



CSEMŐ KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

2



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

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

**IV. KÖTET
2019. FEBRUÁR**



dr. Lakos Roland
 dr. Kovács Tímea
 Szilberhorn Erzsébet

polgármester
 jegyző
 mb. települési főépítész

A TERV KÉSZÍTŐI

Felelős tervező:	Csohány Klára okl. építészmérnök É, TT/I, TR 13-1113	Catamina Studio
Településrendezés	Csohány Klára okl. építészmérnök É, TT/I, TR 13-1113 Rigó István okl. tájépítészmérnök városépítési – városgazdálkodási szakmérnök K 01-5189, TT 01-5189, TK 01-5189 Farkas Szilvia okl. településmérnök	Catamina 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 Kutas Dóra	Catamina Studio

HATÁROZATI JAVASLAT

Csemő Község Önkormányzat .../2019. (...) határozata Csemő Község Településszerkezeti Tervéről

Csemő Község Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően az alábbi döntést hozza:

1. Csemő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja a község teljes közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti tervet.
2. A településszerkezeti terv az alábbi, a jelen határozat mellékletét képező következő szöveges és rajzi munkarészekből áll:
 1. melléklet: Csemő településszerkezeti terv leírása
 2. melléklet: Csemő településszerkezeti tervlapja m 1:15.000

E határozat 2019.-én lép hatályba.

Felelős: dr. Lakos Roland polgármester

.....
dr. Lakos Roland
polgármester

.....
dr. Kovács Tímea
jegyző

Csemő község 1:15.000-es méretarányban készült településszerkezeti tervlapja a település nagyságát, sajátosságait figyelembe véve meghatározza a település szerkezetét és területfelhasználását, továbbá rögzíti a településre vonatkozó védelemmel és korlátozásokkal érintett területeket.

A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

I. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A tervezett területfelhasználás nagyrészt a jogszabályokon alapuló lehatárolásoknak való megfeleltetést vagy a tényleges területhasználatot, kisebb mértékben a jövőbeni szándékokat követi.

A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.

A beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) lakóterületek
 - kertvárosias lakóterületek (Lke)
 - falusias lakóterületek (Lf)
- b) intézmény terület (Vi)
- c) településközpont (Vt)
- d) kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz)
- e) általános gazdasági területek (Gá)
- f) különleges területek
 - nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
 - mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)
 - folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület (K-Szt)
 - különleges vízkezelési területek (K-Vke)

A beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) közlekedési és közműterületek
 - közúti közlekedési területek (KÖu)
- b) zöldterületek
 - közkert (Zkk)
- c) erdőterületek
 - védelmi (Ev)
 - gazdasági (Eg)
 - közjóléti (Ek)
- d) mezőgazdasági területek
 - kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - általános mezőgazdasági terület (Má)

- e) vízgazdálkodási területek
folyóvizek medre és parti sávja (V)
- f) természetközeli terület (Tk)
- g) különleges beépítésre nem szánt területek
temető (Kb-T)
burkolt vagy fásított köztér, sétány (Kb-Kt)
hulladékkezelő, -lerakó területe (Kb-Hull)
folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kb-Szv)
kereskedelem, vendéglátás (Kb-Kv)
zöldhalmi tanyás terület (Kb-Tz)
anyagazdaság területe (Kb-Ta)
egyéb tanyás terület (Kb-Te)

Beépítésre szánt területek

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határát (legnagyobb beépítési sűrűségét) az alábbi táblázat tartalmazza:

területfelhasználási egységek	térképi jel	legnagyobb szintterület sűrűség [m ² /m ²]
kertvárosias lakóterületek	Lke	0,4
falusias lakóterületek	Lf	0,4
településközpont	Vt	1,0
intézményterület	Vi	1,0
kereskedelmi. szolgáltató területek	Gksz	0,5
általános gazdasági területek	Gá	0,5
nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	0,2
szennyvíztisztító területe	K-Szv	0,4
mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,6
különleges vízkezelési területek	K-Vke	1,0

■ Lakóterületek

Csemő község lakóterületei maradnak a korábbi terv szerinti falusias és kertvárosi lakóterületek, kivéve a Kossuth Lajos utca és Őze dűlő között korábban kijelölt kertvárosi lakóterületet, mely visszasorolásra kerül általános mezőgazdasági területbe.

Lakóterületek egyrészt a korábbi településszerkezeti terven jelölt meglévő területek:

- ◆ a belterület, kivéve a korábbi terv szerint besorolt településközpont, vízmű és zöldfelület besorolású területeket (Lf)
- ◆ a Ceglédi út mellett a Vasút dűlő és a Vári dűlő között kijelölt lakóterület (Lke).

Lakóterületek másrészt az újonnan kijelölésre kerülő lakóterületek:

- ◆ a Bem József utca és a Homok utca közötti korábbi zöldfelület (Lf)
- ◆ a Vasút dűlő és a Vári dűlő közötti korábbi általános mezőgazdasági terület (Lf)
- ◆ Ceglédi út mellett az Iskola dűlő térségében (Lf)
- ◆ Ceglédi út mellett az ONCSA telep meglévő, falusias beépítésű területe (Lf)
- ◆ Csapó dűlő, az Ereklés út és a Herczegh dűlő között (Lf)

- ♦ a Vasút dűlő mentén a volt szeszfőzde mellett (Lf)

Az újonnan kijelölésre kerülő lakóterületek közül csak a Bem József utca – Homok utca és a Vasút dűlő – Vári dűlő közötti területek nincsenek beépítve.

■ Településközpont (Vt)

Településközponti területbe soroltak egyrészt a korábbi településszerkezeti terven jelölt terület:

- ♦ a Szent István út – Petőfi Sándor utca – Kiss Albert utca – Rákóczi utca által határolt tömb az óvoda, a Helytörténeti Múzeum és a beépítésre nem szánt különleges burkolt közterület kivételével

másrészt a külterületi intézmények, üzletek, szolgáltatások számára biztosított területek:

- ♦ az Iskola dűlőben a régi zöldhalmi iskola és környezete
- ♦ Ceglédi út – Fő út kereszteződésében az orvosi rendelő

■ Intézményterület (Vi)

Intézményterületbe soroltak egyrészt az alábbi, a korábbi településszerkezeti terven településközponti területbe sorolt területek:

- ♦ a Községháza telke a tervezetben kijelölt különleges burkolt köztér, sétány területe nélkül
- ♦ az iskola telke a mellette lévő két telekkel
- ♦ a katolikus templom telke
- ♦ a református templom és a bölcsőde telkei
- ♦ az óvoda telke
- ♦ a Helytörténeti Múzeum

másrészt a külterületi intézmények számára biztosított újonnan kijelölt területek:

- ♦ a Zöldhalmi orvosi rendelő területe

■ Kereskedelmi-szolgáltató területek (Gksz)

A kereskedelmi-szolgáltató területek a korábbi tervhez képest a következőképpen kerülnek kijelölésre:

Változatlanul maradó gazdasági-kereskedelmi besorolású területek:

- ♦ Iskola dűlő menti tüzép
- ♦ Vári dűlő menti volt borfeldolgozó, borház.

■ Általános gazdasági területek (Gá)

Az általános gazdasági területek kategóriát a korábbi terv jóváhagyása után vezette be az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK). A tervben kijelölt általános gazdasági területek egy része a korábbi tervben kereskedelmi-szolgáltató terület besorolású volt:

- ♦ a Ceglédi úton a Mikebudai út térségében kijelölt működő gazdasági terület

- ◆ a Ceglédi út – Fenyvesi iskola dűlő kereszteződésében meglévő beépült, ill. részben beépült vállalkozási terület
- ◆ üzemanyagtöltő állomás területe a szomszédos telekkel a Ceglédi út mentén
- ◆ Vasút dűlő mentén a volt szeszfőzde

Új kijelölésű általános gazdasági besorolású terület

- ◆ a Ceglédi úton a Mikebudai út térségében kijelölt működő gazdasági terület telkének korábban általános mezőgazdasági besorolású része
- ◆ a Fenyvesi iskola dűlő déli oldalán működő meglévő gazdasági terület
- ◆ Pesti út, Orlov-Fa Kft, fafeldolgozó üzem.

■ Különleges területek

Különleges beépítésre szánt területbe azok a területek tartoznak, melyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak környezetükre, vagy azok más övezetbe nem sorolhatók.

Csemő különleges beépítésre szánt területeibe tartozik egyrészt a korábbi településszerkezeti terv szerinti nagyterjedésű sportolási célú terület, a meglévő sportpálya (K-Sp).

Különleges beépítésre szánt területbe tartoznak másrészt a korábbi tervben más területfelhasználásba sorolt területek egy része:

- ◆ szennyvíztisztító telep (K-Szv) (korábban K-h)
- ◆ különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)
 - Kónya dűlő, Concordia (korábban Gmü)
 - Vett út – Majoros dűlő kereszteződésében meglévő tehenészet (korábban Gksz) a lehatárolás módosításával
 - Vasút dűlő, sertéstelep (korábban Gmü)
 - Dajka dűlő, volt borospince (korábban Gmü)
 - Irsai dűlő, volt tsz major (korábban Gmü)
 - Kupai dűlő, sertéstelep (korábban Gmü)
 - Pesti út, Mizsetáp tojótelep (korábban Gmü)
 - Pesti út, pulykatelep (korábban Gmü)
 - Labát dűlő ostyaüzem (korábban Gmü) a lehatárolás módosításával
- ◆ különleges vízkezelési területek (K-Vke)
 - vízmű (korábban V)
 - hidroglóbusz (korábban V)

Új kijelölésű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi (K-Mü) területek az alábbiak:

- ◆ Mikebudai út, majorság
- ◆ Ceglédi út, a Fenyvesi iskola dűlő térségében
- ◆ Kónya dűlő, Palotás pálinka üzem
- ◆ Hornyák dűlő, Freddo-Line Kft., húszem
- ◆ Pesti út, baromfitelep.

Beépítésre nem szánt területek

■ Közlekedési területek

A közlekedési területeket az országos utak közúti közlekedési területe képezi.

■ Zöldterület – közkert (Zkk)

A Csemő belterületén található zöldterületek közkertek, melyek a szabadidő eltöltésére, közösségi programok, pihenés számára lettek kialakítva.

Közpark besorolásúak az újonnan kijelölt zöldterületek:

- ◆ a katolikus templom melletti rendezvényter és
- ◆ a Wass Albert – Petőfi Sándor utca kereszteződésében a Dózsa György tér.

■ Erdőterület

Csemő közigazgatási területén védelmi, közjóléti és gazdasági rendeltetésű erdőterületeket egyaránt tartalmaz a szerkezeti terv. Az Országos Erdőállomány Adattárban rögzített erdőrészletek jellemzően a nyilvántartás szerinti elsődleges rendeltetésnek megfelelő erdőterületként kerültek feltüntetésre a szerkezeti tervben. Ez alól kivételt képez néhány olyan, kisebb kiterjedésű erdőrészlet, amelyek rendeltetésüket tekintve a környező nagyobb erdőrészletek közé ékelődnek.

■ Mezőgazdasági terület

A szerkezeti terv kertes és általános mezőgazdasági területeket egyaránt tartalmaz.

Kertes mezőgazdasági területként Zöldhalom, valamint a belterülettől keletre lévő két telektömb jellemzően művelés alatt álló, földhivatali nyilvántartás szerinti volt zártkerti területei kerültek rögzítésre. A tájhasználat, az értékvédelem és a beépítési jellemzők alapján a kertes mezőgazdasági területek a Helyi Építési Szabályzatban és a szabályozási tervben differenciáltan kezelendők.

Általános mezőgazdasági területek a külterület egyéb mezőgazdasági hasznosítású területei. 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. A nagytáblás műveléshez igazodó teleknagyságú mezőgazdasági területeken, elsősorban birtokközpont jelleggel indokolt építési lehetőséget biztosítani.

■ 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

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

■ Különleges beépítésre nem szánt terület

A korábbi terv készítése óta módosult OTÉK kiterjesztette a beépítésre nem szánt különleges területek körét, így lehetőség nyílt a valós területfelhasználáshoz közelebb álló területfelhasználások megállapítására:

- ◆ különleges beépítésre nem szánt temető besorolást (Kb-T) kap a temető, mely korábban beépítésre szánt különleges besorolású volt
- ◆ különleges burkolt köztér besorolást (Kb-Kt) kap a Hétvezér tér területe, melynek egy része korábban közpark besorolású volt
- ◆ hulladékkezelő, -lerakó terület (Kb-Hull)
- ◆ különleges folyékony hulladék elhelyezésére használt terület besorolást kap a sertésstelep körüli hígtrágyatároló terület (Kb-Szv)
- ◆ különleges zöldhalmi tanyás terület besorolást (Kb-Tz) kapnak a volt szőlőskert területén belüli tanyatelkek
- ◆ különleges tanyagazdaság besorolást (Kb-Ta) kapnak az önálló tanyatelkek
- ◆ egyéb tanyás terület besorolást (Kb-Te) kapnak a nagyobb kiterjedésű tanyás területek

2. A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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

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

- ◆ a természetvédelmi törvény erejénél fogva országos (ex lege) védeltséget élveznek a Hosszúcsemőben (Gerje-mentén) és a Gógány-ér mellett található lápok
- ◆ 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 védendő 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 indokolt 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).

3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Csemő a nagy kiterjedésű erdőterületek, a belterületi széles utcák, nagyméretű telkek és alacsony intenzitású beépítés miatt zöldbe ágyazott településnek tekinthető. Zöldfelületi szempontból meghatározó területek a következők:

- ◆ Hétvezér tér
- ◆ Templom tér
- ◆ Piac tér
- ◆ Wass Albert utca elején kialakított emlékpark
- ◆ intézménykertek (óvoda, iskola, tájház udvarok)
- ◆ temető
- ◆ sportpálya
- ◆ Putrisarki erdő.

Vonalas zöldfelületi elemek:

- ◆ vízelvezető árkok, csatornák
- ◆ utak, dűlőutak menti fasorok
- ◆ belterületi utcafásítások.

Zöldfelületi és tájképi értéket képviselnek a gyepes területek, valamint a külterületi utak mentén számos helyen megtalálható nagyméretű szoliter fák.

A zöldfelületi rendszer fejlesztése szempontjából belterületen elsősorban az utcafásítások folytatása, valamint az iskolakert funkcionális és esztétikai értékének növelése szükséges. Külterületen, a közigazgatási terület északi részén további fasorok, erdősávok telepítése javasolt, különösen a szélerózió elleni védelem érdekében.

4. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Műemlék:

Országos védelem alá tartozó műemlék nem található Csemőben.

Régészeti:

A Csemő területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

	azonosító	név	hrsz.	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	Göbolyös-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,	település: késő bronzkor, Vatyakultúra

			1357/2, 1357/1, 1351, 1349, 1347, 1348, 1388, 1387, 1364, 1361, 1360	
11.	58478	Füle-Kovács- tanya	0110, 0116/1, 0122/11, 0122/28, 0122/26	település: középső bronzkor, szarmata kor
12.	58479	Pizskos-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 értékvédelem:

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.

5. A KÖZLEKEDÉS

Országos utak

Csemő közigazgatási területét jelenleg a 4601 j. és a 4608 j. összekötő utak, valamint a 46114 j., 46117 j., 46118. j. és 46126 j. bekötőutak érintik.

Az országos utak tervezett fejlesztései

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

Az országos utak javasolt tervezési kategóriák szerinti besorolása:

4608. j., 46126 j. utak: K. V., B. V.,
4601., 46114 j., 46117 j., 46118. utak: K. V.

Települési utak

Belterületi kiszolgáló, ill. lakóutak, fontosabb helyi külterületi utak, kiskerti utak, dűlőutak.

A települési utak tervezett fejlesztése

A településszerkezeti terv Csemő külterületén jelöl fontosabb helyi útkapcsolatokat, melyek közül a belterülettől délnyugatra lévő, a 4601., 4608. és a 46126 j. utakat összekötő hálózat egyes szakaszai még nem kiépült utak. A külterületen a tanyák és a kertes területek megközelítése jelent problémát, de a fontosabb helyi utak hálózata ezeket a területeket is felfűzi. A kialakult belterületi helyi kiszolgáló úthálózatot jól működő, négyzethálós, szinte 100%-ban szépen leburkolt utcák alkotják.

A helyi úthálózat az alábbiaknak megfelelő tervezési kategóriák szerinti besorolást kapja:

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

Gyalogos felületek, kerékpárút, turistaút

A magasabb rendű tervek szerint Csemőt a Gyál – Újlengyel – Nagykőrös térségi kerékpárút fogja érinteni, a kerékpárút a 4601 j. út (Pesti út) mentén halad át a településen.

A gyalogos közlekedés érdekében elsősorban a kertes területeken van szükség a vegyeshasználatú burkolatok megfelelő kiépítésére.

Parkolás, rakodás

A parkolást, rakodást az OTÉK előírásai szerint kell megoldani. Jelentősebb telken kívüli parkolási igény a központban lévő helyi intézményeknél, és a temetőnél jelentkezhet.

Közösségi közlekedés

A közúti tömegközlekedési ellátást továbbra is a helyközi autóbuszjáratok biztosítják.

6. A KÖZMŰELLÁTÁS

7. A KÖRNYEZETVÉDELEM

A levegő védelme szempontjából a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet meghatározó, amely alapján tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz. A 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján Csemő nem tartozik légszennyezettségi agglomerációba, zónába. A rendelkezésre álló adatok szerint a településen korábbi jogszabály alapján levegőtisztaság-védelmi övezet nem került lehatárolásra.

Csemőben levegőtisztasági szempontból a lakossági fűtésből eredő terhelés okoz gondot, mely elsősorban az épületek és fűtésrendszerek korszerűsítésével csökkenthető. A közlekedésből eredő levegőszennyezés kisebb jelentőségű, itt elsősorban a forgalmasabb utak menti porterhelés csökkentése jelent feladatot, melynek érdekében a zöldfelületek fejlesztése, az utak megfelelő vízvezetése és pormentesítése szükséges.

Szintén levegő védelmével összefüggő feladat a lakó- és intézményi területek bűzterhelésének megelőzése. Ennek érdekében lakóterületektől számított 1000 m-es távolságon belül javasolt minden olyan tevékenység folytatásának kizárása, amely során az elérhető legjobb technika alkalmazásával sem előzhető meg a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése.

A felszín alatti vízkészletek védelme érdekében szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos. A vízbázis védelmének biztosítása érdekében a településszerkezeti terv feltünteti az országos vízminőségvédelmi területet, melyre vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzatban szükséges vízvédelmi előírásokat rögzíteni.

A felszíni vizek öntisztulását a vízparti sávban a természetközeli gyepes területek, nádasok, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák országos jogszabályok szerint biztosított védelmével kell elősegíteni.

A termőföld védelme érdekében átlagosnál jobb minőségű termőföld igénybevétele csak helyhez kötött beruházás érdekében, a beépítés ütemének megfelelően történhet, és a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni. Ennek érdekében a belterület északi részéhez kapcsolódóan tervezett lakóterületi fejlesztés csak a szerkezeti tervben kerül kijelölésre, a beépítést lehetővé tevő, részletes vizsgálatokon alapuló szabályozás a tényleges fejlesztési igény ismeretében dolgozható ki.

A talaj védelme érdekében az épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről – összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról – gondoskodni kell. A fejlesztéseket úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.

Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából védelmet igénylő területek elsősorban a lakó- és intézményi területek, valamint a temető. Ezekben a területeken a vonatkozó jogszabály szerinti zaj- és rezgésterhelési határértékeknek a zajt vagy rezgést kibocsátó létesítmény saját telekhatárán kell teljesülniük. Egyéb területen a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a vonatkozó jogszabály szerinti védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.

Hulladékkezelés tekintetében a kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni. A veszélyes

hulladékokat a külön jogszabályokban előírt módon kell gyűjteni, tárolni, elszállításukról és ártalmatlanításukról gondoskodni. Az építési munkák során szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek. Az illegális hulladék lerakatok mielőbbi felszámolása, és újabbak kialakulásának megakadályozása folyamatos településüzemeltetési feladatot jelent.

8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

Csemő község közigazgatási területén az alábbi védőterületek, védősávok veendő figyelembe:

9. A KORLÁTOZÁSOK

Táj- és természetvédelmi elemek, területek:

- ◆ ex lege lápok
- ◆ NATURA 2000 területek
- ◆ az országos ökológiai hálózat elemei
- ◆ tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Kulturális örökségvédelmi elemek:

- ◆ régészeti lelőhelyek

A közlekedési törvény (1988. évi I. tv. 42/A. §) a közutak melletti, a törvény által meghatározott sávban végzett különböző tevékenységekhez a közútkezelő hozzájárulására van szükség.

VÁLTOZÁSOK



VÁLTOZÁSOK

CSEMŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

A korábbi tervhez képest a legnagyobb változás a külterületi építési lehetőség biztosítása érdekében történik. Amíg a korábbi terv a beépítést az OTÉK szerint a nagykiterjedésű külterületi ingatlanokon engedte a telekméret függvényében 1, 2, vagy 3%-os beépítettséggel, jelen terv nem a nagyüzemi mezőgazdasági művelésre alkalmas területeken, hanem az eredetileg is a gazdálkodásra és ottlakásra kialakított tanyatelkekre és a sűrűn lakott Zöldhalmi kertés mezőgazdasági területekre koncentrálja a lakó- és üdülőfunkciójú építési lehetőséget, kihasználva az OTÉK változása adta max. 10%-os beépítési lehetőséget.

A beépítésre alkalmas tanyatelkek beépítésre nem szánt különleges tanya besorolást kaptak, Zöldhalom volt zártkerti területei pedig kertés mezőgazdasági besorolást kapnak.

A külterületi területfelhasználások az illetékes államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján kerültek lehatárolásra. A Dél-Pest Megyei Mg. Zrt. sertéstelepe körüli, hígrágya elhelyezésre szolgáló területet a korábbi E, ill. Mg besorolásból beépítésre nem szánt különleges, folyékony hulladék elhelyezése, kezelése területbe (Kb-Szv) soroljuk.





A további változások elsősorban a tényleges területhasználatot követik.

Fejlesztési szándék a belterület északi határán kijelölésre kerülő új lakóterületre és a Ceglédi út mentén mezőgazdasági üzemi területre lépett fel.

Az Önkormányzat és a helyi lakosság kérésére az alábbi változásokat tartalmazza a terv:







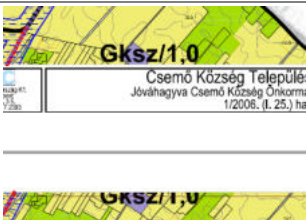

VÁLTOZÁSOK

CSEMŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

elhelyezkedés	hatályos településszerkezeti terv	tervezett településszerkezeti terv	hrsz.	változás	terület (ha)	tényleges használatnak megfelelő besorolás	OTÉK kategóriák bővülése teszi lehetővé	lehatárolás módosítás	terület átsorolás	hibajavítás	indoklás
1. Mikebudai út			1673/1-2	E → K-Mű		+			+		A területen hosszú ideje folyik gazdasági tevékenység.
2. Ceglédi út			1997/2-3, 1997/12-13	Gksz → E					+		A korábbi tervben kijelölt gazdasági terület igénybevétele nem történt meg, érdeklődés nem tapasztalható. A Ceglédi út menti területrészt marad gazdasági, a többi kertészgazdasági, 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	Gksz → Mk					+		A működő gazdasági tevékenység a telek teljes területére kiterjed.
			1996	Gksz → Gá			+	+			



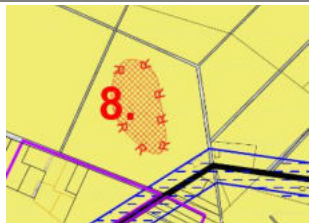

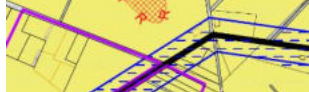


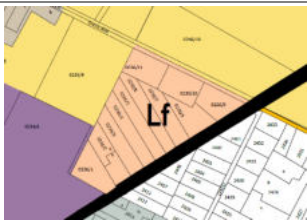

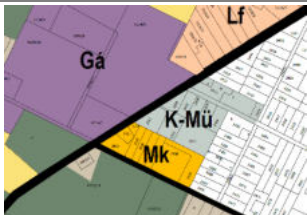

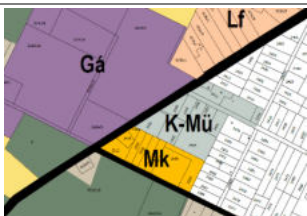
VÁLTOZÁSOK

CSEMŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

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. Ceglédi út			2213/1, 2213/3, 2214	Má → Vt						+	A Zöldhalmi sűrűn lakott területek egyik központjában üzlet, szolgáltatás számára megfelelő helyszínek jelenlegi (2213/1 és 3) és távlati (2214) hasznosításra.		
5. 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.	
6. Iskola dűlő			2249/2	Má → Gksz					+		+	+	A tüzép telep részeként működő terület a tüzép teleppel egy besorolásba kerül.

VÁLTOZÁSOK

CSEMŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

7.	Ceglédi út			1939-1941, 1943, 1945-1950	Má → Lf								A meglévő beépítésnek megfelelő besorolás.
8.	Ceglédi út			1385, 1386 egy része	Má → Vt								A meglévő, működő élelmiszerbolt telkeinek a tényleges használatnak megfelelő átsorolása.
9.				0310/1	Má → Vi								A meglévő orvosi rendelő telkének a tényleges használatnak megfelelő átsorolása.
10.	Ceglédi út			0236/1 – 0236/11	Má → Lf	2,12							Csemő belterülete és Zöldhalom között évtizedek óta sűrűn beépített terület (ONCSA telep)
11.	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.
12.	Ceglédi út			2504-2510	Má → Mk								A használatnak jobban megfelelő területfelhasználás.

VÁLTOZÁSOK

CSEMŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

13. Ceglédi út			0234/3, 234/5-10, 0253/3 egy része	Gksz → Gá							
14. Ceglédi út – Fenyvesi iskola dűlő kereszteződése			0225/35 egy része, 0225/40 egy része	Gksz → Eg							A korábbi tervben kijelölt gazdasági terület igénybevétele nem történt meg, érdeklődés nem tapasztalható. Csak a ténylegesen gazdasági funkciójú terület marad gazdasági besorolású, a többi általános mezőgazdasági, ill. erdő besorolásba kerül.
			0225/34 egy része	Gksz → Ev							
			0225/33 egy része, 0225/40 egy része	Gksz → Má							
			0225/10	Má → Gá							
15. Hornyák dűlő			0325	Má → K-Mü	4,66						A terület hosszú ideje beépített, gazdasági tevékenység, húsfeldolgozó üzem működik rajta (Freddo-Line Kft.).
16. Kónya dűlő			0215	Gmü → K-Mü	4,78						

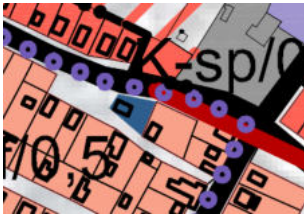

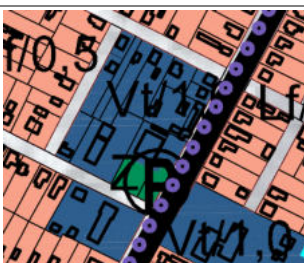
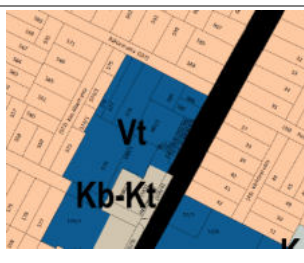

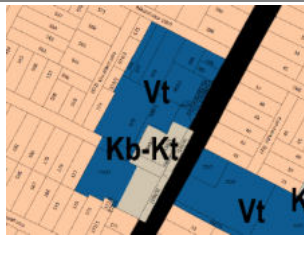
VÁLTOZÁSOK

CSEMŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

17.	Kónya dűlő			0210/-9/a	Má → K-Mü									Meglévő üzemi területnek a funkciónak megfelelő átsorolása.		
18.	Ceglédi út			0208/16-17	Gksz → Gá											
				0208/11-12	Gksz → Kb-Te										A korábbi téves lehatárolás korrigálása.	
19.	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											
20.	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.		











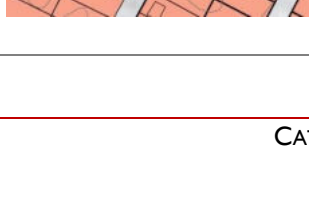
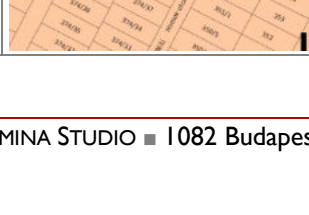
VÁLTOZÁSOK

CSEMŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

				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.				
21.	Kossuth Lajos utca – Piac tér			632/I	Vt → Vi						+	+				
				633/I	Lf → Vi					+		+	+	A bölcsőde funkcióknak megfelelő átsorolás.		
22.	Hétvezér tér			580/I	Vt → Vi							+	+	A funkcióknak (Helytörténeti Múzeum, óvoda) megfelelő átsorolás.		
				579							+		+			
23.	Szent István út – Petőfi Sándor utca			176/I Szent István út felőli része	Vt → Kb-Kt							+	+	+	A Polgármesteri Hivatal előtti tér megőrzendő beépítésre nem szánt területként.	
				580/2, 581	Z → Kb-Kt								+	+	+	Az OTÉK módosítás által bevezetett kategória jobban megfelel a tényleges használatnak.
				176/I egy része	Vt → Vi									+		
24.	Petőfi Sándor utca			194/2	Vt → Zkk	0,55					+		+	+	A rendezvénytér telkéből leválasztásra került a templomtér, mely a funkciójának megfelelően közkert besorolást kap.	

VÁLTOZÁSOK

CSEMŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

				194/I	Vt → Vi									Az OTÉK módosítás által bevezetett kategória jobban megfelel a tényleges használatnak.	
25.	Petőfi Sándor utca – Wass Albert utca kereszteződése			506/2	Lf → Zkk	0,053	+						+	A foghíjtelken parkot alakított ki az önkormányzat. Az átsorolás a funkcióknak megfelelően történik.	
26.	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.
27.	Szent István út			52/3, 52/5-6	Vt → Vi								+	A funkcióknak (iskola) jobban megfelelő kategóriába sorolás.	
28.	iskola mellett			52/2		0,24							+	A V vízgazdálkodási területek az OTÉK alapján más területekre alkalmazandók, nem a vízmű, víztorony területére.	
29.	Homok utca			374/50	V → K-Vke	0,13							+		




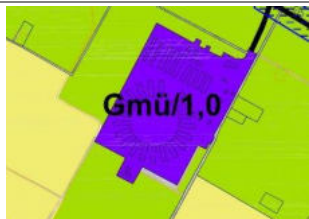





VÁLTOZÁSOK

CSEMŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

30.	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 funkcióknak felel meg.
31.	Ereklés 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 funkcióknak felel meg.
32.	Szent István út – Szijj dűlő			702, 703/1-4	E → Lf		+		+	+	A régóta beépített terület a belterülethez szervesen kapcsolódik.
33.	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.
34.	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


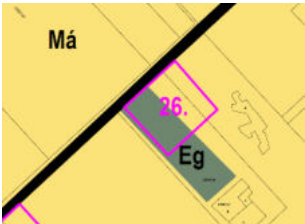
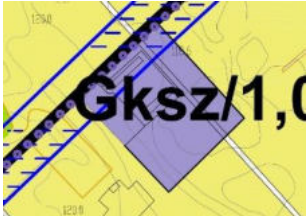


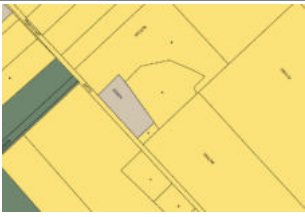




VÁLTOZÁSOK

CSEMŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

											szánt területként meghatározni.	
				0337/4 egy része	E → Kb-T			+		+	A temető előtti, parkolónak használt terület átsorolása.	
35.	Vasút dűlő			0415/2-4	Gksz → Lf			+			A volt szeszfőzde melletti lakóterület funkciójának megfelelő besorolást kap.	
				0415/1	Gksz → Gá					+		
36.	Vasút dűlő			0419	Gmü → K-Mü	19,16				+		
37.	Dajka dűlő			0408/13	Gmü → K-Mü	0,55				+		
38.	Nagyiskola dűlő			0402/10	K-h → Kb-Hull					+		
39.	Vett út			0357/9 egy része, 0357/6 egy része	Gmü → E, Má			+			+	A korábbi tervben kijelölt gazdasági terület igénybevétele nem történt

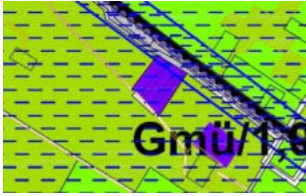

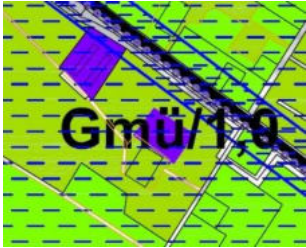



VÁLTOZÁSOK

CSEMŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

40.				0353/37 egy része	Gmü → Má	1,87	+		+	meg, érdeklődés nem tapasztalható. Nem indokolt beépítésre szánt területként megtartani.
41.	Vett út			0369/10, 0369/16	Gksz → Kmü	0,93		+		
				0357/8 egy része, 0366 egy része, 0369/17 egy része	Gksz → Má		+		+	A tényleges területfelhasználásnak és a telekhatároknak megfelelő lehatárolás módosítások.
				0369/9	Má → Kmü		+		+	+
42.	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.
43.	Határ út – Bolt dűlő			0402/2	E → Vt		+		+	Az átsorolás Csemő nyugati külterületén a meglévő boltok számára hosszú távon biztosítja a funkció működését.
44.	Bolt dűlő – Dajka dűlő			0433/11	E → Vt		+		+	

VÁLTOZÁSOK

CSEMŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

50.	Pesti út			045/4	Gmü → K-Mü	1,06		+						
51.	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			+		+	+	+		
52.	Pesti út – Orlik dűlő			028/8	Mk → K-Mü	3,75		+				+	+	A terület hosszú ideje beépített, gazdasági tevékenység működik rajta (baromfitelep).

CSEMŐ TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	KORÁBBI TERV		TERVEZETT	
	JEL	NAGYSÁG (HA)	JEL	NAGYSÁG (HA)
Beépítésre szánt terület				
kertvárosias lakóterület	Lke	15,6656	Lke	
falusias lakóterület	Lf	102,8635	Lf	
településközpont	Vt	5,1292	Vt	
intézményterület	-	-	Vi	
kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	25,2363	Gksz	
mezőgazdasági üzemi	Gmű	44,6605	-	-
általános gazdasági terület	-	-	Gá	
különleges terület				
nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-sp	0,7777	K-Sp	
hulladékkezelő, -lerakó területe	K-h	1,5650	-	-
temető	K-te	4,0324	-	-
mezőgazdasági üzemi	-	-	K-Mü	
különleges szennyvíztisztítótelep	-	-	K-Szt	
vízkezelési területek	-	-	K-Vke	
Beépítésre szánt terület összesen		199,9302		
Beépítésre nem szánt terület				
közüti közlekedési terület	KÖu	61,4168	Köu	
zöldterület – közkert	Z	1,1930	Zkk	
erdőterület		4954,9024		
védelmi erdő			Ev	
gazdasági erdő			Eg	
közjóléti erdő			Ek	
mezőgazdasági terület				
kertes mezőgazdasági terület	-	-	Mk	
általános mezőgazdasági terület	Má	2714,3267	Má	
korlátozott használatú	Mk	516,4735		
vízgazdálkodási terület	V	12,1224	V	
természetközeli terület	-		Tk	
különleges beépítésre nem szánt terület				
burkolt vagy fásított köztér, sétány	-	-	Kb-Kt	
temető	-		Kb-T	
hulladékkezelő, -lerakó területe	-	-	Kb-Hull	
szennyvízelhelyezés területe	-	-	Kb-Szv	
zöldhalmi tanyás terület	-	-	Kb-Tz	
anyagazdaság területe	-	-	Kb-Ta	
egyéb tanyás terület			Kb-Te	
Beépítésre nem szánt terület összesen		7.743,9613		
Beépítésre szánt terület			199,9302	
Beépítésre nem szánt terület			7.743,9613	
Csemő közigazgatási területe:			7.943,8915	

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatokra vonatkozó szabályok

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).

Mind az OTrT, mind Pest megye területrendezési terve szerint Csemő közigazgatási területén át halad a

- IV. sz. transzeurópai közlekedési folyosó [Ausztria és Szlovákia – Hegyeshalom és Rajka – Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér – Röske és Kübekháza – (Szerbia és Románia)] (tervezett nagy sebességű vasútvonal) és
- az Ukrajna – Vásárosnamény – Tiszaújváros – Füzesabony – Szolnok – Százhalombatta szénhidrogén szállítóvezeték.

Az OtrT 31/B. § a) pontja szerint a kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az OtrT-vel való összhangba hozataláig az Országos Szerkezeti Terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az OtrT-ben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni.



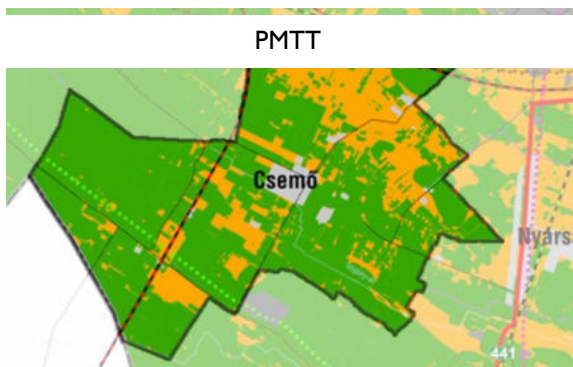
OTrT



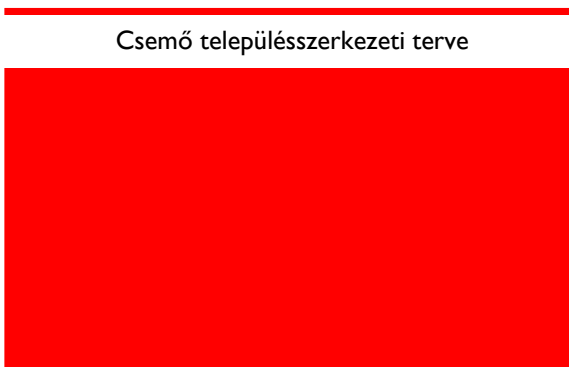
Csemő településszerkezeti terve

Pest megye területrendezési terve szerint Csemő közigazgatási területén át halad a

- a Gyál – Újlengyel – Nagykőrös térségi jelentőségű kerékpárút.



PMTT



Csemő településszerkezeti terve

Az OtrT 9. § (6) b) pont szerint az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb ±5%-kal térhet el a megyei területrendezési terv szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól.

műszaki infrastruktúra	hossza (km)		eltérés
	OTrT/PmTT	Csemő tszt	
IV. sz. transzeurópai közlekedési folyosó	8.230	8.230	0
Gyál – Újlengyel – Nagykőrös térségi jelentőségű kerékpárút	7.569	7.569	0
Ukrajna – Vásárosnamény – Tiszaújváros – Füzesabony – Szolnok – Százhalombatta – szénhidrogén szállítóvezeték	XXX	XXX	

Területfelhasználás

OtrT előírás	teljesülés		
7. § (1) az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni	erdőterület nagysága (ha)		
	OEA	Csemő tszt	eltérés
		XXX	XXX
	<p><i>- az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület nagysága Még nincs erre vonatkozó adatszolgáltatásunk, de megkértem az erdészettől. A körzeti erdőtervben Csemőn az üzemtervezett erdők területe összesen 4.174,40 ha, de ez még 2007-es adat. Valamennyi nyilvántartott erdőt erdőterületbe soroltunk, ha nem kapunk adatot, akkor a szerk. terv leírásba az alábbi mondatot javaslom írni:</i></p> <p><i>„A szerkezeti terv az Országos Erdőállomány Adattárban (erdoterkep.nebih.gov.hu) rögzített valamennyi erdőrészletet erdőterületbe sorolja, így az OTrT 7.§ (1) bekezdés szerinti előírás teljesül.”</i></p>		
(2) a közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőterületen áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.	XXX		

<p>8. § (1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I.-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.</p>	<p><i>Zöldhalom és Hosszúcsemő tartozik bele, valamint a belterülettől és a tervezett új Lf területtől északra, a Ceglédi út két oldalán van még ilyen kijelölés. Mindkét tömbben beépítésre szánt terület csak Kmü, a zöldhalmi kisboltot leszámítva. Lehet, hogy emiatt utóbbit mégis célszerű lenne tanyás területfelhasználásba tenni (Kb-Tz vagy Kb-Ta).</i></p> <p><i>Sajnos a dwg-t nem tudom megnézni. Ez a tájházzal szemben lévő kisbolt volna? Az jó lenne, ha tudna maradni Vt, az a leginkább tényleg bolt a külterületi részeken.</i></p>
<p>(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.</p>	<p>Különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével más beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A lehatárolt terület érinti a 658 hrsz-ú korábban már beépült telket a belterület határán.</p>

Az OtrT 6. § (2) bekezdésében meghatározott előírások teljesítése:

terület-felhasználás	az OtrT előírása	a megyei terület-rendezési 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 × 0,75 = min. 4.300,358	XXX
mezőgazdasági	a mezőgazdasági területet legalább 85%-ban mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni	0 0%	0	
vegyes	a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági, erdőterület, vagy	1.990,30 25,05%	1.990,30 × 0,85 = 1.691,755	XXX

	természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető,			
települési térség	a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható	219,34 2,76%		
vízgazdálkodási térség	vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni.	1,29 0,02%	$1,29 \times 0,85 =$ 1,096⁵	

Az országos övezetekre vonatkozó előírásoknak való megfelelés

Az OtrT 12/A. § (4) bekezdése szerint a településrendezési eszközök készítése során a hatályos megyei terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.

■ **Országos ökológiai hálózat**

Az országos ökológiai hálózat övezetét módosította az OtrT, a lehatárolás az illetékes államigazgatási szerv (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság) adatszolgáltatása alapján történt.

OTRT ELŐÍRÁS	TELJESÜLÉS
Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatát nem veszélyezteti.	Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés az országos ökológiai hálózat övezetében. Az ökológiai folyosó területén egy, a Vett út – Majoros dűlő kereszteződésében meglévő tehenészet korábbi lehatárolása módosul a valós használatnak megfelelően, valamint besorolása változik Gksz-ről K-Mü-re.
Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.	Bányászati tevékenység nem folyik Csemő területén.

■ **Magterület**

OTRT ELŐÍRÁS	TELJESÜLÉS
--------------	------------

A magterület övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és ha a kijelölést más jogszabály nem tiltja.	Nem kerül kijelölésre beépítésre szánt terület a magterület övezetében.
Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület és az ökológiai folyosó természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.	XXX
Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.	Csemőben nem folyik bányászati tevékenység, a településszerkezeti terv nem jelöl bányatelket.

■ **Ökológiai folyosó övezete**

OTRT ELŐÍRÁS	TELJESÜLÉS
Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és ha a kijelölést más jogszabály nem tiltja.	Az ökológiai folyosó területén nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. A Vett út – Majoros dűlő kereszteződésében meglévő tehenészet lehatárolása módosul a tényleges használatnak megfelelően és a korábbi terv szerinti Gksz helyett K-Mü besorolást kap.
Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.	XXX
Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.	Csemőben nem folyik bányászati tevékenység, a településszerkezeti terv nem jelöl bányatelket.

■ **Pufferterület**

OTRT ELŐÍRÁS	TELJESÜLÉS
Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.	A pufferterületen nem kerül kijelölésre beépítésre szánt terület.

■ **Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület**

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület nincs Csemő közigazgatási területén.

■ **Jó termőhelyi adottságú szántóterület**

Jó termőhelyi adottságú szántóterület nincs Csemő közigazgatási területén.

■ **Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület**

Az OtrT módosította a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetének lehatárolását, az erdőtelepítésre alkalmas terület övezetét megszüntette, helyette **erdőtelepítésre javasolt terület** övezetet vezetett be, melynek lehatárolása az illetékes államigazgatási szerv (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság) adatszolgáltatása alapján történt.

OTRT ELŐÍRÁS	TELJESÜLÉS
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.	Csemőben nem folyik bányászati tevékenység, a településszerkezeti terv nem jelöl bányatelket.

■ **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület**

Az tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét módosította az OtrT, a lehatárolás az illetékes államigazgatási szerv (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság) adatszolgáltatása alapján történt.

OTRT ELŐÍRÁS	TELJESÜLÉS
Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.	Csemőben nem folyik bányászati tevékenység, a településszerkezeti terv nem jelöl bányatelket.
Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.	XXX

■ **Világörökségi és világörökségi várományos terület**

Világörökségi és világörökségi várományos terület nem érinti Csemőt.

■ **Országos vízminőség-védelmi terület**

OTRT ELŐÍRÁS	TELJESÜLÉS
Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.	Csemőben nem folyik bányászati tevékenység, a településszerkezeti terv nem jelöl bányatelket.

■ **Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe**

Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete nem érinti Csemőt.

■ **Kiemelt fontosságú honvédelmi terület**

A kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete nem érinti Csemőt.

A megyei területrendezési tervben meghatározott övezetekre vonatkozó előírásoknak való megfelelés

Az OtrT 12. § (4) bekezdése szerint a településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.

■ **Erdőtelepítésre javasolt terület**

Az övezetet az OTrT módosítása vezette be. Az övezet lehatárolására vonatkozóan nem kaptunk lehatárolást.


OTRT ELŐÍRÁS	TELJESÜLÉS
Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.	A megyei területrendezési terv által jelölt területeken jelenleg is nyilvántartott erdő van.

■ **Ásványi nyersanyagvagyon terület**

Az övezetet az OTrT módosítása vezette be. A Bányafelügyelet nyilvántartása szerint Csemő község területén sem bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon nincs.

■ **Rendszeresen belvív-járta terület**

LEHATÁROLÁS A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVBEN	LEHATÁROLÁS CSEMŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉBEN

	<p>XXX</p>
OTRT ELŐÍRÁS	TELJESÜLÉS
<p>A rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p>	<p>Az övezetben nem kerül sor beépítésre szánt terület kijelölésére.</p>

■ Földtani veszélyforrás területe

A földtani veszélyforrás területének övezete a Bányakapitányság adatszolgáltatása szerint nem érinti Csemőt.

■ Honvédelmi terület

A honvédelmi terület övezete nem érinti Csemőt.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

TERÜLETFELHASZNÁLÁS		KORÁBBI TSZT			TERVEZETT TSZT		
		NAGYSÁG	BIA (PONT)		NAGYSÁG	BIA (PONT)	
			EGYSÉG-ÉRTÉK	ÉRTÉK		EGYSÉG-ÉRTÉK	ÉRTÉK
kertvárosias lakóterület	Lke						
falusias lakóterület	Lf						
településközpont	Vt						
intézmény terület	Vi	-	-	-			
kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz						
mezőgazdasági üzemi	Gmü				-	-	-
általános mezőgazdasági terület	Gá						
különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp						
különleges hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull						
különleges temető	K-te				-	-	-
különleges mezőgazdasági üzemi	K-Mü	-	-	-			
különleges szennyvíztisztítótelep	K-Szt						
különleges vízkezelési területek	K-Vke	-	-	-			
közúti közlekedési terület	KÖu						
kötőtpályás közlekedési terület	KÖk						
zöldterület - közkert	Zkk						
erdőterület - védelmi	Ev						
erdőterület - gazdasági	Eg						
erdőterület - közjóléti	Ek						
általános mezőgazdasági	Má						
korlátozott mezőgazdasági	Mk						
kertes mezőgazdasági terület	Mk						
vízgazdálkodási terület	V						
természetközeli terület	Tk						
különleges burkolt vagy fásított köztér, sétány	Kb-Kt						
különleges beépítésre nem szánt temető	Kb-T	-	-	-			
különleges burkolt vagy fásított köztér, sétány	Kb-t	-	-	-			
különleges szennyvízelhelyezés területe	Kb-Szv						
különleges zöldhalmi tanyás terület	Kb-Tz						
különleges tanyagazdaság területe	Kb-Ta						
különleges tanyás terület	Kb-Te						
Csemő közigazgatási területe							