



CSEMŐ KÖZSÉG
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ,
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



314/2012. (XI. 8.) KORMÁNYRENDELET 38.§ SZERINTI
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

VI. KÖTET

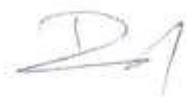
2019. JÚNIUS



dr. Lakos Roland
dr. Kovács Tímea
Szilberhorn Erzsébet

polgármester
jegyző
mb. települési főépítész

A TERV KÉSZÍTŐI

Felelős tervező:	Csohány Klára okl. építészmérnök É, TT/1, TR 13-1113		Catumina Studio
Településrendezés	Csohány Klára okl. építészmérnök É, TT/1, TR 13-1113 Rigó István okl. tájépítészmérnök városépítési - városgazdálkodási szakmérnök K 01-5189, TT 01-5189, TK 01-5189 Farkas Szilvia okl. településmérnök Lelkes Nóra településmérnök, okl. építészmérnök	  	Catumina Studio
Zöldfelületek, táj- és természetvédelem, környezetvédelem	Rigó István okl. tájépítészmérnök városépítési - városgazdálkodási szakmérnök K 01-5189, TT 01-5189, TK 01-5189		
Közlekedés	Heckenast Judit okl. közlekedésmérnök KÉ-KK 01-5295		Heckenast & Heckenast Bt.
Közmű	Dima András okl. építőmérnök vízépítési - vízellátási- csatornázási - környezet- egészségügyi szakmérnök SZVV-3.2. 01-2130 VZ-TEL 01-2130, TE 01-2130, TH 01-2130, TV 01-2130, VZ- TER 01-2130, VZ-VKG 01-2130		Dima Kft.
Ábrák, tördelés	Gubán Vera okl. ipari termék- és formatervező mérnök, grafikus Kutas Dóra okl. építészmérnök, grafikus		Catumina Studio

TARTALOMJEGYZÉK

A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE 4.

I.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	4.
1.1.	Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	4.
1.1.1.	Beépítésre szánt területek	4.
1.1.2.	Beépítésre nem szánt területek	6.
1.1.3.	Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	8.
1.1.4.	Védelmi és korlátozó elemek	8.
2.	A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	12.
2.1.	A településszerkezeti változások bemutatása	13.
2.2.	A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összhangjának bemutatása	25.
2.3.	A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	27.

SZAKÁGI JAVASLATOK 28.

I.	TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK	28.
1.1.	Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	28.
1.2.	Természetvédelmi javaslatok	28.
1.3.	Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	29.
1.4.	Biológiai aktivitásérték változása	30.
2.	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	31.
2.1.	Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	31.
2.2.	Zöldfelületi ellátottság alakulása	31.
2.3.	Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	32.
3.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	33.
3.1.	Közúti hálózati kapcsolatok	33.
3.2.	Főbb közlekedési csomópontok	
3.3.	Belső úthálózat	34.
3.4.	Közösségi közlekedés	35.
3.5.	Kerékpáros közlekedés	35.
3.6.	Főbb gyalogos közlekedés	35.
3.7.	Gépjármű elhelyezés, parkolás	35.
4.	KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	36.
4.1.	Viziközművek	36.
4.2.	Energiaellátás	40.
4.3.	Hírközlés	41.
4.4.	Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	42.

KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK 44.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA 45.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 46.

Csemő község településrendezési eszközei a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően készülnek, kerülnek egyeztetésre. A településfejlesztési koncepció a korábban társadalmi bevonással készült koncepció alapján készült a jelenleg hatályos tartalmi követelmények szerint. A koncepcióhoz örökségvédelmi hatástanulmány, a településrendezési eszközökhöz környezeti értékelés készült, melyek az egyeztetési dokumentáció részei.

A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

A környezetalakítás terve munkarészben a településrendezési javaslatok és a táji, természeti,

környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek javaslatai és azok egymásra hatásának bemutatása történik.

I. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

I.I. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

A településrendezési javaslatok számottevő változást nem irányoznak elő. Jelentős lakó- és gazdasági terület növekedésre nincs igény. Az új kijelölésű gazdasági területek többsége korábban beépített gazdasági telephelyek meglévő, működő funkciójának megfelelő besorolás.

I.I.I. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

Az **Lke kertvárosi lakóterület** laza beépítésű, nagy kertes, 4,5 m-es párkánymagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A területen telkenként több önálló rendeltetési egység elhelyezésére is lehetőség van.

Kertvárosi lakóterület besorolása marad a 2006-ban készült településrendezési eszközök szerint is kertvárosi besorolása két lakótömb a Kossuth Lajos u. és a Határ út északi oldalán.

Az **Lf falusias lakóterület** laza beépítésű, nagy kertes, 4,5 m-es párkánymagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, de megengedett a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenység is.

Falusias lakóterület besorolása a település lakóterületeinek nagy része. Falusias lakóterület besorolást kap a korábban kijelölt kertvárosias lakóterület besorolása fejlesztési terület helyett a Határ út menti kertvárosi terület

bővítéseként újonnan kijelölt terület, melyre a konkrét fejlesztési szándék megjelenéséig nem készül szabályozás. Új kijelölési falusias lakóterület a korábbi terv szerinti zöldfelület a Bem József utca és a Homok utca között, a Ceglédi út mellett az ONCSA telep meglévő, falusias beépítésű területe, a Ceglédi út északi oldalán meglévő falusias beépítésű terület (hrsz.: 1939-1950) a Vasút dűlő mentén a volt szeszfőzde melletti, már beépített telkek, valamint az Ereklýesi út, Herczeg dűlő közötti zártkerti terület nyugati oldalának sűrűn beépített telkei.

Településközpont

A Vt településközponti vegyes terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, mely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A korábbi terv szerint kijelölt településközponti terület egy része intézményi terület besorolást kap. Új kijelölésű településközponti terület a Zöldhalmi közösségi ház és környezete.

Intézmény terület

A Vi intézmény terület új területfelhasználási kategória a tervben. A meglévő intézmények területe kerül ebbe a besorolásba.

Kereskedelmi, szolgáltató területek

A kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A korábbi tervhez képest a legtöbb változás a kereskedelmi-szolgáltató területeket érinti. A vártnál kisebb mértékben merült fel igény gazdasági területek hasznosítására, míg a már korábban beépült, évek óta használatban lévő területek átsorolása elmaradt. Ezek korrigálása jelen terv készítésével történik meg. Egyes gazdasági területek az OTÉK változása által bevezetett új területfelhasználásba, általános gazdasági terület besorolásba kerülnek.

Általános gazdasági terület

Az általános gazdasági terület kategóriát 2017-ben vezette be az OTÉK környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésének céljából. Egyes gazdasági területek ebbe a kategóriába lettek sorolva, elsősorban azok, ahol a lakófunkció kizárása indokolt.

Különleges területek

Különleges területbe azok a területek tartoznak, melyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

KSp különleges nagykiterjedésű sportolási célú területbe sorolt marad a korábbi tervben is Ksp besorolású sportpálya.

A korábban kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolt szennyvíztisztító telep is ebbe a területfelhasználási kategóriába kerül (K-Szt).

A korábban Gmü gazdasági – mezőgazdasági üzemi besorolású területek az OTÉK-nak megfelelően most különleges mezőgazdasági üzemi terület besorolást kapnak. A korábban Gksz besorolást kapott, de ténylegesen mezőgazdasági üzemi területként használt területek szintén különleges mezőgazdasági üzemi terület besorolást kapnak.

Különleges vízkezelési terület besorolást kap a korábbi tervben V vízgazdálkodási területbe sorolt vízmű terület, valamint a hidrolóbusz telke.

I.1.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek

A közlekedési területek az országos és helyi közutak, ezek csomópontjai, a hozzájuk tartozó vízelvezetési rendszer, a járdák, kerékpárutak, gyalogutak, közterületi parkolók. A korábbi tervhez képest ezen területek lényegileg nem változnak, a közterület-szabályozás finomítása, kisebb korrekciója történik az aktuális területfejlesztési szándékoknak megfelelően.

Zöldterületek

A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

A korábbi tervben közpark besorolású területek a tervezetben változnak:

- a Bem József utca – Homok utca közötti terület falusias lakóterület
- a Hétvezér tér pedig burkolt köztér besorolást kap.

A tervezetben közpark besorolást kap:

- a katolikus templom körüli terület és
- a Dózsa György tér.

Erdőterületek

Csemő közigazgatási területének jelentős részét erdő borítja. A szerkezeti tervben az Országos Erdőállomány Adattárban (www.erdoterkep.nebih.gov.hu) rögzített rendeltetésnek megfelelően kerültek védelmi, közjóléti és gazdasági erdőterületek megkülönböztetésre. Ez alól kivételt képez néhány olyan, kisebb kiterjedésű erdőrészlet, amelyek rendeltetésüket tekintve a környező nagyobb erdőrészletek közé ékelődnek.

Mezőgazdasági területek

A szerkezeti terv kertes és általános mezőgazdasági területeket különböztet meg. Kertes mezőgazdasági területként a földhivatali nyilvántartás szerinti volt zártkerti, jellemzően művelés alatt álló területei kerültek rögzítésre Zöldhalom, valamint a

belterülettől keletre lévő két telektömb területén. A kertes mezőgazdasági területeket a Helyi Építési Szabályzatban és a szabályozási tervben több övezetre bontva, differenciáltan szükséges kezelni, a tájhasználat, az értékvédelem és a beépítési jellemzők alapján.

A külterület egyéb mezőgazdasági hasznosítású területein általános mezőgazdasági terület került rögzítésre. A nagytáblás műveléshez igazodó teleknagyságú mezőgazdasági területeken, elsősorban birtokközpont jelleggel indokolt építési lehetőséget biztosítani. A tájkarakter jellemzőinek megtartása és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az országos ökológiai hálózatba tartozó gyepes (jellemzően rét, legelő művelési ágú) területeken építmények elhelyezésének lehetővé tétele nem javasolt.

Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási területek az alábbiak:

- a folyóvizek medre és parti sávja,
- az állóvizek medre és parti sávja,
- a közcélú nyílt csatornák, záportározók medre és parti sávja,
- a vízbázis területek.

Csemő közigazgatási területén vízgazdálkodási területbe sorolandó állóvíz nem található, természetes vízfolyás a Gógány-ér.

Természetközeli terület

A szerkezeti terv természetközeli területként a Gerje-menti léprétekhez, valamint a Nagykőrösi pusztai tölgyesekhez tartozó lápos, mocsaras, vizenyős területeket rögzíti. A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

Különleges beépítésre nem szánt terület

A korábbi terv készítése óta az OTÉK létrehozta a különleges beépítésre nem szánt területek kategóriáját, mely lehetővé teszi, hogy a valós használatnak jobban megfelelő besorolásba kerüljenek egyes területek.

Kb-T temetőterület besorolásba kerül a temető területe, mely korábban beépítésre szánt különleges területként volt rögzítve.

A tényleges használatnak jobban megfelelő új kategóriába, Kb-Ktb burkolt sétány besorolásba kerül a korábbi közpark besorolású terület a Hétvezér téren, a Községháza előtti parkosított terület pedig Kb-Ktf fásított köztér besorolásba kerül.

Kb-Hull hulladékkezelő, -lerakó terület besorolásba kerül a korábbi tervben beépítésre szánt különleges területbe sorolt rekultivált hulladéklerakó területe.

Kb-Szv különleges folyékony hulladék elhelyezésére használt terület besorolást kap a sertéstelep körüli hígtrágya elhelyezésére szolgáló, jellemzően erdősített, de ingatlanvilvántartás szerint művelésből kivett terület.

A Csemőre jellemző tanyatelkek nem illeszthetők be az OTÉK által létrehozott területfelhasználási kategóriákba, ezért a jellegzetességekre való tekintettel négy kategória kerül bevezetésre:

- Kb-Ta különleges tanyagazdaság besorolást kapnak az önálló tanyatelkek
- Kb-Te egyéb tanyás terület besorolást kapnak a nagyobb kiterjedésű tanyás területek

- Kb-Tz különleges zöldhalmi tanyás terület besorolást kapnak a volt szőlőskert területén belüli tanyatelkek, és
- Kb-Kv kereskedelmi, vendéglátó terület besorolást kapnak a külterületi vegyesboltok, vendéglátó funkciójú ingatlanok.

I.1.3. SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEL

Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A település fő tengelyét a Ceglédet Lajosmizsével összekötő út jelenti, amelynek vonalvezetése meglehetősen szabálytalan, valószínűleg az egykori birtokszerkezethez igazodva került kialakításra.

A belterület utcahálózata tervezett, szabályos.

A külterületi részt 135 dűlőből álló hálózat tárja fel. A dűlők hálózatának egy része természetes úton nőtt, más részét nagyobb területek felosztásakor alakították ki szabályos rendszerben.

Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások:

- erdőterületek, erdősávok, vízfolyások,
- Gógány-ér,
- külterületi árkok, csatornák,
- gyepes mezőgazdasági területek és vízfolyások menti nádasok, vizes területek,
- belterületi zöldterületek és tömbbelső (művelt kertek).

I.1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEL

Védőterületek, védősávok

- országos közutak védősávja külterületen (50-50 m)
- vasút védőterülete külterületen (50-50 m)
- szennyvíztisztító telep védőövezete (500 m)
- felszíni vízelrendezést szolgáló árkok, csatornák karbantartó sávja (3- 3 m)
- közép feszültségű villamosenergia hálózatok védőtávolsága (5-5 m)
- kisfeszültségű villamosenergia hálózatok védőtávolsága (1-1m)
- nagynyomású gázvezeték védőtávolsága (5-5 m)
- középnyomású gázvezeték védőtávolsága (3-3 m)

Táj és természetvédelmi elemek, területek

Csemő közigazgatási területén táj- és természetvédelmi szempontból védendő területek az alábbiak:

- a természetvédelmi törvény erejénél fogva országos (ex lege) védettséget élveznek a Hosszúcsemőben (Gerje-mentén) és a Gógány-ér mellett található lápok
- NATURA 2000 területek a Gerje-menti (HUDI 20021) és a Nagykőrösi pusztai tölgyesek (HUDI 20035)

- az országos ökológiai hálózat részét képező területek:
 - magterület: a Nagykőrösi pusztai tölgyesek – NATURA 2000 területre eső erdőterületek
 - ökológiai folyosó: a Majoros és a Nagy Pál dűlők melletti területek, a közigazgatási terület keleti oldalán, valamint a Gerje-mentén végig, a közigazgatási határ északi szakasza mentén
 - pufferterület: a Nagykőrösi pusztai tölgyeseket védő terület a közigazgatási terület déli részén.
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe tartoznak a Nagykőrösi pusztai tölgyesek és a Gerje-menti területek.

A település közigazgatási területén sem országos, sem helyi jelentőségű egyedi jogszabállyal védett természeti terület nem található.

Egyedi tájértékek az alábbiak szerint kerültek kijelölésre a szerkezeti tervben:

- út menti kőkeresztek:
 - Szent István út – Határ út kereszteződésénél
 - a belterülettől délre, a Szent István út mellett
 - Zöldhalomban a Ceglédi út 31. szám alatt
- Határkő a Szélmalom dűlőnél
- Gyurkadomb (Sashalom – geodéziai háromszögelési pont).

Kulturális örökségvédelmi elemek

Országos védelem alá tartozó műemlék nem található Csemőben.

A Csemő területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek:



	azonosító	név	hatsz.	jelenség
1.	39426	Jónás József földje	nem ismert	raktárlelet, urnasíros kultúra
2.	41275	Ereklyés	nem ismert	
3.	39421	Meleg-dűlő 6. sz. tanya	0251/4, 0251/5, 0251/9, 0252, 0253	sír: szarmata település: kora és késő bronzkor, szarmata kor
4.	39422	Hosszú-dűlő	0269, 0268/12, 0274/32, 0274/37, 0274/38	temető: szarmata kor, Árpád kor település: késő bronzkor, szarmata kor, Árpád kor templom: Árpád kor
5.	58463	Tőzeg	0259/1, 0259/2, 0261/1, 0261/5, 0261/6, 0263/2, 0267/16, 0267/15, 0262, 0265/8, 0265/11, 0265/3, 0265/17, 0265/20, 0263/4, 0261/4, 0265/18, 0265/5, 0265/19, 0263/3, 0264, 0265/15	település: bronzkor, vaskor, szarmata kor
6.	58473	Sashalom	0410/1, 0401	halom: ismeretlen kor
7.	41277	Pomázi-tanya	0107/14, 0107/13	sír: rézkor, badeni kultúra
8.	41279	Göbölös-tanya	072, 076, 068/3, 068/4	temető: Árpád-kor templom: Árpád-kor település: Árpád-kor
9.	58476	Halász-telep, Kocsis-tanya	013/5, 013/6, 013/7, 013/8, 013/13, 013/18, 013/17, 013/15, 013/34, 013/33, 013/20, 013/21, 013/22	település: ismeretlen kor sír: ismeretlen kor
10.	58477	Hosszúcsemő-útkanyar	1395/4, 1395/5, 1395/6, 1395/3, 1386, 1389, 1393, 1394/3, 1390, 1391, 1394/2, 1394/1, 1356, 1376, 1355, 1352, 1350, 1357/2, 1357/1, 1351, 1349, 1347, 1348, 1388, 1387, 1364, 1361, 1360	település: késő bronzkor, Vátya-kultúra
11.	58478	Füle-Kovács-tanya	0110, 0116/1, 0122/11, 0122/28, 0122/26	település: középső bronzkor, szarmata kor
12.	58479	Piszkos-Szabó-tanya	0109	település: szarmata kor
13.	41266	MOL 4. lelőhely	0272/41, 0272/61, 0272/62, 0272/60, 0272/45, 0272/46, 0272/47, 0272/44, 0272/43, 0272/63, 0272/42, 0272/68	település: szarmata kor
14.	41265	MOL 3. lelőhely	0253, 0254/4, 0251/9, 0251/8, 0251/3	település: őskor

15.	41261	MOL 2. lelőhely	0254/1, 0256, 0257/9, 0254/7, 0254/6, 0257/3	település: szarmata kor
16.	41260	MOL 1. lelőhely	0261/1	település: őskor
17.	39470	Mikebuda, Ereklyés, Inokai- erdő	0109, 0122/11, 0105/7, 0105/20, 0105/16, 0105/8	település: bronzkor, késő bronzkor, szarmata kor, késő avar kor, Árpád-kor temető: középső bronzkor

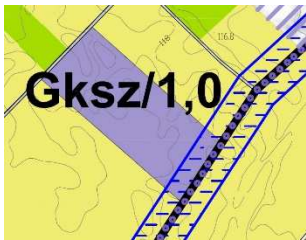
Helyi védelem alá tartozó elem a településrendezési eszközök készítésének idején nem volt Csemőben. A készülő Örökségi hatástanulmány értékvizsgálata alapján fog dönteni a képviselő-testület helyi védelem elrendeléséről.

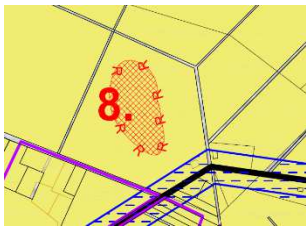
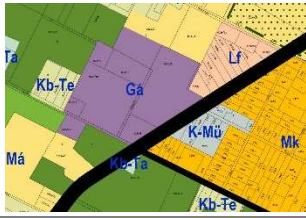
2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

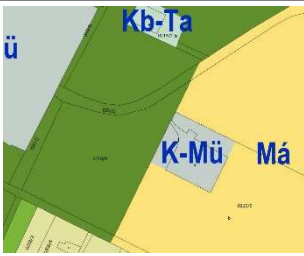


2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

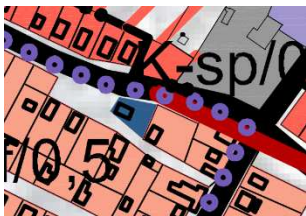
elhelyezkedés	hatályos településszerkezeti terv	tervezett településszerkezeti terv	hrs.	változás	terület (ha)	tényleges használatnak megfelelő besorolás	OTÉK kategóriák	háttérrel összefüggő módosítás	terület átsorolás	hibajavítás	indoklás
1. Mikebudai út			1673/1-2	E → K-Mü		+			+		A területen hosszú ideje folyik gazdasági tevékenység.
2. Ceglédi út			1997/2-3, 1997/12-13	Gkszteljes → E					+		A korábbi tervben kijelölt gazdasági terület igénybevétele nem történt meg, érdeklődés nem tapasztalható. A Ceglédi út menti terület rész marad gazdasági, a többi kertes mezőgazdasági, ill. erdő besorolásba kerül.
			1997/4, 1997/14, 1999, 2005/2-4, 2006, 2007/1-2, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014/1-2, 2015, 2016	Gkszteljes → Mk					+		
			1996	Gkszteljes → Gá			+	+			A működő gazdasági tevékenység a telek teljes területére kiterjed.

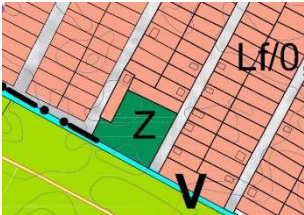
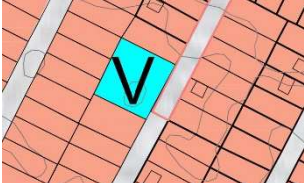
3.	Ceglédi út			1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1967, 1968, 1969, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981	Gksz → Mk	6,84							A korábbi tervben kijelölt gazdasági terület igénybevétele nem történt meg, érdeklődés nem tapasztalható. Nem indokolt beépítésre szánt területként megtartani.
4.	Iskola dűlő			0297/20, 0297/24, 0297/29, 0297/30-32, 0297/38 egy része, 0297/41-42	E → Vt		+				+		A régi iskola épületében működő közösségi ház és sűrűn beépített környezete a megfelelő besorolásba kerül.
5.	Iskola dűlő			2249/2	Má → Gksz		+				+	+	A tűzép telep részeként működő terület a tűzép teleppel egy besorolásba kerül.
6.	Ceglédi út			1939-1941, 1943, 1945- 1950	Má → Lf		+					+	A meglévő beépítésnek megfelelő besorolás.

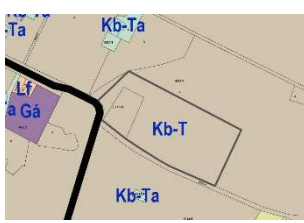
7.	Ceglédi út			0310/1	Má → Vi		+			+		A meglévő orvosi rendelő telkének a tényleges használatnak megfelelő átsorolása.
8.	Ceglédi út			0236/1 – 0236/11	Má → Lf	2,12	+			+		Csemő belterülete és Zöldhalom között évtizedek óta sűrűn beépített terület (ONCSA telep)
9.	Ceglédi út			2413, 2414, (2459) egy része, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503	Má → K- Mü					+		Mezőgazdasági üzemi terület hasznosításra jelent meg fejlesztői szándék a már működő gazdasági tevékenység bővítéséhez.
10.	Ceglédi út			0234/3, 234/5- 10, 0253/3 egy része	Gkszs → Gá			+				Az OTÉK új területfelhasználási kategóriájába sorolás.
11.	Ceglédi út – Fenyvesi iskola dűlő kereszteződése			0225/35 egy része, 0225/40 egy része	Gkszs → Eg					+		A korábbi tervben kijelölt gazdasági terület igénybevétele nem történt meg, érdeklődés nem tapasztalható. Csak a
				0225/34 egy része	Gkszs → Ev					+		

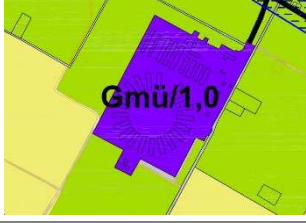
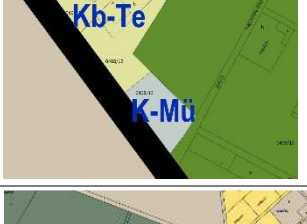
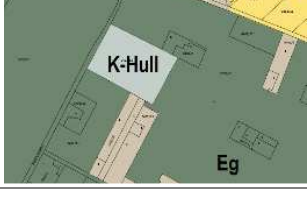
				0225/33 egy része, 0225/40 egy része	Gksz → Má					+	ténylegesen gazdasági funkciójú terület marad gazdasági besorolású, a többi általános mezőgazdasági, ill. erdő besorolásba kerül.
				0225/10	Má → Gá		+			+	
12.	Hornyák dűlő			0325	Má → K-Mü	4,66	+			+	A terület hosszú ideje beépített, gazdasági tevékenység, húsfeldolgozó üzem működik rajta (Freddo-Line Kft.).
13.	Kónya dűlő			0215	Gmü → K-Mü	4,78		+			Az OTÉK területfelhasználási kategóriájának változása miatti átsorolás.
14.	Kónya dűlő			0210/-9/a	Má → K-Mü		+			+	Meglévő üzemi területnek a funkciónak megfelelő átsorolása.
15.	Ceglédi út			0208/16-17	Gksz → Gá			+			Az OTÉK új területfelhasználási kategóriájába sorolás.
				0208/11-12	Gksz → Kb-Te				+	+	A korábbi téves lehatárolás korrigálása.

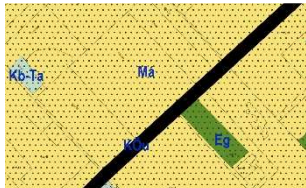
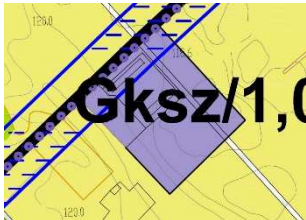
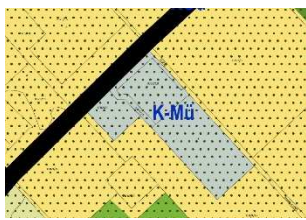
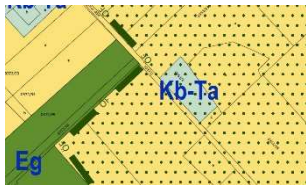
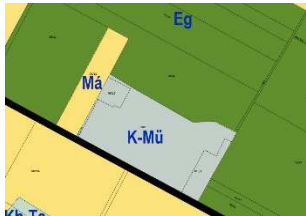
16.	Kossuth Lajos utca és az Óze dűlő között			0205/6, 0205/10-11, 0206/3, 0208/2-5, 0208/7, 0208/9, 0208/14-15, 0208/20-21, 0208/25	Lke → Kb- Te				+	+	A terület lakófunkcióval való hasznosítása nem történt meg, nem is várható beépülése. A Ceglédi út keleti oldalán felmerült kertvárosias lakóterület igény, annak megvalósítása érdekében is szükséges a visszasorolás.
				0205/17 egy része, 0207	Lke → Eg				+	+	
				0208/2, 0208/22	Lke → Ev				+	+	
17.	Ceglédi út – Határ út – Vári dűlő között			0335/3, 0335/4 egy része, 0335/5-6, 0335/19 egy része	Lke → Lf					+	A terület egésze szempontjából megfelelőbb a falusias lakóterület besorolás. Szabályozás nem készült rá a korábbi tervben, megszerzett jogokat nem csorbít az átsorolás.
				0335/19 egy része	Má → Lf					+	A terület lakó funkciójú besorolására évek óta igény van.
				0335/7-8, 0335/15-17	Má → Lf					+	A lakóterület fejlesztésre kijelölt terület közé ékelődött telkek átsorolása.

18.	Kossuth Lajos utca – Piac tér			632/1	Vt → Vi				+	+		Az intézmények Vi intézményterület besorolásba kerülnek.
				633/1	Vt → Vi		+		+	+		A bölcsőde funkciónak megfelelő átsorolás.
				633/3	Lf → Vt							A telek a mellette lévő Vt besorolású 633/2 hrsz-ú telekkel együtt alkalmas a sportpályával szemben fejlesztésre.
19.	Hétvezér tér, Szent István út – Petőfi Sándor utca			580/1	Vt → Vi			+		+		A funkciónak (Helytörténeti Múzeum, óvoda) megfelelő átsorolás.
				579				+		+		
				176/1 Szent István út felőli része	Vt → Kb-Ktf			+	+	+		A Polgármesteri Hivatal előtti tér megőrzendő beépítésre nem szánt területként.
				580/2, 581	Z → Kb-Ktb		+	+		+		Az OTÉK módosítás által bevezetett kategória jobban megfelel a tényleges használatnak.
				176/1 egy része	Vt → Vi			+				
20.	Petőfi Sándor utca			194/2	Vt → Zkk	0,55	+		+	+		A rendezvényter telkéből leválasztásra került a templomtér, mely a funkciójának megfelelően közkert besorolást kap.
				194/1	Vt → Vi			+				Az OTÉK módosítás által bevezetett kategória jobban megfelel a tényleges használatnak.

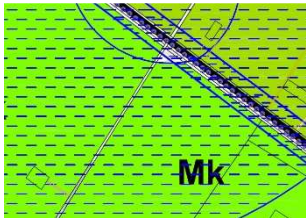
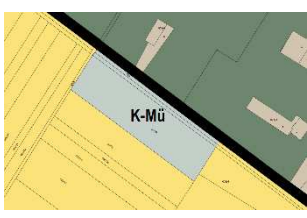
21.	Petőfi Sándor utca – Wass Albert utca kereszteződése			506/2	Lf → Zkk	0,053	+			+	A foghíjtelken parkot alakított ki az önkormányzat. Az átsorolás a funkciónak megfelelően történik.
22.	Homok utca – Bem József utca között			340	Z → Lf	0,77			+	+	A település szélén közpark, közkert kialakítása nem indokolt. Lakóterület számára megfelelő a terület elhelyezkedése.
23.	Szent István út			52/3, 52/5-6	Vt → Vi			+			A funkciónak (iskola) jobban megfelelő kategóriába sorolás.
				52/2		0,24				+	A V vízgazdálkodási területek az OTÉK alapján más területekre
24.	Homok utca			374/50	V → K-Vke	0,13				+	alkalmazandók, nem a vízmű, víztorony területére.
25.	Csapó dűlő, az Ereklés út és a Herczegh dűlő között			812, 813, 814, 815, 816, 817/1, 817/2, 818/1, 818/2, 819, 820	Eg → Lf	1,91	+			+	A területen lakó- és kisipari gazdasági tevékenység működik jelenleg is, az átsorolás a valós funkciónak felel meg.

26.	Ereklyés út – Herczegh dűlő között			821, 822, 823, 824/1-2, 826, 827, 829, 830, 831, 832, 834/1-2, 835, 836, 837, 838/1-2, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847/1-2, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855	E → Mk		+		+		A területen lakó- és kertes mezőgazdasági tevékenység működik jelenleg is, az átsorolás a valós funkciónak felel meg.
27.	Szent István út – Szijj dűlő			702, 703/1-4	E → Lf		+		+	+	A régóta beépített terület a belterülethez szervesen kapcsolódik.
28.	Szent István út bevezető szakasza			04/36 egy része	Gksz → Má	0,55	+			+	A korábbi tervben kijelölt gazdasági terület igénybevétele nem történt meg, érdeklődés nem tapasztalható. Nem indokolt beépítésre szánt területként megtartani.
29.	Vasút dűlő			0337/3-4	K-te → Kb-T	20,43		+			A korábbi terv készítése után módosult az OTÉK, mely azóta lehetővé teszi a különleges besorolású területeket beépítésre nem szánt területként meghatározni.

				0337/4 egy része	E → Kb-T		+		+			A temető előtti, parkolónak használt terület átsorolása.
30.	Vasút dűlő			0415/2-4	Gks → Lf		+			+		A volt szeszfőzde melletti lakóterület funkciójának megfelelő besorolást kap.
				0415/1	Gks → Gá				+			Az OTÉK új területfelhasználási kategóriájába sorolás.
31.	Vasút dűlő			0419	Gm → K-Mü	19,16			+			Az OTÉK területfelhasználási kategóriájának változása miatti átsorolás.
32.	Dajka dűlő			0408/13	Gm → K-Mü	0,55			+			Az OTÉK területfelhasználási kategóriájának változása miatti átsorolás.
33.	Nagyiskola dűlő			0402/10	K-h → Kb-Hull				+			A korábbi terv készítése után módosult az OTÉK, mely azóta lehetővé teszi a különleges besorolású területeket beépítésre nem szánt területként meghatározni.
34.	Vett út			0357/9 egy része, 0357/6 egy része	Gm → E, Má		+				+	A korábbi tervben kijelölt gazdasági terület igénybevétele nem történt

35.				0353/37 egy része	Gmü → Má	1,87	+		+	meg, érdeklődés nem tapasztalható. Nem indokolt beépítésre szánt területként megtartani.
36.	Vett út			0369/10, 0369/16	Gkszs → Kmü	0,93		+		Az OTÉK területfelhasználási kategóriájának változása miatti átsorolás.
				0357/8 egy része, 0366 egy része, 0369/17 egy része	Gkszs → Má		+		+	A tényleges területfelhasználásnak és a telekhatároknak megfelelő lehatárolás módosítások.
				0369/9	Má → Kmü		+		+	
37.	Majoros dűlő			0375/8 egy része	Gmü → Má	0,42	+		+	A korábbi tervben kijelölt gazdasági terület igénybevétele nem történt meg, érdeklődés nem tapasztalható. Nem indokolt beépítésre szánt területként megtartani.
38.	Irsai dűlő			010/1-2	Gmü → K-Mü			+		Az OTÉK területfelhasználási kategóriájának változása miatti átsorolás.
				010/4	E → K-Mü				+	A jelenleg is gazdasági besorolású terület kiegészítése a mellette lévő, részben már használatba vett ingatlannal.

39.	Kupai dűlő			0152/1, 0152/3-7	Gmü → K-Mü	4,89		+					Az OTÉK területfelhasználási kategóriájának változása miatti átsorolás.
40.	Pesti út			052	Gmü → K-Mü	3,8		+					Az OTÉK területfelhasználási kategóriájának változása miatti átsorolás.
41.	Pesti út			0161/32 Pesti út felőli része	Mk → Gá	2,50							A terület hosszú ideje beépített, gazdasági tevékenység működik rajta (Orlov-Fa Kft.).
42.	Pesti út			045/4	Gmü → K-Mü	1,06		+					Az OTÉK területfelhasználási kategóriájának változása miatti átsorolás.
43.	Labát dűlő			045/1 egy része	Gmü → Eg			+				+	A korábbi terven elcsúszott a jelölés. A 045/3 hrsz-ú ingatlanon és környezetében folyik gazdasági tevékenység, a kijelölés arra a telekre vonatkozott.
				045/1 egy része	Gmü → K-Mü			+	+	+		+	
				045/3	Mk → K-Mü			+		+	+	+	

44.	Pesti út – Orlik dűlő			028/8	Mk → K-Mü	3,75	+			+	+	A terület hosszú ideje beépített, gazdasági tevékenység működik rajta (baromfitelep).
-----	-----------------------	---	--	-------	-----------	------	---	--	--	---	---	---

További változások

Csemő teljes közigazgatási területén találhatók szórványtanyák megőrzése a hagyományos tanyás életforma korszerű formában történő továbbviteléhez és a tájfenntartáshoz elégséges építési lehetőség biztosítása érdekében szükséges. Különleges beépítésre nem szánt területként kerülnek rögzítésre a szerkezeti tervben.

Zöldhalom sűrűn lakott, volt zártkertként nyilvántartott területe általános mezőgazdasági besorolás helyett kertes mezőgazdasági besorolást kap.

A jelenleg erdő besorolású területeken található tanyák az erdőtelepítést megelőzően is tanyatelkek voltak. Az erdő besorolás nem teszi lehetővé a tanyák rendeltetésnek megfelelő beépítését, ezért különleges tanyatelek besorolást kapnak.

2.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A Csemőt érintő hatályos területrendezési tervek:

- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (OtrT)
- Pest Megye Közgyűlésének 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelete Pest Megye Területrendezési Tervéről (PMTT).

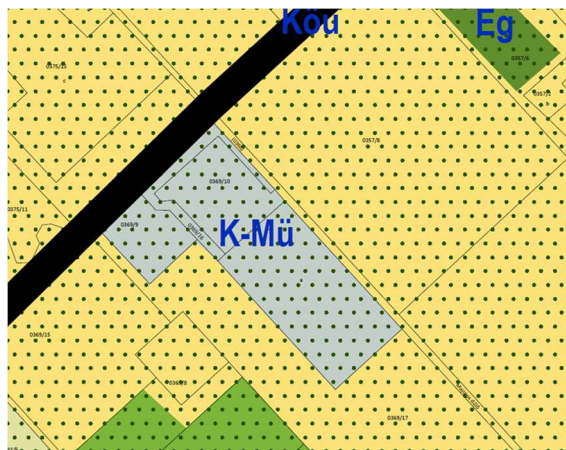
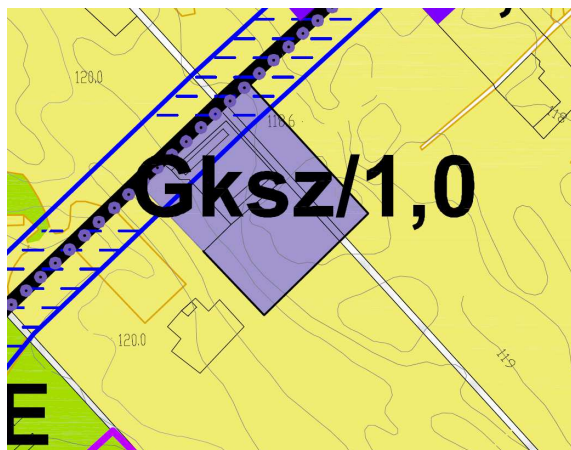
A területfelhasználással kapcsolatos összefüggések

terület-felhasználás	az OtrT előírása	a megyei területrendezési tervben Csemőre megállapított terület-nagyság	az OtrT szerinti kötelezettség (ha)	Csemő település-szerkezeti tervében kijelölt terület-nagyság
erdő	az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni	5.733,81 72,17%	$5.733,81 \times 0,75 =$ min. 4.300,358 min. 54,13%	4.641,65 ha 58,43 %
mezőgazdasági	a mezőgazdasági területet legalább 85%-ban mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni	0 0%	0	0
vegyes	a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági, erdőterület, vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen bármely települési	1.990,30 25,05%	$1.990,30 \times 0,85 =$ 1.691,755 ha 21,29 %	2.195,2 ha 27,63% a mezőgazdasági és természetközeli területfelhasználású területek egészét számítottuk a

	területfelhasználási egység kijelölhető,			vegyes területfelhaszná- lásba
települési térség	a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható	219,34 2,76%	-	202,67 ha 2,55 %
vízgyűjtőterületi térség	vízgyűjtőterületi térséget legalább 85%-ban vízgyűjtőterületi terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni.	1,29 0,02%	$1,29 \times 0,85$ $=$ min. 1,096⁵ ha min. 0,013 %	25,2 ha 0,32%

Az országos és megyei övezetekkel való összefüggések:

Az országos ökológiai hálózaton belül lehatárolt ökológiai folyosó területén található korábban kereskedelmi-szolgáltató terület besorolású működő tehenészet a Vett út – Majoros dűlő kereszteződésénél (ld. ábra) különleges mezőgazdasági üzemi terület besorolást kap. A beépítésre szánt terület lehatárolása a valóságnak megfelelően változott.



Más településszerkezeti változás nem érint országos vagy megyei övezetet.

2.3. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Az új településszerkezeti terv az új településfejlesztési koncepcióval együtt készül, az összhang ezáltal biztosított. A koncepció a mennyiségi fejlesztés helyett a minőségi fejlesztést tűzi ki célul. A beépítésre szánt területek mennyisége nem növekszik.

SZAKÁGI JAVASLATOK

I. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

I.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

Csemő a Pilis-Alpári homokhát kistájon helyezkedik el. Domborzata síkság jellegű, horizontálisan gyengén szabdalt, a hosszanti vízlevezető laposok Ny-ÉNy-K-DK-i irányúak. A közigazgatási terület nagyobb részét a gyenge termékenységű és bizonytalan hozamú humuszos homoktalaj teszi ki, míg a Cegléd irányába eső külterületi (északkeleti) részén futóhomok jellemző. A vízfolyások mentén homokon képződött réti talajok is találhatóak. A Csemőn jellemző talajtípusokról általában elmondható, hogy igen nagy víznyelésű és vízvezető képességűek.

A talaj alapvetően határozza meg Csemő tájszerkezetét. A gyenge termékenységű és bizonytalan hozamú homoktalajok növénytermesztésre csak korlátozottan alkalmasak. A korábbi évszázadokban a területet legelőként hasznosították, ennek azonban véget vetett a gyepek leromlása és a futóhomok terjedése. A futóhomok megkötésére – elsősorban Zöldhalom területén – nagy kiterjedésű szőlőt telepítettek, melyből mára nagyon kevés maradt. A talaj védelme érdekében a közigazgatási terület jelentős része erdősítésre került. Az erdők nagyobb része gazdasági rendeltetésű. Közjóléti erdő a Putrisarki erdő, védelmi rendeltetésű erdőként pedig a Gerje-menti védett területen található erdők és a Nagykőrösi pusztai tölgyesek.

A növénytermesztésre alkalmas mezőgazdasági területek jellemzően a közigazgatási terület északi és keleti részén találhatóak. E területek nagyobb részt általános mezőgazdasági területbe sorolhatók, itt a tanyák és a körülöttük lévő termőföldek között közvetlen tulajdonosi vagy használoi kapcsolat kevés esetben feltételezhető. Jelentős kiterjedésű volt zártkerti terület Zöldhalom, ahol viszont a termelés és ahhoz kötődően a helyben lakás jellemző az ingatlanok többsége esetében.

Csemő tájszerkezetét meghatározó elemek a tanyák, melyek a XIX. század elejétől egyre növekvő számban jelentek meg a területen. Ma a község lakónépességének nagyobb része külterületen, jellemzően tanyán él. Ennek megfelelően a tanyák túlnyomó többsége lakott, ezért a település külterületének jelentős részét intenzív használat jellemzi. Az erdő- és mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó létesítmények mellett számos gazdasági, intézményi, kereskedelmi, vendéglátó és szállás funkciójú épület is külterületen található.

A településszerkezet alakítása szempontjából alapvető cél külterületen a hagyományos tanyás életforma korszerű formában történő továbbviteléhez szükséges, valamint a tájfenntartáshoz elégséges építési lehetőség biztosítása, a megmaradt táj- és természetvédelmi értékek megőrzése mellett.

I.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

A Duna-Ipoly Nemzeti park Igazgatóság nyilvántartása alapján táj. és természetvédelmi szempontból védendő területek az alábbiak:

- a természetvédelmi törvény erejénél fogva országos (ex lege) védettséget élveznek a Hosszúccsemőben (Gerje-mentén) és a Gógány-ér mellett található lapok
- NATURA 2000 területek a Gerje-mente (HUDI 20021) és a nagykőrösi pusztai tölgyesek (HUDI 20035)

- az országos ökológiai hálózat részét képezik az alábbi területek:
 - magterület: a Nagykőrösi pusztai tölgyesek – NATURA 2000 területre eső erdőterületek
 - ökológiai folyosó: a Majoros és a Nagy Pál dűlők melletti területek, a közigazgatási terület keleti oldalán, valamint a Gerje-ér mentén végig, a közigazgatási határ északi szakasza mentén
 - pufferterület: a Nagykőrösi pusztai tölgyeseket védő terület, a közigazgatási terület déli részén.
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe tartoznak a Nagykőrösi pusztai tölgyesek és a Gerje-menti területek.

A település közigazgatási területén sem országos, sem helyi jelentőségű egyedi jogszabállyal védett természeti terület nem található.

A TÉKA Tájértéktáradatbázisa és az elvégzett terepbejárás alapján az alábbi egyedi tájértékek jelölése javasolt a szerkezeti tervben:

- út menti kőkeresztek:
 - Szent István út – Határ út kereszteződésénél
 - a belterülettől délre, a Szent István út mellett
 - Zöldhalomban a Ceglédi út 31. szám alatt
- Határkő a Szélmalom dűlőnél
- Gyurkadomb (Sashalom – geodéziai háromszögelési pont).

I.3. TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

Csemőben tájvédelmi szempontból az alábbi természeti értékek meghatározók:

- Nagykőrösi pusztai tölgyesek és a Gógány-ér menti ex lege védett lápterület
A Nagykőrösi pusztai tölgyesek az eurázsiai tölgyes erdőszytyeppek különleges, homokos talajokon kialakult formájának szinte utolsó, és legnagyobb kiterjedésben megmaradt hírmondói. A talajvíztükörhöz közelebbi, mélyebb fekvésű, üdőbb termőhelyeken kialakult zárt tölgyesek váltakoznak a szárazabb termőhelyek fátlan homoki gyepekkel, rétekkel mozaikoló, nyárfa fajokkal és változatos cserjeszinttel, cserjés erdőszegéllyel kísért ligetes erdeivel. A Nagykőrösi pusztai tölgyesek NATURA 2000 területéhez tartozik a Csemő keleti közigazgatási határa mellett, a Gógány-ér mentén található ex lege védett lápterület is.
- Gerje-menti láprétek és ex lege védett lápterület
Az erősen szabályozott Gerje-patakot több helyen is töltések és füves élőhelyek kísérik az ártéri területeken. Lápszemek, kékperjés rétek, láprétek és szikes gyepek váltakoznak hamvas füzes és égeres ligeterdőkkel a felső folyásvidék mentén. A homoki gyepekbe néhol szürke nyaras foltok terjednek be. A Csemő közigazgatási határát is érintő Kis-Gerje mentén, az egykori tőzegbányák területén ma is zsombékos-tőzegmohás élőhelyfoltok találhatók, melyek többsége egyben ex lege védett lápterület is.
- Ökológiai folyosó
Az országos ökológiai hálózat részét képező, Zöldhalomtól délre és délkeleti irányba húzódó, fás ligetekkel tarkított gyepeket, erdőfoltokat és mezőgazdasági területeket egyaránt magában foglaló ökológiai folyosó lehetővé teszi az állat- és növényfajok számára a vándorlást, ezzel biztosítva a biológiai sokféleség megőrzését. Az ökológiai

folyosó tájképi szempontból is fontos értéke Csemőnek, különösen a Ceglédi útról mindkét irányban feltáruló fás gyepes területek látványa.

Tájképvédelmi szempontból meghatározó elem a köznyelvben „Ceglédi Kékes”-ként is ismert, egyedi tájértékként nyilvántartott Gyurka-domb, másnéven Sashalom, mely Csemő belterületétől keletre, a Határ út mellett található magaslat, melyen geodéziai háromszögelési pont létesült.

I.4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Csemő biológiai aktivitásérték változásának számítását a külön kötetben dokumentált szerkezeti terv leírása tartalmazza.

Az előző és a jelenlegi biológiai aktivitásértékek különbözete a következő:

Településrendezési eszköz	BIA érték
Településszerkezeti terv 2006	55113,0
Szerkezeti terv 2019	55583,9
Különbözet	+470,8

Fentiek alapján a Csemő teljes közigazgatási területére számított biológiai aktivitásérték többlet értéke +470,8.

2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEINEK FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

Csemő zöldfelületi rendszere közterületi zöldfelületekből (utcák, terek, közparkok, közkertek), a zöldfelületi intézményekből és a közhasználat elől elzárt zöldfelületekből (intézményi és magánkertek) áll. Az önkormányzat és a helyi lakosok hagyományosan nagy hangsúlyt helyeznek a zöldfelületek esztétikus kialakítására, fásítására és virágosítására. A község legutóbb 2018-ban a Virágos Magyarország versenyen I. helyezést ért el.

A település zöldfelületi szempontból meghatározó közterületei és intézménykertjei a következők:

- Hétvezér tér
- Templom tér
- Petőfi Sándor utcai emlékpark
- Piac tér
- óvoda és iskola kertek
- tájház
- sportpálya
- temető.

Csemőben nagy figyelmet fordítanak az utcák esztétikus kialakítására is. A legtöbb utcában fasorok, virágoskertek találhatók, emellett számos utcában annak névadójáról készült szobor is elhelyezésre került. A település zöldfelületi rendszerének meghatározó utcái az alábbiak:

- Kossuth Lajos utca
- Szent István utca
- Petőfi Sándor utca
- Vasút dűlő
- Ceglédi út.

A belterület zöldfelületi rendszere nem választható el a külterületen meglévő zöldhálózati elemektől, melyek Csemő esetében a következők:

- erdőterületek, különösen a Putrisarki erdő
- Gyurkádomb
- burkolt és földutak menti fasorok, erdősávok, árkok, gyepes területek
- vízfolyások, csatornák (pl. Gógány-ér)
- tanyaudvarok.

Fentiek alapján Csemő zöldfelületi rendszere mennyiségben és minőségben is átlagon felülinek mondható. Alapvető feladat a zöldfelületek további színvonalas fenntartása. Néhány helyen, elsősorban az iskolakert esetében, funkcionális fejlesztés javasolt.

2.2. ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ALAKULÁSA

Csemőben a zöldfelületi ellátottságról számszerű adatok nem állnak rendelkezésre. A településszerkezet sajátosságai alapján a legnagyobb kiterjedésű belterületi zöldfelületet a magánkertek jelentik, melyek fontos szerepet töltenek be a helyiek életében, mindemellett ökológiai szempontból is értékesek, ezért védelmüket szabályozási eszközökkel is elő kell segíteni.

A település zöldfelületei kapcsán mennyiségi hiányról nem beszélhetünk. A közhasználatú zöldfelületek esetében területi bővítésre érdemben nincs lehetőség, ezért inkább azok minőségi és funkcionális szempontú további fejlesztési lehetőségeinek vizsgálata javasolt.

Az egyes közösségi célú zöldfelületeknek a település életében betöltött szerepe, s így az azoktól elvárt funkcionális, ökológiai és esztétikai érték különböző, ezért ezen szempontok együttes érvényesítése érdekében új közösségi célú zöldfelületek kialakítása, a meglévők átalakítása közterület-alakítási és kertépítészeti tervek alapján javasolt.

2.3. ZÖLDFELÜLETEK ÖKOLÓGIAI SZEREPÉNEK ERŐSÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A település közösségi funkciójú (intézményi és közterületi) zöldfelületeinek rendszere használati, esztétikai és ökológiai szempontból sem függetleníthető a külső környezettől, ezért a belterület és a külterület közötti zöldhálózati kapcsolatok megőrzése, és továbbfejlesztése szükséges. A nagyobb kiterjedésű élőhelyek és zöldfelületek egymás közötti kapcsolata leginkább a vonalas tájelemek (utak, csatornák) mentén biztosítható, ezért az arra alkalmas területeken erdősávok, fasorok telepítése javasolt.

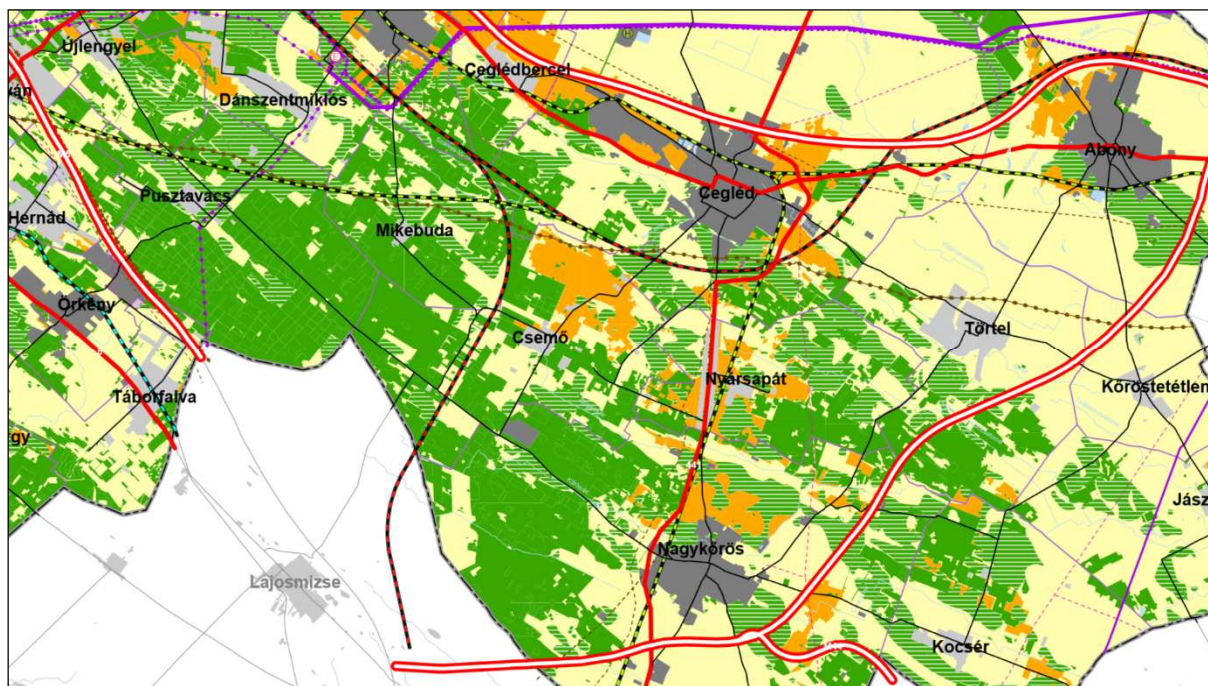
A zöldfelületek ökológiai értéke tovább növelhető megfelelő növényalkalmazással, a burkolt felületeknek a szükséges minimumra csökkentésével, a csapadékvíz helyben történő hasznosításával, öntözés biztosításával kisméretű állatok számára búvó vagy fészkelőhelyek kialakításával. A megfelelően kialakított és gondozott zöldfelületek a városi klímára is kedvező hatással vannak.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1. KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A közúthálózati kapcsolatok szempontjából Csemő helyzete a távlatban is kedvező, a jelenleginél is kedvezőbb lesz. A főúthálózati kapcsolatokat továbbra is a településtől nyugatra húzódó M5 autópálya, délre a 441sz. főút, keletre a 40-es és 4sz. főutak biztosítják. Ezen kívül, a magasabb rendű tervek szerint, a település környezetében több, az országos utakra vonatkozó fejlesztés is várható (M4, M8, Nagykőrös/Cegléd elkerülés). A magasabb rendű tervek ugyanakkor Csemőt közvetlenül érintő közútfejlesztést nem tartalmaznak. Nem változik a fő közlekedési tengelyek között a kis települést körülvevő országos mellékutak hálójának. Továbbra is várható a 4601j. út teljes hosszban történő kiépítése. A legközelebbi autópálya csomópont a távlatban is Lajosmizsénél lesz, amihez Cegléd-től Csemőn keresztül a változatlanul a 4608j. út vezet.

A szerkezeti terv továbbra is jelöl jelentősebb meglévő, illetve kiépítésre javasolt helyi útnyomvonalakat. Közülük az országos utakat egymáshoz kapcsoló, ezen belül is elsősorban a keleti irányba vezető útszakaszok a település hálózati kapcsolatai



szempontjából is fontosak.

részlet az új OTrT-ből

- kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-B
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.

helyi külterületi utak: K.VI.

3.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A közúti tömegközlekedési ellátást továbbra is a helyközi autóbuszjáratok biztosíthatják. A külterületi buszmegállóknál továbbra is javasolt egy-egy kisebb, P+R jellegű parkolónak a kialakítása, amit az érintett területek tulajdonosaival megegyezve lehetne megvalósítani. Ez segíthetné a tömegközlekedés használatát.

Vasúthálózat továbbra is Lajosmizsén, Nagykőrösön, vagy Cegléden érhető el.

3.5. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A magasabb rendű tervek szerint Csemőt a Gyál – Újlengyel – Nagykőrös térségi kerékpárút fogja érinteni, a kerékpárút a 4601j. út (pesti út) mentén halad át a településen. A kerékpárút nyomvonala a településrendezési eszközökben jelkulccsal jelenik meg, pontos területigénye majd a kerékpárút-tervek alapján lesz lehatárolható. A kisforgalmú helyi utcák, utak is alkalmasak a kerékpáros közlekedésre.

3.6. FŐBB GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A gyalogos közlekedés érdekében elsősorban a kertes területeken lenne szükség építésre, a vegyeshasználatú burkolatok megfelelő, a gyalogos közlekedést is szolgáló kiépítésére. A belterületi utcákban gyakorlatilag mindenütt van járda.

3.7. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A parkolást, rakodást az OTÉK előírásai szerint kell megoldani. Jelentősebb telken kívüli parkolási igény a központban lévő helyi intézményeknél, és a temetőnél jelentkezhet. A temetőnél a megfelelő parkoló kialakításához terület-igénybevételre is szükség van.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A település belterületi részére elmondható - mint azt már előző munkarészünkben is jeleztük -, hogy - a 2006-tól a hatályos település-rendezési terv idején is - összközművel rendelkezett, mivel mind a vízi-, (vízellátás, szennyvízcsatornázás), mind az energia közművek (a villamos energia-, és földgázellátás) hálózatai mellett, a hírközlés (vezetékes és vezeték nélküli rendszerei) is megvalósításra kerültek. Ennek megfelelően a község belterületi részén a városias ellátásnak megfelelő össz-közműves infrastruktúra ellátás áll a lakosság rendelkezésére, és ez egyben meghatározza, valamint elősegíti a település belterületi beépítés-fejlesztéseinek lehetőségeit is. Továbbra is problémaként jelentkezik a külterületek jelentős tanyavilágának vízi-közművesítése.

Az energia közművek közül a villamos energia-ellátás a tanyavilágban szinte 100%-osnak tekinthető, és mellette a gázellátás is fokozatosan, az igényeknek megfelelő módon fejlődött, kiemelve Zöldhalom térségében a gázellátás megvalósulását.

A csapadék-vízelvezetés, mint általában minden településen a megoldásra váró feladatok közé tartozik, de Csemő belterületi részén a kedvező talajviszonyok miatt a csapadékvizek általában elszivárognak a burkolattal nem rendelkező közterületeken is. A burkolt úthálózatok mentén, és a burkolattal ellátott közterületeken jelentős vízelvezetési fejlesztések történtek.

A település-fejlesztési koncepció továbbra is főleg falusias lakóterületi, gazdasági kereskedelmi-szolgáltató, és gazdasági ipari területek, valamint település vegyes és különleges - sportpálya, temető és rekreációs terület - jellegű terület-fejlesztést irányoz elő.

A településen jelen terv során nagyobb közműigényű fejlesztésre nem kerül sor.

A közművesítési munkarész kialakításához felhasználtuk a hatályos településrendezési terv közmű alátámasztó munkarészét, az önkormányzat és a közműveket üzemeltető társaságok által nyújtott adatszolgáltatásokat, továbbá a településfejlesztési koncepciót.

4.1. VÍZIKÖZMŰVEK

Vízellátás

Csemő település vízellátásának üzemeltetését 2015. január1-től a BÁCSVÍZ Vízf- és Csatornaszolgáltató Zrt. Ceglédi Üzemmnöksége vette át a Csemői Vízmű Kft.-től. A község közüzemi vízellátása helyi vízművel történik.

A belterület vízellátásának fejlesztése

A település belterületi részén a jelenlegi igényeknek megfelelő körvezetékes vízellátó hálózat üzemel.

A vízműtől a községi fővezeték a Szent István utca, Petőfi Sándor utca, Homok utca nyomvonalon húzódik D 160 mm-es /DN~150 mm/ KPE átmérővel a Homok utcában található víztoronyig.

A víztorony AK 100-37/2 típusú 100 m³-es.

A további nagyobb vezetékek D 110 mm-esek, míg az elosztóhálózat D 90 mm-es. Az ismertetett hálózat körvezetékes rendszert alkot.

A kiépített közcsőhálózat 2004-2008 között szinte nem változott 14,7 km, míg jelenleg a 2006-ban előírányozottnak megfelelőnek 16,0 km-re tehető.

A település vízellátó hálózata a jelenlegi vízigényeken túlmenően a távlati igények kiadására is alkalmas.

Megjegyzendő, hogy a belterületi vízbekötéssel rendelkező ingatlanoknál igen sok saját kút üzemel, mely csökkenti a közüzemi vízfogyasztást. Az ingatlanon létesített és létesítendő saját kutak üzemeltetése és telepítése engedély köteles.

Belterületi vízellátó hálózati fejlesztések

Csemő belterületén a meglevő hálózati rendszer a távlati igények kielégítésére alkalmas.

A hálózatbővítés új utca nyitása és intézmények bővítése esetén szükséges. A lakó-területeknél az új közterületek mentén a D 90, D 110 mm-es KPE körvezetékes hálózatot kell létrehozni, hogy valamennyi ingatlan vízellátásban részesüljön.

Távlatban vizsgálandó a vízbázis bővítése is.

Külterület jelenlegi vízellátása

A külterületi ingatlanok vezetékes vízellátásban nem részesülnek.

A külterület - Zöldhalom, Hantháza, Erekyés területrészekén található - a tanya-világ vízellátása egyedi kutakkal történik. Szinte minden ingatlan - tanya - saját általában fúrt kúttal rendelkezik. A községben jelentős fogyasztásnövekedést jelentett volna a külterületi tanyás beépítés közüzemi vízellátása, melynek javasolt hálózatát, fogyasztásokkal a hatályos településrendezési terv közmű alátámasztó munkarésze is tartalmazta. Ez nem került megvalósításra, annak ellenére, hogy továbbtervezését is elvégeztette az Önkormányzat.

Csemő külterületének vízellátás fejlesztése

Zöldhalom településrészen a gázellátásban részesülő dülő utak mentén indokolt a vízi-közművek közül a vízellátó hálózat kiépítése. A településrész vízellátó hálózatának D 160 mm-es KPE gerincvezetékét a Ceglédi út mentén javasoljuk kiépíteni. A további hálózatkiépítés a gerincvezetékéről - ágvezetékes hálózat esetén - D 110 mm-es KPE közcsővel oldható meg.

Távlatban számolni kell Ereky és Hantháza vezetékes vízellátó hálózatának kiépítésével, de a jelenlegi fogyasztói egységek nem indokolják gazdasági okok miatt a közüzemi vízellátó hálózat kiépítését.

A település vízellátó hálózati fejlesztési javaslatánál figyelembe vettük és betartottuk a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatóság Osztály 36300/2771-1/2015 számú véleményezésében leírtakat

Szennyvízcsatornázás

Csemő község belterületén elválasztott rendszerű csatornázás valósult meg. A szennyvízelvezető rendszer - szennyvíztisztító-telep és csatorna-hálózat - üzemeltetője a vízellátáshoz hasonlóan a BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt. Ceglédi Üzemmnöksége.

Mint azt már a bevezetőnkben is jeleztük, a település belterületén a szennyvízcsatornázás kiépítése már 2005-ben megtörtént.

A külterület jelentős tanyás beépítésénél a szennyvízelhelyezés általában zárt tározókban kerül összegyűjtésre, és u.n. „tengelyen” kerül a szennyvíztisztító telepre.

A szennyvízcsatorna-hálózat nagyrészt gravitációs rendszerben üzemel, de a szennyvizek továbbításában a szennyvíztisztító telepre juttatásában átemelők és nyomóvezetékek is szerepet kaptak. A község szennyvízcsatornázása helyi rendszerrel került megvalósításra.

A település szennyvíztisztító-telepe a Szent István út folytatásaként a Lajosmizsei út mellett a belterülettől 1,2 km-re létesült. A tisztított-szennyvizek befogadója a Gógány ér, mely az Irsai út mellett, a szennyvíztisztító-teleptől kb.700 m-re található.

A szennyvízcsatorna rendszeren hét átemelő került kialakításra, mely nagyrészt egy-egy vízgyűjtő-területi rendszert alkot.

A szennyvízcsatorna-hálózat 1-0-0 jelű DN 200 mm-es gravitációs főgyűjtője a Szent István utcában épült ki. Az 1-0-0 számú rendszer a település valamennyi szennyvizét fogadja. Az I. számú átemelő az 1-0-0 rendszer a Szent István utca végén a Gógány ér bal partján került letelepítésre. Az I. számú átemelőtől a szennyvíz a Lajosmizsei közút mellett D160 mm-es nyomóvezetéken kerül a már ismertett szennyvíztisztító-telepre. A meglévő gravitációs csatornahálózat DN 200 mm-es KG-PVC csövekből épült ki. A közbenső átemelők II.-VII. ig. általában rövid nyomóvezetékkel létesültek és nyomják a szennyvizet a befogadó gravitációs csatornába.

A település szennyvízcsatornázásának fejlesztése

A jelenlegi beépítéshez hasonlóan az új beépítési területeken gravitációs DN 200 mm-es KG-PVC szennyvízcsatorna-hálózatot javasunk kialakítani. A gravitációs csatornákkal összegyűjtött szennyvizeket vagy közvetlenül gravitációsan, vagy átemelő és nyomóvezeték segítségével a meglévő rendszerre kell rákötni.

A tanyavilág szennyvízelhelyezése

Zöldhalomnál amennyiben a vezetékes közüzemi vízellátás megvalósul, szintén gravitációs rendszerű szennyvíz csatornahálózatot javasolunk kialakítani. A gravitációs csatornákkal összegyűjtött szennyvizet áttemelő és nyomóvezeték segítségével javasoljuk rákötni a Kossuth L. - Szent István utca saroknál. A nyomóvezetékét NÁ 100 mm-es átmérővel javasoljuk kialakítani a Ceglédi közút mentén szabványos elhelyezéssel.

Az I. számú végátemelő kapacitását távlatban 300,0 m³/d szennyvízmennyiségre javasoljuk felbővíteni. A szennyvízcsatornába csapadékvizet bevezetni tilos!

A tanyavilág további területein szennyvízelhelyezésre a következők javasolhatók:

- a szennyvíz ellenőrzöttén vízzáróan kiképzett zárt szennyvízgyűjtő medencébe történő összegyűjtése és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítása,
- vagy környezetbarát - pld gyökérzónás, nádágyas - tisztítás technológiák alkalmazása,
- illetve helyben kialakítható teljes biológiai, vagy totáloxidációs technológiát biztosító szennyvíztisztító kisberendezés létesítése.

Szennyvíztisztító kisberendezés elhelyezésére a Vízügyi Hatóság által engedett rendszerekkel, a letelepítésre vonatkozó vízjogi létesítési engedély birtokában van lehetőség.

Csapadékvízelvezetés

Csemő csapadékvíz-elvezetés szempontjából eltér a települések felszíni vízelvezetési problémáitól, mivel belterületen a kedvező talajviszonyok miatt a csapadékvizek általában elszivárognak a burkolattal nem rendelkező közterületeken is, továbbá nagy hangsúlyt fordítanak a csapadékvizek elvezetésére, illetve ártalmatlanítására.

A településen összegyűlekező csapadékvizeket általában az utak mentén kialakított nyílt árokhálózattal vezetik el, illetve szivárogtató csatornában gyűjtik össze. Az árokhálózat, ahol kiépült burkolt, illetve földmedrű. Mindkét típusnál rendszeres karbantartás tapasztalható.

A belterületen és külterületi településrészekén vannak olyan utcák is, ahol egyáltalán nincs vízelvezetés, csak természetes szivárgás. Ezekben az utcákban, dűlőkben az útburkolással egy időben a csapadék-vízelvezetést is meg kell oldani. A csapadék-vízelvezetés szempontjából elsődlegesnek tartjuk a jelenlegi árokrendszerek vízzállító-kapacitásának szinten tartását, melyet csak megfelelő karbantartással lehet eszközölni.

Jelentős fejlesztésnek tekinthető a településközpont felszín közeli zárt vízelvezető rendszerének városias kialakítása.

A tervezési programban szereplő beépítés-fejlesztésekhez, ahol új közterület létesül, vagy az út burkolatot kap, ott a következőket javasoljuk:

- Az utak leburkolását csak vízelvezetéssel együtt szabad engedélyezni.

- Az új beépítéseknél az ingatlanok csapadékvizét telken belül javasoljuk elhelyezni, „ártalmatlanítani”. Például, az épületek, házak tetőfelületén összegyülekező csapadék-vizeket csapadék-víztározókban javasoljuk felfogni, és annak vizét locsolásra felhasználni.
- A településközpontban és a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, intézményterületeken a zárt csapadékcsatornázás az indokolt, de itt is célszerű alkalmazni a csapadékvíz tározását, és annak újra-felhasználását.
- A nagyobb parkoló felületek csapadékvizét olaj és hordalékfogón keresztül lehet a befogadóba bevezetni.

A belterületen, illetve a külterületen a település vegyes területfelhasználású (Vt) beépítéseknél zárt felszínközeli csapadékcsatornák kialakítását javasoljuk.

A 18/2003. (XII.9.) számú, települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásról szóló KvVM-BM együttes rendelet Csemő települést ár-belvízzel nem veszélyeztetett kategóriában sorolja.

4.2. ENERGIAELLÁTÁS

Villamosenergia ellátás

Csemő községben a villamosenergia-ellátás 100%-osnak tekinthető, még a külterületi ingatlanok is szinte teljes ellátásban részesülnek. Az elektromos hálózat üzemeltetője az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. Nagykőrösi Üzemigazgatósága.

A településen mind a kisfeszültségű, mind a közép-feszültségű hálózat légvezetékes formában üzemel, kivételt képez a településközpont a Szent István u. Petőfi Sándor csomópontja, ahol a kisfeszültségű és a közvilágítás hálózata földkábeles hálózattá építették át.

Az új beépítési területeken ki kell építeni a kisfeszültségű ellátó és közvilágítási hálózatokat.

A közvilágítási hálózat a főútvonalakon nátrium fényforrásos lámpatestekkel, a mellékutakban higanygőz és izzólámpákkal vegyesen üzemel, a kisfeszültségű hálózat oszlopain elhelyezve.

Az új közterületek mentén hasonló kialakítást javaslunk.

Gázellátás

A településen a gázellátás rendszere a belterületen vízellátáshoz hasonlóan teljesen kiépült. A belterületi középnyomású gázellátó hálózat lényegileg nem változott. A gázhálózat üzemeltetője a TIGÁZ ZRt.

A földgáz a község keleti oldalán nagy-középnyomású vezetéken érkezik a csemői gázfogadóig, nyomásszabályozóig. A nyomásszabályozó a Posta utca végén a 17/9 utcánál került kialakításra. A gázfogadótól kiinduló 3,0 baros hálózat középnyomású gerincvezetéke NÁ 90 mm-es KPE átmérővel a Posta utca, majd a Szent István utcában Posta utca , Rákóczi utca között épült ki. A többi utcában kiépült elosztóhálózat átmérője NÁ 63 mm-es. Az elmúlt időszakban a gázhálózat továbbfejlesztésre került és Zöldhalom külterületi településrészén is kiépült.

A nyomásszabályozótól kiépült középnyomású hálózat teljes gázellátást biztosít a település belterületének.

Zöldhalom településrész jelenlegi beépítésének nagy része is gázellátásban részesül lecsatlakozva a belterületi középnyomású gázhálózatról. A településrész gerincvezetéke a Ceglédi út mentén húzódik, melyről a tanyai dűlőutakon csatlakoznak le a középnyomású gázvezetékek.

A középnyomású rendszer már Zöldhalom településrész gázellátásba történő bekapcsolásával kiterheltnek tekinthető a hálózat további szabad kapacitással nem rendelkezik.

A további külterületi gázellátás a nagy-középnyomású gázhálózat fejlesztéssel történt. Ennek megfelelően Kónya és az Óze dűlők nagyfogyasztói nagy-középnyomású hálózaton kapják a gázenergiát.

A település belterületén történő fejlesztések továbbra is középnyomásról biztosíthatók. A külterületi gázellátást csak a nagy-középnyomású hálózat fejlesztésével lehet megoldani.

Termékvezetékek

Csemő Cegléd várossal határos északi külterületén kelet-nyugat irányú nemzetközi Ukrajna – Vásárosnamény – Tiszaújváros – Füzesabony – Szolnok – Százhalombatta szénhidrogén szállítóvezeték /termékvezeték/ húzódik az OTRT és a PMTT alapján. Védőövezete 30-30 m.

A szabályozási terv során a külterületi beépítés fejlesztéseknél és a HÉSZ-nél a nemzetközi termékvezeték és védőövezetét figyelembe kell venni.

Csemő külterületén, a település közvetlen északi határvonalán húzódó termékvezeték védőövezete mentén beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

A termékvezeték mentén bejelölésre került a védőövezet és az a biztonsági sáv, melyen bármilyen eddig nem alkalmazott tevékenység esetén az üzemeltető hozzájárulását meg kell kérni.

4.3. HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hálózat

Csemő község távbeszélő hálózati ellátását az UPC Szolgáltató Rt. biztosítja. A csemői fogyasztók az 53-as hívószámon csatlakozhatnak az országos rendszerhez.

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

A távbeszélő hálózat a település nagy részén kiépült, az UPC Rt. térségben színvonalas szolgáltatást nyújt, igény esetén, a távbeszélő hálózatokon keresztül vehető igénybe az

Internet, e-mail, Telefax és az adatátviteli szolgáltatások, az alközpont és a hálózatok jelentős tartalék kapacitással rendelkeznek.

Vezeték nélküli hírközlési építmények – mobil távközlés

Csemő mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető. Valamennyi üzemeltető a T-COM, a Telenor, VODAFONE megfelelő vételi lehetőséget biztosít a községben. A település vonzáskörzetében a mobil távközlést szolgáló bázisállomások és adóberendezések üzemelnek.

Telekommunikáció

A műsorszóró telekommunikációs adóállomások vételére egyedi, kisközségi és nagyközségi telekommunikációs hálózatok valósultak meg, és épültek ki Csemőben. A településen létesített kábeltelevíziós hálózatok, melyek a távközlési hálózatokkal együtt, velük azonos nyomvonalakon, alépítményekben és légkábeles tartószerkezeteken, illetve helyenként a kifeszültségű szabadvezeték hálózatok tartóoszlopaire szerelten valósultak meg.

Fenti rendszer lehetővé teszi előfizetői részére szinte valamennyi földi és műholdas sugárzású műsorszóró telekommunikációs adóállomás vételét, a választott programcsomagokkal kapcsolatos egyedi szerződésekben rögzítettek alapján.

4.4. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK

A hazai energiaellátás rendszerében a megújuló energia felhasználásának öt forrásával lehet és kell számolni: ezek a biomassza, a földhő, a nap, a szél és a víz.

A legnagyobb részarányt a biomassza, azaz a mezőgazdaságból, az erdőgazdálkodásból származó hulladékok, valamint az ipari és települési hulladékok biológiailag lebomló része jelenti.

A biomasszát elsősorban közvetlen hő-ellátásra és kapcsolt energiatermelésre célszerű hasznosítani. A biomassza közvetlen villamosenergia-termelésre történő hasznosításának azonban rosszak az átlagos energetikai mutatói. A biomasszát elsősorban táv-hőellátásra, konkrétan falufűtésre érdemes fordítani, és ide tartozik a családi házak egyedi fűtése is, ám ez utóbbi az előbbieknél gazdaságtalanabb. A családi házak fűtése biomasszával mindenekelőtt a fűtőanyag-termelők érdeke. A távfűtésben történő alkalmazás pedig elképzelhetetlen az állami beavatkozás nélkül.

Egyes biomassza típusoknál – trágya, lágyszárú növények, szennyvíziszap, települési hulladék – a tüzelési technikákkal szemben célszerűbb átállni a biogáz termelésre, amely a vidékfejlesztésnek is fontos eszköze lehet. A biogáz, amely mind a távhő- mind a gázellátásban hasznosítható, a jelenlegi földgázfogyasztás akár 11 százalékát is kiválthatná.

A földhő vagy geotermikus energia alapja a szilárd talaj felszíne alatt, a felszíni vizekben - elsősorban termálvizekben -, valamint a levegőben hőként tárolt energia.

Magyarországot nemzetközi összehasonlításban „nagyhatalomként” szokták emlegetni geotermikusenergia-vagyonunkat látva.

A földhő leginkább hőtermelésre javasolható, intenzív beépítéseknél még a földgáz kiváltására is jelentős szerepet játszhat felhasználása. Budapesten a VIII. és IX. kerület új intenzív beépítéseinél egyre gyakori felhasználása.

Csemőnél település vegyes terület felhasználású (Vt) nagyobb létesítmény beépítése esetén javasolható.

A napenergia felhasználása jelenleg a legkisebb arányú a megújuló energiaforrások között. A napenergia legjobb alkalmazási lehetősége az időszakosan üzemeltetett létesítmények, például a kempingek, panziók, nyaralók energiaszükségleteinek kielégítése. Meleg víz előállítására 90 százalékos hatásfokkal hasznosítható, éves átlagban azonban a hatásfok 30-50 százalékos.

Az ún. fotovillamos napelemek az elkövetkező időszakban már a hazai villamosenergia-rendszer fejlesztésének számításba vehető részévé vált. Kialakításuk elsősorban az autonóm áramforrások szempontjából szükséges és lehetséges.

Csemő hő-ellátásban indokolt növelni a napelemek szerepét, mert a nyári melegvíz-ellátásban számottevő földgáz-megtakarítást eredményezhet.

Csemő térségében a tanyavilágban elképzelhető, hogy a napenergia mellett az egyedi szélenergia-hasznosítás is számításba jöhet.

KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

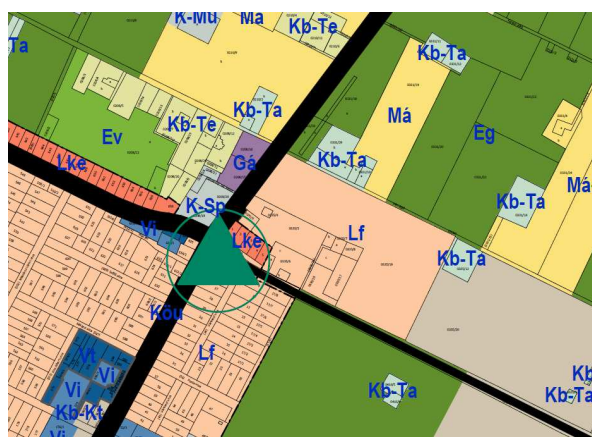
Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. sz. melléklet 2. pontja alapján környezeti értékelés készült, melyet külön tervdokumentáció tartalmaz.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI JAVASLATOK ÖSSZHANGJA A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBEN RÖGZÍTETT ELHATÁROZÁSOKKAL, TERÜLETEK AKTIVÁLÁSA, ÜTEMEZÉSE

A településszerkezeti tervvel együtt készül a helyi építési szabályzat, szabályozási terv, így az összhang biztosított.

A szabályozás által meghatározott övezetek a Ceglédi út – Határ út – Vári dűlő között tervezett kertvárosias lakóterület kivételével megfelelnek a településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználási kategóriáknak.



A településszerkezeti tervben átsorolt lakóterületnek az új besorolás szerinti igénybevétele később, a konkrét beépítési igény megjelenése után történik meg.

A Ceglédi út – Határ út – Vári dűlő között tervezett lakóterület aktiválódása a konkrét fejlesztési igény alapján szintén a helyi építési szabályzat módosulásával történik meg. A terület addig a korábbi övezeti besorolás (Má) szerint használható.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A SZABÁLYOZÁS CÉLJAINAK ÉS ESZKÖZEINEK ISMERTETÉSE, AZOK ÖSSZEFÜGGÉSEI, A SZABÁLYOZÁS ALAPELVE, A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK JAVASLATA, A SZABÁLYOZÁS ESZKÖZEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A szabályozás célja a település közigazgatási területén a telkekhez fűződő sajátos helyi követelmények, jogok és kötelezettségek meghatározása a magasabb rendű szabályoknak és területrendezési terveknek megfelelően, szem előtt tartva a természeti, táji és épített értékek védelmét.

A szabályozás eszközei: a helyi építési szabályzat és mellékletei, függelékei.

A helyi építési szabályzat helyi (önkormányzati) rendelet, jogszabály. A mellékletek tartalma csak rendeletmódosítással változtatható, kötelezően betartandók. A függelékek tájékoztató jellegű információkat tartalmaznak, melyek folyamatosan aktualizálhatók.

A mellékletek:

- szabályozás terv
- az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési paramétereit meghatározó táblázatok
- állattartó építmények védőtávolságai

A függelékek:

- a nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke
- a földhivatali nyilvántartás szerinti tanyatelkek jegyzéke
- a földhivatali nyilvántartás szerinti külterületi kivett lakóház, udvar besorolású ingatlanok jegyzéke

A szabályozás alapelvei egyrészt a tartalomra, másrészt a felhasználásra vonatkoznak.

A tartalomra vonatkozó alapelvek:

- a településkép megőrzése, javítása
- a természeti adottságok, az egybefüggő természeti-, mezőgazdasági-, erdőterületek megőrzése, védelme
- lehetőség biztosítása a fejlesztési szándékok számára
- a településre jellemző tanyavilág rendeltetésszerű használatának biztosítása.

A felhasználásra vonatkozó alapelv, hogy áttekinthető, jól használható legyen mind az építtetők, mind az önkormányzat és a hatóság számára.

A változtatási szándékok javaslata:

A korábbi szabályozáshoz képest a legnagyobb változás a külterületi beépítési szabályozásában történik: míg korábban az országos szabályozáshoz hasonlóan a nagykiterjedésű telkeken [10.000 m²- 20.000 m² (1 ha – 2 ha) között 1%, 20.000 m² – 30.000 m² (2 ha – 3 ha) között 2%, 30.000 m² (3 ha) felett 3%-os beépíthetőség] volt

megengedett a beépítés, a tervezet éppen fordítva: a nagyszámú (800 felett) tanyatelken, ill. – elsősorban Zöldhalomban – a külterületi kivett lakóház, udvar földhivatali nyilvántartású területek beépíthetőségét tartalmazza, az összefüggő nagy területek pedig nem lesznek beépíthetők, ezek a nagy területeket igénylő funkciókra (mezőgazdaság, erdő) alkalmasak, arra használhatók.

Zöldhalom sűrűn lakott területein a lakófunkció visszaszorítása nem reális alternatíva, itt a megfelelő keretek között meg kell teremteni a lehetőséget. Ugyanakkor Zöldhalom lakóinak és leendő lakóinak számolniuk kell azzal, hogy a belterületi részeknél kevesebb szolgáltatást biztosít az önkormányzat (pl. szennyvízcsatorna, vezetékes gáz, szemétszállítás), ezeket a lakóknak maguknak kell megoldaniuk.

A változtatások többsége a hosszú évek óta meglévő tényleges használatnak megfelelő átsorolás, valamint a most hatályos terv jóváhagyása utáni OTÉK változások által bevezetett, a tényleges használatnak jobban megfelelő új területfelhasználási kategóriákba sorolás.

Tényleges fejlesztési szándék egyedül az újonnan kijelölésre kerülő kertvárosias lakóterület beépítésére jelentkezett. Ennek szabályozása majd a konkrét igény és befektető ismeretében készül el.

A szabályozás eszközeinek összefoglalása:

A szabályozás a településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználási kategóriáinak megfelelő övezetek építési előírásait tartalmazza. Egy fejlesztési terület esetében nem határozunk meg a településszerkezeti tervnek megfelelő övezetet, itt a szabályozás elkészültéig marad a korábbi terv szerinti általános mezőgazdasági övezet.

AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TARTALMI ELEMINEK ÉS AZOK RÉSZLETEZETTSÉGÉNEK MEGHATÁROZÁSA

**A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről,
Valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló
314/2012. (xi. 8.) Kormány rendelet alapján**

Az új jogszabályi környezet új terv készítését teszi szükségessé. Ennek megfelelően az alátámasztó munkarész a „8. Beépítési terv” és a Csemő esetében nem releváns „3.2. Főbb közlekedési csomópontok” fejezetek kivételével a tartalmi követelményeket teljeskörűen tartalmazza.

A „9. Környezeti értékelés” külön kötetben kerül dokumentálásra.

A településszerkezeti eszközökben nem történik olyan változás, mely igényelné a beépítési terv szintű részletezettséget.

Csemő, 2018. március 13.

Szilberhorn Erzsébet
mb. főépítész