a korábbi tanyás gazdálkodás nyomait őrző szórványtanyás telekosztás.

A vizsgált ingatlan a földhivatali nyilvántartásban jelenleg is kivett tanya és szántó művelési ágban van.



## I.14. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### 1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

#### I.14.1.2. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK ALAPJÁN, TERMŐFÖLD ESETÉN A MŰVELÉSI ÁGAK ÉS A MINŐSÉGI OSZTÁLYOK

##### 1. jelű tervezési terület (0114/26 hrsz.):

A tervezési terület művelési ágait tekintve egy 1,3 hektáros erdő, egy 1 hektáros szántó, egy 0,4 hektáros kivett udvar, egy 0,1 hektáros gyümölcsös és egy 1 hektáros kivett beépített terület és lovaspálya alrészletből áll. Az érintett művelés alatt álló területek minőségi osztályai alacsonyak (erdő 6, szántó 5, gyümölcsös 5), összes aranykorona értékük 24,29.

##### 2. jelű tervezési terület (021/4 hrsz.):

Az ingatlan 0,194 ha kivett tanya és 0,3815 ha szántó alrészletből áll. A kivett tanya alrészleten állt épület, de jelenleg beépítetlen.

Az érintett szántó földrészlet 7-es minőségi osztályú, rossz minőségű földterület.

##### 3. jelű tervezési terület (612/4 hrsz.):

Az ingatlan Csemő belterületén, a Szent István út és a Piac tér sarkán áll. A Gáspár Bolt működik benne, ami egy igazi falusi vegyesbolt.

#### I.14.2.1. TELEKMORFOLÓGIA ÉS TELEKMÉRET VIZSGÁLAT

Mindkét vizsgált telek (0114/26 és 021/4 hrsz-ek) szabályos, jó arányú téglalap alakú.

Az 1. jelű tervezési (0114/26 hrsz.) telek közel 4 hektár, a 2. jelű tervezési terület (021/4 hrsz.) 0,5755 ha.

### I.14.5. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

#### I.14.5.1. FUNKCIÓ, KAPACITÁS

##### 1. jelű tervezési terület (0114/26 hrsz.):

Jelenleg három épület helyezkedik el a telken, egy lovarda, egy istálló épület lakó részegységgel, és egy tároló épület. A lovarda felszereltségéhez tartozik a lovas kifutópálya, valamint a tribün közösségi tér, amelyben található konyha és vizesblokk. Található még egy körkarám is a területen.

##### 3. jelű tervezési terület (612/2 hrsz.):

A telken egy vegyesbolt áll. Az eredetileg T alakú épülethez az idők folyamán különböző bővítések kerültek: épületbővítés, az épülethez közvetlenül kapcsolódó fedett szín.



### I.I4.5.2. BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK (BEÉPÍTÉSI MÓD, BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK, SŰRŰSÉG)

#### 1. jelű tervezési terület (0114/26 hrsz.):

Az épületek szabadon álló beépítési módban helyezkednek el a telken. A lovarda épületét, illetve az istállót és a melléképületet külön utakon lehet megközelíteni. A jelenlegi beépítettségi százalék: 4,22 %.

#### 3. jelű tervezési terület (612/2 hrsz.):

A telken zárt sorú beépítési móddal helyezkedik el a főépület. A beépítési százalék meghaladja a 70%-ot.

### I.I4.5.3. MAGASSÁG, SZINTSZÁM, TETŐIDOM

#### 1. jelű tervezési terület (0114/26 hrsz.):

Építmény:	Magasság:	Szintszám:	Tetőidom:
Lovarda	4,5 m	1 (csarnok)	Kontyolt
Istálló	4 m	1 (csarnok)	Kontyolt
Melléképület	4 m	1 (csarnok)	Kontyolt

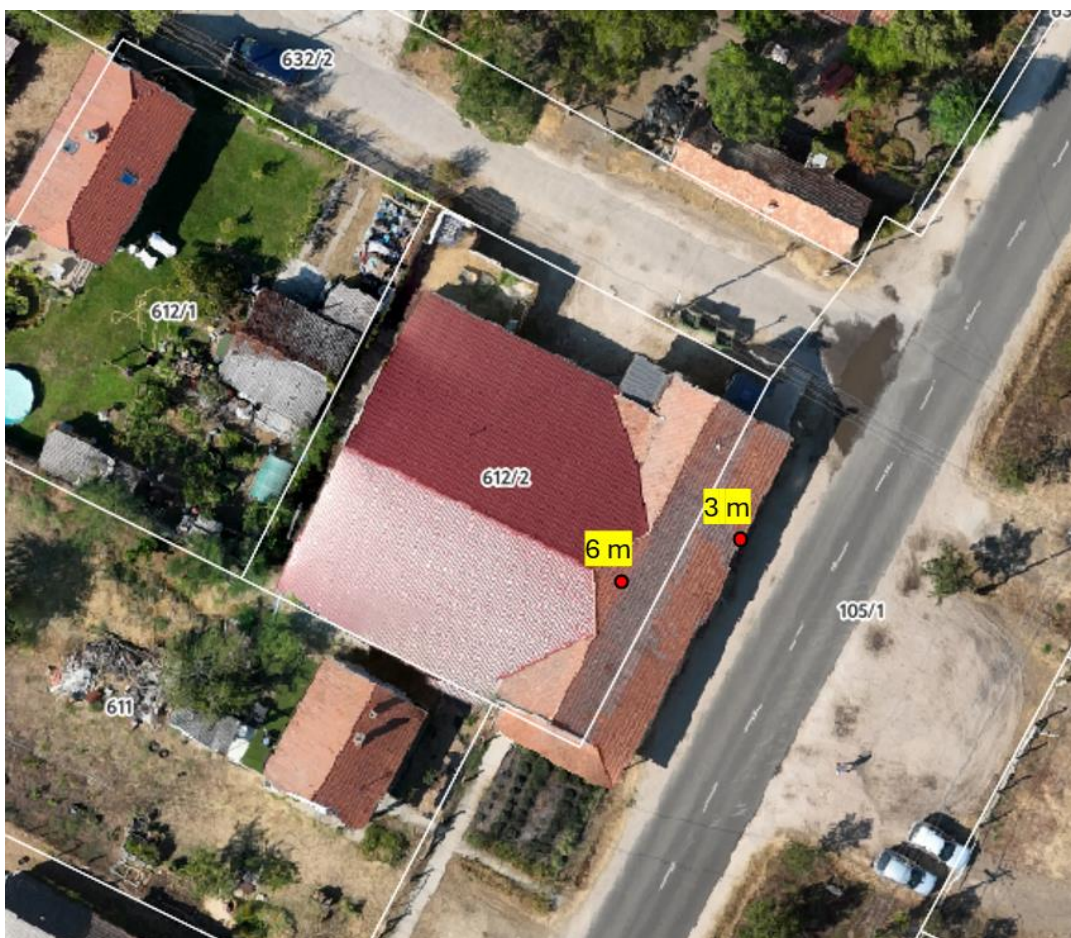




*Építmények magasságai drón felmérés alapján*

**3. jelű tervezési terület (612/2 hrsz.):**

Az épület a környezetbe illeszkedve földszintes, magastetős. A tetőidom összetett, két egymásra merőleges nyeregtetős tömb összemetsződéséből kialakulva. Az Szent István útra néző épület párkánymagassága 3 méter, a legmagasabb pontja 6 méter.



*Az érintett 612/2 telek épületmagasságai drónos felvétel alapján*

**I.14.5.4. TELEPÜLÉSKARAKTER, HELYI SAJÁTOSSÁGOK: UTCAKÉP, TÉRARÁNY, JELLEGZETES ÉPÜLETTÍPUSOK**

**1. jelű tervezési terület (0114/26 hrsz.):**

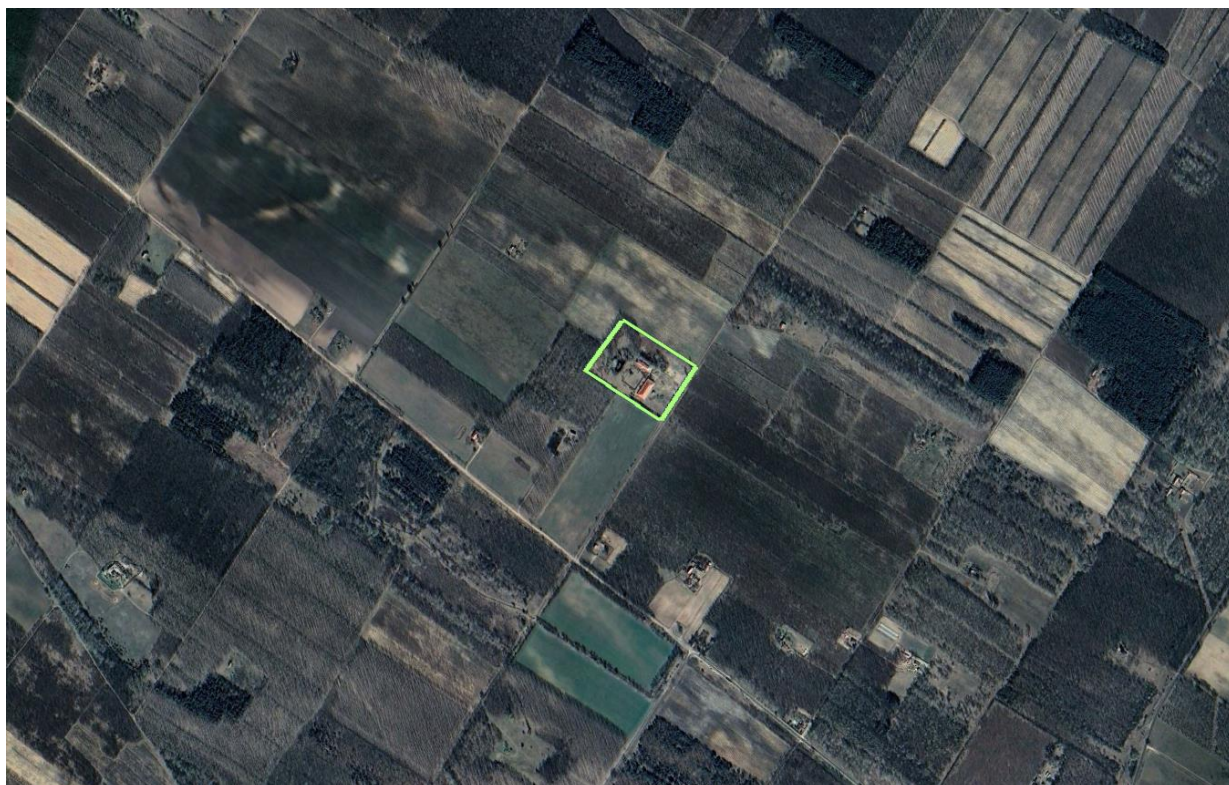
Az érintett terület a település közigazgatási terület nyugati részén, a településmagtól nyugatra található. A területet tanyás jellegű és mezőgazdasági, erdőgazdasági, földművelésre és termesztésre hasznosított területek határolják.





Azt itt található dűlők a Településképi Arculati Kézikönyv szerint a telek környezete „Egyéb Tanyás terület”, vagyis „szórványtanyás területek, vagyis azon tanyák egymástól távol helyezkednek el, többségük nem közvetlenül az utak mentén található, bekötőutakon keresztül közelíthetők meg. Az Egyéb területeken is található külterületi beépítés, tanya, de településképi szempontból az erdőben megbúvó épületek nem meghatározóak.”

Általánosságban a szabadonálló beépítés jellemző a környező tanyákra, melyek különböző nagyságú telkeken, különböző nagyságú és rendeltetésű épületek együtteseivel vannak jelen.



#### 2. jelű tervezési terület (021/4 hrsz.):

A vizsgált telek a település déli, Nagykőrös felőli közigazgatási határán fekszik, az M5 autópályát Nagykőrössel összekötő Pesti út mellett, a Nagykőrösi pusztai tölgyesek védelmét szolgáló pufferterületen belül. Közvetlen környezete erdősült, de a környezetre inkább az jellemző, hogy mozaikosan szántó- és erdőterületek váltják egymást, bennük szórványtanyákkal.

A Településképi Arculati Kézikönyv szerint a terület településképi szempontból nem meghatározó.

A Pesti út mellett mezőgazdasági üzemi területek is működnek, többnyire az úttól távolabb, mély előkerttel. Az út mentén többnyire erdő, vagy erdősáv húzódik. Jellegetes épülettípusról nem beszélhetünk.





3. jelű tervezési terület (612/2 hrsz.):

A telek a belterületen, a Ceglédet Nagykőrössel összekötő Szent István út mellett található, lakóövezetben, lakóházak környezetében. Az épület funkciója megengedi, hogy a lakóházakkal harmonikus képet alkotva, de más ritmust, más építészeti elemeket hordozzon.



## I.15. KÖZLEKEDÉS

A település térségi közúti kapcsolatait a magasabb rendű, gyorsforgalmi- és főúthálózati elemek közül a Ceglédtől északra húzódó M4 Budapest-Törökszentmiklós-Berettyóújfalu-Nagykerekgyorsforgalmi út és a vele párhuzamosan futó 4 sz. Budapest-Debrecen-Záhony I. rendű főút, valamint a Lajosmizsét szintén északról elkerülő M5 Budapest -Röszke autópálya és a párhuzamos 5 sz. Budapest-Szeged-Röszke I. rendű főút szolgálja ki.

Az M4 autópálya ceglédi csomópontja a településtől a 4608 j. összekötő úton mintegy 23 km-re északra, míg az M5 autópálya lajosmizsei csomópontja kb. 9,5 km-re délre található.

### I.15.1. HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK



Csemő környéke közlekedési hálózatok (forrás: Csemő Telepítési Tanulmányterv - empersend. studio)



## I.15.2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

Az **1. jelű terület** (0114/26 hrsz.) Csemő központjából közvetlenül a Szent István út (4608 j. Cegléd-Lajosmizse összekötő út) – Pesti út (4601 jelű Budapest – Tiszakécske összekötő út) – Szabó dűlő útvonalon érhető el. A megközelítést biztosító utak a tervezési területig szilárd burkolattal rendelkeznek.



*Pesti úti bekötés (forrás: Google maps - street view)*



*Erkélyes úti és Erkélyes dűlői kereszteződés (forrás: Google maps - street view)*

A település-központból a területre kisforgalmú, részben burkolatlan dűlőutakon (Ereklyés út – Ereklyés dűlő – Szabó dűlő) is el lehet jutni.

A **2. jelű terület** (021/4 hrsz.) Csemő központjából a Szent István útról a Pesti útra kanyarodva, végig burkolt úton érhető el.

A **3. jelű terület** (612/2 hrsz) Csemő központjában található.

## I.15.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

### I.15.3.1. KÖZÚTI

A település közúti közösségi közlekedési kiszolgálását a Volánbusz Zrt. által közlekedtetett helyközi autóbuszjáratok biztosítják.

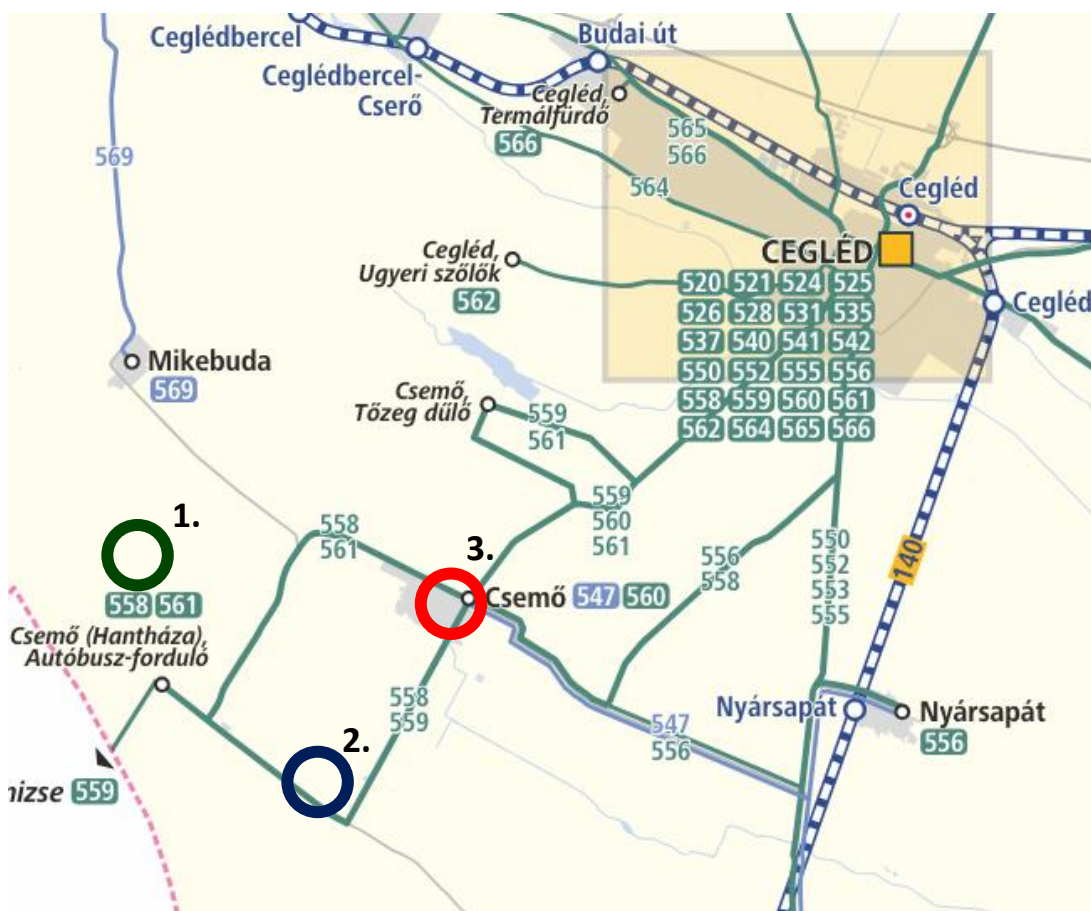
Az **1. jelű tervezési területtől** (0114/26 hrsz.) délkeletre, mintegy 900 méter gyaloglási távolságra található Csemő (Hantháza) autóbusz-fordulót az 558 sz. Cegléd – Csemő – Csemő, Hantháza, az 559. sz.



Cegléd – Csemő – Lajosmizse és az 561 sz. Cegléd – Csemő –Ereklyés – Csemő - Hantháza helyközi viszonylatok érintik napi mintegy 10 járatpárral.

A **2. jelű tervezési terület** (021/4 hrsz.) előtt jár az 558 sz. Cegléd – Csemő – Csemő, Hantháza és az 559 sz. Cegléd – Csemő – Lajosmizse járat. Az autóbusszmegállók mindkét irányban 2-300 m-es gyaloglással érhetőek el.

A **3. jelű tervezési terület** (612/2 hrsz.) a településközpontban van, a Csemőt feltáró minden autóbusszjáratral elérhető a bolt.



Közúti közösségi közlekedési hálózat Csemő és környékén (forrás: Volánbusz Zrt.)

### I.15.3.2. KÖTÖTTPÁLYÁS

A települést országos törzshálózati fővonal, vagy mellékvonal közvetlenül nem érinti.

A normál nyomtávú Cegléd–Hantháza-vasútvonal 1978-as megszüntetése óta a településnek nincs vasúti megállóhelye. A ceglédi vasútállomás minden Csemőn áthaladó autóbusszjáratral elérhető.



#### I.15.4. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A magasabb rendű tervek szerint Csemőt két tervezett térségi jelentőségű kerékpárút érinti:

a Gyál – Újlengyel – Pusztavacs – Csemő – Nagykőrös – Kocsér – Tizsakécske és

a Gerje körút: Pilis – Albertirsa – Ceglédbercel – Cegléd – Törtel – Körösetetlen – Jászkarajenő – Kocsér – Nagykőrös – Nyársapát – Csemő – Mikebuda – Dánszentmiklós – Abony – Újszilvás – Tápiószőlős – Tápiószéle – Tápiószentmárton – Tápióbicske – Pánd.

A Gyál – Újlengyel – Pusztavacs – Csemő – Nagykőrös – Kocsér – Tizsakécske kerékpárút a 4601 j. út (Pesti út) mentén halad át a településen, az 1. és 2. jelű vizsgált területek (0114/26 és 021/4 hrsz.) közvetlen közelében. Ez jelenleg kiépítetlen állapotban a Pesti út egészén és a Pesti út - Mizsei út kereszteződésénél Pusztavacs irányába számított 80 m-ig aszfaltozott úton, utána földúton halad.

A Gerje körút kerékpárút Nyársapát felől a Vasút dűlőn keresztül éri Csemő belterületét, a 3. jelű vizsgált terület (612/2) közvetlen közelében, és a Kossuth Lajos utcán halad tovább Mikebuda felé.

##### 1. jelű tervezési terület (0114/26 hrsz.)

A terület külterületi elhelyezkedéséből adódóan a közvetlen térségben a gyalogos közlekedés létesítményei (járdák, gyalogutak) nem épültek ki, a településközpont irányából a kisforgalmú dűlőutak biztosítják a gyalogos- és kerékpáros kapcsolatot.

A Pesti út mentén található Csemő (Hantháza) autóbusz-forduló irányából a gyalogosok a gépjármű-forgalommal közös felületet használva érhetik el a területet.

##### 2. jelű tervezési terület (021/4 hrsz.)

A frissen felújított aszfaltburkolatú Pesti úton nincs kiépített gyalogút, az út szélén gyalogolva lehet megközelíteni az autóbuzsmegállókat.

##### 3. jelű tervezési terület (612/2)

A Szent István út belterületi szakaszain kiépített járda van, mely a bolt előtt rézsúvel felemelkedik az üzlet padlószintjének szintjére.

#### I.15.5. PARKOLÁS

A két külterületi telek elhelyezkedéséből adódóan parkolási problémák nincsenek.

A rendeltetésszerű használathoz szükséges járművek tárolását saját telken belül kell, és lehet biztosítani.

A boltba autóval érkezők számára a Piac téren van lehetőség parkolni.

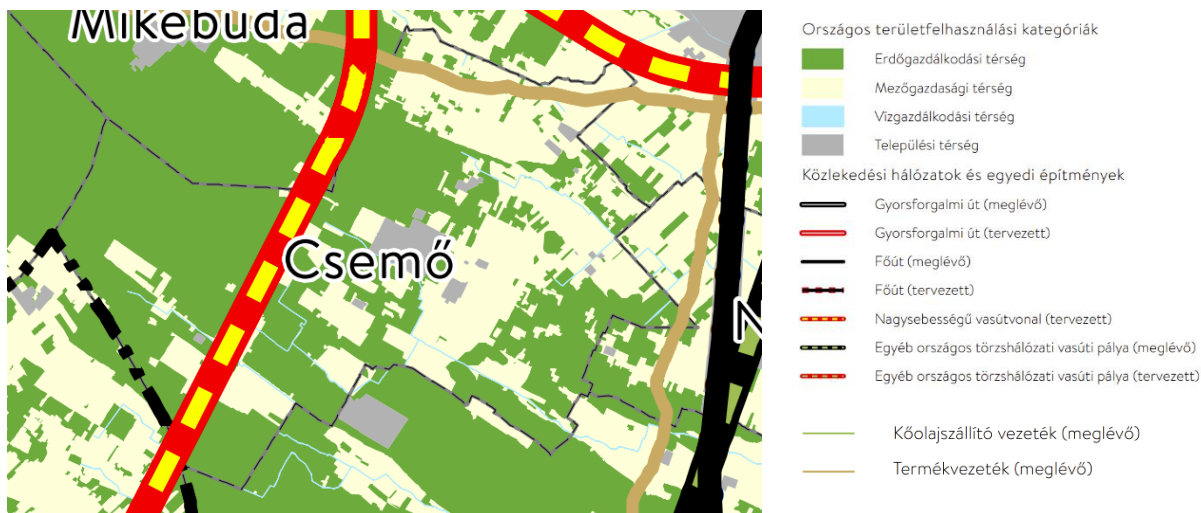




### I.15.6. FELSŐBBRENDŰ TERVEKBEN MEGJELENŐ FEJLESZTÉSEK

A magasabb rendű tervek Csemőt közvetlenül érintő közútfejlesztést nem tartalmaznak.

A település környezetében viszont továbbra is több, az országos utakra vonatkozó fejlesztés várható (M4, M8, Nagykőrös/Cegléd elkerülés), és Csemő közigazgatási területén áthalad a tervezett nagysebességű vasútvonal Kelebiai ága. Csemőtől keletre vezet a tervezett „Jászok, kiskunok földje kerékpárút: Jászberény – Cegléd – Nagykőrös – Kecskemét – Bugacpusztaháza” szakasza.



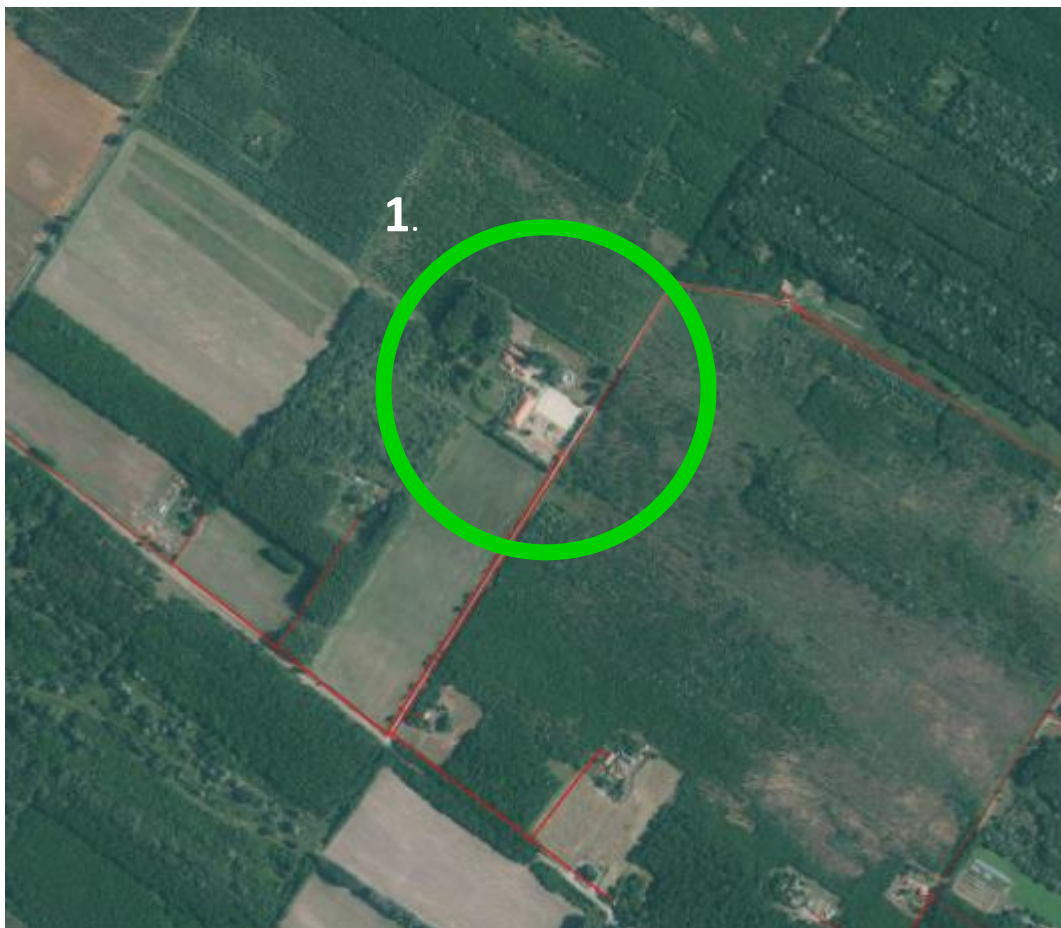
Csemő az Országos Területrendezési Terv szerkezeti tervlapján (forrás: OTt, e-epites.hu)



## I.16. KÖZMŰVESÍTÉS

### 1. és 2. jelű tervezési terület (0114/26 és 021/4 hrsz.)

A vizsgált telkek, a csemői tanyatelkek egyike. Jelenleg nincsenek ellátva teljeskörű közműhálózattal. Az utak mentén csak villamos energetikai vezeték húzódik, amit a MVD Démász Áramhálózati Kft. biztosít.

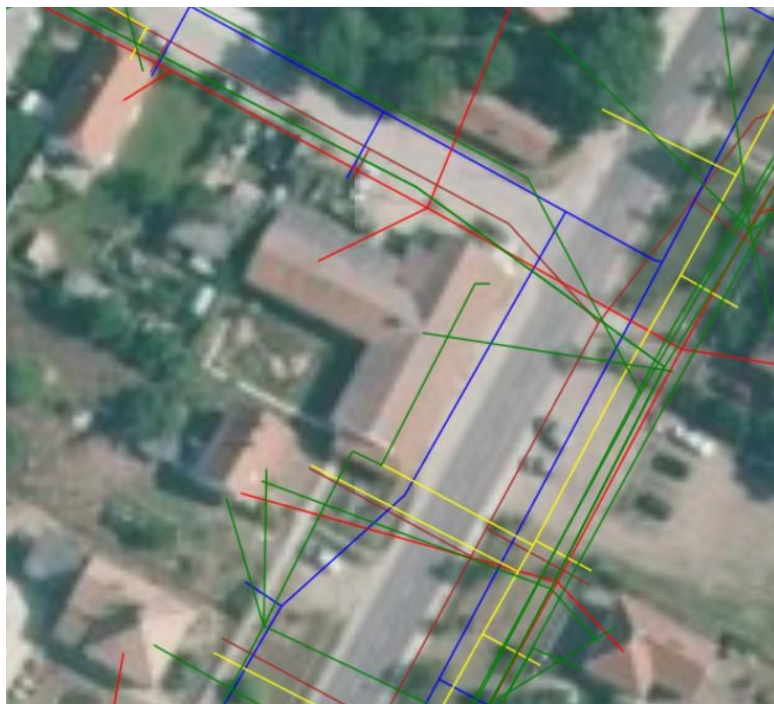


&



*A területek jelenlegi közműellátottsága (forrás: ekozmu.e-epites.hu)*

### 3. jelű tervezési terület (612/2)



A belterületi ingatlan minden szükséges közművel (víz, villany, gáz) ellátott.

A módosítás nem generál kapacitás növelést, így a közműigény nem változik.



## I.16.I. VÍZKÖZMŰVEK

### I.16.I.1. VÍZGAZDÁLKODÁS ÉS VÍZELLÁTÁS

Csemő település ivóvízellátását és a megfelelő tűzvíz igényt a BÁCSVÍZ Ví- és Csatornaszolgáltató Zrt. Ceglédi Üzemmnökség biztosítja. A község közüzemi vízellátása a településen kiépített kutakból, a település belterületén létesített vízművel történik. A víztermelés két kútból történik. Az ellátórendszer részét képezi egy 100 m<sup>3</sup>-es méretű víztározó és egy 100 m<sup>3</sup>-es víztorony is. A település belterületi részén a jelenlegi igényeknek megfelelő körvezetékes vízellátó hálózat üzemel. A kiépített rendszer jellemzően D90-es, D110-es és D160-as mérettel épült ki.

A külterületi részek, így a két külterületi tervezési terület vízellátása is fúrt kút/kutak által biztosított/biztosítható. A helyi építési szabályzat 18. § (9) bekezdése biztosít lehetőséget a vízigény fúrt kútból történő biztosításra. A fúrt kút kialakításának módját és feltételeit a helyi építési szabályzat szabályozza.

A településen a tűzvízigényt az ivóvízellátást biztosító vezetékhalózatra telepített tűzcsapokkal kerül biztosításra. Mivel a külterületi tervezési területeken nem épült ki vezetékes ivóvízellátás, ezért ingatlanon belül egyedi módon kialakítva és felszín feletti tűzcsapokkal biztosított/biztostandó az oltóvízigény.

### I.16.I.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

Csemő település belterületén elválasztott rendszerben épült ki a szennyvízelvezető rendszer. A Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet alapján önálló szennyvízelvezetési agglomeráció, a településen keletkező szennyvizek megtisztítása a településen található szennyvíztisztító telepen történik. A szennyvízelvezetést és a szennyvizek tisztítását a BÁCSVÍZ Ví- és Csatornaszolgáltató Zrt. Ceglédi Üzemmnökség biztosítja.

A szennyvízelvezető-hálózat jellemzően gravitációs rendszerű, de a település jellegéből adódóan a szennyvizet átemelőkön keresztül nyomóvezeték továbbítja. A gravitációs csatornák DN 200-as mérettel és KG-PVC anyagból épültek ki. A szennyvíztisztító telep a Szent István út folytatásaként a Lajosmizsei út mellett a belterületről 1,2 km-re létesült. A tisztított szennyvíz befogadója a Gógány-ér, amely az Irsai út mellett, a szennyvíztisztító-teleptől kb. 700 méterre található.

A tanyák többségében, így a tervezési területeken is, a szennyvíz zárt szennyvíztárolóban gyűlik, melyből szippantóautó szállítja a szennyvíztisztító telepre.

### I.16.I.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Csemő kedvező talajviszonya miatt a csapadékvíz általában elszivárog a burkolattal nem rendelkező közterületeken.



A településen összegyűlő csapadékvíz általában az utak mentén kialakított nyílt árokhálózattal vezetik el, illetve szivárogtató csatornában gyűjtik össze. Az kiépült árkok burkolt, illetve burkolatlan jellegűek. Az árkok folyamatos karbantartása, fenntartása kiemelkedően fontos feladat. A településen találhatóak olyan utcák is, ahol egyáltalán nincs vízvezetés. Ezekben az utcákban az útburkolással egy időben a csapadékvíz elvezetését is meg kell oldani.

A vízvezető rendszer természetes befogadói a belvízcsatornák. Csemő község csapadékvíz-elvezető rendszerének fő befogadója a Gógány-ér, mely a település belterületének déli részén húzódik végig.

## I.16.2. ENERGIA

### I.16.2.1. ENERGIAGAZDÁLKODÁS ÉS ENERGIAELLÁTÁS

Csemő községben a villamosenergia-ellátás 100%-osnak tekinthető, még a külterületi ingatlanok is szinte teljes ellátásban részesülnek.

Az elektromos elosztóhálózat üzemeltetője az MVM Démász Áramhálózati Kft.

A településen a kisfeszültségű és középfeszültségű hálózatok jellemzően szabadvezetékes formában üzemelnek, kivételt képez a településközpont, ahol kisfeszültségű és a közvilágítás hálózat földkábeles kivitelű.

A középfeszültségű elosztóhálózat 20 kV-os feszültség szinten üzemel, szabadvezetékes nyomvonala a Szabó dűlő mentén is megtalálható. A tanya villamosenergia-ellátása az itt elhelyezett 20/0,4 kV-os transzformátorról megoldott.

A községben a lakossági villamos energia fogyasztók száma 2286 db, fogyasztásuk 6896 MWh, míg a villamosenergia fogyasztók száma 2392 db, energiafogyasztásuk eléri a 10 928 MWh-t. A villamosenergia-felhasználás évek óta emelkedő tendenciát mutat.

A közvilágítási hálózat a főútvonalakon nátrium fényforrásos lámpatestekkel, a mellékutcákban higanygőz és izzólámpákkal vegyesen üzemel a kisfeszültségű hálózat oszlopain elhelyezve. A Szabó dűlőre a közvilágítási hálózat jelenleg nem terjed ki.

A középfeszültségre felfűzött oszloptranzformátorok kialakítása általában lehetővé teszi a 400 vagy 630 kVA-es teljesítményű transzformátor-bővítést.

A nagyfogyasztók közvetlen középfeszültségű csatlakozáson keresztül kapják a villamos energiát.





### I.16.2.2. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, A KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI

Jelenleg megújuló energiaforrást biztosító rendszer nincs kiépítve a településen.

### I.16.3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

#### Vezetékes elektronikus hírközlés

Csemő község a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik. A csemői előfizetők 53-as hívószámon csatlakoznak az országos rendszerhez.

A távközlési légvezetékek betongyámos faoszlopos, illetve a külső területeken a kisfeszültségű szabadvezeték hálózatok betonoszlopos tartószerkezetein kerültek elhelyezésre, az előfizetői csatlakozások ennek megfelelően föld- vagy légekábeles kivitelezéssel épültek ki.

A település belterületén kiépült rendszerrel rendelkezik a Vodafone Magyarország Kft. is.

A belterületen kábeltelvíziós hálózat épült ki, amely a távközlési hálózatokkal együtt, velük azonos nyomvonalakon, alépítményekben és légekábeles tartószerkezeteken, illetve helyenként a kisfeszültségű szabadvezeték hálózatok tartóoszlopaira szerelten valósult meg.

A vizsgált külterületi területeken vezetékes hírközlési hálózatok nem létesültek.

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 valósíthatja meg.

#### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Csemő mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető, belterületen valamennyi szolgáltató (Magyar Telekom, a Yettel és a Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget biztosít a községben, ugyanakkor a külterületeken a 4G, 5G technológiák korlátozottan, hiányos lefedettséggel állnak rendelkezésre.



## 2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### 2.1. A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA HATÁSUK ÖSSZEVETÉSE

#### Fejlesztési dokumentumok

Csemő Településfejlesztési Konceptiója 3 átfogó célt határoz meg, melyeken belül számos cél tartalmaz olyan intézkedéseket, melyek a tervezett fejlesztéseket támogatják, ilyenek a rekreációs tevékenységek támogatása, a turizmusfejlesztés és a helyiek foglalkoztatása.

A megyei területfejlesztési koncepció releváns célkitűzései: egészséges társadalom, a gazdasági ágak közül (többek között) kiemelten a turizmus fejlesztése.

#### Rendezési dokumentumok

Az **1. jelű** (0114/26 hrsz.) vizsgált terület az ország és Pest vármegye szerkezeti terve szerint is mezőgazdasági térség, melyet minden oldalról erdőgazdasági térség övez. A tervezés tárgyát képező telek területhasználati kategóriáját a Településszerkezeti terv Kb-Te, azaz egyéb tanyás terület kategóriába, a helyi építési szabályzat Kb-Te-2 jelű egyéb tanyás területek kategóriába sorolja.

Az egykori tanyás területek mára erősen átalakultak, a felhasználási igényük, használatuk módosult. A több helyen megjelenő lovardák és szálláshelyek nem maradnak a helyi szabályozás keretein belül. Ez igaz a módosítással érintett ingatlanra is, a használat nem felel meg vonatkozó övezetben meghatározott rendeltetéseknek és építési szabályoknak.

A **2 jelű** (021/4 hrsz.) vizsgált terület az ország szerkezeti tervében erdőgazdálkodási, a megye területrendezési tervében mezőgazdasági térségbe sorolt. Ugyanakkor mind az országos, mind a megyei területrendezési tervek övezeti lehatárolása szerint a vizsgált telek nem tartozik az erdők övezetébe. A földhivatali tanya besorolás és az alaptérképen még látható épület alapján a terület korábban is tanyaként működött. A módosítás ezt az állapotot kívánja visszaállítani.

A **3. jelű** (612/2 hrsz.) vizsgált telek jelenleg is beépítésre szánt kategóriába sorolt.

A Pest vármegyére készült területrendezési tervben meghatározott övezetek közül a tanyás területek övezete, és a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete vonatkozik Csemőre.



### 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

## 3.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

### 3.1.1. A FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE

Az **1. vizsgált területre** (0114/26 hrsz.) tervezett funkció a fejlesztési szándékoknak megfelelő, a település számára előnyt jelent a megvalósulás. A tervezési terület – a szükséges épületek megépítésével – alkalmassá tehető a fejlesztésre. Gátló tényező a különleges beépítésre nem szánt egyéb tanya kategóriába sorolás. A terület felhasználása nem felel meg egy tanya általános működésének, ezért célszerű külön övezetként elkülöníteni, amely rögzíti a terület rekreációs felhasználását és biztosítja az ehhez szükséges beépítési paramétereket.

A **2. vizsgált terület** (021/4 hrsz.) tervezett funkciója az eredeti funkció visszaállítását célozza. A terület jelenlegi állapota, fekvése alapján alkalmas arra, hogy ismét tanyagazdálkodás céljára szolgáljon.

A **3. vizsgált terület** (612/2 hrsz.) előírásainak módosítása nem okoz változást a jelenlegi funkcióban.

### 3.1.2. A TERVEZÉSI TERÜLETEK ÉS KÖRNYEZETÜK FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ KÜLSŐ ÉS BELSŐ TÉNYEZŐK ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

Mindkét külterületi vizsgált ingatlan Csemő és Lajosmizse irányából is könnyen megközelíthető, mindkét irányban elérhető gyorsforgalmi úti kapcsolat is.

A fejlesztési területek közösségi közlekedéssel való elérése is lehetséges autóbusszal, a 900, ill. 2-300 méterre található buszmegállókon keresztül. Maga Csemő a fővárosból is 1 órán belül elérhető autóval és közösségi közlekedéssel is.

Az aktív és agrárturizmus iránti igény és a vidéki életformát bemutató helyszínek iránti kereslet várhatóan növekedni fog az elkövetkező években. Ilyen szempontból Csemő, mint elérhető közelségű, de mégis rurális táj kedvelt desztinációvá válhat.

Az alföldi tájakat hatványozottan érintő klímaváltozás hatásai a tervezési terület környezetében is várhatóan éreztetik majd hatásait, amelyre a fejlesztés során is fel kell készülni.



### **3.1.3. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS -RENDEZÉS KAPCSOLATA**

A két külterületi tervezési terület nincs fejlesztési célra kijelölve, de adottságaik miatt fejlesztésre alkalmasak. A Településfejlesztési koncepció megfogalmazza célként a turizmus fejlesztését, építve a mezőgazdasági hagyományokra, a kézművességre, a tanyákra és a lovassportra is. A hatályos településrendezési terv ezen, a fejlesztési tervekben meghatározott célokhoz szükséges területeket tartalmaz, de nem határoz meg a turisztikai/rekreációs funkcióknak külön területfelhasználási övezetet.



## A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT 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 megalapozó vizsgálatot készíteni.:

Nem kell, ha a településterv 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.

#### **A megalapozó munkarész elkészítése szükséges.**

2. A Korm. rendelet alapján a hét éven belüli korábbi megalapozó vizsgálat felhasználható a településrendezési eszköz módosítása során. A felhasználható elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. [3/A. § (1), (3)]
3. A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. [3/A. § (2)]
4. Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat mellékletének részét képezi. [3/C. §]

## II. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKHÖZ KÉSZÜLT MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT FELHASZNÁLHATÓ TARTALMI ELEMEI

A hatályos településrendezési eszközöket<sup>1</sup> a megalapozó vizsgálattal együtt a Catumina Studio készítette.

- ✓ jelet kaptak a változatlanul felhasználható fejezetek, melyeket ld. az eredeti dokumentumban
- + jelet kaptak a kiegészítendő, módosítandó fejezetek
- ! jelet kaptak azok a fejezetek, melyek nem használhatók fel, a tervezési területre el kell készíteni
- jelet kaptak azok a fejezetek, melyek nem relevánsak a tervezési terület szempontjából
- ∅ jelet kaptak azok a fejezetek, melyek a hatályos településrendezési eszközökhöz sem készültek

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ		0114/26	021/4	612/2
1.1.	TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, A TÉRSÉGI KAPCSOLATOK	✓	✓	✓
1.2.	A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL (ORSZÁGOS TERÜLET-FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL ÉS A TERÜLETILEG RELEVÁNS MEGYEI, VALAMINT TÉRSÉGI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓKKAL ÉS PROGRAMOKKAL) VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	+	+	—
1.3.	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	+	+	—
1.4.	A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK – AZ ADOTT TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ – MEGÁLLAPÍTÁSAI	—	—	—
1.5.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA			
1.5.1.	A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	!	!	—
1.5.2.	Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	!	!	!

<sup>1</sup> 42/2019. (X. 8.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv és 11/2019. (X. 14.) rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat

<b>1.6.</b>	<b>A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA</b>			
1.6.1.	A hatályban lévő településrendezési eszközök	!	!	!
1.6.2.	A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	+	+	—
<b>1.7.</b>	<b>A TELEPÜLÉS TÁRSADALMA</b>	✓	✓	✓
<b>1.8.</b>	<b>A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA</b>	✓	✓	✓
<b>1.9.</b>	<b>A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA</b>	✓	✓	✓
<b>1.10.</b>	<b>AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ESZKÖZ- ÉS INTÉZMÉNYRENDSZERE</b>	✓	✓	✓
<b>1.11.</b>	<b>TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK, OKOS VÁROS TELEPÜLÉSI SZOLGÁLTATÁSOK</b>	✓	✓	✓
<b>1.12.</b>	<b>A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA</b>			
1.12.1.	Természeti adottságok	+	+	—
1.12.2.	Tájhasználat, tájszerkezet	+	+	—
1.12.2.1.	Tájtörténeti vizsgálat	+	+	—
1.12.2.2.	Tájhasználat értékelése	+	+	—
1.12.3.	Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	+	+	—
1.12.3.1.	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	+	+	—
1.12.3.2.	Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék	+	+	—
1.12.3.3.	Ökológiai hálózat	—	+	—
1.12.4.	Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	+	+	—
<b>1.13.</b>	<b>ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA</b>			
1.13.1.	A települési zöldfelületi rendszer elemei	✓	✓	—
1.13.1.1.	Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	✓	✓	—
1.13.1.2.	A zöldfelületi ellátottság értékelése	✓	✓	—
1.13.2.	A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	✓	✓	—
<b>1.14.</b>	<b>AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA</b>			
1.14.1.	Területfelhasználás vizsgálata			

1.14.1.1.	A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata	✓	✓	✓
1.14.1.2.	az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok	!	!	—
1.14.1.3.	Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	—	—	—
1.14.1.4.	Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)	—	—	—
1.14.1.5.	Alulhasznosított barnamezős területek	∅	∅	∅
1.14.1.6.	Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület	∅	∅	∅
1.14.2.	A telekstruktúra vizsgálata			
1.14.2.1.	Telekmorfológia és telekméret vizsgálat	+	+	—
1.14.2.2.	Tulajdonjogi vizsgálat	—	—	—
1.14.3.	Önkormányzati tulajdon kataszter	—	—	—
1.14.4.	Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	∅	∅	∅
1.14.5.	Az építmények vizsgálata	+	+	+
1.14.5.1.	Funkció, kapacitás	+	—	+
1.14.5.2.	Beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)	+	—	+
1.14.5.3.	Magasság, szintszám, tetőidom	+	—	+
1.14.5.4.	Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok	+	+	+
1.14.6.	Az épített környezet értékei	∅	∅	∅
1.14.6.1.	A településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag	∅	∅	∅
1.14.6.2.	Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	∅	∅	∅
1.14.6.3.	Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők	∅	∅	∅
1.14.6.4.	Világörökségi és világörökségi várományos terület	∅	∅	∅
1.14.6.5.	Műemlék, műemlékegyüttes	∅	∅	∅
1.14.6.6.	Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely	∅	∅	∅
1.14.6.7.	Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet	∅	∅	∅
1.14.6.8.	Nemzeti emlékhely	∅	∅	∅
1.14.6.9.	Helyi védelem	∅	∅	∅
1.14.7.	Az épített környezet konfliktusai, problémái	—	—	—



<b>1.15.</b>	<b>KÖZLEKEDÉS</b>			
1.15.1.	Hálózatok és hálózati kapcsolatok	✓	✓	✓
1.15.2.	Közúti közlekedés	+	+	+
1.15.3.	Közösségi közlekedés	+	+	+
1.15.3.1.	közúti	+	+	+
1.15.3.2.	kötöttpályás	+	+	+
1.15.4.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	+	+	+
1.15.5.	Parkolás	+	+	+
<b>1.16.</b>	<b>KÖZMŰVESÍTÉS</b>			
1.16.1.	Víziközművek	+	+	—
1.16.1.1.	Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)	+	+	—
1.16.1.2.	Szennyvízelvezetés	+	+	—
1.16.1.3.	Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	—	—	—
1.16.2.	Energia			
1.16.2.1.	Energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)	+	+	—
1.16.2.2.	Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	✓	✓	✓
1.16.2.3.	Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése	—	—	—
1.16.3.	Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)	+	+	—
<b>1.17.</b>	<b>KÖRNYEZETVÉDELLEM (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS)</b>			
1.17.1.	Talaj	✓	✓	✓
1.17.2.	Felszíni és felszín alatti vizek	✓	✓	✓
1.17.3.	Levegőtisztaság és védelme	✓	✓	✓
1.17.4.	Zaj- és rezgésterhelés	✓	✓	✓
1.17.5.	Sugárzás védelem	∅	∅	∅
1.17.6.	Hulladékkezelés	✓	✓	✓
1.17.7.	Vizuális környezetterhelés	✓	✓	✓
1.17.8.	Árvízvédelem	✓	✓	✓
1.17.9.	Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	✓	✓	✓

<b>1.18.</b>	<b>KATASZTRÓFAVÉDELEM (TERÜLETFELHASZNÁLÁST, BEÉPÍTÉST BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐ)</b>	✓	✓	✓
1.18.1	Építésföldtani korlátok	✓	✓	✓
1.18.1.1.	Alábányászott területek, barlangok és pincék területei	∅	∅	∅
1.18.1.2.	Csúszás-, süllyedésveszélyes területek	∅	∅	∅
1.18.1.3.	Földrengés veszélyeztetett területei	∅	∅	∅
1.18.2.	Vízrajzi veszélyeztetettség	—	—	—
1.18.2.1.	Árvízveszélyes területek	✓	✓	✓
1.18.2.2.	Belvízveszélyes területek	✓	✓	✓
1.18.2.3.	Mély fekvésű területek	∅	∅	∅
1.18.2.4.	Árvíz- és belvízvédelem	∅	∅	∅
1.18.3.	Egyéb	—	—	—
1.18.3.1.	Kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)	∅	∅	∅
1.18.3.2.	Mélységi, magassági korlátozások	∅	∅	∅
1.18.3.3.	Tevékenységből adódó korlátozások	—	—	—
<b>1.19.</b>	<b>ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY</b>	∅	∅	∅
<b>1.20.</b>	<b>VÁROSI KLÍMA</b>	✓	✓	✓

## 2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

<b>2.1.</b>	<b>A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA HATÁSUK ÖSSZEVETÉSE</b> A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése	+	+	+
-------------	---	---	---	---

## 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

<b>3.1.</b>	<b>A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS</b> A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeinek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a	+	+	+
-------------	---	---	---	---

	település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.			
3.1.1.	A folyamatok értékelése	+	+	+
3.1.2.	A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	—	—	—
3.1.3.	A településfejlesztés és –rendezés kapcsolata	—	—	—
<b>3.2.</b>	<b>PROBLÉMATÉRKÉP / ÉRTÉKTÉRKÉP</b> A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása	✓	✓	✓
<b>3.3.</b>	<b>ELTÉRŐ JELLEMZŐKKEL RENDELKEZŐ TELEPÜLÉSRESZEEK</b>	✓	✓	✓
3.3.1.	Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása	✓	✓	✓
3.3.2.	Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	∅	∅	∅
3.3.3.	Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	∅	∅	∅

### III. AZ ELHAGYHATÓ ELEMELK INDOKLÁSA

a Korm. rendelet 1. melléklete szerinti tartalom

indoklás

#### 1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

- 1.1.** **TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK**
- A hatályos településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatának e pontja kiegészítés, változtatás nélkül tartalmaz minden szükséges megállapítást. Ld. az eredeti dokumentumban.
- 1.4.** **A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEINEK – AZ ADOTT TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ – MEGÁLLAPÍTÁSAI**
- A vizsgált terület nem határos szomszédos településsel.
- 1.7.** **A TELEPÜLÉS TÁRSADALMA**
- 1.7.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség
- 1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok
- 1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek)
- A hatályos tervhez készített megalapozó munkarész fejezete változatlanul megfelel.
- 1.8.** **A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA**
- 1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)
- 1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása
- A hatályos tervhez készített megalapozó munkarész fejezete változatlanul megfelel.
- 1.9.** **A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA**
- 1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre
- 1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői
- 1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai, települést érintő fejlesztési elképzelései
- 1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)
- 1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet – kínálat)
- A hatályos tervhez készített megalapozó munkarész fejezete változatlanul megfelel.
- 1.10.** **AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ESZKÖZ- ÉS INTÉZMÉNYRENDSZERE**
- A hatályos tervhez készített megalapozó munkarész fejezete változatlanul megfelel.

- 1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program
- 1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézmény-rendszere
- 1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység
- 1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai
- 1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás
- 1.10.6. Intézményfenntartás
- 1.10.7. Energiagazdálkodás
- 1.11. TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK, OKOS VÁROS TELEPÜLÉSI SZOLGÁLTATÁSOK**

A hatályos tervhez készített megalapozó munkarész fejezete változatlanul megfelel.
- 1.12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA**
  - 1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek
    - 1.12.3.1. Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek
    - 1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék
    - 1.12.3.3. Ökológiai hálózat
  - 1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A hatályos tervhez készített megalapozó munkarész fejezete változatlanul megfelel.
- 1.13. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA**
  - 1.13.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei
    - 1.13.1.1. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek
    - 1.13.1.2. A zöldfelületi ellátottság értékelése
  - 1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

A hatályos tervhez készített megalapozó munkarész fejezete változatlanul megfelel.
- 1.14. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA**
  - 1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata
    - 1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata
    - 1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek
    - 1.14.1.4. Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)
    - 1.14.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek
  - 1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata
    - 1.14.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat
    - 1.14.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat

A hatályos tervhez készített megalapozó munkarész fejezete változatlanul megfelel.

A hatályos településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatának e pontja kiegészítés, változtatás nélkül tartalmaz minden szükséges megállapítást. Ld. az eredeti dokumentumban.

Nem releváns a tervezési területre.

Nem releváns a tervezési területre.



1.14.3.	Önkormányzati tulajdon kataszter	Nem releváns a tervezési területre.
1.14.4.	Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	Nem szükséges a tervezés szempontjából.
1.14.6.	Az épített környezet értékei	
1.14.6.1.	A településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag	
1.14.6.2.	Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	
1.14.6.3.	Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők	
1.14.6.4.	Világörökségi és világörökségi várományos terület	Nem releváns a tervezési területre.
1.14.6.5.	Műemlék, műemlékegyüttes	
1.14.6.6.	Műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely	
1.14.6.7.	Műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet	
1.14.6.8.	Nemzeti emlékhely	
1.14.6.9.	Helyi védelem	
<b>1.16.</b>	<b>KÖZMŰVESÍTÉS</b>	
1.16.2.3.	Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése	Nem releváns a tervezési területre.
<b>1.17.</b>	<b>KÖRNYEZETVÉDELEM (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS)</b>	
1.17.1.	Talaj	
1.17.2.	Felszíni és felszín alatti vizek	
1.17.3.	Levegőtisztaság és védelme	
1.17.4.	Zaj- és rezgésterhelés	A hatályos tervhez készített megalapozó munkarész fejezete változatlanul megfelel.
1.17.5.	Sugárzás védelem	
1.17.6.	Hulladékkezelés	
1.17.7.	Vizuális környezetterhelés	
1.17.8.	Árvízvédelem	
1.17.9.	Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	
<b>1.18.</b>	<b>KATASZTRÓFAVÉDELEM (TERÜLETFELHASZNÁLÁST, BEÉPÍTÉST BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐ)</b>	
1.18.1	Építésföldtani korlátok	
1.18.1.1.	Alábányászott területek, barlangok és pincék területei	A hatályos tervhez készített megalapozó munkarész fejezete változatlanul megfelel.
1.18.1.2.	Csúszás-, süllyedésveszélyes területek	
1.18.1.3.	Földrengés veszélyeztetett területei	
1.18.2.	Vízrajzi veszélyeztetettség	
1.18.2.1.	Árvízveszélyes területek	
1.18.2.2.	Belvízveszélyes területek	

- 1.18.2.3. Mély fekvésű területek
- 1.18.2.4. Árvíz- és belvízvédelem
- 1.18.3. Egyéb
  - 1.18.3.1. Kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)
  - 1.18.3.2. Mélységi, magassági korlátozások
  - 1.18.3.3. Tevékenységből adódó korlátozások
- 1.19. ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY** A hatályos tervhez készített megalapozó munkarész fejezete változatlanul megfelel.
- 1.20. VÁROSI KLÍMA** A hatályos tervhez készített megalapozó munkarész fejezete változatlanul megfelel.

### 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

- 3.2. PROBLÉMATÉRKÉP / ÉRTÉKTÉRKÉP** Nem releváns a tervezési területre.  
A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása
- 3.3. ELTÉRŐ JELLEMZŐKKEL RENDELKEZŐ TELEPÜLÉSRESZEK**
  - 3.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása
  - 3.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek) Nem releváns a tervezési területre.
  - 3.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Csemő, 2024. július 12.

  
Csóhány Klára