

ELŐTERJESZTÉS

**Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. május 20-i ülésére**

Ügyiratszám:

Minősítés:

Napirendi pont: 2.

**Az előterjesztés minősített többséget igényel:
igen nem**

Az előterjesztés tárgya: **Csemő Község Önkormányzata településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosítása**

A napirend előterjesztője: **Szűcs Judit polgármester**

Az előterjesztést készítette: Csohány Klára főépítész

Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:

Melléklet:

Az előterjesztést véleményező Bizottságok:

Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta:

Megjegyzések: -

Kiadási dátum: **2025. május 12.**

Előterjesztés

Csemő község településszerkezeti terve és helyi építési szabályzata módosításának elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Csemő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 46/2024. (08. 13.) számú határozatában döntött arról, hogy három ingatlantulajdonos kérelmére megindítja a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

A módosítás három ingatlant érint:



1. hrsz.: 0114/26 (Takács Horses)

Kb-Te-2 (különleges beépítésre nem szánt egyéb tanyás) övezetből Kb-Sp-Rek-1 (különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület) övezetbe

2. hrsz.: 021/4 (Szilágyi tanya)

Ev (véderdő) övezetből Kb-Ta (különleges beépítésre nem szánt tanyagazdaság övezete)

3. hrsz.: 612/2 (Gáspár bolt)

Lf (falusias lakó) övezetből Vt (településközpont) besorolásba

A módosítás egyeztetése általános eljárással történt: lezajlott az államigazgatási és a partnerségi egyeztetés, melyet a beérkezett vélemények, észrevételek elfogadásával, ill. megválaszolásával Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testülete 70/2024. (X. 22.) határozatával lezárt.

A módosítás tervezetét és a véleményezési eljárás dokumentumait záró szakmai véleményezésre megküldtük az állami főépítésznek. Az állami főépítész záró szakmai véleménye az előterjesztés 6. melléklete.

Az állami főépítész jogszabályon alapuló észrevételt nem tett a tervezett módosítással kapcsolatban. Javasolja a helyi építési szabályzat teljes felülvizsgálatát a magasabb szintű jogszabályoknak megfeleltetése érdekében, és felhívja a figyelmet arra, hogy az új településfejlesztési és településrendezési tervet 2027. július 1-ig hatályba kell léptetni.

A településszerkezeti terv módosítása határozattal, a helyi építési szabályzat módosítása rendelet alkotással történik.

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása a közzétételt követő napon lép hatályba.

Határozati javaslat:

Csemő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 62. § (6)

bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) a) pontja szerint a partnerek véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével az alábbiak szerint módosítja a 42/2019. (X. 08.) Kt. határozattal elfogadott, jelenleg hatályos településszerkezeti tervét:

1. a településszerkezeti tervlap a jelen határozat 1., 2. és 3. sz. mellékletét képező TSZT-M-1, TSZT-M-2 és TSZT-M-3 jelű módosító szerkezeti tervlapok tartalmával módosul;
2. a településszerkezeti terv leírása a jelen határozat 4. sz. melléklete szerint módosul.

Határozathozatal módja: egyszerű többség

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a mellékelt rendeletet elfogadni szíveskedjék.

Döntés módja: minősített többség

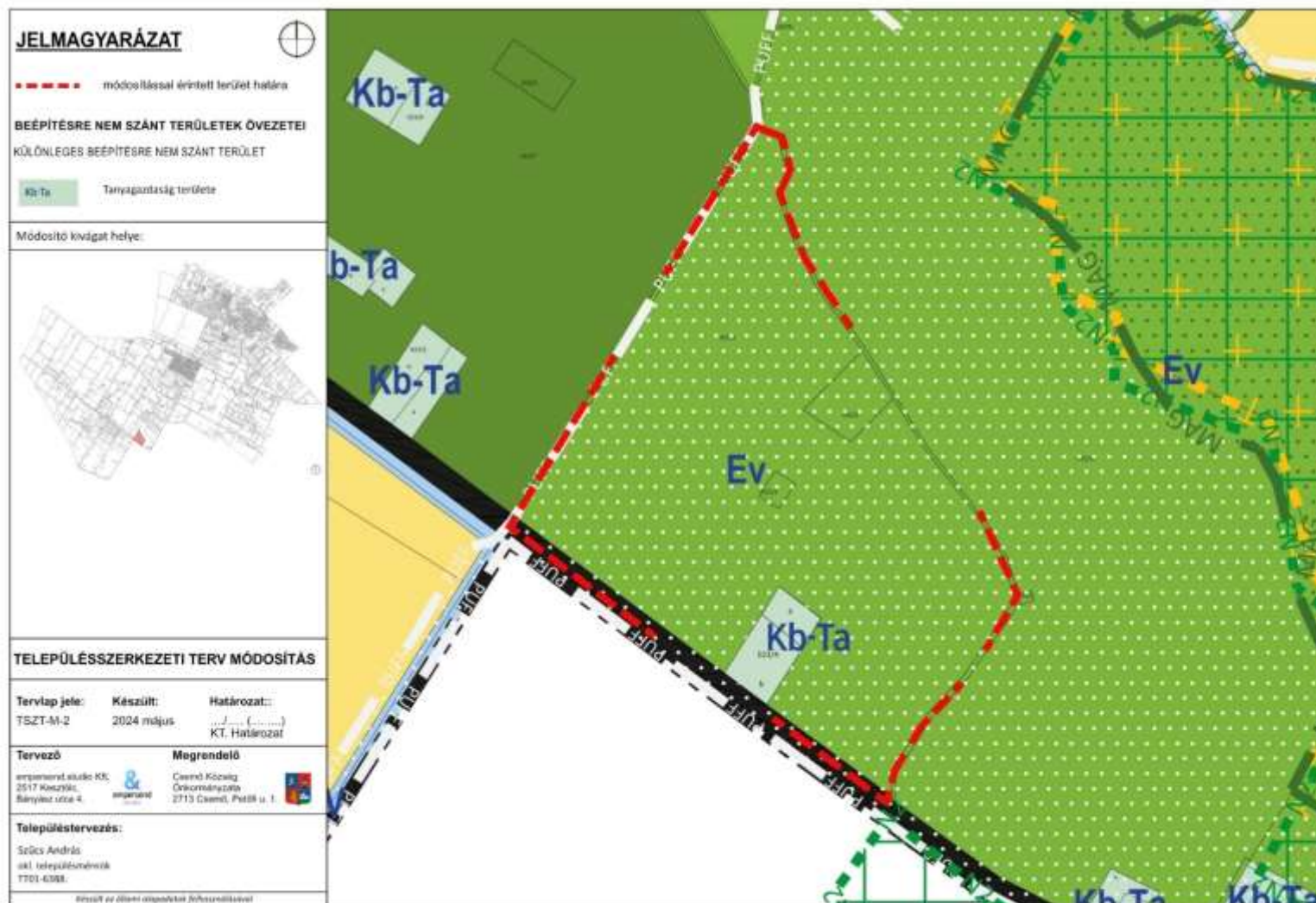
Csemő, 2025. május „ „

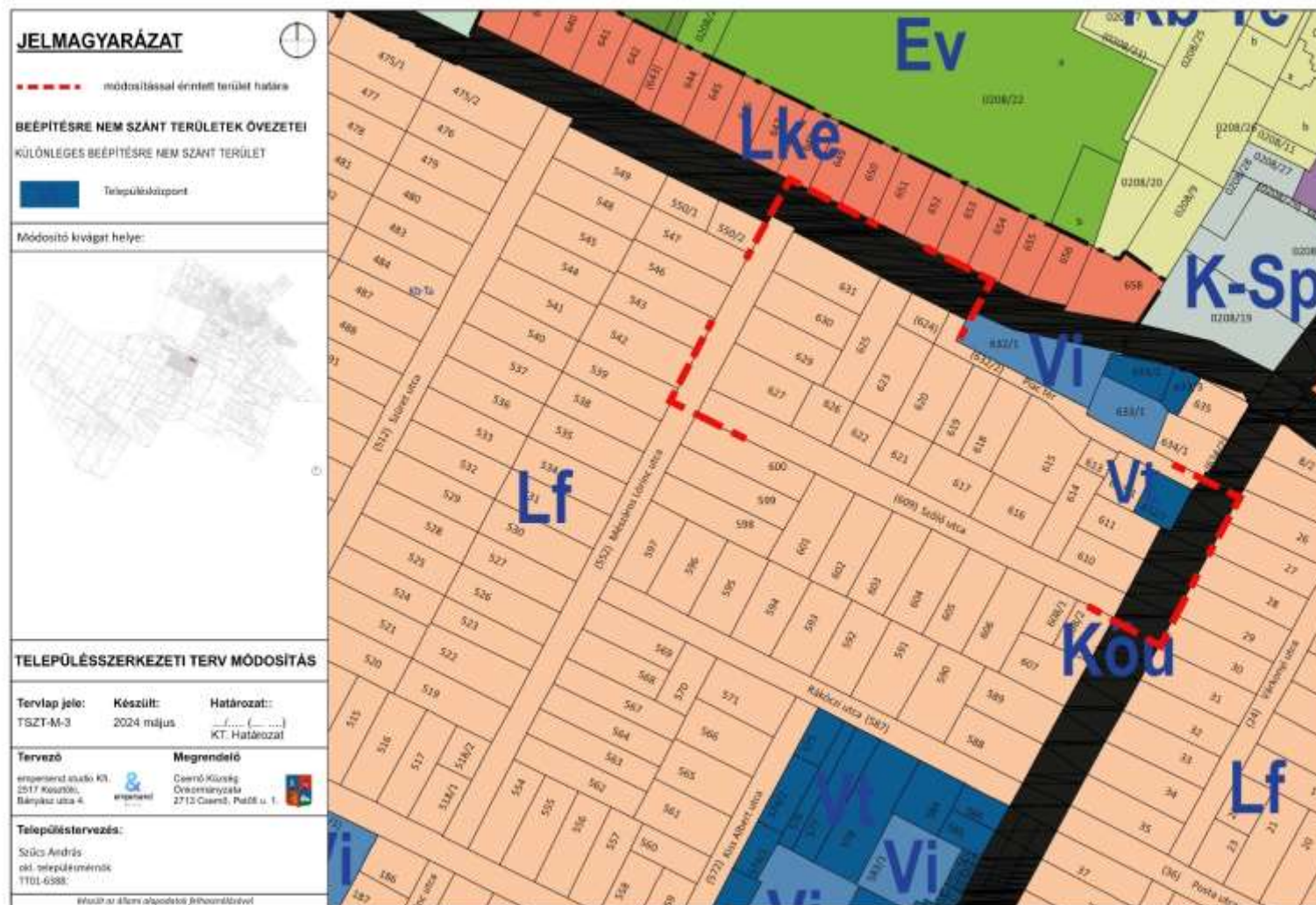
.....
Szűcs Judit
polgármester

mellékletek:

1. TSZT-M-1 jelű módosító településszerkezeti tervlap
2. TSZT-M-2 jelű módosító településszerkezeti tervlap
3. TSZT-M-3 jelű módosító településszerkezeti tervlap
4. a településszerkezeti terv leírásának módosítása
5. a helyi építési szabályzat módosítása
6. az állami főépítész szakmai záróvéleménye







TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

- I.** A „I. TERÜLETFELHASZNÁLÁS” pont az alábbiak szerint módosul:
1. A beépítésre nem szánt területek g) pontja kiegészül a következő sorral:
 - „sport és egyéb rekreációs célú terület (Kb-Sp-Rek)”
 2. A Településközpont (Vt) ismertetésében az újonnan kijelölt területek kiegészülnek az alábbi ponttal:
 - „a Szent István út – Piac tér sarkán a Gáspár bolt”
 3. A Különleges beépítésre nem szánt terület pont kiegészül az alábbi alponttal:
 - „sport és egyéb rekreációs célú terület besorolást (Kb-Sp-Rek) kapnak a külterületi sport és vendéglátás funkciójú nagyobb kiterjedésű területek
- II.** A „CSEMŐ TERÜLETI MÉRLEGE” pontban a területfelhasználás területi mérlege az alábbiak szerint módosul (új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre):

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	KORÁBBI TERV		TERVEZETT	
	JEL	NAGYSÁG (HA)	JEL	NAGYSÁG (HA)
Beépítésre szánt terület				
kertvárosias lakóterület	Lke	15,67	Lke	2,09
falusias lakóterület	Lf	102,86	Lf	117,95
településközpont	Vt	5,13	Vt	1,93
intézményterület		-	Vi	3,09
kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	25,24	Gksz	0,93
mezőgazdasági üzemi	Gmü	44,66	-	-
általános gazdasági terület	-	-	Gá	13,77
különleges terület				
nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-sp	0,78	K-Sp	0,86
hulladékkezelő, -lerakó területe	K-h	1,57	-	-
temető	K-te	4,03	-	-
mezőgazdasági üzemi	-	-	K-Mü	59,71
különleges szennyvíztisztítótelep	-	-	K-Szt	1,08
vízkezelési területek	-	-	K-Vke	0,37
Beépítésre szánt terület összesen		199,94		201,78
Beépítésre nem szánt terület				
közüti közlekedési terület	KÖu	61,42	Köu	57,04
zöldterület – közkert	Z	1,19	Zkk	0,60
erdőterület		4.954,90		(4.601,70)
védelmi erdő -	-	-	Ev	962,18
gazdasági erdő	-	-	Eg	3560,22

közműellátási terület	-	-	Ek	79,30
mezőgazdasági terület				(2.110,18)
kertészeti terület	-	-	Mk	301,14
általános mezőgazdasági terület	Má	2197,68	Má	1809,04
korlátozott használatú	Mk	516,47	-	-
vízgyűjtőterület	V	12,12	V	66,88
természetközeli terület	-	-	Tk	83,80
különleges beépítésre nem szánt terület				(821,74)
burkolt köztér	-	-	Kb-Ktb	0,26
fásított köztér	-	-	Kb-Ktf	0,25
temető	-	-	Kb-T	4,05
hulladékkezelő, -lerakó területe	-	-	Kb-Hull	1,50
szennyvízelhelyezés területe	-	-	Kb-Szv	393,01
zöldhalmi tanyás terület	-	-	Kb-Tz	20,47
tanyagazdaság területe	-	-	Kb-Ta	180,46
egyéb tanyás terület	-	-	Kb-Te	215,83
sport- és egyéb rekreációs célú terület			Kb-Sp-Rek	3,94
kereskedelmi, vendéglátó	-	-	Kb-Kv	1,97
Beépítésre nem szánt terület összesen		7.743,78		7.741,94
Beépítésre szánt terület		199,94		201,78
Beépítésre nem szánt terület		7.743,78		7.741,94
Csemő közigazgatási területe:		7.943,72		7.943,72

**Csemő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
/2025. (... ..) önkormányzati rendelete
 a Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2019. (X. 14.) önkormányzati rendelet
 módosításáról**

Csemő Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-ában és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Közlekedésfelügyeleti Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Földhivatali Főosztály, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Építési és Közlekedési Minisztérium, Budapest Főváros Kormányhivatala, Honvédelmi Minisztérium, Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága és a partnerségi egyeztetés során beérkezett partneri véleményének alapján a következőket rendeli el:

1. §

A 2. § (1) bekezdés az alábbi d) ponttal egészül ki:

d) 4. melléklet részterületi szabályozási terv.

2. §

A 63. § (1) bekezdése az alábbi j) ponttal egészül ki:

j) Kb-Sp-Rek-1 - különleges beépítésre nem szánt, sport- és egyéb rekreációs célú terület övezete

3. §

A 63. § a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

(9) A Kb-Sp-Rek-1 övezetben

- a) elsősorban a sportoláshoz és rekreációs tevékenységhez kapcsolódó épület helyezhető el,
- b) az övezetben lakóépület elhelyezhető;
- c) az övezeti határértékek betartása mellett telkenként több, az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódóan kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű, illetve a személyzet számára szolgáló épület is elhelyezhető;
- d) legkisebb kialakítható telek területe: 10 000 m²;
- e) az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;

- f) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
- g) a legkisebb zöldfelület mértéke: 60%;
- h) a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 300 m²-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 200 m²-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 150 m²-enként legalább egy kis lombkoronájú, a terület adottságainak megfelelő, nem inváziós, elsősorban Magyarországon őshonos fa telepítése szükséges;
- i) a belső közlekedési hálózat kialakítása során minimum 60%-ban vízáteresztő burkolatot kell alkalmazni.

4. §

A Helyi Építési Szabályzat 1. melléklete az 1. melléklet szerinti 4. melléklet szerint módosul.

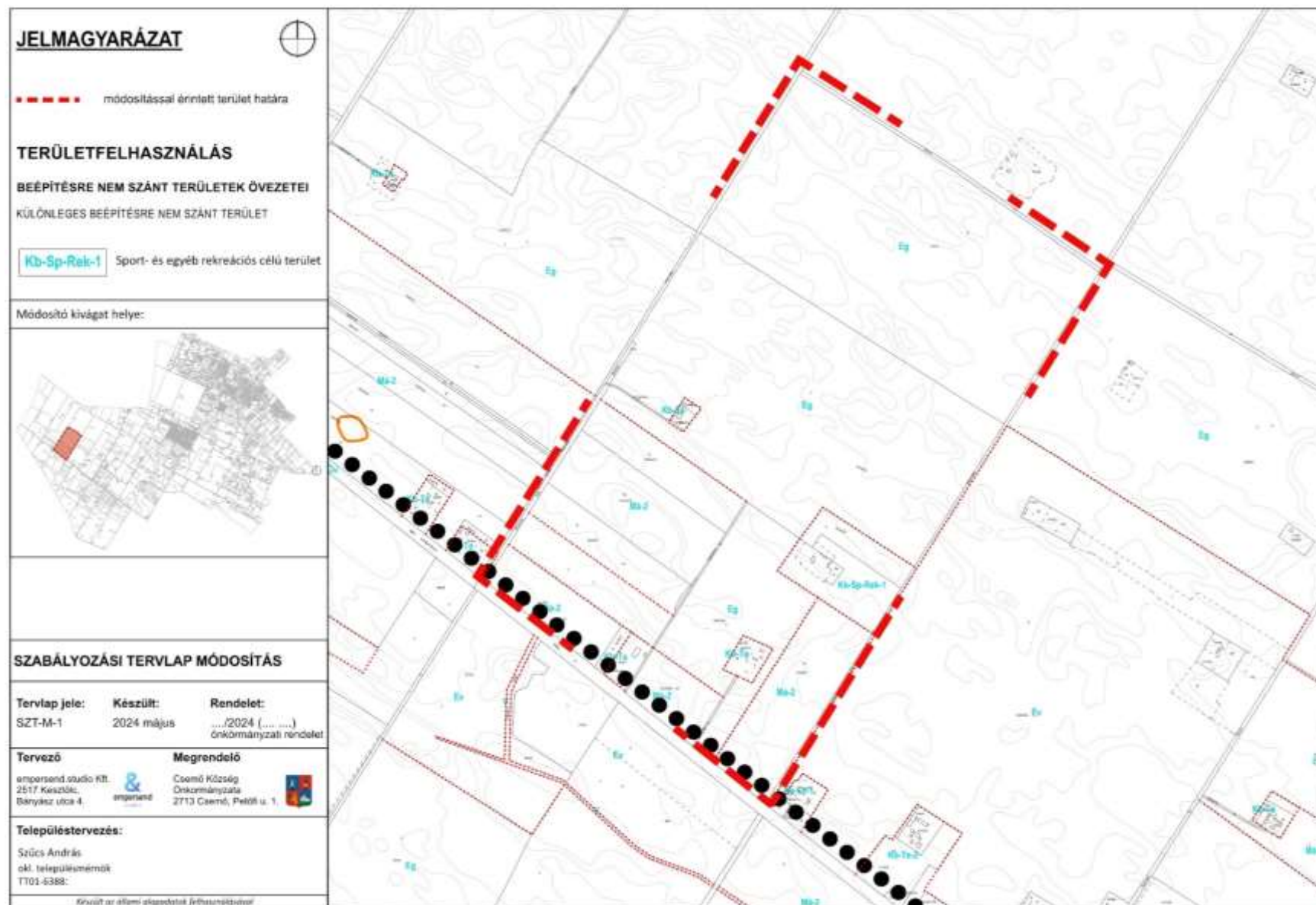
5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Szűcs Judit
polgármester

Dr. Deák Réka
jegyző

4. melléklet



JELMAGYARÁZAT

- módosítással érintett terület határa
●●●●● övezet határ

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Kb-Ta Tanyagazdaság

Módosító kivágat helye:

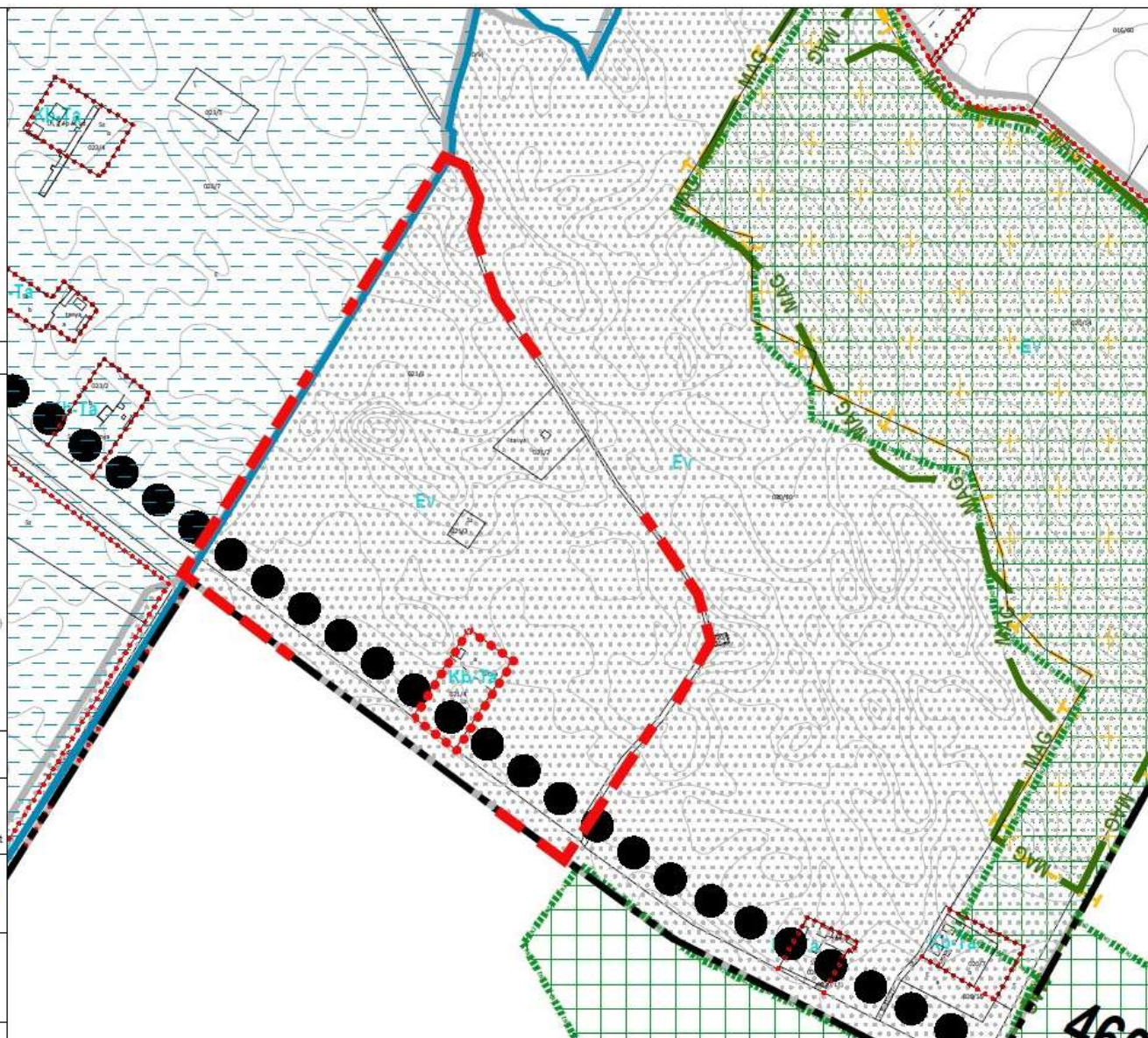
SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁS

Tervlap jele: Készült: Rendelet:
SZT-M-2 2024 május .../2024 (.....)
önkormányzati rendelet

Tervező Megrendelő
empersend.studio Kft. & Csemő Község
2517 Keszőtelek, Önkormányzata
Bányász utca 4. empersend 2713 Csemő, Petőfi u. 1.

Településtervezés:
Szűcs András
okl. településmérnök
TT01-6398:

Készült az állami alapadatok felhasználásával



••••• övezet határ

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Módosító kivágat helye:



Tervlap jele:	Készült:	Rendelet:
SZT-M-3	2024 május	.../2024 (... ..) önkormányzati rendelet

Tervező	Megrendelő
empersend.studio Kft. 2517 Keszthely, Bányász utca 4.	Csemő Község Önkormányzata 2713 Csemő, Petőfi u. 1.

Szűcs András
okl. településmérnök
TT01-6388:

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Aláíró: Váradi Tibor (2025.04.28. 13:41:30)



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00193-2/2025.

Tárgy: Csemő TRE módosítás – Záró véleményezés

Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Szűcs Judit polgármester részére

Csemő Község Önkormányzata

Csemő

Petőfi u. 1.

2713

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 69. § (1) b) alapján indított rövid eljárásban, az alábbi záró szakmai véleményt adjuk a részünkre a megküldött, Csemő településrendezési eszköz módosítására vonatkozó dokumentációra:

A tervezet módosítással kapcsolatban településrendezési szempontból jogszabályon alapuló kifogás nem merült fel.

Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

Javasoljuk a helyi építési szabályzatuk teljes felülvizsgálatát a magasabb szintű építésügyi és jogalkotási, jogszabály-szerkesztési jogszabályokban foglaltaknak való teljes körű megfelelés érdekében. A hatályos helyi építési szabályzatukban sok formai és tartalmi hiba található, és ezek egy része problémát jelenthet az építésügyi és az önkormányzati hatósági jogalkalmazás során.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (8) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon

belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál."

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívom a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*