TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

harmadik, kiegészített változat

2713 Csemő Pesti út 10/A Pulykatelep bővítési lehetőségeinek vizsgálata

(045/4, 045/9, 045/10, 045/11 hrsz)

Megbízó:

Csőterv Kft.

2700 Cegléd, Kishíd u 7/A
13 09 067821
10898587-2-13
E-mail: csotervfule@t-online.hu
képviseli: Füle Győző

Tervező

COMAX Mérnöki Tanácsadó Kft.

2724 Újlengyel, Hernádi dűlő 21.
13-09-199659
26732709-2-13
comaxkft@gmail.com
Antyipenkó Balázs
ügyvezető
(MÉK: TT 01-0314)

2025. július 31.

Tartalom

Tartalom 2
1. Aláírólap 3
2. Az érintett terület rövid bemutatása 4
3. Tervezési program 5
4. Közműellátás vizsgálata 5
5. A környezeti vizsgálat 7
6. Országos és vármegyei területrendezési tervek előírásai és megfeleltetésük a tervezési területen 10
6.1 Ország Szerkezeti Terve (2018. évi CXXXIX tv 2. melléklet): 10
6.2 Országos Övezeti Terv (2018. évi CXXXIX tv 3. melléklet): 12
6.3 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 16
6.4 OTRT 12. § szerinti megfeleltetés 16
7. PmrT előírásainak való megfeleltetés és vizsgálat (10/2020. (VI.30.) önk. rendelet): 18
7.1 Pest Megye Térségi Szerkezeti Terve – Térségi területfelhasználási kategóriák alapján (10/2020 (VI.30.) PmRT 2. melléklet): 18
7.2 Pest megye Övezeti terv Térségi Övezeti terv 10/2020 (VI.30) Önk rend. III. fejezet 18
7.4 PmRT megfeleltetés – területi mérlegek 27
8. Méptv. (2023. évi C. tv.) a magyar építészetről 28
8.1 7. §. (2) szerinti megfeleltetés: 28
8.2 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 29
8.3 Biológiai aktivitásérték számítása (419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 9. mell. alapján) 30
9. Helyi szabályozás vizsgálata (Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2019. (X. 14.) önkormányzati rendelete) 31
9.1 Településszerkezeti terv - részlet 31
9.2 Szabályozási Terv és Építési Szabályzat 32
9.3 A tervezési terület beépítési paraméterei: 32
9.4 Egyéb korlátozások - Vasúti nyomvonal területi érintettsége 33
10. Beépítési terv – tervezett beépítés 34
11. Területfelhasználási egységek – szabályozási koncepció 35
12. Tervezett beépítés várható hatásai 37
13. Tervezett beépítés várható környezeti hatásai - rövid összefoglaló 39
14. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei – rövid összefoglaló 39
15. Módosítás során elérendő célok összefoglalása, szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása 39
16. Összefoglaló 40
17. Mellékletek 41

1. Aláírólap

2713 Csemő 045/9, 045/10, 045/11 vonatkozásában a 045/4 hrsz-en meglévő pulykatelep bővítési lehetőségeinek vizsgálata, telepítési tanulmányterv

Megbízó:

Palásti Judit
2713 Csemő, Pesti út 10/A

Generáltervező:

Füle Győző
ügyvezető
Csőterv Kft.
2700 Cegléd, Kishíd u 7/A

Építészet:

Füle Orsolya
okleveles építészmérnök
MÉK: É 13-1373

Településtervezés:

Antyipenkó Balázs
okleveles településmérnök
MÉK: TT 01-0314
Comax Mérnöki Tanácsadó Kft.

Tűzvédelem:

Szabó Ákos
okleveles építőmérnök
MMK: TUÉ 07-01240
S-Cad BIM Management Kft.

Közlekedés/víziközmű:

Nagy Péter
okleveles építőmérnök
MMK: KÉ-K 01-16192
Vízkörterv Kft.

Elektromos ellátás:

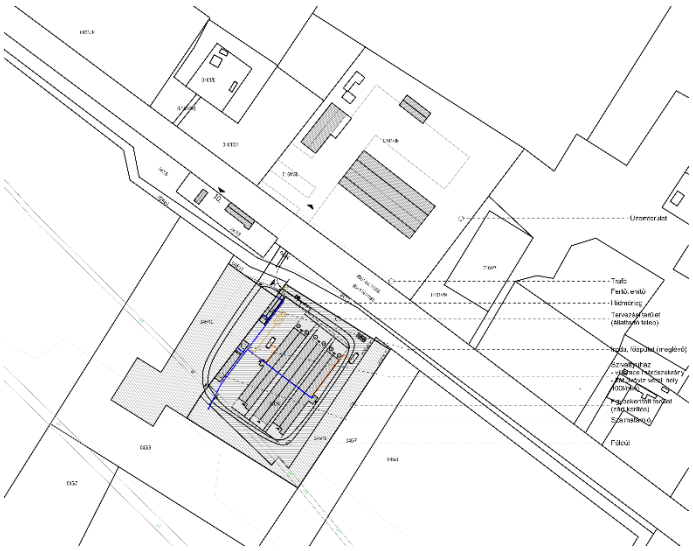
Nagypál Tibor
okleveles villamosmérnök
MMK: V 18-0187
Nagypál-Terv Kft.

2. Az érintett terület rövid bemutatása

Jelen tanulmányterv a Csemő 045/4 Hrsz-en lévő meglévő állapotban is üzemelő Pulykatelep bővítéséi lehetőségét vizsgálja.

A terület Csemő község délnyugati peremén fekszik, külterületen, az Új élet dűlő és a fentebb említett Pesti út találkozásánál (EOV 694848, 194855).

A jelenlegi 2x 900 m^2-es állattartó épület már rendelkezik egy újabb 900 m^2-es bővítéssel, de a telep kapacitását a Megbízó tovább kívánja növelni.



1. ábra: Terület bemutatás 1. melléklet É-01.2 tervlap - kivonat

A 045/4-es helyrajzi számú ingatlan kivett ipartelep besorolású 10560 m^2 területű (1,056 ha) – művelés alól kivont terület. A térképen látható szürke színnel jelölt szomszédos telekterület 045/10 hrsz ingatlan legelő besorolású, 4 minőségi osztályú 9040 m2 telekterületű.

A 045/4 ingatlanra az alábbi paraméterek érvényesek (HÉSZ 7. táblázat)

Építési övezet: K-Mü-2 mezőgazdasági üzemi terület	
Beépítés módja:	szabadonálló
Legkisebb telekterület:	10 000 m^2
Legnagyobb épületmagasság:	7,5 m
Legkisebb zöldfelület:	40 % = 4 224 m^2

Jelenlegi zöldfelületi érték: 5609 m^2 1385 m^2 tartalék
Jelenlegi beépítés mértéke: 3165,72 m^2 /10560 m^2 telken = 29,97 %
(1058,28 m^2 tartalék terület van az aktuális állapotban)

Látható a fentiekből, hogy nagyságrendileg 1 db további üzemépület elhelyezhető lenne a telken a jelenlegi szabályok szerint is, gyakorlatban azonban ebben az esetben sem a kiszolgálóutak, sem a kiegészítő burkolt felületek nem lehetnének megfelelően kialakíthatóak helyhiány miatt.

Beruházói tulajdonviszonyok az érintett tervezési területen:

045/9 - mezőgazdasági és erdő övezet – csereterületre alkalmas terület 1,8 ha
045/10 – tervezett bővítés 0,9616 ha L4 legelő
045/4 - Pulykatelep 1,056 ha kivett üzemterület
045/11 - közúti kapcsolat
046 - vízgazdálkozási terület – vízelvezető nyílt vízi csatorna
047/4 - közúti kapcsolat
047/3 - közúti kapcsolat

3. Tervezési program

2x 900 m^2-es épület elhelyezése
Belső utak kialakítása – megfelelő belső közlekedés biztosítása
Parkolók, egyéb felületek a fenntartással összefüggésben
Szükséges ellátási hálózat átvizsgálása

4. Közműellátás vizsgálata

7.1 Villamosenergia-ellátás, elosztás

A telep villamos fogyasztásmérővel rendelkezik, amely a telep szivattyúházában található.

A fogyasztásmérő 3x16A biztosítással rendelkezik, nem szabványosított mérőhely jelenleg.

A légkábellel táplált mérőszekrény a trafóállomásból kiindulva a 045/10 hrsz területre érkezik, innen történik a 045/4 hrsz ingatlan megtáplálása a telek északnyugati határának középvonalánál.

Összefoglalva: a mérőszekrény nem a közterületi határvonalon fekszik, illetve a légkábel egy jelenleg szomszédos telken is átfut, mire a mérőszekrényhez érkezik. Bővítés esetén a vonalvezetés kérdése megoldódik.

2. ábra: e-közmű térkép részlete forrás: https://ekozmu.e-epites.hu/kozmu/#/kozmu/kozmuterkep letöltés: 2024.10.18.

A fejlesztéssel szükségessé válik az MSZ 447 szerinti telekhatáron telepített mérőszekrény elhelyezése.

A villamos elosztó a szemben lévő 0161/36 hrsz határán fekvő trafónál található.

A tervezett villamos energiaigény előreláthatólag nem éri el a biztosítható 3x32A-t a telep egészére nézve a tervezett állapotban sem, ugyanakkor a szabványos mérőhely kialakítását is megköveteli.

7.1 Ívóvízellátás és csatornaellátás

Ívóvízellátás és csatornaellátás szempontjából a területen 200 méteres körzetben nincsen rákötési pont (2. ábrán is látható, kizárólag elektromos közmű van a területen), ezért a Helyi Építési Szabályzat 19. § és 20. § paragrafusa alapján közműpótló beruházással szükséges létesíteni.

A területen jelenleg egy 100 l/min és 14 m3/nap kapacitású kút üzemel a szivattyúházban a telek északnyugati határánál**.**

A kút talpmélysége meghaladja az ívóvízellátásban a 15 métert, ezért a Közép-Tisza-Vidéki Vízügyi Felügyelet hatáskörébe tartozik engedélyeztetése, **rendelkezik fennmaradási engedéllyel, mely az 1. mellékletben csatolásra került.**

A kút az istállóktól több mint 10 m-re helyezkedik el, illetve a trágyatárolótól mért távolsága is nagyobb 15 méternél, tehát megfelelő pozícióban van.

A vízjogi engedély alapján helye: 045/4 hrsz.

EOV x= 194,78, y=694,81

Létesítés ideje 1989
Talpmélysége: 39,5 m
Nyugalmi vízszint: - 4,7 m

A HÉSZ 20. § (4) pontja szerint korszerű közműpótló beruházás, azaz szennyvíztároló vagy kezelő építése szükséges. A meglévő tároló a bejárat mellett helyezkedik el, űrmérete nem ismert. A berendezés szakhatósági engedélyköteles.

A beruházás során a tároló kapacitásigénye nem növekszik, azonban a zárt tároló megfelelő kialakítása szükséges. **Tervezett új egység elhelyezése a beépítési terven jelölt**.

A termelésből származó állati eredetű trágyaképződést 6 hetente elszállítással történő kezeléssel mentesítik.

Ez a kapacitásbővítés után is kezelhető folyamat az épületek melletti deponálótereken történik a rakodás. Az elszállítás hatékonyan 7,5 t feletti járművekkel zajlik jelenleg is az üzemterülethez csatlakozó 4601 sz. közúton.

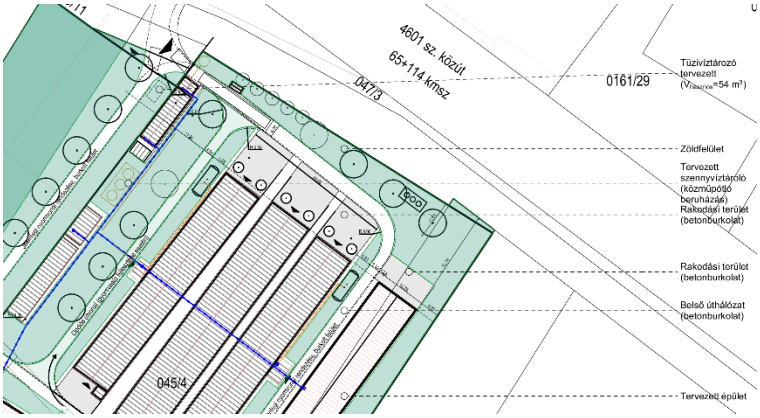
A forgalom a ciklikusságát tekintve megmarad, a 3-4 jármű terhelésre vetítve hat hetente, amely a duplájára fog emelkedni, de ezt a csatlakozó út átbocsátóképessége könnyen képes kezelni. A ciklus 5 munkanapig tart, beszállítás, elszállítás forgalmi terhelése egyenletesen megoszló, nem jelentős terhelés.

7.2 Tűzivíz- ellátás

A területen jelenleg nincs elérhető távolságon belül tűzivíz-hálózat, amely tároló megépítését indokolja.

A tárolót a megközelíthetőség céljából a bővítmény terület, tehát a 045/10 hrsz területére javasoljuk elhelyezni a Beépítési terven jelölt módon, amely így közvetlenül a közút felől megközelíthető (3. ábra).

Az előzetes számítások alapján a tároló hasznos térfogata 54 m3.



3. ábra: Tűzivíztározó tervezett helye, 1. melléklet: Beépítési terv É-01.6

Az oltóvíz ellátáshoz 1800 l/perc az előzetesen megállapított mérték, amelynek 30 percig kell rendelkezésre állnia.

A tároló részletes tervezést igényel, előzetesen megállapított mérete:

6x3x3,7 méter (Szélesség x Hossz x Mélység).

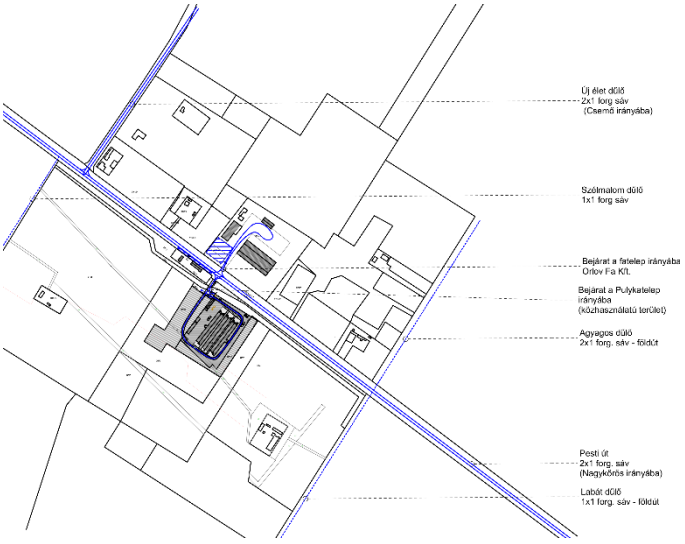
A tároló későbbi engedélyezése szükséges a szakhatóság felé építési engedélyezés részeként.

5. A környezeti vizsgálat

Az üzemterület a 4601 számú közúthoz kapcsolódik. Megközelítése a 047/4 047/3, illetve a (046) hrsz-eken keresztül történik.

A (046) hrsz egy nyíltárkú csatorna, amelyen meglévő átvezetés található. A 047/4 és a /3 hrsz. a tárgyi üzemmel azonos tulajdonossal rendelkezik, a beruházás során itt semmilyen változtatás nem lesz.

A tárgyi ingatlan 045/4 hrsz, kivett üzemterület, amely területfelhasználási egységében is elkülönül a környező mezőgazdasági területektől, K-Mű övezettel.

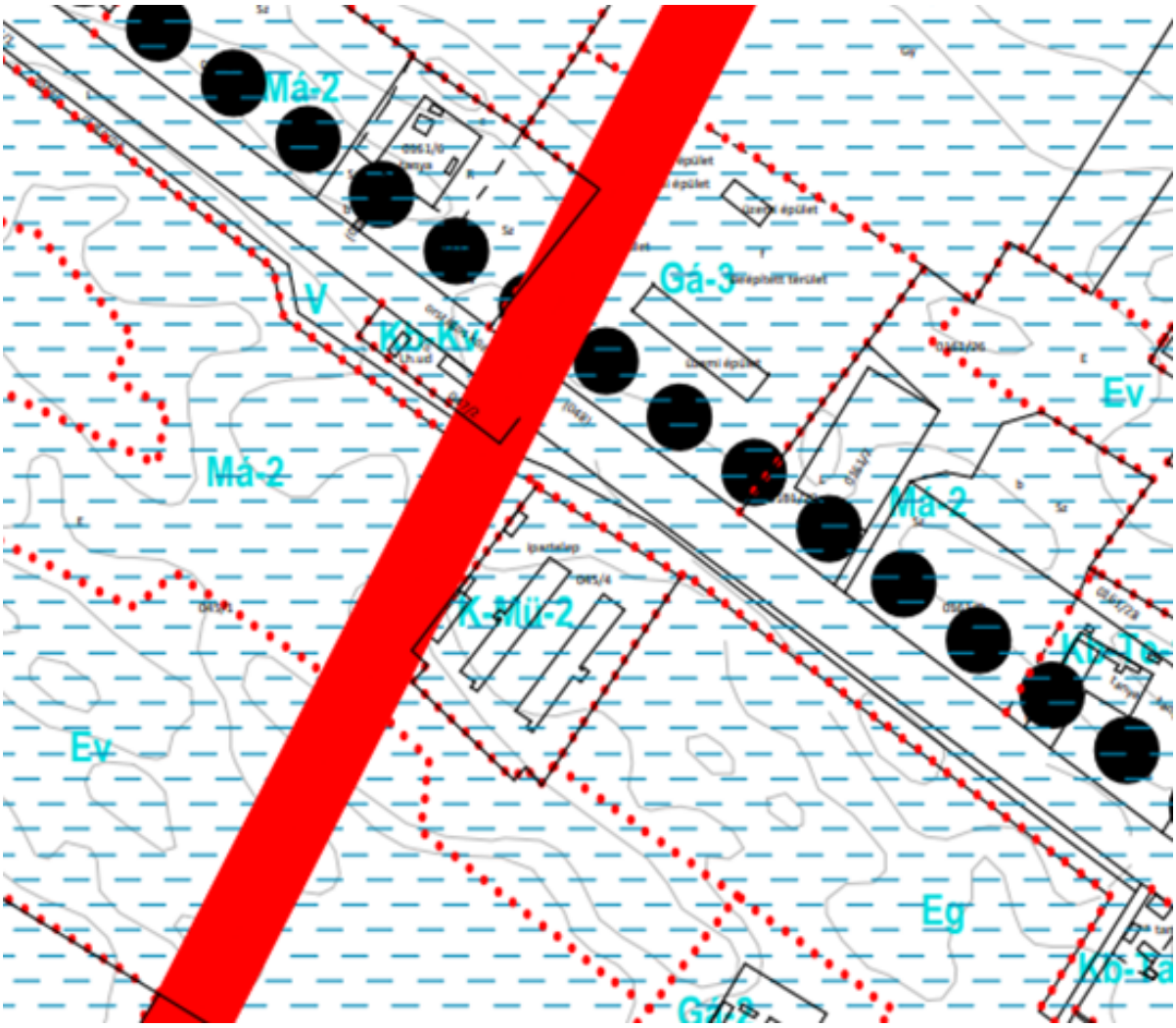


4. ábra: Közlekedési kapcsolatok tervlap kivonat alaptérkép forrás: geoshop.hu letöltés: 2024.10.22

Az övezet követi a 045/4 hrsz határait, ott tartalékterület a bővítésre nem található.

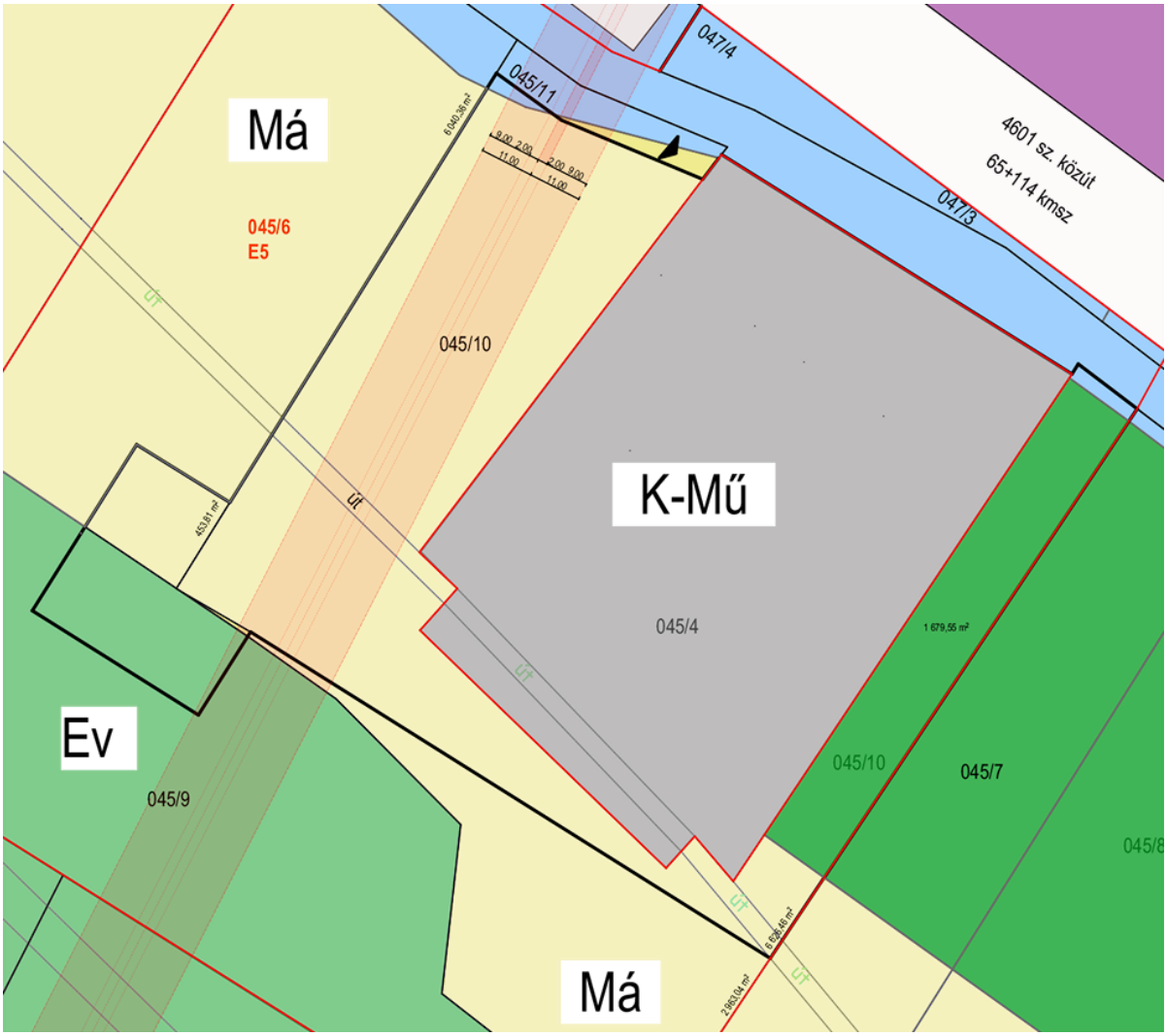
A tárgyi ingatlant a 045/10 hrsz legelőterület határolja, amely a szabályozási terven több övezetbe is tartozik.

Nyugati és déli része Má, azaz általános mezőgazdasági terület kijelölésű, keleti oldala Eg gazdasági erdőterület.



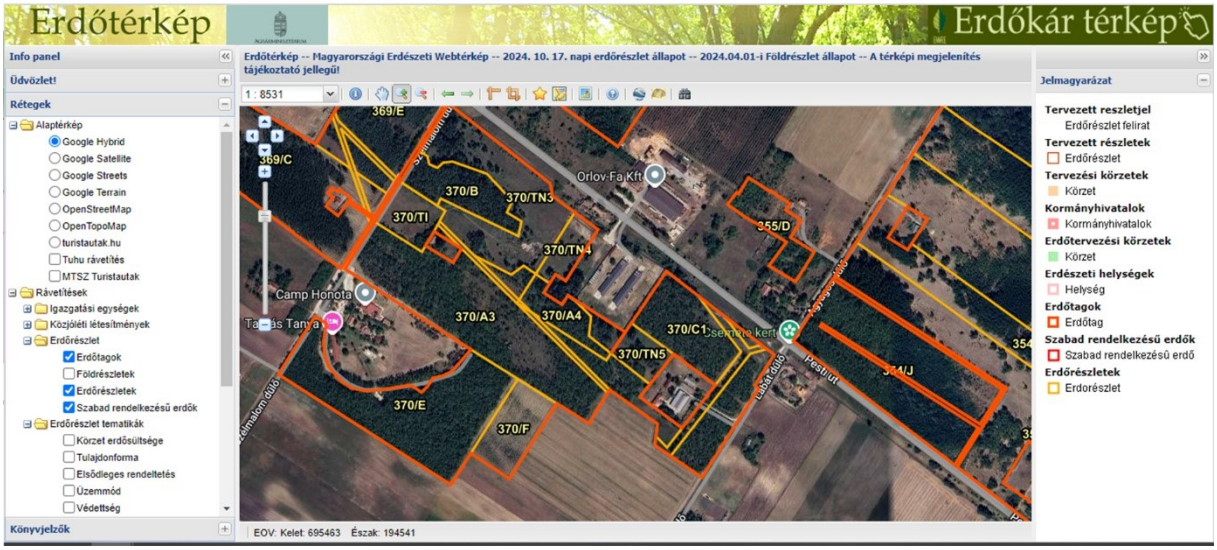
5. ábra Csemő Szabályozási Terv - kivonat

Jelenleg ezen Eg részterület is az üzem szerves részét képezi, egybekerített füves terület, fás részek nem találhatóak rajta.



6. ábra: Csemő Szabályozási Terv területfelhasználási egységei alaptérképi ábrázolása - saját ábra

A 045/10 terület délnyugati részén lévő zöldsáv Ev véderdő övezetre lett kijelölve, itt meglévő kis területű faállomány található, azonban a szomszédos 045/9 370/A4 erdőtervtől elkülönül, a terület erdőtervezés nélküli fásítás az Adattár alapján.



7. ábra Erdőtérkép online kivonat forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/ letöltés: 2024.10.18.

A rendezési terven a 045/10 terület nyugati része teljes egészében gyorsvasút pályatest és védőtávolság számára volt kijelölve, a 6. ábrán ennek mértékét jelöltük a vonatkozó előírások szerint.

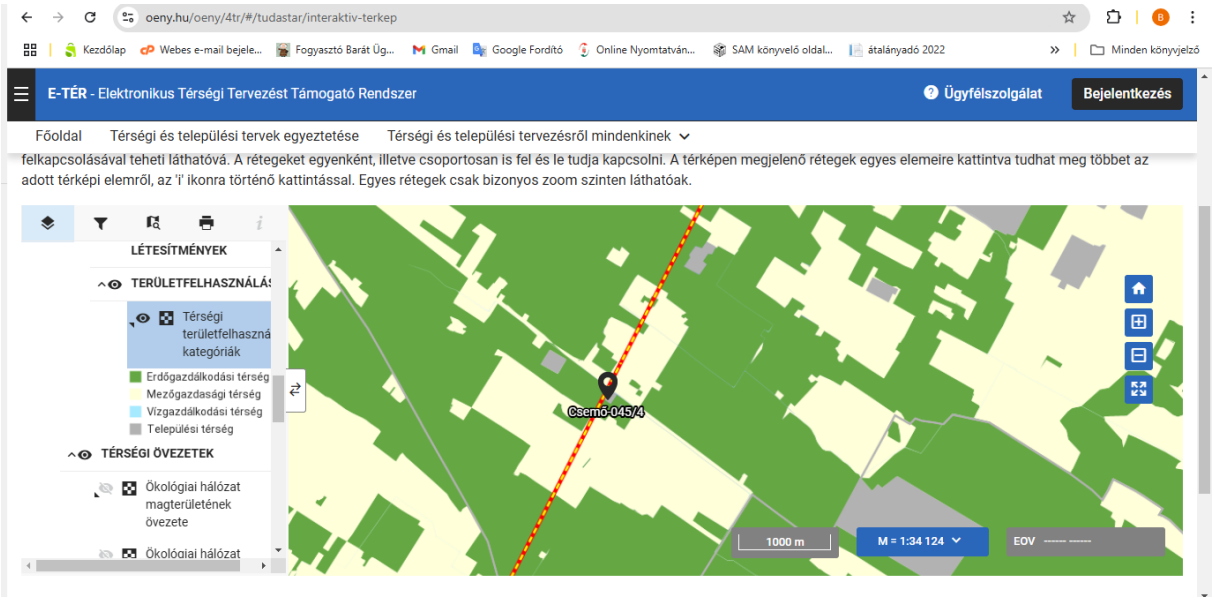
A védőtávolság a tárgyi 045/4-es ingatlant nem érinti, viszont a 045/10-es földrészletet két részre bontja.

6. Országos és vármegyei területrendezési tervek előírásai és megfeleltetésük a tervezési területen

Szükséges vizsgálni az országos és a vármegyei területrendezési előírásokat az átsorolások lehetősége miatt, illetve az övezeti módosítások során teljesítendő paraméterek érdekében.

6.1 Ország Szerkezeti Terve (2018. évi CXXXIX tv 2. melléklet):

2018. évi CXXXIX törvény az Országos Területrendezési Tervről törvény 4. § 7. pontja szerint
a tervezési terület (045/4 hrsz.) települési térségbe, bővítésre kijelölt területe (045/10 hrsz) erdőgazdálkodási térségbe tartozik.



8. ábra OTRT Ország Szerkezeti Terv térképi melléklet -A vizsgált terület megoszlása. A 045/4 hrsz Települési térségbe tartozó terület, a 045/10 hrsz környezet Erdőgazdálkodási térség forrás: E-tér https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/tudastar/interaktiv-terkep

2018. évi CXXXIX. tv. 5.§ 3. *települési térség:* az országos és a vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a <u>belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak</u>

Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó előírások 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről c. törvény alapján:

2018. évi CXXXIX. tv. 4.§ 7. *erdőgazdálkodási térség:* országos, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a – települési

térségen, illetve a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső – Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyeken a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt;

2018. évi CXXXIX. tv. 11. § szerinti megfeleltetés

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

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
(…..)

A terv ezek alapján jelölte ki a területeket.

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

Nem érintett a tervezéssel.

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

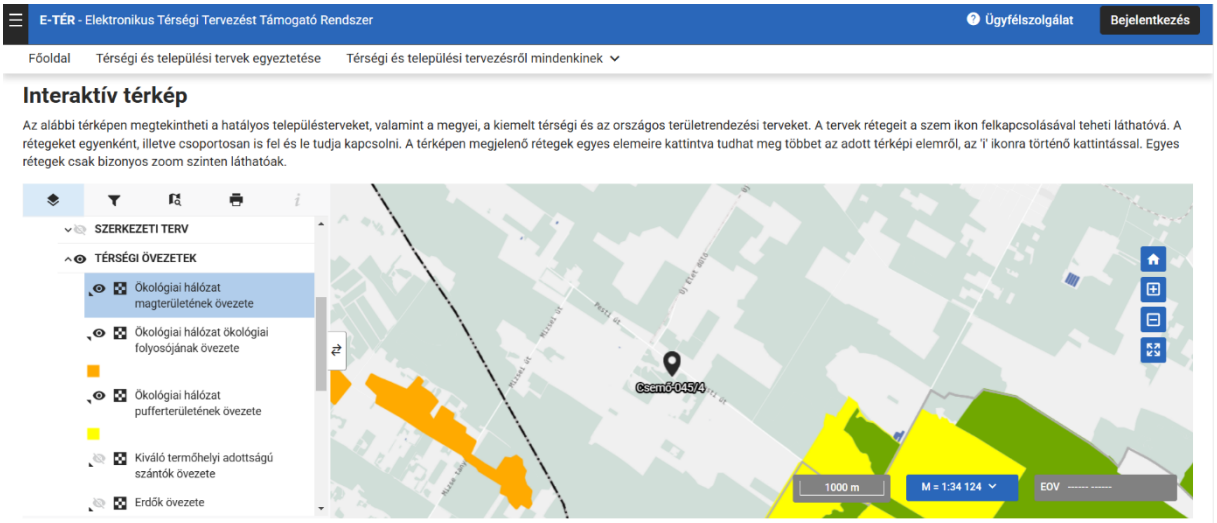
A terv ezek alapján nem változtatott a kijelölt területeken.

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

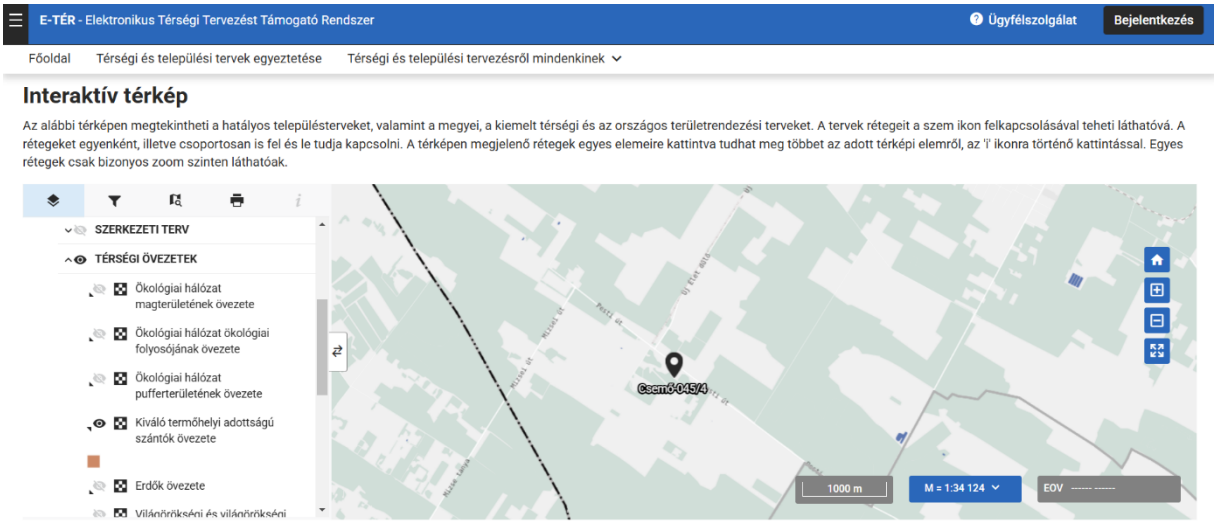
6.2 Országos Övezeti Terv (2018. évi CXXXIX tv 3. melléklet):

a) 3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét és az ökológiai hálózat pufferterületének övezetét, **- nem releváns**



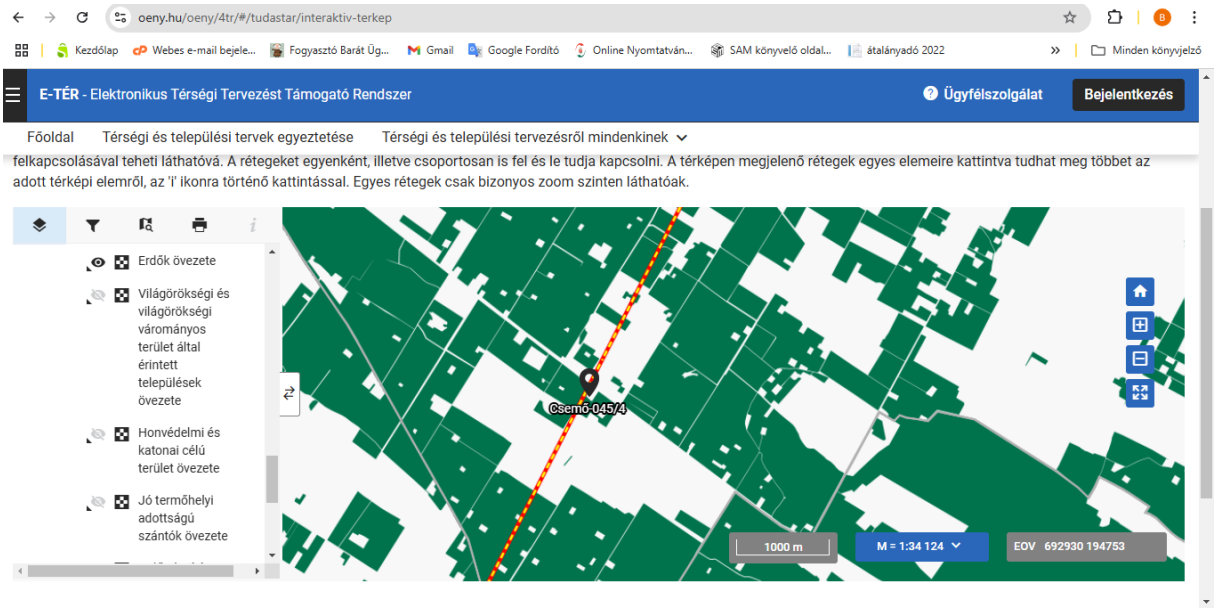
9. ábra: A vizsgált terület nem része a az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét és az ökológiai hálózat pufferterületének övezetétnek a 2018. évi CXXXIX tv 3/1. melléklet alapján

b) 3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét, **- nem releváns**



10. ábra: A vizsgált terület nem része a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének a 2018. évi CXXXIX tv 3/2. melléklet alapján

c) 3/3. melléklet az erdők övezetét, - releváns



11. ábra OTRT Országos Övezeti terv térképi melléklet -Erdők övezete,
forrás: E-tér https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/tudastar/interaktiv-terkep

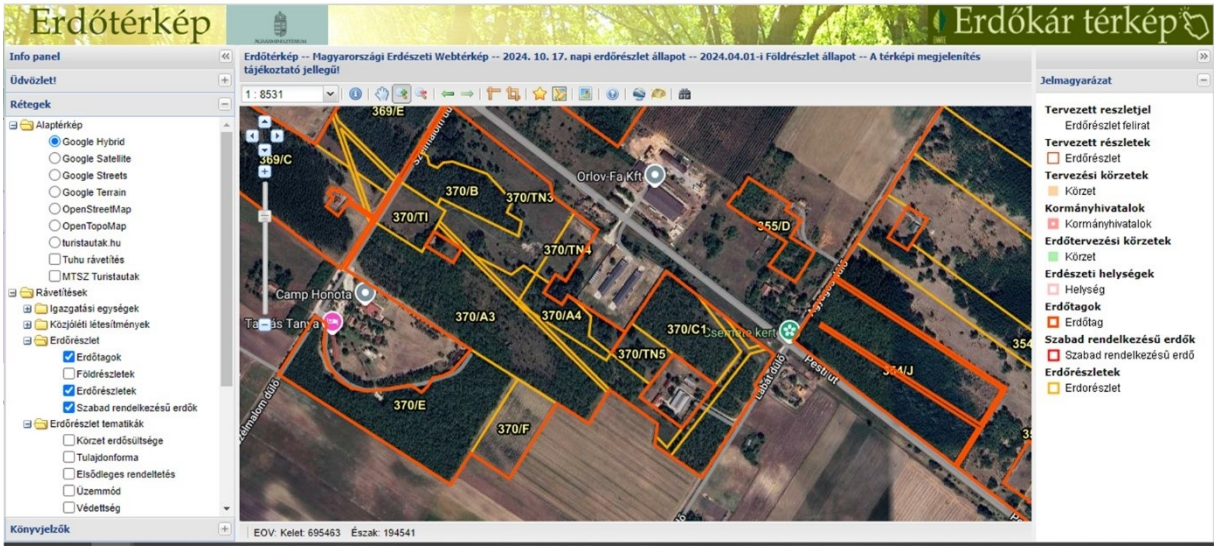
A 2018. évi CXXXIX tv 4.§ 8. erdők övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak;

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

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
(…..)

A terv ezek alapján jelölte ki a területeket a 045/10 hrsz-en.

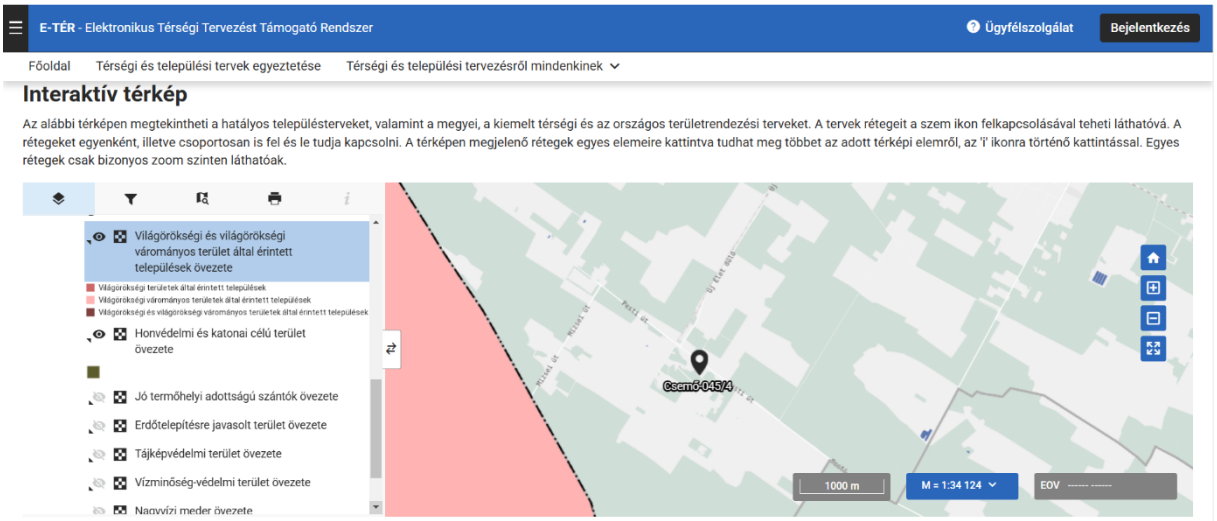
A tervezési terület és a szomszédos terület (045/4, 045/10 hrsz.) sem tartozik az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők kategóriába az Erdők övezetének előírásai (OTRT) miatti vizsgálat eredményeképp:



12. ábra Erdőtérkép online kivonat forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/ letöltés: 2024.10.18.

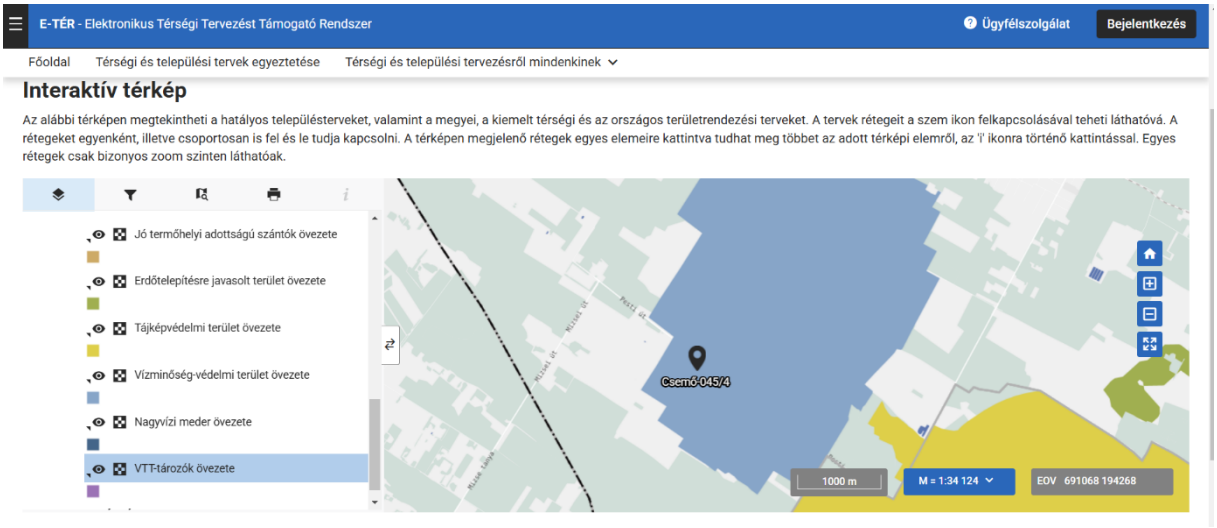
d) 3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett településeket **– nem releváns**

e) 3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett településeket.
– nem releváns



13. ábra A vizsgált terület a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések és a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések lehatárolása szempontjából nem releváns a 2018. évi CXXXIX tv 4-5. melléklet alapján

(3) A jó termőhelyi adottságú szántók, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, a vízminőség-védelmi terület, a nagyvízi meder és a VTT-tározók övezetét a területrendezésért felelős miniszter a 19. § (4) bekezdésben meghatározott rendeletében állapítja meg.



14. ábra A vizsgált terület nem része a jó termőhelyi adottságú szántók, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, a a nagyvízi meder és a VTT-tározók övezetének, egyedül a vízminőség-védelmi terület lehatárolása érvényes a 2018. évi CXXXIX tv 3/5. melléklet alapján

4.§ 57. vízminőség-védelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak;

6.3 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

5. § (1) * A vízminőség-védelmi terület övezetében **keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről** és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett
a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

A keletkező szennyvíz kezelése zártan történik a tervek alapján. A terv alapján új hulladékkezelő, komposztáló nem létesül. A vízminőség védelem előírásai teljesülnek.

6.4 OTRT 12. § szerinti megfeleltetés

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Erdőterületként sorolt terület:	**1679,55 m^2**
Területi bővítmény:	**8349,65 m^2**
125% (1679,55 m2 erdőterület x 1,25)	**2099,43 m^2**
Csereterületként ajánlott erdősítés:	**6494,17 m^2**

6494,17 m^2 > 2087,41 m^2, a (2) pontban leírtaknak megfelel.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

Megbízónak nincs arra alkalmas beépítetlen beépítésre szánt csereterülete, amely művelésbe vonásra alkalmas, zöldterület részére kijelölhető.

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

A fejleszteni, átsorolni kívánt terület nem gazdasági, hanem KÜLÖNLEGES-MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET a bővítés 8 349,65 m^2-re területére nézve 10437,06 m^2 nem áll rendelkezésre összességében, de a csereterület 6494 m2, amihez az üzemi területen további 9307 m2 zöldterület tartozik, aminek jelentős része 4164 m2 egybefüggő terület, az üzem nyugati részén.

A beépítésre szánt területek vonatkozásában a területnövekmény: 8349,65 m^2

25%: 2087,4125 m^2

Erdőterület növekmény 6494 m^2 -1694 m^2 = 4800 m^2 (57%>25%)

A terv javaslati része tartalmazza ezen kitételt a 045/6 hrsz újonnan kialakítandó erdőterületre vonatkoztatva, ami 6494 m^2 területnövekedést tartalmaz.

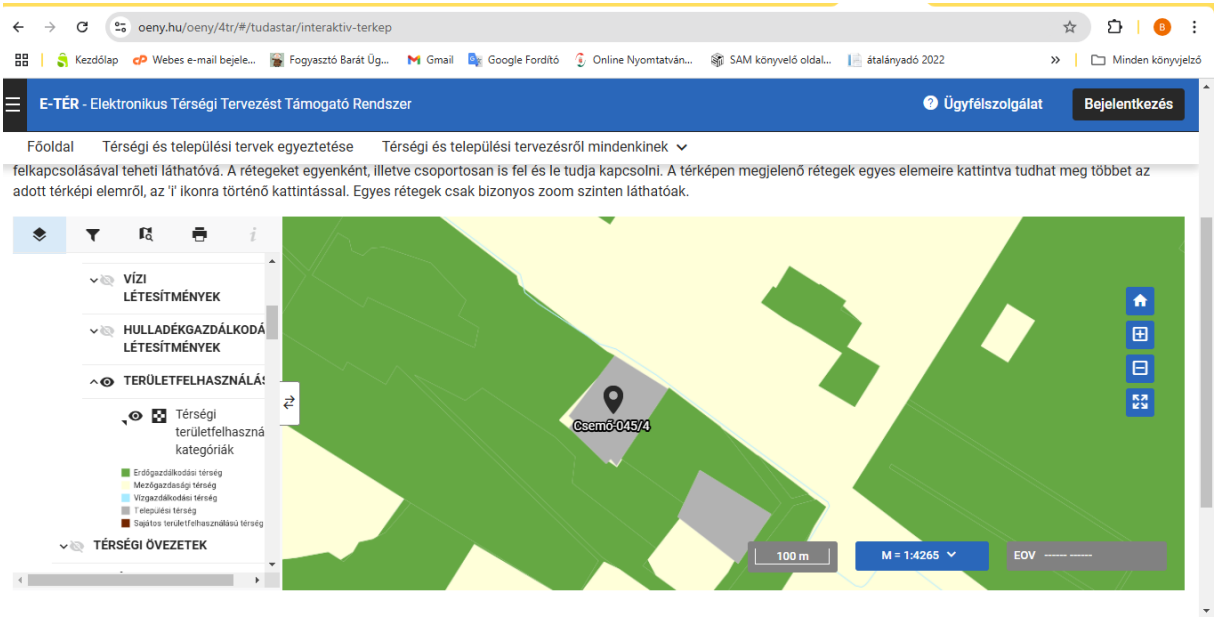
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

A Megbízó tulajdonba tudja adni a csereterületet, amennyiben a fejlesztés támogatandó, és a tulajdonbaadás szükségszerű a fejlesztés célja érdekében.

7. PmrT előírásainak való megfeleltetés és vizsgálat (10/2020. (VI.30.) önk. rendelet):

a. szerkezeti terv (Pest Vármegye Térségi Szerkezeti Terve)
b. övezeti terv:
    1. országos övezetek (9/2019 VI 14 MvM rendelet alapján 3.1-3.13.5 mellékletek
    2. megyei övezetek 10/2020 (VI.30.) PmRT 6.§ alapján – 3.9-3.13 mellékletek

7.1 Pest Megye Térségi Szerkezeti Terve – Térségi területfelhasználási kategóriák alapján (10/2020 (VI.30.) PmRT 2. melléklet):



15. ábra Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet Szerkezeti terv – 2. melléklet

A tárgyi terület (045/4 hrsz) települési térségbe tartozó beépítésre szánt terület szürkével jelölt részen.

Környezete, 045/10 hrsz esetében minimálisan Mezőgazdasági térség, egyéb területei Erdőgazdálkodási térségbe tartoznak.

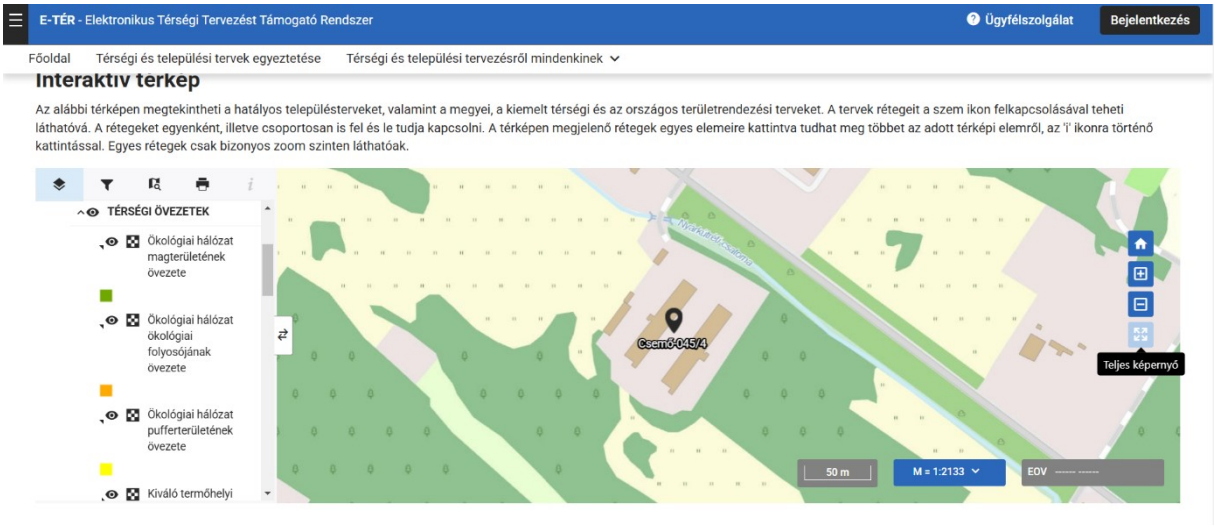
7.2 Pest megye Övezeti terv Térségi Övezeti terv 10/2020 (VI.30) Önk rend. III. fejezet

7.2.1 Országos övezetek – 10/2020 (VI.30) Önk rend. 5.§ (2) szerint

a) ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1. melléklet) - <u>nem releváns</u>

b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1. melléklet) - <u>nem releváns</u>

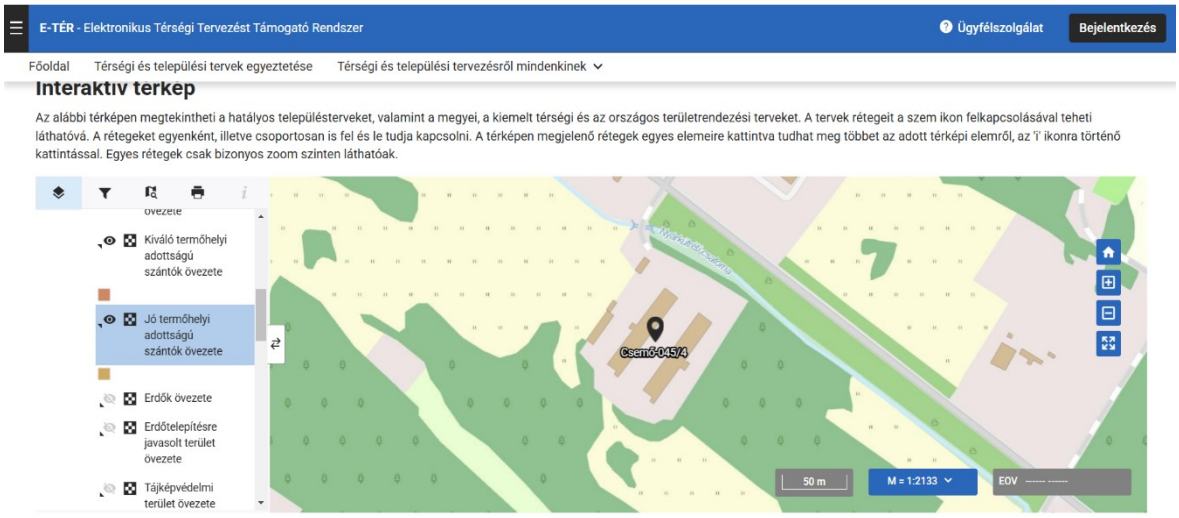
c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3.1. melléklet) - <u>nem releváns</u>



16. ábra A vizsgált terület és környezete az Ökológiai hálózat területei szempontjából nem releváns 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.1 melléklet szerint

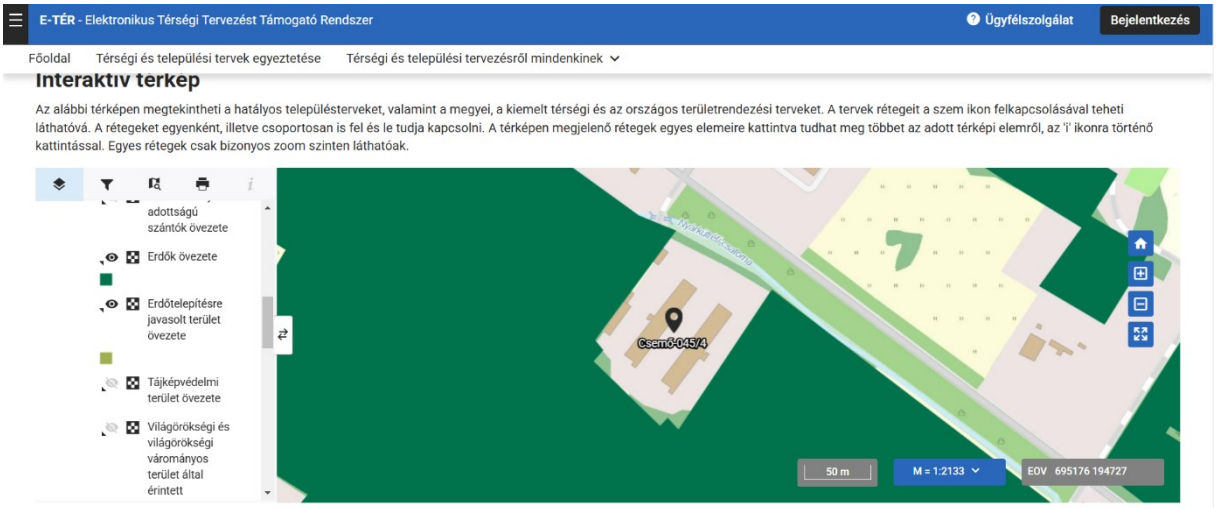
d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2. melléklet) – <u>nem releváns</u>

e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2. melléklet) – <u>nem releváns</u>



17. ábra A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetei szempontjából nem releváns 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.2 melléklet szerin

f) erdők övezete (3.3. melléklet) **- <u>releváns</u>**



18. ábra A vizsgált terület az Erdők övezete része a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.3 melléklet szerint, Erdők övezete szempontjából nem érintett

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

8. * erdők övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak;

A bővítésre szánt 045/10 terület nem szerepel az Országos Erdőállomány Adattárban, de az erdők övezetének része, földhasználat szempontjából valóságosan sem tartalmaz megfelelő állományt.

2018. évi CXXXIX. törvény 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével *

a) * az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

2018. évi CXXXIX. törvény 17. Erdők övezete

29. § * Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

A követelmény teljesül, jelen dokumentum 6.3 pontja alapján részletezve.

2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról 4. §
(2) * E törvény hatálya nem terjed ki a fával, faállománnyal borított területek közül:

a) az arborétumra;
b) a közparkra;
c) az üzemmel, állandó jellegű mezőgazdasági telephellyel, temetővel, valamint közüzemi létesítményekkel azonos földrészleten lévő, művelés alól kivett területre;
d) az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekvő ingatlanra, a nemzeti vagy közösségi támogatással létesített erdő, valamint az állam 100%-os tulajdonában álló földrészlet kivételével;
e) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerinti tanya területére;

f) a közút, vasút, árvízvédelmi töltés, csatorna, valamint egyéb vonalas műszaki létesítménnyel azonos földrészleten lévő, művelés alól kivett területre;

g) a honvédelmi és katonai célú építményeknek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglaltak szerint kijelölt és körülkerített működési és védőterületére;
h) a fás szárú növényekből álló, külön jogszabály szerint létesített ültetvényre;
i) a belterületre, az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: Adattár) erdőrészletként nyilvántartott erdők, valamint erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek kivételével;
j) a karácsonyfa, díszítőgally, vadgyümölcs és vessző termelését szolgáló területre;
k) az erdészeti hatóság engedélyével termelésből kivont területre.

A terület egy része vasúti fejlesztésre kijelölt, illetve jelenleg legelő művelési ágú.

2018. évi CXXXIX. törvény

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Nem releváns

30/A. § * Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Nem releváns jelen helyzetben, a bővítés célja nem irányul HMKE-nél nagyobb erőmű létrehozására.

57. Erdők övezete
86. § Az erdők övezete tekintetében a 29. és 30. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) az országos jelentőségű védett természeti területen lévő erdőben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatási, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, illetve erdészeti célból lehet;

A terület nem tartozik ebbe a kategóriába.

b) országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőben épületet, – erdészeti, közjóléti vadgazdálkodási célú épületek kivételével – 10 ha-nál nagyobb földrészleten, legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni;

A bővítési terület nem erdő földhasználati kategóriájú.

c) fokozottan védett természeti területeken lévő erdők kivételével az erdők szabad látogathatóságát – tulajdoni állapottól függetlenül – biztosítani kell;

Nem tartozik ebbe a kategóriába a tervezési terület.

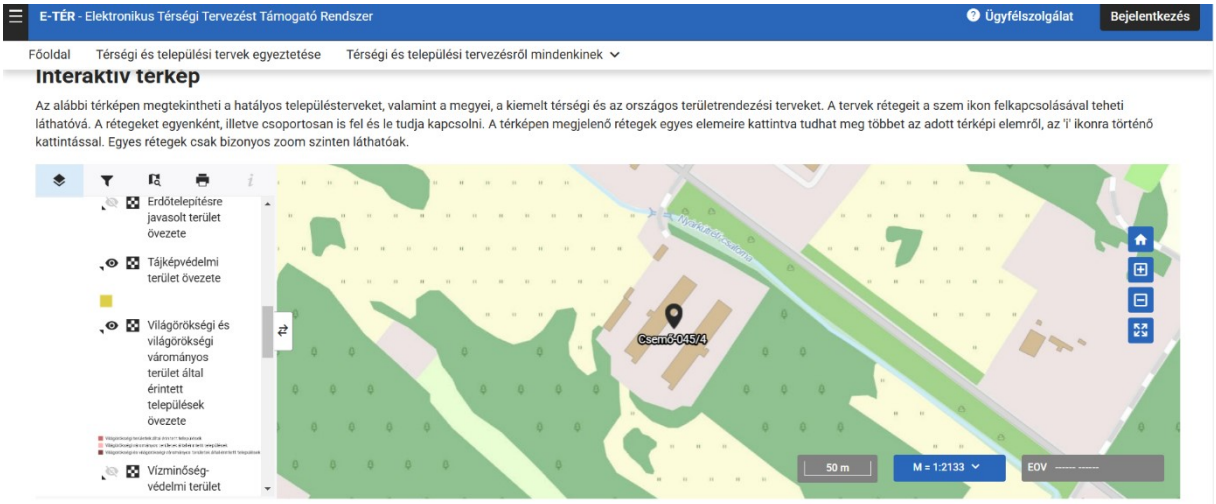
d) az övezetben – a magasfeszültségű hálózat kivételével – föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése csak akkor lehetséges, ha az nem igényel fakivágást, ellenkező esetben föld alatti telepítéssel lehet építeni.

A meglévő légkábel elbontása nem tervezett, a hálózat csatlakozása megoldott.

g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3. melléklet) – nem releváns

h) tájképvédelmi terület övezete (3.4. melléklet) – nem releváns

i) világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.5. melléklet) – nem releváns

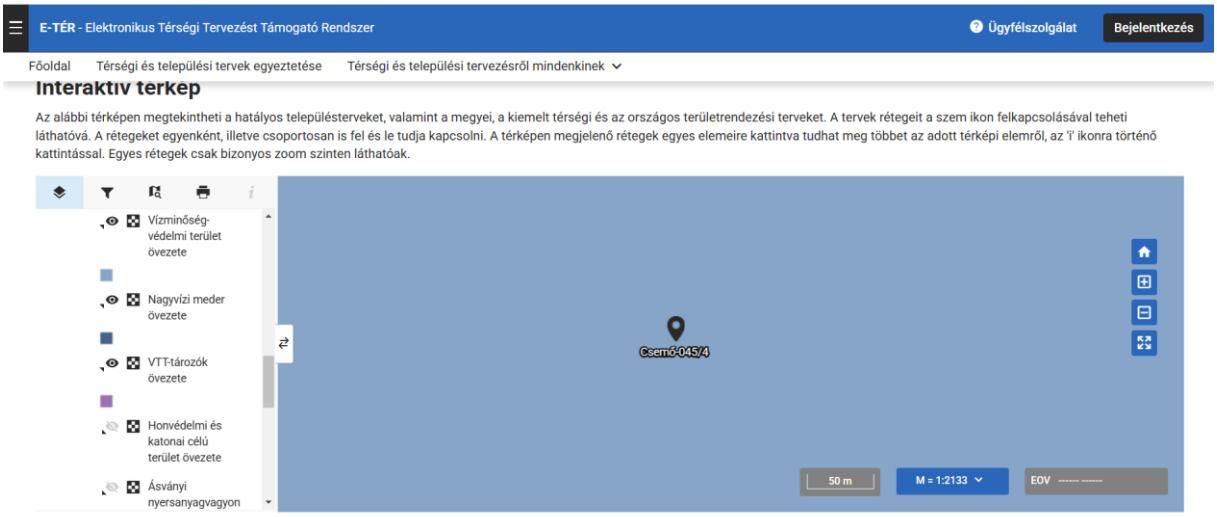


19. ábra A vizsgált terület az tájképvédelmi terület övezete és világörökségi és világörökségi várományos terület övezete szempontjából nem érintett a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.4 - 3.5. melléklet szerint

j) vízminőség-védelmi terület övezete (3.6. melléklet) – releváns

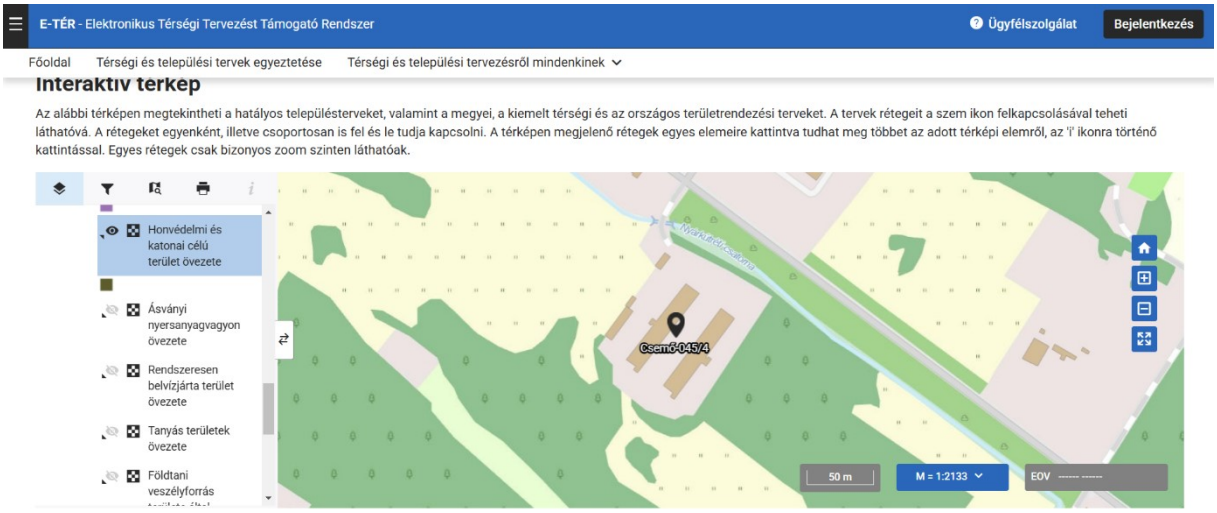
A megfeleltetést a 9/2019 MVM rendelet alaőján a 16. oldal 6.3 fejezete tartalmazza, teljesítésre kerültek a követelmények

k) nagyvízi meder övezete (3.7. melléklet) – nem releváns



20. ábra A vizsgált terület a vízminőség-védelmi terület övezete szempontjából érintett, a nagyvízi meder övezete nem releváns a területen a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.6 - 3.7. melléklet szerint

l) honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8. melléklet) – nem releváns

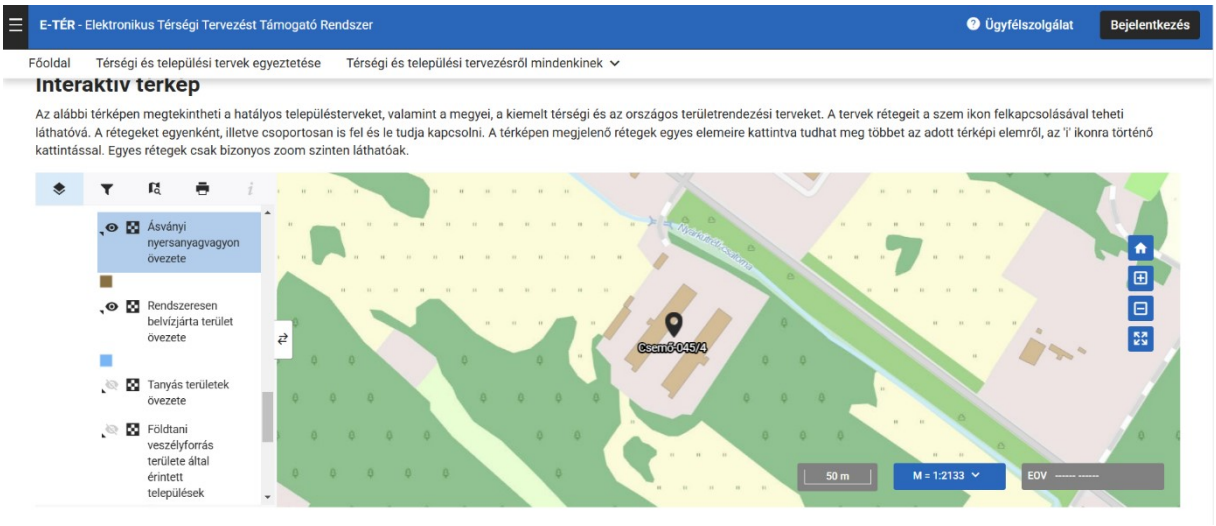


21. ábra A vizsgált terület a honvédelmi és katonai célú terület övezete szempontjából nem érintett a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.8. melléklet szerint

7.2.2 Megyei Övezetek (10/2020 (VI.30) Önk rend. 6.§ (2) alapján):

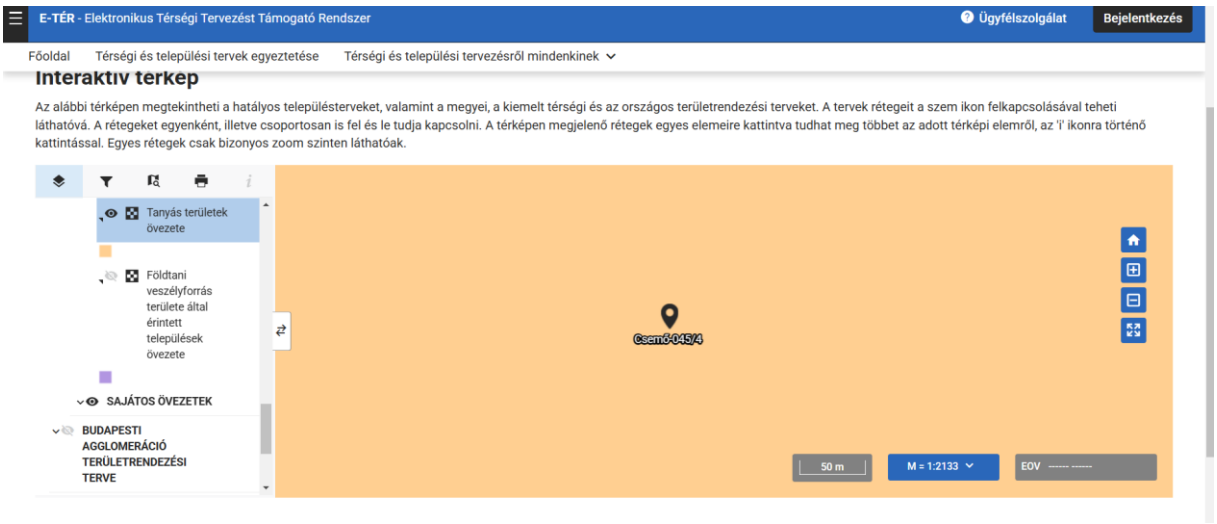
a) ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9. melléklet) - nem releváns

b) rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10. melléklet) – nem releváns



22. ábra A vizsgált terület az ásványi nyersanyagvagyon övezete és rendszeresen belvízjárta terület övezete szempontjából nem releváns a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.9.-3.10. melléklet szerint

c) tanyás területek övezete (3.11. melléklet) - releváns



23. ábra A vizsgált területek a Tanyás területek övezete szempontjából releváns, a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.11. melléklet szerint

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet
a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 10. Tanyás területek övezete, 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.

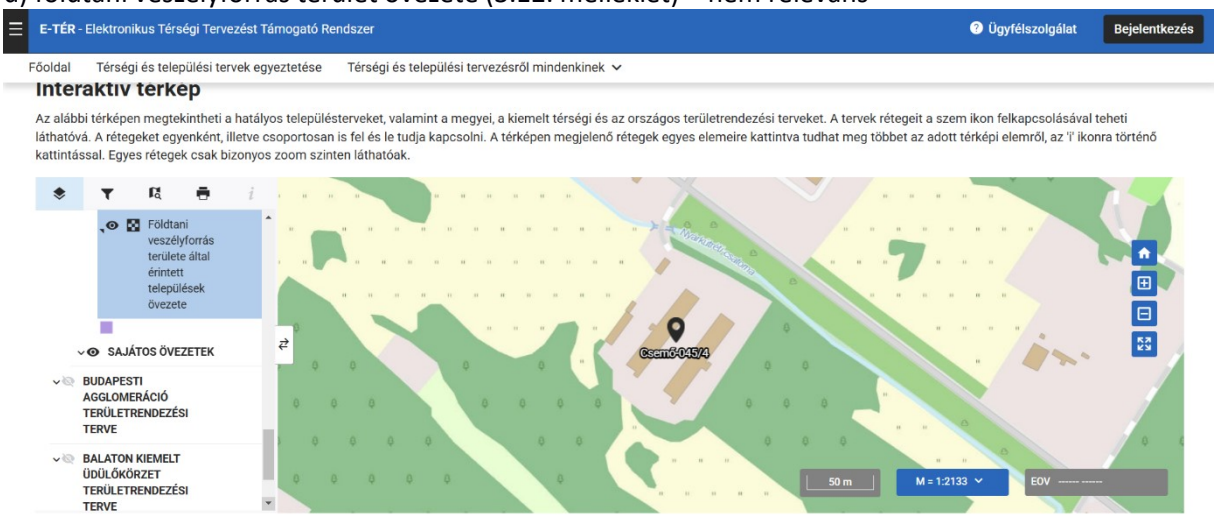
(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

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.

A tervezés során a mezőgazdasági léptékű épületállomány meglévő, megmaradó struktúrájú, bővítménye azzal a formaképzéssel azonos kialakítású, az előírások figyelembevétele megtörtént.

d) földtani veszélyforrás terület övezete (3.12. melléklet) – nem releváns



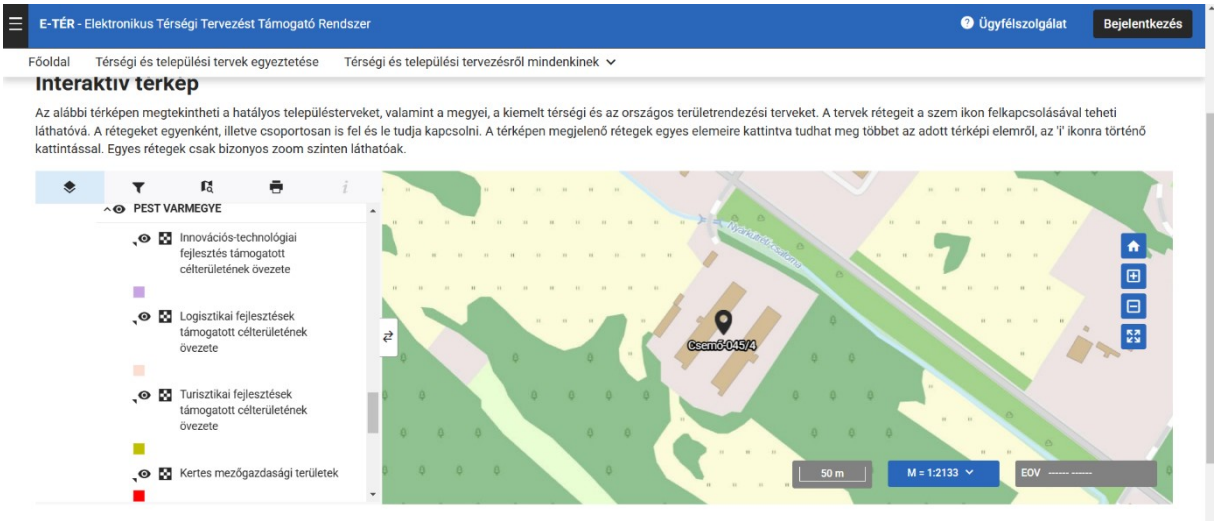
24. ábra A vizsgált területek a földtani veszélyforrás terület övezete szempontjából nem releváns, a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.12. melléklet szerint

e) egyedileg meghatározott megyei övezetek (3.13. melléklet)- a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 7.§ alapján:

7.2.3 Pest megye egyedileg meghatározott megyei övezetei az alábbiak:

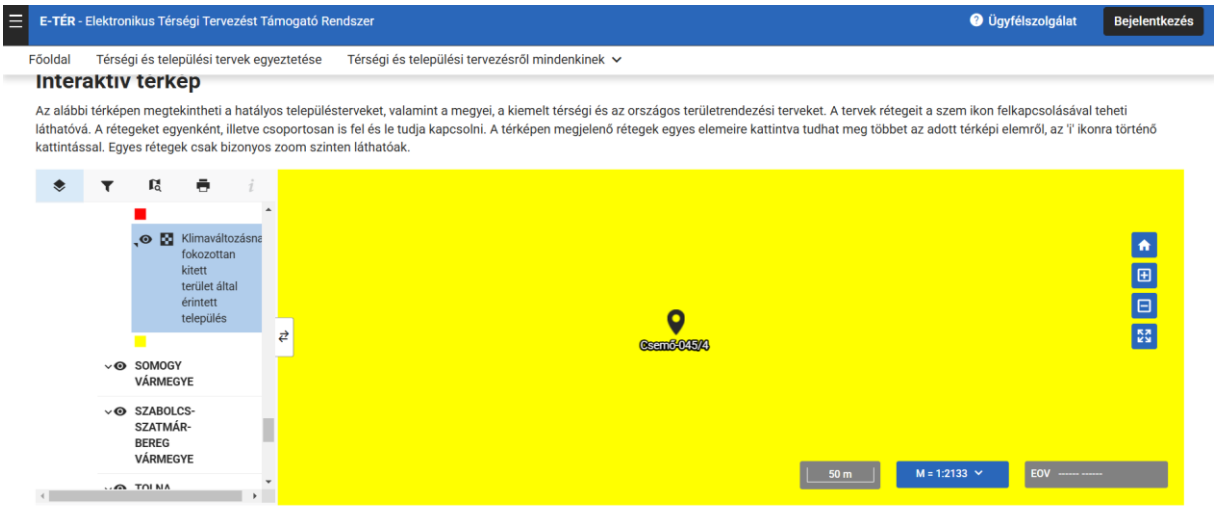
*[*]a) innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet) – nem releváns
*b) logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet) – nem releváns
*c) turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet) – nem releváns
*d) kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet) – nem releváns

[*] *Besorolás a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.13.5. melléklet szerint*



25. ábra A vizsgált terület az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete, a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete, a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete, a kertes mezőgazdasági területek övezete lehatárolásai nem relevánsak , a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.13.1.-3.13.4 mellékletek szerint

***e) klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet). – releváns**



26. ábra A vizsgált terület a Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete által érintett terület , a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.13.5. melléklet szerint

12. § (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,

A csapadékvíz gyűjtés és helyben történő öntözéssel történő felhasználása a bővítés részeként megvalósítandó (mivel közműpótló beruházás is készül, ezért elkerülhetetlen is az elválasztott rendszer alkalmazása).

b) a település zöldfelületeinek bővítésére,

A terv új véderdőt jelöl ki csereterületként, amely megközelíthető, ezért települési szempontból is megfelelő

c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

A terv a fásításra vonatkozóan tartalmaz javaslatot

(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.

Mezővédő erdősáv kijelölése megtörtént a terv részeként.

7.4 PmRT megfeleltetés – területi mérlegek

Csemő település közigazgatási területe: 7943,72 ha

7.4.1 Erdőterületre vonatkozó területi mérleg

Erdőterület[1]:	4696,5 ha
95%	4461,675 ha
Csemő Településrendezési tervének adatai erdőterületre vonatkozóan:	4602,28 ha
Tartalékterület ezek alapján:	**140,605 ha**

Tervezett változás a beépítés után

4602,28 ha – 0,1679 ha + 0,6494 ha = 4602,76 ha (+ 0,48 ha)
Tartalékterület a tervezett állapotban: 4602,76 ha - 4461,675 ha = 141,085 ha

A tervezett módosítás 1679 m^2, azaz 0,1679 ha erdő területfelhasználási kategóriát sorol át, beépítésre szánt területbe, a megfelelés a módosítást követően is biztosított lesz a fentiek alapján.

7.4.2 Mezőgazdasági területi mérleg

Mezőgazdasági térség: 3021,8 ha

75% megfelelési szabály (OTrT 11.§b alapján):

A jelenleg hatályos PMTrT [10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelet] területfelhasználásai alapján:

erdőgazdálkodási térség:	4696,5 ha,
mezőgazdasági térség:	3021,8 ha
vízgazdálkodási térség:	6,0 ha,

[1] Csemő Önkormányzat Főépítész adatszolgáltatása alapján

települési térség:			218,0 ha
sajátos területfelhasználású térség:			1,5 ha
Mezőgazdasági területek:			2110,18 ha
75%-a	3021,8 × 075	=	2266,35 ha

A 2023. évi SZT módosítás csökkenttette (0,1% csökkenés)= 2110,18 ha < 2266,35 ha

Tervezett változás a beépítés után

2110,18 ha	**-**	**1,312 ha**	**=**	**2108,86 ha (- 1,32 ha)**

Vegyes területfelhasználási térséget a Pest megye Területrendezési terve 1990,30 ha nagyságban jelöl ki, melynek legalább 85%-a mezőgazdasági, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe sorolandó.

Ennek az előírásnak Csemő terve a 2112,23 ha mezőgazdasági térséggel bőven megfelelt, annak a 2023-as és a jelenlegi módosítással együtt is megfelel.

7.4.3 Települési térség területi mérleg

Települési térség:				218,0 ha
Beépítésre szánt területek				201,78 ha

Tervezett változás a beépítés után

Beépítésre szánt területek: 201,78 ha	**+**	**0,8349 ha**	**=**	**202,615 ha**
Beépítésre nem szánt területek: 7741,94 ha	**–**	**0,84 ha**	**=**	**7741,1 ha**

8. Méptv. (2023. évi C. tv.) a magyar építészetről

8.1 7. §. (2) szerinti megfeleltetés:

„(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, **kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.** Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”

A csereterület ezen paragrafusok alapján rendelkezésre áll és a terv szerinti módon teljesíthető a követelmény a 045/10 hrsz-en É01-06 tervlapon bemutatásra került, a 8.3 pontban részletezett számítással igazolható.

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]
(1) A zöldterület övezet nagysága
a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:
a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető
……
9.§
(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:
a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
……
d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

Nincs erre alkalmas terület, amely a meglévő üzemmel együtt kezelhető
……

8.2 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

14. § (1) A térképi mellékletekben egyértelműen meg kell határozni, hogy melyek a normatív tartalommal nem rendelkező, 15. § (1) bekezdés d) pontja szerinti tájékoztató szabályozási elemek. (2) A helyi építési szabályzat melléklete legalább
d) az új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett területek vonatkozásában az építési övezetekhez, övezetekhez – egyedi esetben telekhez – tartozó biológiai aktivitás érték melléklete, az 5. melléklet IV. pontja szerinti tartalommal

A tervben a területi mérleg vizsgált körülmény, a biológiai aktivitás a javasolt csereterülettel nem csökken
……

18. § (6) Az egyes építési övezetek, övezetek, építési telkek vagy telkek és a különböző felületminőségek biológiai aktivitásértékét az adott terület hektárban mért területnagyságának és a 9. melléklet szerinti értékmutatójának a szorzata adja.

78.§ (5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az **építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket**, az **övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket** kell érteni

Méptv 92. § (4) b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása,

Mezőgazdasági üzemi terület 0,7 pont/ha

Védelmi célú erdő 9 pont/ha
Egyéb erdőterület 9 pont/ha

Általános mezőgazdasági terület 3,7 pont/ha

8.3 Biológiai aktivitásérték számítása (419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 9. mell. alapján)

	Használat típusa	Értékmutató (pont/ha)
27	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7
37	Általános mezőgazdasági terület	3,7
31	Zöldterület 3 ha felett	8
32	Zöldterület 3 ha alatt	6
34	Rekreációs erdő	9
35	Egyéb erdőterület	9

Eg gazdasági erdő: 3560,22 ha
Változás: -0,1694 ha
Biológiai aktivitásérték változás: 9-0,7 = 8,3 pont/ha csökkenés -1,40602 pont csökkenés

Má Ált. mezőgazdasági terület 1809,04 ha
Változás: -0,6691 ha
Biológiai aktivitásérték változás: 3,7-0,7 = 3 pont/ha csökkenés -2,0073 pont csökkenés

Szükséges pótlás: -1,40602 pont/ha - 2,0073 pont/ha = 3,41332 pont pótlási szükséglet

Má övezetből Ev erdőterület 3,7 pont/ha – 9 pont/ha = 5,3 pont/ha

Területigény: 3,41332 pont / (5,3 pont/ha) = 0,6440 ha

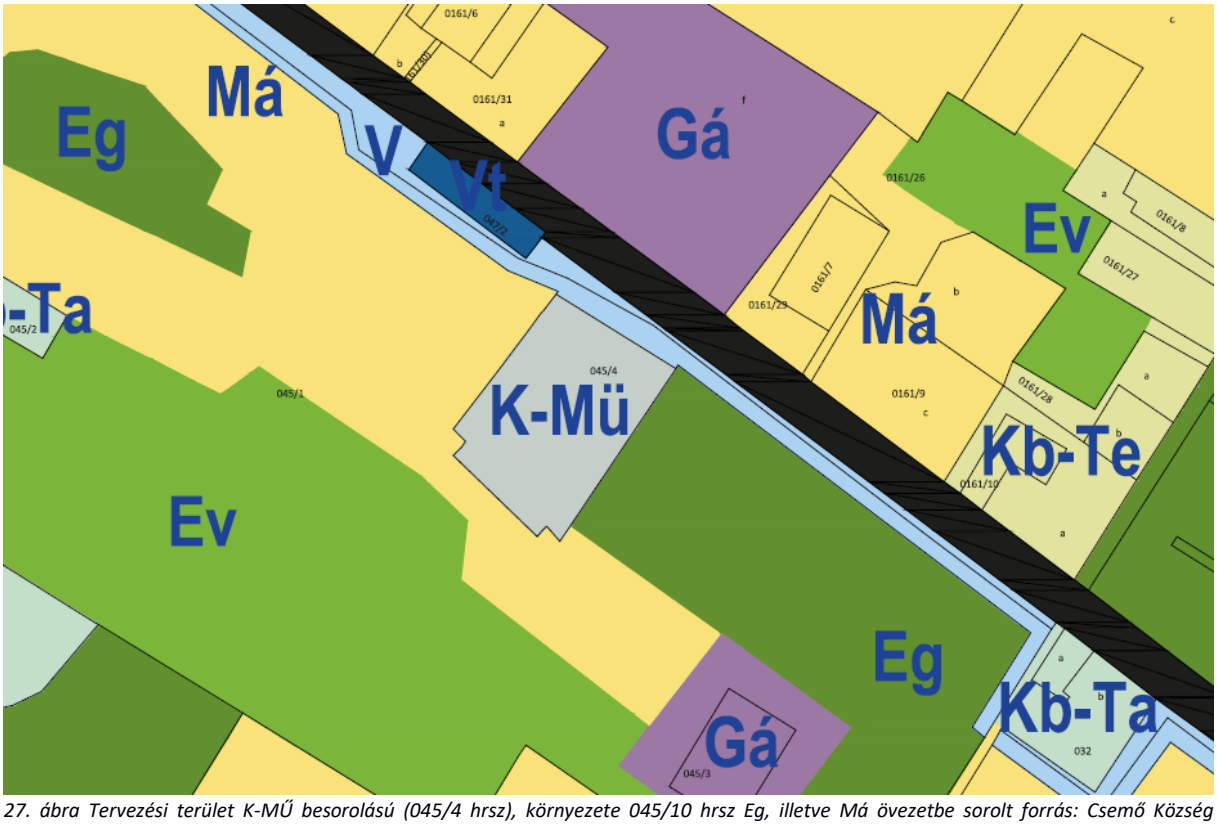
045/9 javasolt csereterület teljes területe: 17 446,65 m^2 + 1 235,95 m^2
Ebből Má terület: 9466,05 m^2

Javasolt csereterület-rész (045/9 és 045/10 részegységek É-01.7): 6494 m^2 = 0,6494 ha > 0,6440 ha

Megfelel!

9. Helyi szabályozás vizsgálata (Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2019. (X. 14.) önkormányzati rendelete)

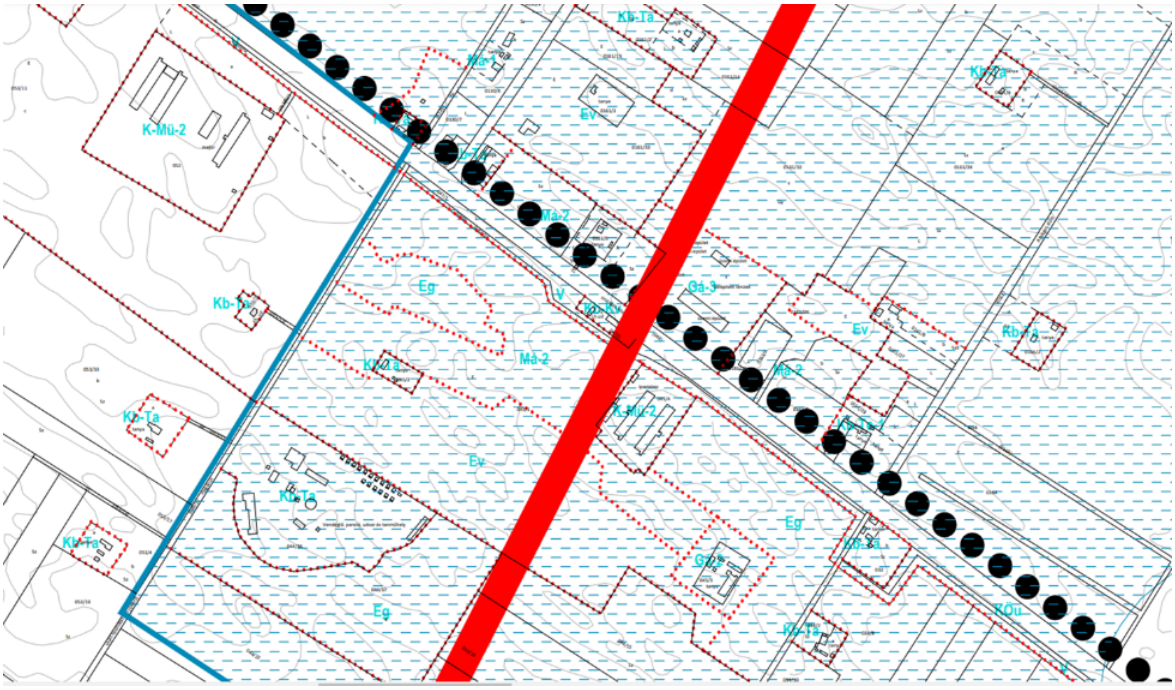
9.1 Településszerkezeti terv - részlet



27. ábra Tervezési terület K-MŰ besorolású (045/4 hrsz), környezete 045/10 hrsz Eg, illetve Má övezetbe sorolt forrás: Csemő Község Településszerkezeti Terve

A tervet a 14. ábrán jelölt PMTrT [10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel összehasonlítva látható, hogy a K-MŰ terület körüli rész erdőgazdálkodási térségbe sorolt, települési szinten részben Má terület.

9.2 Szabályozási Terv és Építési Szabályzat



28. ábra Szabályozási terv Csemő, forrás: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.csemo.hu/html_oldalak/tiny_files/pdf/210912_szabterv_egyben.pdf letöltés: 2024.10.24

9.3 A tervezési terület beépítési paraméterei:

a K-Mü-2 mezőgazdasági üzemi terület besorolásba tartozik a szabályozási tervlap szerint. A 045/10 hrsz keleti oldala Eg gazdasági rendeltetésű erdő besorolású, déli és nyugati része Má jelű általános mezőgazdasági terület. A tervezési terület a szabályozási terv szerint belvízjárta terület.

A Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2019. (X. 14.) önkormányzati rend. 37.§ (1) alapján a **K-Mü-2 övezet Különleges terület, azon belül mezőgazdasági üzemi terület.**

beépítési százalék legnagyobb mértéke: 40 %

jelenleg ebből beépítve: 3165,72 m^2 /10560 m^2 29,97 %
tervezett további beépítéssel: 5280 m^2/10560 m^2 50 % (területbővítés szükséges)
3165 m^2 + 2115,12 m^2 = 5280,8 m^2

A 045/10 hrsz területeinek övezeti besorolását a 11/2019. (X. 14.) önkormányzati rend. 56.§ (3) illetve (4) pontjai tartalmazzák.

Telekterület (045/10): 9616 m^2

Eg – gazdasági erdőterület:

beépítési százalék: 0,5 %
(11/2019. (X. 14.) önkormányzati rend. 59.§)

045/10 hrsz Eg érintett telekrész területe: 1679 m2 (ebből 8,395 m2 beépíthető)

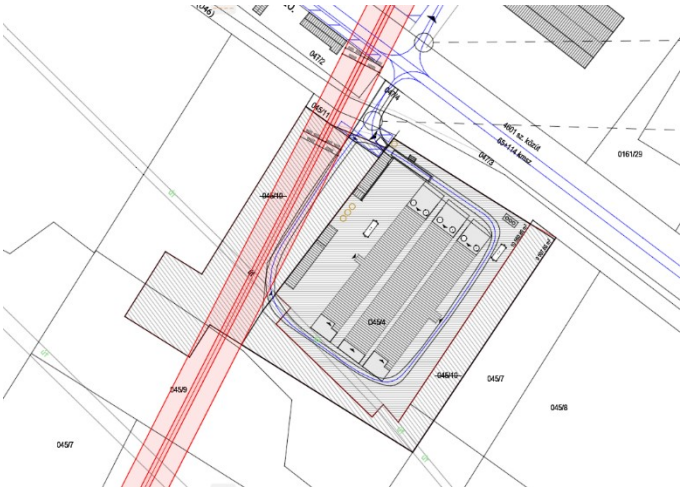
Má-2 – hagyományos árutermelő általános mezőgazdasági területek:

beépítési százalék:	1,5 % (min 30 000 m2 esetén)
építménymagasság:	7,5 m
045/10 hrsz telekrész:	7080,46 m^2

9.4 Egyéb korlátozások - Vasúti nyomvonal területi érintettsége

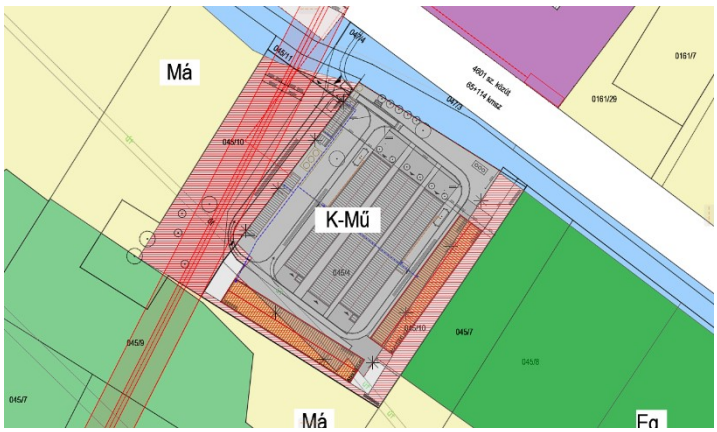
A 045/10 hrsz területet érinti a nagysebességű vasútvonal elvi nyomvonala, a szabályozási terv szerint.

A Vasúti Műszaki Előírások tartalmazzák, ezen tervezett nyomvonalaktól mért védőtávolságokat:



Védősáv
1) A vasúti védősáv a vasúti pálya, illetve a vasúti közlekedési terület része.
A védősáv kialakítása új vasúti pálya építése vagy a pálya (vágány) új nyomvonalra helyezése vagy további vágányok építése - esetén, valamint meglévő vasúti pálya korszerűsítése esetén is (akkor is, ha a nyomvonal nem változik) szükséges.

A védősáv szélessége a szélső vágány tengelyétől mérve **9,0 méter**, töltésben lévő vasúti pálya esetén a töltés lábától, bevágásban annak szélétől 5,0 m.
Az 5 m-es szélességben a talpárok vagy övárok létesülhet.



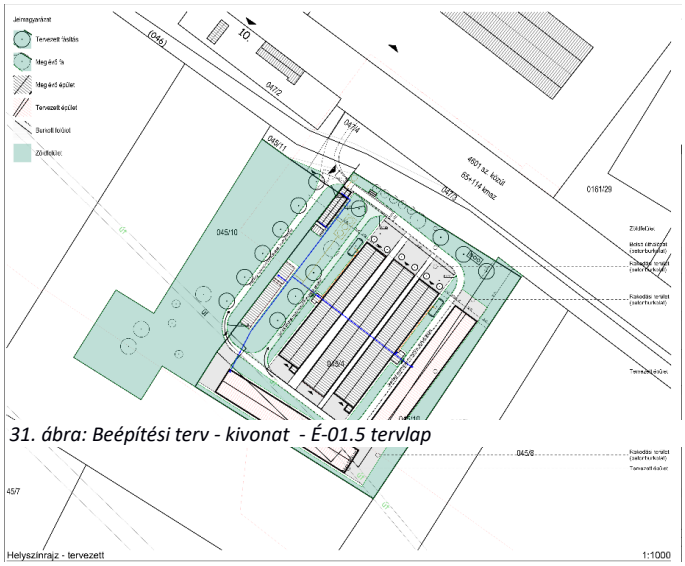
30. ábra É01-8. Tervezett beépítés várható hatásai tervlap

Ezek alapján a nyomvonal ilyen irányú megvalósulása esetén sem befolyásolja a beépítést. Az épületek kívül esnek a tengelytől mérten 11 méteres sávon, a belső közlekedési útvonalak pedig nem befolyásolják ezt a fejlesztést.

10. Beépítési terv – tervezett beépítés

A jelenlegi beépítési struktúra középvonalában a nagyméretű üzemépületek helyezkednek.

A meglévő 2 db üzemépület közé egy közel azonos méretű bővítés készül jogerős építési engedély alapján.
Mivel a meglévő közlekedési útvonalak és védőtávolságok ezt az egységet veszik körbe, ezért további 2 db üzemépület már nem elhelyezhető a 045/4 hrsz-en.
A tervezési program alapján további 2 db épület elhelyezése vált szükségessé.



31. ábra: Beépítési terv - kivonat - É-01.5 tervlap

A koncepció lényege a 045/4 és 045/10 telkek összevonásából adódó beépítési struktúra.

A két telek tervezett beépítési paraméterei

Telekterület (045/4 + 045/10 + 045/11 részterület): (telekegyesítés 10 562 m^2+8 385,1 m^2)	18 911,92 m^2
Burkolt felület:	3963 m^2 (20,9%)
Legkisebb zöldfelület megengedett mértéke	40 %
Zöldfelület tervezett mértéke:	9307,67 m^2
mértéke:	49,2 %
Legnagyobb beépítettség	40 %
Beépítés: 3165,72+2115,12=	5280,84m^2
Beépítési százalék tervezett állapotban:	27,87 %

Az egyik bővítményt a jelenleg is füves, szabad területen (már a 045/10 hrsz telekrészen), az üzemmel egybekerített keleti területrészen kerül elhelyezésre, amely így illeszkedik a meglévő beépítési struktúrához, ugyanakkor a belső közlekedési sáv kétoldalról üzemépülettel határolt, tehát a rakodás hatékony.

Ebből következően a másik bővítményként telepítendő üzemépület a déli 045/10 telekrészen kerül elhelyezésre, hogy a beépítési struktúra kompakt, könnyen megközelíthető maradjon.

A belső rakodásra 7,5 t feletti járművekre szükséges számítani, azonban a területen belüli fordulások kerülendőek, ezért a közlekedés visszavezetése a bekötőút irányába a 045/4 hrsz nyugati telekhatárát történik, opcionálisan a 045/4, illetve a 045/10 telkeken egyaránt.

A tervezési program alapesetben a forgalmat a 045/10 hrsz-en vezeti, azonban a vasúti nyomvonal kialakítása esetén a 045/4 hrsz visszavezetésével az üzem közlekedése továbbra is megoldható hosszútávon, nyilván ez újabb szabályozási tervmódosítást igényel.

Telekrendezés elemei:

Változás előtti állapot

045/4 hrsz:	10 560 m^2,	kivett ipartelep	
045/10 hrsz:	9616 m^2,	legelő	L4
045/9 hrsz:	18 000 m^2	erdő	

Változást követő állapot

045/4	18 948,33 m^2 kivett terület (045/10 hrsz-ből +8 385,1 m^2)
045/10	megszűnik
045/9	12197,27 m^2 erdő E5 (045/9 hrsz-ből 6605,71 m^2, 045/10 hrsz-ből 453,81 m^2,+790,98 m^2)
045/6	új telekalakítás - csereterület 7059,51 m^2 Ev

11. Területfelhasználási egységek – szabályozási koncepció

A szabályozási koncepció során cél a lehető legkisebb változtatási igény a meglévő állapothoz képest, illetve a meglévő környezeti és épített struktúra állapotának figyelembevétele is. Az övezet előírásai ezért nem kerültek változtatásra. A tervezett beépítési paraméterek a tervlapokon láthatóak.

Ebből adódóan a szabályozás változtatási igénye abban kimerül, hogy a meglévő 045/4 hrsz-re meghatározott K-Mű övezet kibővülne a 045/10 hrsz irányába is, ezzel tényleges bővítési helyet engedve az üzemnek, illetve tartalékterületet és zöldfelületet is biztosítva ezen létesítmény számára. A két telket telekegyesítéssel javasolt hasznosítani az új övezetben.

A zöldfelületek és a fásított területek maximális figyelembevétele mellett a terület kihasználtsága megfelelő szintre kerül a bővítés által, valamint elrendezése követni tudja a kialakult struktúra előnyeit.

A 045/10 hrsz keleti oldalán egy gazdasági erdősáv övezeti kijelölés található, valóságban azonban sem erdőtervezve nincs a terület (5. ábrán látható), sem ingatlan-nyilvántartási művelési ágban nem kijelölt, és a valóságban is füves terület az üzemen belül.

A 045/10 déli és nyugati része, ami jelenleg Má övezetű általános mezőgazdasági terület csatlakozna a 045/4 K-Mű övezethez, hiszen a fenti tervezési program ezzel tudna megfelelően megvalósulni.

A délnyugati telekrész kinyúlásán vannak jelentős zöldfelületű faállományok, illetve ezen területrész véderdő besorolású, ezért ennek övezetén a terv nem kíván változtatni.

A pontosabb területváltozások mértékét a 2. melléklet Tanulmányterv É-01.7 Területfelhasználási egységek - szabályozási koncepció tervlapja mutatja be (7. ábra szerint)

A Csemői Szabályozási (11/2019 (X.14) Önk. rend.) alapján a területi nagyságok a vonatkozó területfelhasználási egységekre vetítve.

Ezek alapján a gazdasági erdő területe változna minimálisan 3560,0521 ha-ra az 1679 m2-es csökkenés következtében, illetve az általános mezőgazdasági övezetben -7081 m2 csökkenést jelentene a fejlesztés, de a biológiai aktivitás értéke nem csökkenne.

Területi mérlegek alakulása a hatályos szabályozási terv szerint (Önk-i forrás):

Eg gazdasági erdő:	3560,22 ha
Változás:	-0,1694 ha
Tervezett Eg terület:	3560,05 ha (-4,75 %)
Ev védelmi erdő:	962,76 ha
Változás:	+0,6440 ha
Tervezett Ev terület:	963,404 ha (+6,68 %)
Má Ált. mezőgazd.-i terület	1809,04 ha
Változás:	-0,6691 ha
Tervezett Má terület	1808,37 ha (-3,69%)
Beépítésre szánt területek	201,78 ha
Változás:	+0,8386 ha
Tervezett beépítésre szánt terület	202,61 ha (+0,41%)
Beépítésre nem szánt területek	7741,94 ha
Változás:	-0,8385 ha
Tervezett beépítésre nem szánt terület	7741,1 ha (-0,01%)

12. Tervezett beépítés várható hatásai

12.1 Elérendő célok

A meglévő pulykatelep részbeni bővítése a környező takarmánytermelő kapacitásra induktív hatással van, tájba illeszkedése megoldott, területhasználata a fejlesztés után irányultságát tekintve vegyes.

12.2 Módosítandó elemek

A tervezési területen a 045/4 hrsz. K-MŰ övezet meglévő része a 045/10 hrsz irányába bővül, amely jelenleg is az üzemterület részének tekinthető. A területhatárok és az övezeti határ a K-MŰ övezet esetében rendezésre szorul, érintett ezért a 045/11 kivett terület is.

A 045/10 Hrsz -ból 8 291,18 m^2 a 045/4 hrsz-hez kerül. Fennmaradó 30,93 m^2 a 045/11 hrsz-hez csatlakozik, 48,16 m^2 046 hrsz-hez az övezeti határok és a földrészlet határok eltérése miatt..

A 045/4 hrsz-ből 38,16 m2 a 046 hrsz-hez kerül, szintén az övezeti határok rendezése miatt.

045/10 hrsz-ből 790,98 m2 045/9-hez csatlakozik.
045/10 hrsz-ből 453,81 m2 az újonnan kialakítandó 045/6 hrsz – hez csatlakozik.
045/9 hrsz 18 000 m^2 területéből telekalakítással a csereterület leválasztásra kerül 045/6 hrsz-re 6 040,36 m^2 területtel, amihez a 045/10 hrsz-ből 453,81 m^2 területrész csatlakozik.

045/6 hrsz tervezett nagysága így 6 494,17 m^2 lesz.
045/9 hrsz tervezett nagysága 12 197,27 m^2 -re csökken 18 000 m^2-ről.

A 045/10 terület jelenleg legelő földhasználatú, területfelhasználási kategóriába sorolása szerint gazdasági erdőterület (Eg) és általános mezőgazdasági terület (Má). Az Má terület 6611,9 m^2, az Eg területe 1679,28 m^2.

A felajánlott csereterület jelenleg általános mezőgazdasági terület (Má) és védelmi célú erdőterület (Ev), aminél az általános mezőgazdasági terület (Má) területrésze kerülne Ev besorolásba 6 494,17 m2 nagyságban, és 045/6 hrsz-szel leválasztásra kerülnek.

A javaslat az E01.01 tervlapon részletezett módon került bemutatásra.

A módosítást követően a 045/4 hrsz. 10560 m^2 területe K-Mű övezetként 18 911,92 m^2-re nő, amely a 045/4 hrsz és a 045/10 hrsz és 045/11 hrsz részterületeinek összevonásából adódik az É-01.7 tervlap szerint.

12.3 Környezeti hatások

A tervezett beépítés a meglévő környezeti elemekkel számol, jelentős mértékű változást nem okoz a területen.

A 045/10 hrsz bővítésre kijelölt részei, tehát a déli és a keleti területrészek már most is részben az üzemterület részei, fás elemei meglévő és tervezett állapotban is biztosítottak, kitermelésük nem tervezett.

A csereterületként felajánlott 045/9 hrsz területrész zöldterületi fejlesztése a szántó- és legelőterületek szempontjából előnyös, növeli a terület aktivitását, a meglévő mezőgazdasági területek környezeti kitettségét csökkenti (mezővédelem)

12.4 Közlekedés

12.4.1 Közút

A terület bővítése a megközelítésen és a meglévő úthálózaton nem változtat, kapacitásbővítésre nincs szükség. A beruházással az üzemterületek belső úthálózata elkészül, illetve ezen útfelületek körüli tervezett további fásítások is meg tudnak valósulni, közterületi útfejlesztés nem indokolt.

12.4.2 Vasúti közlekedés

A terület nyugati részén halad a gyorsforgalmi vasút TERVEZETT nyomvonala, jelen állapotában az ingatlannak vasúti megközelítése nincs. A gyorsforgalmi vasút védőtávolságában épület nem került elhelyezésre, ez az É.01.8 tervlapon ábrázolt.

12.4.3 Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A terület szempontjából nem érintett, gyalogos és kerékpáros forgalom nem jellemző a terület környezetében.

12.5 Közműfejlesztés

12.5.1 Vízellátás

A telep vízellátása jelenleg vízjogi engedéllyel rendelkező kútról megoldott, ennek kapacitása a fejlesztést követően is megfelelő.

12.5.2 Szenny és csapadékvíz-elvezetés

A telep üzemszerű trágyakezelése elszállítással biztosított, jelentős növekedés itt nem tapasztalható. Az elszállítás időszakosan történik, állandó forgalomnövekedést nem okoz.

12.5.3 Villamosenergia-ellátás

A tervezési terület bekötési pontja a telep egyik épületében található. A fejlesztéssel szükségessé válik az MSZ 447 szerinti telekhatár közelében történő mérőszekrény elhelyezése.
A villamos elosztó a tervezési területtel szemben lévő 0161/36 hrsz határán fekvő trafónál található.
A tervezett villamos energiaigény előreláthatólag nem éri el a 3x32A-t a telep egészére nézve a tervezett állapotban sem, ugyanakkor a kapacitásbővítés a szabványos mérőhely kialakítását is megköveteli.

12.5.4 Gázellátás

A terület gázbekötéssel ellátott (tárolós rendszer), a fejlesztést követően ez a rendszer megfelelően tud üzemelni, amennyiben szükséges, vonalas hálózat kiépítése nem indokolt.

12.5.6 Elektronikus hírközlés

Az ellátás megfelelő, fejlesztése nem szükséges.

12.5.7 Humán infrastruktúra

Csemő jelenlegi humán infrastruktúrája elegendő a fejlesztés tervezett állapotában is, nem érinti a fejlesztést. A kapacitásbővítés esetlegesen állatgondozói szám növekedéssel járhat.

13. Tervezett beépítés várható környezeti hatásai - rövid összefoglaló

A üzemterületek bővítésével egy megfelelő kialakítású mezőgazdasági állattartó telep a környező takarmánytermesztés számára is megfelelő irányt mutat, amellyel a környezete és a tájba illesztése is javul. A csereterületként ajánlott 045/9 hrsz területe erdőként kerülne betelepítésre 6 494,17 m^2 nagyságban, amely a mezővédő funkciót is el tudja látni, ugyanakkor növel a település intenzív zöldterületeinek nagyságát.

A tervezett üzemterület (045/4 hrsz) rendezett, környezetéhez illeszkedő mezőgazdasági állattart-telep kíván lenni a jövőben is, amely megfelelően kialakított elrendezéssel, úthálózattal korszerű működést valósít meg a környezete pedig szintén megfelelően kialakított, magas aktivitásértékű, mezőgazdasági területektől fás területekkel határolt.

A fejlesztés során a talajvédelem, a csapadékvíz felhasználás és a további előírások maradéktalan betartása az alapcél, amellett, hogy a telep kapacitása növekedni tudjon.

14. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei – rövid összefoglaló

A terv nincs hatással tájértéki elemre, veszélyt nem jelent. A Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2019. (X. 14.) önkormányzati rend. 1. melléklet Csemő Község szabályozási terve alapján belvízjárta terület, egyéb védelemre javasolt elem nem ismert.

15. Módosítás során elérendő célok összefoglalása, szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A Csemő Község szabályozásit Terve és Helyi Építésügyi Szabályzata a következő módosításokat igényli a fejlesztési cél elérése érdekében:

Szabályozási tervlap módosítása É-01.8 Szabályozási koncepció szerint

- K-MŰ lehatárolás módosítása
- Má terület módosítása
- Eg terület módosítása
- Ev terület módosítása

A Helyi Építési Szabályzat előírásain a terv nem kíván változtatni.

16. Összefoglaló

A Megbízó Csemő külterületén működő pulykatelepét kívánja bővíteni, kapacitását növelni 2 további állattartó-épülettel, azonos megjelenéssel.

A jelenlegi beépítés ezt csak részben teszi lehetővé, ezért a Megbízó szeretné a telepet a szomszédos, saját tulajdonú 045/10 hrsz felé bővíteni. Ezen bővítéssel a belső kiszolgálóutak is megfelelően kialakíthatóak, valamint a tervezett 2 db nagyjából 900 m^2 (összesen br. 2115,12 m^2-rel készült a számítás) alapterületű egy szintes, nyeregtetős üzemépület is elhelyezhető. A 045/10 hrsz terület közvetlen szomszédos terület, tehát erre alkalmas másik telek nincs a településen.

A bővítmény terület egy közvetlenül, a valóságban is csatlakozó, egybekerített füves terület, amely legelő L4 besorolású, szabályozási terv szerint védelmi célú erdő és általános mezőgazdasági terület kijelölést kapott egykoron.

A helyigényen kívül a fejlesztésnek egyéb közmű- vagy közútkapacitási szükséglete nincs, azt a meglévő erőforrásokkal megfelelően ki lehet alakítani.

A bővítés során elvárás a biológiai aktivitásérték megtartása, ezért a 045/10 hrsz közvetlen szomszédságában lévő 045/9 hrsz telek fával nem borított, jelenleg általános mezőgazdasági területű része csereterületként felajánlásra kerülne, amivel védelmi célú erdő alakulna ki, ami a mezőgazdasági területek jellege miatt mezővédelmi funkcióval is bírna.

A módosítással összességében egy rendezettebb struktúrájú tömb alakulna ki, ahol a valós területhasználathoz illeszkedő, de biológiai aktivitásban magasabb értékű térség valósulhatna meg a működő üzem kapacitásának bővítése mellett.

Kelt: Csemő, 2025.július 31.

Antyipenkó Balázs
okleveles településmérnök
MÉK: TT 01-0314
Comax Mérnöki Tanácsadó Kft.

ügyvezető

17. Mellékletek

1. melléklet: Telepítési tanulmányterv tervdokumentáció
2. melléklet: 045/4 hrsz. kút fennmaradási engedély
3. melléklet: érintett telkek tulajdoni lapjai (leíró adatok, 045/4, 045/9, 045/10)
4. melléklet elvárt műszaki tartalom Önkormányzat részéről
5. melléklet: Településrendezési szerződés- tervezet
6. melléklet: Önkormányzati Főépítész előzetes vélemény 3