

CSEMŐ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - TAKÁCS HORSES LOVAS TANYA

—

0114/26 hrsz-ú ingatlan



2024. január

Aláírólap

Településrendezés:

Szűcs András

okl. településmérnök
vezető településtervező
TT01-6388

Csík Balázs

okl. településmérnök
junior településtervező

Villamos energia, hírközlés:

Orosz István

okl. villamosmérnök
közműtervező
TE, TH 01-67717

Vízi közművek:

Szabó Krisztián

okl. építőmérnök
közműtervező
TV 01-16166

Közlekedés:

Becsák Péter

okl. közlekedésmérnök
közlekedéstervező
01-16166

Generál tervező:

empersend studio Kft.

szh: 2517 Kesztlőc, Bányász utca 4.
iroda: 1078 Budapest, Nefelejcs utca 53 II/35
tel.: +36 30 530 32 74
mail: empersend.studio@gmail.com

Tartalomjegyzék

Aláírólap	1
1. BEVEZETÉS - AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA	4
1.1. A terv készítésének célja	4
1.2. A fejlesztés rövid bemutatása	4
2. TERÜLET VIZSGÁLAT - A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN.....	5
2.1. A terület rövid bemutatása	5
2.2. A tervezési terület elhelyezkedése	6
2.3. Területhasználat.....	8
2.4. Közművizsgálat.....	9
2.4.1. Vízellátás.....	9
2.4.2. Szenny- és csapadékvíz-elvezetés	9
2.4.3. Villamosenergia ellátás.....	9
2.4.4. Gázellátás.....	10
2.4.5. Elektronikus hírközlés	10
2.5. Közlekedés Vizsgálat	11
2.5.1. Térségi közlekedési kapcsolatok.....	11
2.5.2. Közúti kapcsolatok.....	12
2.5.3. Közúti közösségi közlekedés	12
2.5.4. Vasúti közlekedés	13
2.5.5. Gyalogos- és kerékpáros közlekedés	13
2.5.6. Gépjármű elhelyezés, parkolás.....	13
2.6. A területre vonatkozó területrendezési eszközök bemutatása	13
2.6.1. Országos övezetek- Területfelhasználási kategóriák.....	14
2.6.2. Pest Megyei Területrendezési terv - övezetei	15
2.6.3. A Pest vármegyei területrendezési tervnek a tervezési területre vonatkozó egyedileg meghatározott övezetei	18
2.7. A helyi településrendezési eszközök bemutatása.....	19
2.7.3. A településképi védelméről szóló rendelet	25
2.7.4. Korlátozások	27
2.8. Intézményi ellátottság, humán infrastruktúra vizsgálat	27
2.8.1. Egészségügy	27
2.9. Turisztika és gazdasági vizsgálat	29
3. BEÉPÍTÉSI TERV	30

4.	CÉLOK ÉS MÓDOSÍTANDÓ ELEMEL - A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMELNEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	31
4.1.	Elérendő célok.....	31
4.2.	A módosítandó elemek összefoglalása	31
5.	SZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	33
6.	JAVASOLT BEÉPÍTÉS ÉS ANNAK HATÁSAI, IGÉNYEI.....	35
6.1.	Közlekedés	35
6.1.1.	Közúti közlekedés	35
6.1.2.	Közúti közösségi közlekedés	35
6.1.3.	Vasúti közlekedés	35
6.1.4.	Gyalogos- és kerékpáros közlekedés	36
6.1.5.	Gépjármű elhelyezés és parkolás	37
6.1.6.	Infrastruktúra fejlesztési feltételek összefoglalása	37
6.2.	Közműfejlesztés	38
6.2.1.	Vízellátás.....	38
6.2.2.	Szenny- és csapadékvíz-elvezetés	38
6.2.3.	Villamosenergia-ellátás	49
6.2.4.	Gázellátás.....	49
6.2.5.	Elektronikus hírközlés	49
6.2.6.	Humán infrastruktúra	49
7.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI - RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	49
8.	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI - RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	49
9.	A hatályos településtervek módosításának eljárásai	50
10.	ÖSSZEFOGLALÓ	51
11.	MELLÉKLETEK.....	52

1. BEVEZETÉS - AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

1.1. A TERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

A telepítési tanulmányterv készítésének célja a Pest vármegyében található Csemő településen a 0114/26 hrsz. ingatlanon jelentkező fejlesztési igény hatásainak és követelményeinek feltárása és a hatályos településrendezési eszközöknek a megvalósításhoz szükséges módosításának vizsgálata, javaslat(ok) megfogalmazása és azok hatásainak, követelményeinek feltárása.

A telepítési tanulmánytervben a fejlesztési szándékok térbeli és jogi követelményei alapján keressük azt a szakmai megoldást, ami a települési irányelveknek és a beruházó szándékának is megfelel. A tervezés alapja, hogy a jelenlegi övezeti paraméterek nem felelnek meg a fejlesztés igényeinek, így ezek észszerű módosításának paramétereit is vizsgálja a terv. A javaslat önkormányzati elfogadása után a képviselő-testületi döntéssel összhangban lehetőség nyílik a jelen tervben javasolt módosítások átvezetésére irányuló eljárás lebonyolítására. Ezt a települési önkormányzat kezdeményezi, de az eljárásban a költségviselő fél a beruházó, mely településrendezési szerződés keretei között rögzíthető.

A telepítési tanulmányterv elkészítése során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban 419/2021 R.) alapján rögzített eljárásmódot vettük figyelembe. A terv tartalmi megkötéseit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15.§ (6) pontja alapján „*az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél határozza meg, a szükséges tartalmat és annak részletezettségét a 7. melléklet figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg*”. A terv elkészítése során a főépítésszel konzultálva került kialakításra a telepítési tanulmányterv tartalmi követelmény-rendszere (1. melléklet).

1.2. A FEJLESZTÉS RÖVID BEMUTATÁSA

A fejlesztés fő célja a jelenlegi gazdálkodási formához (lőtartás) illeszkedő további és kiegészítő turisztikai és vendéglátási funkciók elhelyezésének és hatásainak vizsgálata, a kapcsolódó követelmények feltárása. Ehhez irányadóak a Közös AgrárPolitikában (KAP) is meghatározásra került célok, melyek a tanyák és mezőgazdasági majorságok általános használatától eltérő funkciókkal (itt: turisztikai) való bővítését szorgalmazzák.

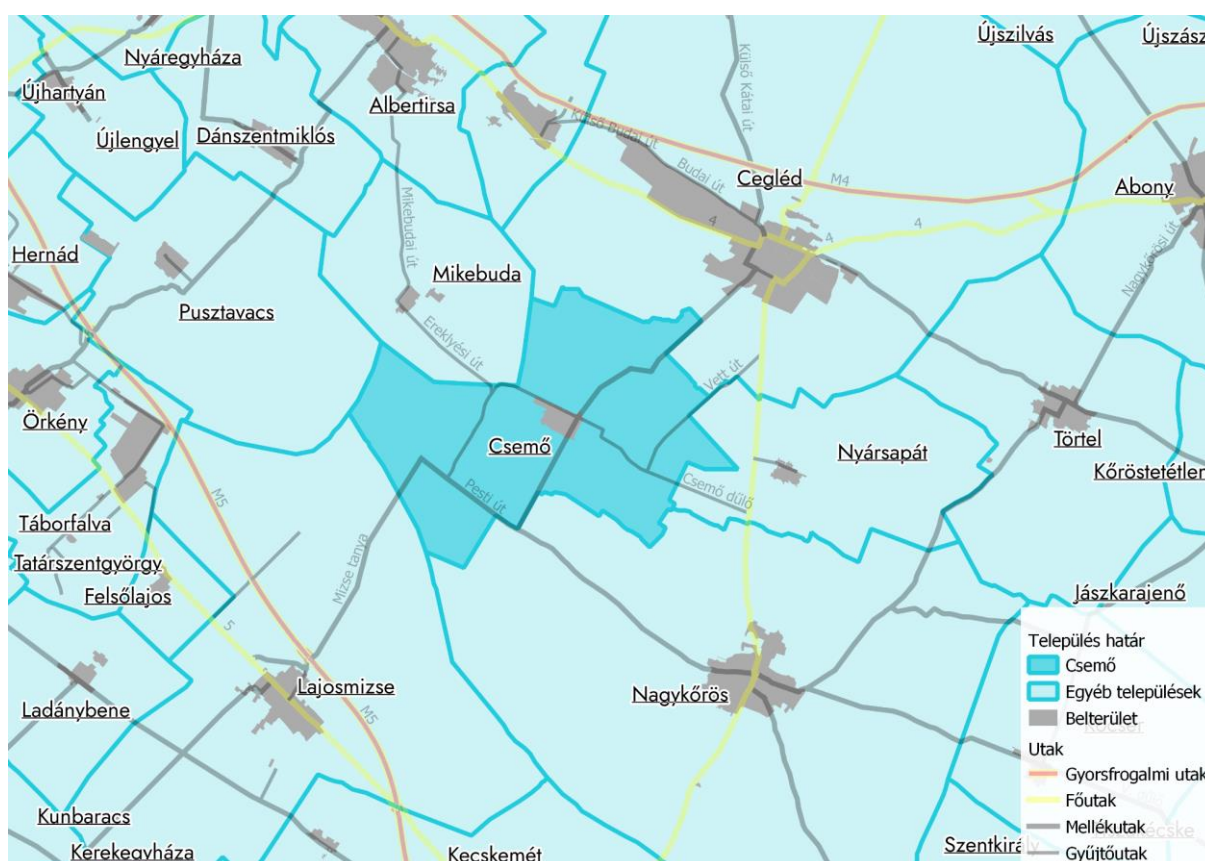
A fejlesztés során a meglévő lovas infrastruktúra bővítésével és turisztikai funkciók elhelyezésével a területen megépül egy új 20 állásos istálló épület füves kifutópályával, a jelenlegi raktár épület átépítésével a tőle északkeletre található területen. A fejlesztési szándék ezen túl – 9 apartmanház (+2 kapcsolódó közös használatú épület) elhelyezése is. A meglévő fedett lovarda a tervek szerint egy konyha egységgel bővül, mely a lovarda vendégeinek az étkeztetését biztosítja. A telek északi oldalán tervezett hat apartman a tanyára érkező, lovakkal kapcsolatos szolgáltatásokat igénybe vevő, illetve a környéken pihenni vágyó vendégek számára kínál szálláslehetőséget. A területen található tó fölé nyúló stég átépítésével egy multifunkciós tér jön létre. A telek északi és északnyugati részén két lakóépület épül a tanya tulajdonosai számára. A két terület között elszórtan további 3 közepes méretű apartmanház került elhelyezésre. Egy nagyméretű trágyatároló kialakítása is tervezett a körkarám feletti területen.

A jelenleg meglévő úton felül szükséges egy nagyobb - lószállításra is alkalmas - gépjárművek behajtását biztosító út is. Az újonnan épülő apartmanok és a tervezett lakóházak feltárására a telekhatár mentén épül egy új út. A trágyatárolót is külön úton tudják megközelíteni a munkagépek. A jelenleg meglévő telken belüli parkolóhelyek bővítése is szükséges a tervezett funkciók és szolgáltatások által generált látogatottság növekedése miatt.

2. TERÜLET VIZSGÁLAT - A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN

2.1. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

Csemő község Pest megyében, a Ceglédi járásban, Budapesttől mintegy 70 kilométerre található. A szomszéd települések: észak felől Cegléd, kelet felől Nyársapát, délkelet felől Nagykőrös, délnyugat felől Lajosmizse, nyugat felől Pusztavacs, északnyugat felől pedig Mikebuda.



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

A mellékelt vázlatrajz alapján a 0114/26, 0114/21 és 0114/23 magántelkeket, valamint a (0114/24) közterületi telkeket egyesítették 2019 január 22. dátummal. Az összevont **telek (0114/26) összerterülete 39 443 m²**. Jelenleg három épület helyezkedik el rajta, egy lovarda (A), egy istálló épület lakó részegységgel (B), és egy tároló épület (C) (mely a későbbiekben funkcióváltással istállóként üzemelne). A lovarda felszereltségéhez tartozik a lovas kifutópálya, valamint a tribün közösségi tér, amelyben található konyha és vizesblokk. Ezen kívül a terület északi részén egy üzemen kívüli trapplövő pálya is elhelyezkedik.

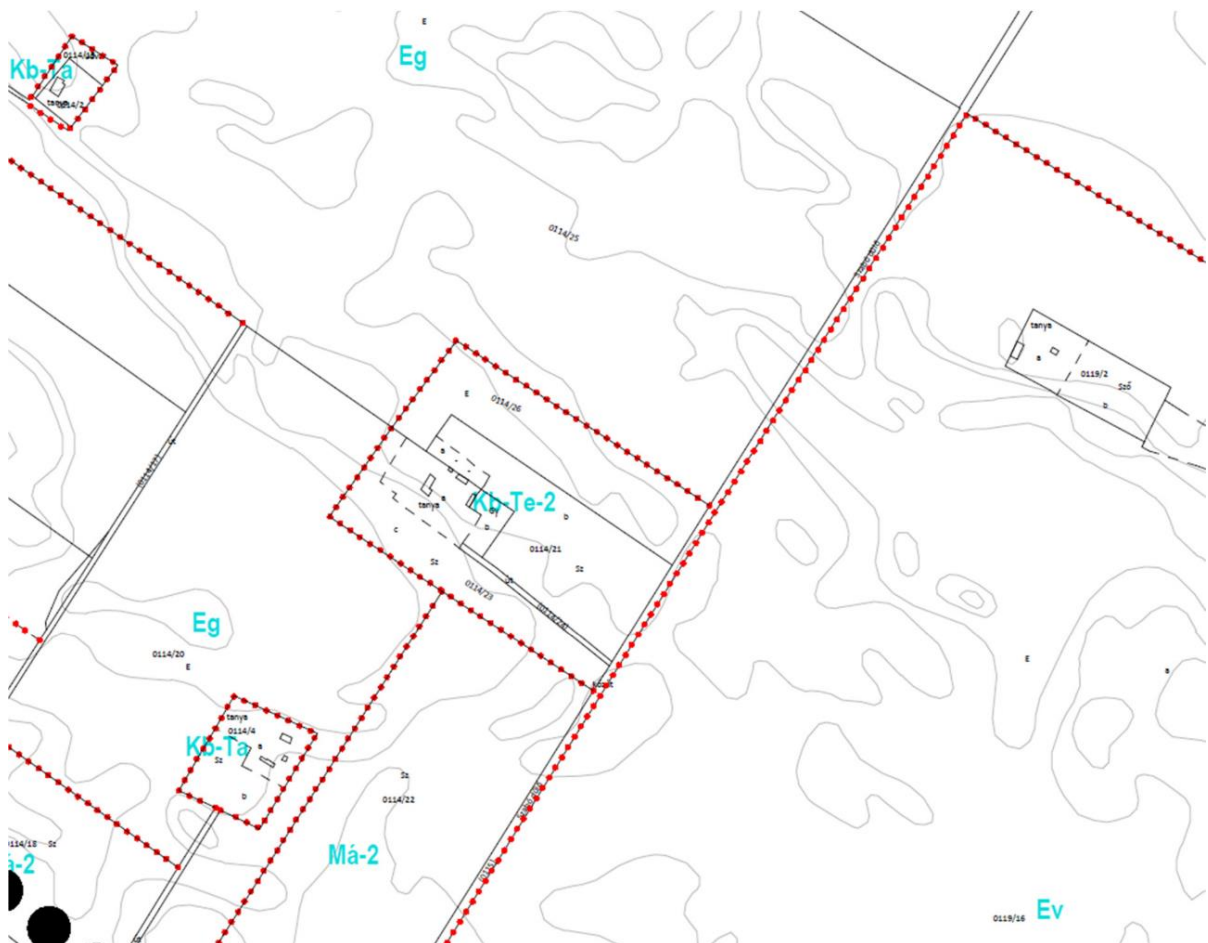
A terület rendelkezik két szabadtéri elkerített lovas kifutóval. Egyik a lótartáshoz szükséges szabad kifutást biztosítja, a másik pedig szabadtéri lovas kifutó pálya, amely a lovas versenyekre való felkészülést segíti elő. Található még egy körkaram és gépesített lófuttató, gépjármű elhelyezésre alkalmas térkő parkoló. Ezeken felül van még a területen egy nagyobb kiterjedésű tó, amely tűzvíz tárolására is alkalmas, valamint a tó és a fedeles lovarda között egy terepszinthez képest süllyesztett gyepes rész.



2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Az érintett terület - vagyis a 0114/26 hrsz-ú telek a Szabó dűlő mentén közelíthető meg, mely közvetetten kapcsolódik a II. rendű főúthoz; a Pesti út és a Mizsei út kereszteződését érintve. A településmagtól légvonalban 5 kilométerre, aszfaltozott utakon pedig 10 kilométer távolságra van az érintett terület.

A területhez legközelebb elhelyezkedő városok Lajosmizse (gépjárművel 13 perc), Nagykőrös (16 perc), és Cegléd (26 perc).



kivágat Csemő szabályozási tervéből

2.3. TERÜLETHASZNÁLAT

Az ország területfelhasználása Csemő községét az erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, valamint a vegyes felhasználású térség kategóriákba sorolta. A megye területfelhasználási rendszerében ez kiegészül a hagyományosan vidéki település térség kategóriájával.

A település nyugati részét és a tervezési terület környezetét jellemzően erdőgazdálkodási területek és mezőgazdasági területek ölelik körül.

A tervezés tárgyát képező telek területhasználati kategóriáját a helyi építési szabályzat Kb-Te-2 jelű egyéb tanyás területek kategóriába sorolja.



A képen sárgával jelölt a Csemő közigazgatási területén belül elhelyezkedő összes Kb-Te2 jelzésű terület. Összes területük: 405 258 négyzetméter (40,5258 hektár). Ez a teljes közigazgatási terület 0.4%-a.

A Kb-Te1 és Kb-Te2 jelű övezetekben:

1. elsősorban a mező- és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, valamint legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület helyezhető el
2. kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület is elhelyezhető
3. a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m
4. a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%
5. a Kb-Te1 jelű övezetben 2.500 m²-nél, a Kb-Te2 jelű övezetben 3.500 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el.

2.4. KÖZMŰVIZSGÁLAT

2.4.1. Vízellátás

Csemő település ivóvízellátását és a megfelelő tűzvíz igényt a BÁCSVÍZ Ví- és Csatornaszolgáltató Zrt. Ceglédi Üzemműkörség biztosítja. A község közüemi vízellátása a településen kiépített kutakból, a település belterületén létesített vízművel történik. A víztermelés két kútból történik. Az ellátórendszer részét képezi egy 100 m³-es méretű víztározó és egy 100 m³-es víztorony is. A település belterületi részén a jelenlegi igényeknek megfelelő körvezetékes vízellátó hálózat üzemel. A kiépített rendszer jellemzően D90-es, D110-es és D160-as mérettel épült ki.

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

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

2.4.2. Szenny- és csapadékvíz-elvezetés

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

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

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

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

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

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

2.4.3. Villamosenergia ellátás

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

Az elektromos elosztóhálózat üzemeltetője az MVM Démász Áramhálózati Kft.

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

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

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

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

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

A nagyfogyasztók közvetlen középiefeszültségű csatlakozáson keresztül kapják a villamos energiát.

2.4.4. Gázellátás

A településen a gázellátás rendszere a belterületen a vízellátáshoz hasonlóan teljesen kiépült.

A belterületi földgáz elosztóhálózat középnyomáson üzemel, a gázhálózat üzemeltetője az OPUS TIGÁZ Zrt.

A földgáz a község keleti oldalán nagyközépnyomású vezetéken érkezik a csemői gázfogadóig, nyomásszabályozóig. A nyomásszabályozó a Posta utca - Erdő utca sarkán van. A gázfogadóból kiinduló 3 baros hálózat középnyomású gerincvezetése DN 90 KPE mérettel a Posta utcában, majd a Szent István utcában (Posta utca, Rákóczi utca között) épült ki. A többi utcában kiépült elosztóhálózat átmérője DN 63. Az elmúlt időszakban bővült a gázhálózat, és Zöldhalom külterületi településrészén is kiépült.

A nyomásszabályozótól kiépült középnyomású hálózat teljes gázellátást biztosít a település belterületének és Zöldhalom településrésznek is.

A község középnyomású hálózata kiterheltnék tekinthető, míg a nagyközépnyomású elosztóhálózat szabad kapacitással rendelkezik.

A vizsgálati terület közelében ugyanakkor földgáz elosztóhálózat nem épült ki.

Csemő északi, Cegléd várossal határos külterületén kelet-nyugat irányú nemzetközi (Ukrajna – Vásárosnamény – Tiszaújváros – Füzesabony – Szolnok – Százhalombatta) szénhidrogén szállítóvezeték /termékvezeték/ húzódik. Védőövezete 30-30 m, a vizsgálati területet nem érinti.

2.4.5. Elektronikus hírközlés

2.4.5.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

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

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

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

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

A vizsgálati területen vezetékes hírközlési hálózatok nem létesültek.

A vezetékes hírközlés (vezetékes távközlés és műsorelosztás vonatkozásában is) bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

2.4.5.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

2.5. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

2.5.1. Térségi közlekedési kapcsolatok

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

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



Csemő környéke - saját ábra

A vasúti kapcsolatokat a 100a Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal (Cegléd állomás), a 142-es Budapest -Lajosmizse Kecskemét vasútvonal (Lajosmizse állomás) és a 140-es Cegléd – Szeged vasútvonal (Nagykőrös vasútállomás) biztosítja.

2.5.2. Közúti kapcsolatok

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

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

2.5.3. Közúti közösségi közlekedés

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

A tervezési területtől délkeletre, mintegy 900 méter gyaloglási távolságra található Csemő (Hantháza) autóbusz-fordulót az 558 sz. Cegléd – Csemő – Csemő, Hantháza és az 561 sz. Cegléd – Csemő –Ereklyés - Csemő, Hantháza helyközi viszonylatok érintik napi mintegy 10 járatpárral.

2.5.4. Vasúti közlekedés

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

A normál nyomtávú Cegléd–Hantháza-vasútvonal 1978-as megszüntetése óta a településnek nincs vasúti megállóhelye.

2.5.5. Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

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

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

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. Ez jelenleg kiépítetlen állapotban a Pesti út egészén és a Pesti út - Mizsei út kereszteződésénél Pusztavacs irányába számított 80m-es aszfaltozott úton, utána földúton halad.

2.5.6. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A terület elhelyezkedéséből adódóan a térségben parkolási problémák nincsenek.

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

2.6. A TERÜLETRE VONATKOZÓ TERÜLETRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

2019. január 1-től az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat két jogszabály együttesen tartalmazza: a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT)*, valamint a *9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (továbbiakban MvM rendelet)*. A megyei övezetek lehatárolását, az egyedileg meghatározott megyei övezetek lehatárolását és szabályait a vármegyei területrendezési terv tartalmazza.

2.6.1. Országos övezetek- Területfelhasználási kategóriák



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

A törvény országos és megyei területfelhasználási kategóriaként meghatározza az erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térséget, valamint megyei terv esetén még a legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térséget. A megyei területfelhasználási kategóriák területén a települési területfelhasználási egységek kijelölése során az MTrT 11.§ szerint erdőgazdasági térségben az erdő területfelhasználási egységet az erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, az erdőtelepítésre javasolt övezet figyelembevételével kell lehatárolni.

Az új országos terv szerkezeti tervlapján megjelenő, Csemőt érintő infrastrukturális elemei:

Termékvezeték (szénhidrogén)

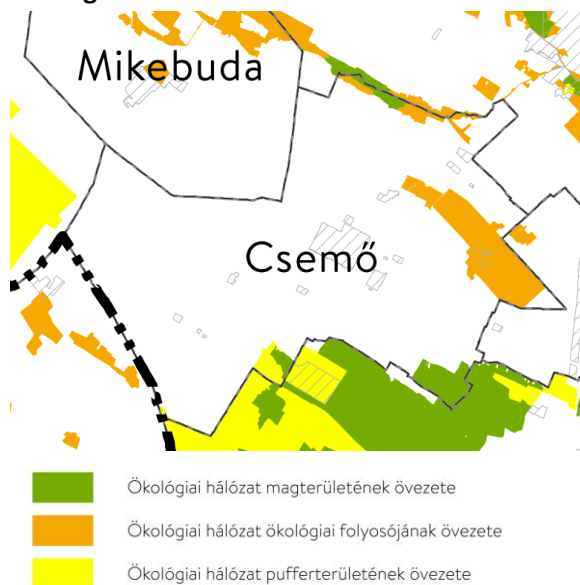
Nagysebességű vasútvonal (tervezett): Budapest - Kecskemét - Szeged

A nyomvonalat a szabályozási terv tartalmazza. A fejlesztési terület ezen nyomvonalról 2 kilométer távolságra helyezkedik el, közvetlenül nem érinti a területet.

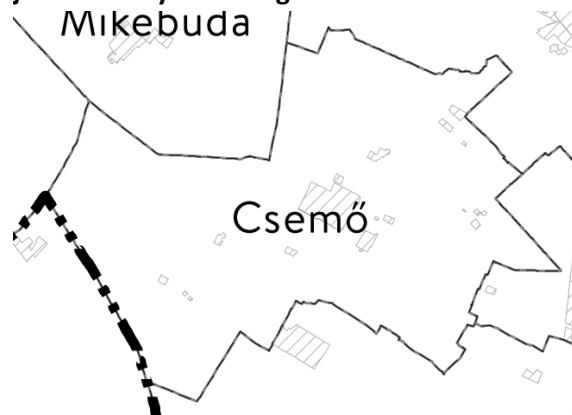
2.6.2. Pest Megyei Területrendezési terv - övezetei

A tervezési területet nem érintő országos övezetek

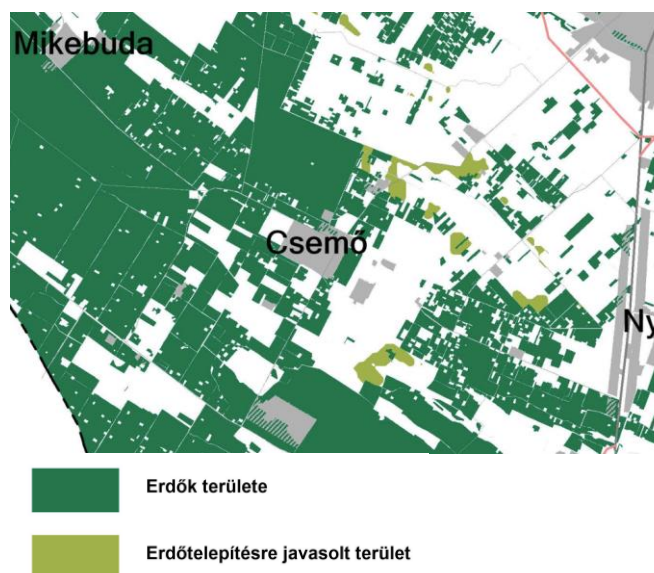
Ökológiai hálózat



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
jó termőhelyi adottságú szántók övezete



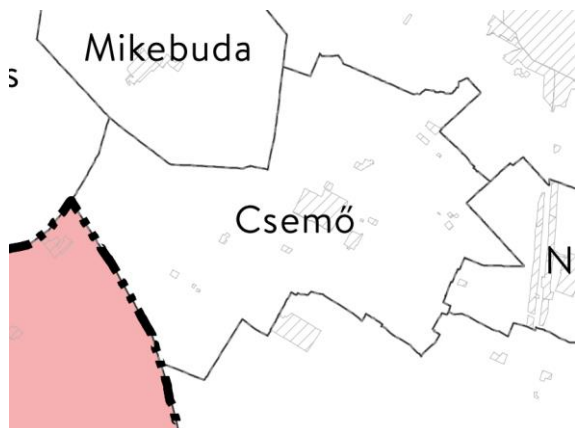
Erdők övezete



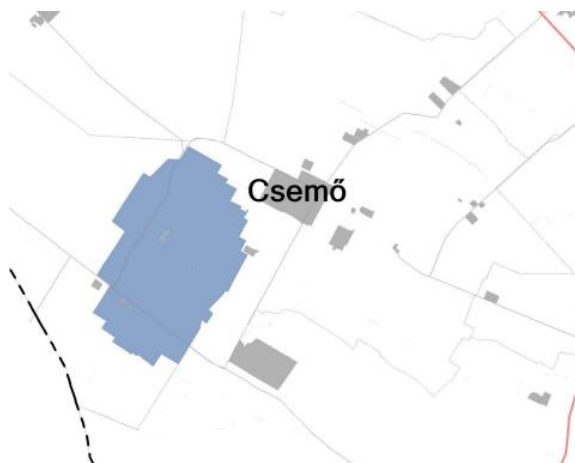
Tájképvédelmi terület övezete



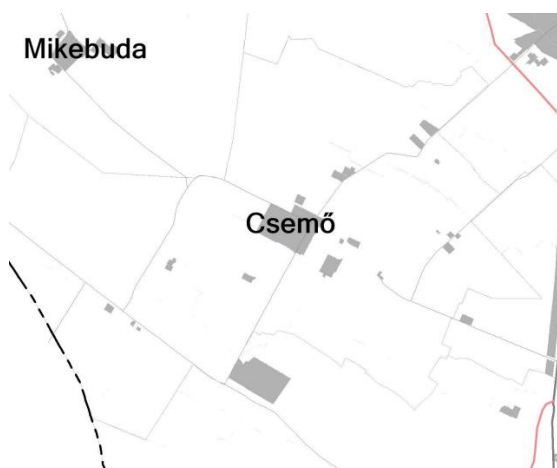
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



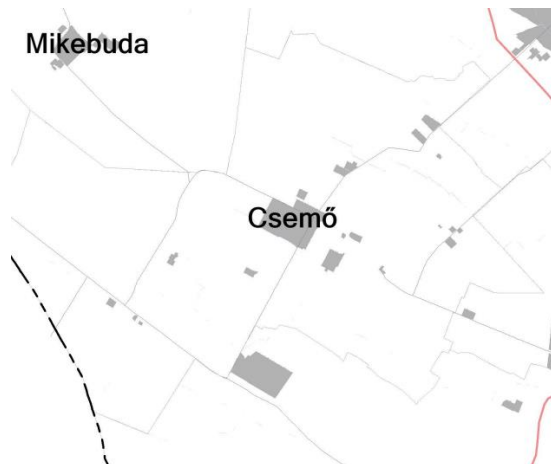
Vízminőség-védelmi terület övezete



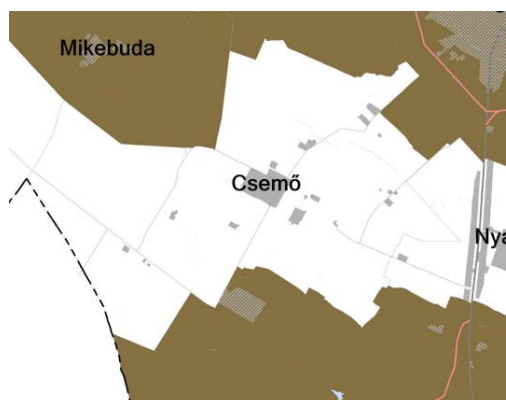
Nagyvízi meder övezete



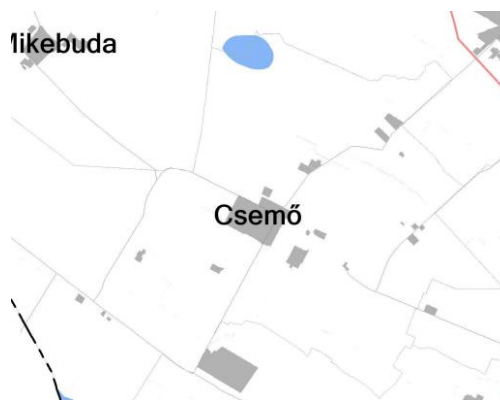
Honvédelmi és katonai célú terület övezete



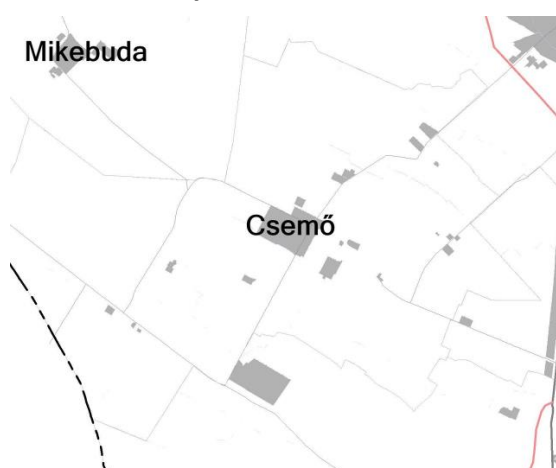
Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Rendszeresen belvívjárta terület övezete



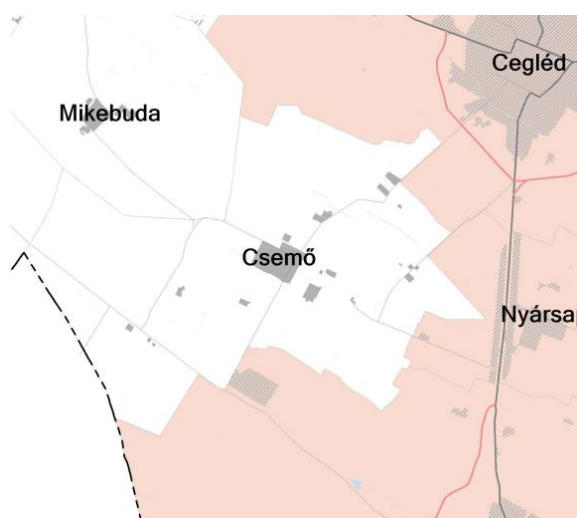
Földtani veszélyforrás terület övezete



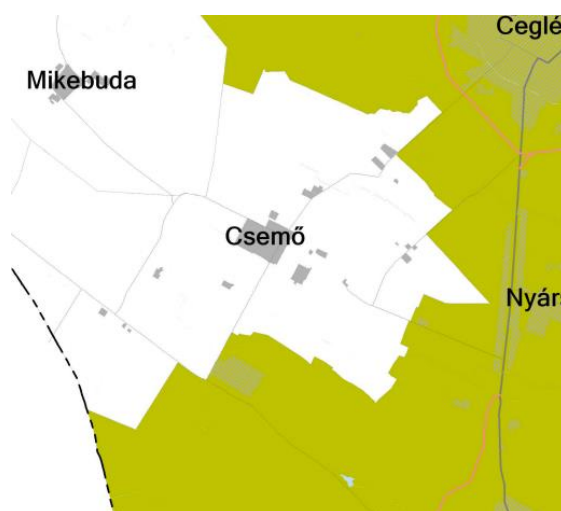
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete



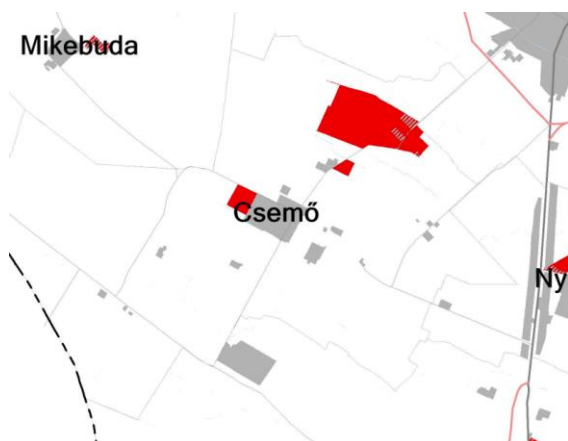
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



Kertes mezőgazdasági területek övezete



2.6.3. A Pest vármegyei területrendezési tervnek a tervezési területre vonatkozó egyedileg meghatározott övezetei

A Pest vármegyére készült területrendezési tervben meghatározott övezetek közül a **tanyás területek övezete**, és a **klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete** vonatkozik a területre, amelyeket az alábbiakban részletezünk.



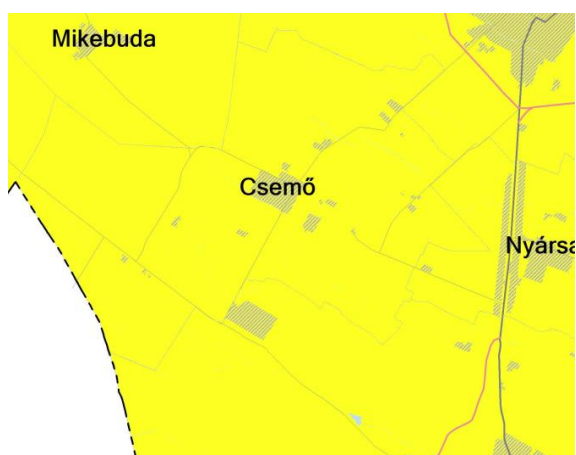
Tanyás területek övezete által érintett település
(forrás: PMTrT, pestmegye.hu)

Tanyás területek övezete

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

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

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.



Csemő község a klímaváltozásnak fokozottan kitett területének övezetéhez tartozik (forrás: PMTrT, pestmegye.hu)

Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

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

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

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés

alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni

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

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

2.7. A HELYI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

2.7.1. Településszerkezeti Terv

A Településszerkezeti terv Csemő Község 42/2019. (10. 08.) határozatával lett jóváhagyva.



Csemő község településszerkezeti terve (2019) - vizsgált terület és környezetének jelölésével

JELMAGYARÁZAT


 telekhatár  vizsgált terület

TERÜLETFELHASZNÁLÁS


BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

 **Kb-Ta** tanya

 **Kb-Te** egyéb tanya

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

 **Má** általános mezőgazdasági

ERDŐ TERÜLET

 **Ev** védelmi erdő

 **Eg** gazdasági erdő

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

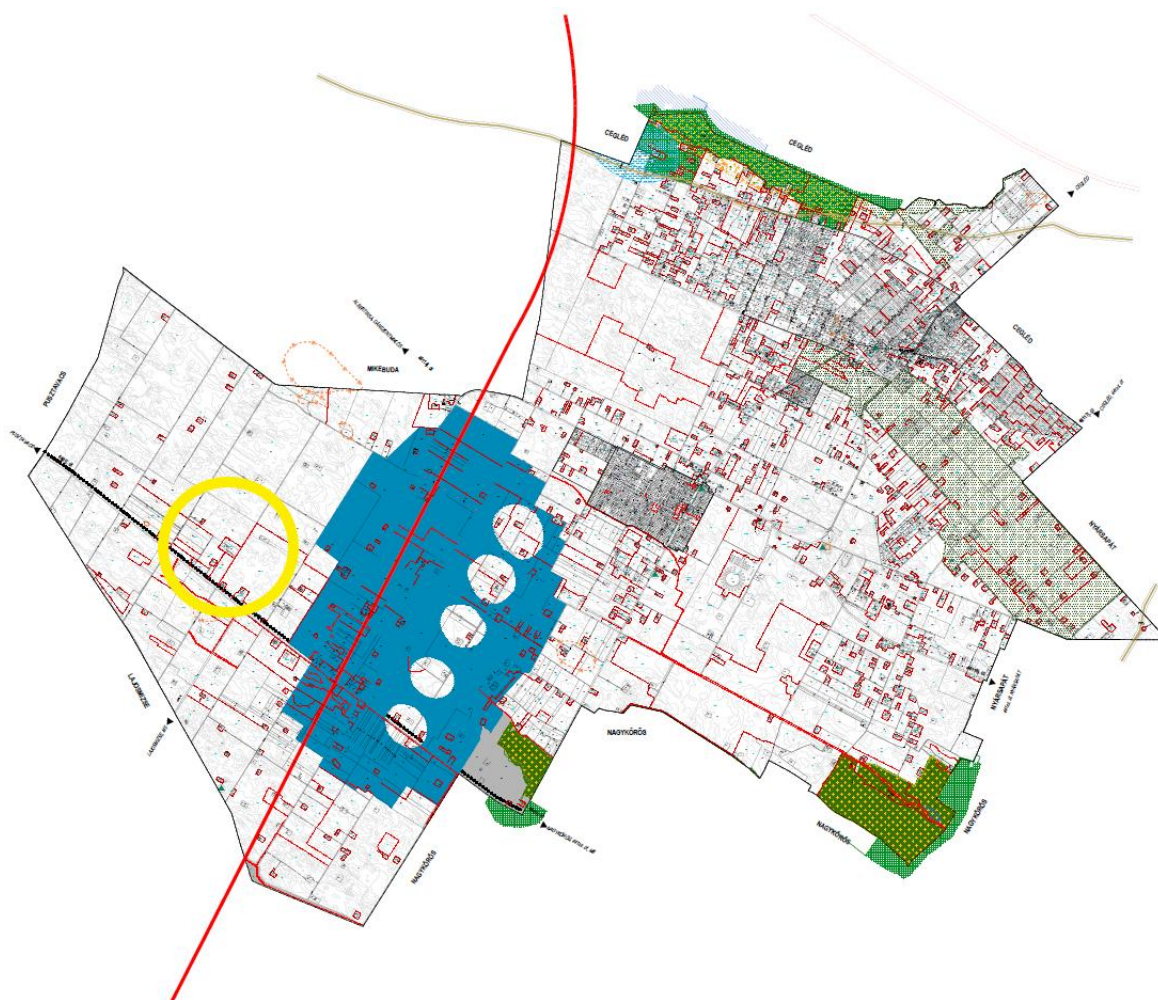
 **V** vízgazdálkodási



Csemő község településszerkezeti terve (2019) - kivágat

A településszerkezeti terv alapján a vizsgált terület a Különleges beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységén belül a **Kb-Te**, vagyis különleges beépítésre nem szánt egyéb tanya kategóriába esik. A környező területek nagyrészt az erdős területek és általános mezőgazdasági területek, továbbá megfigyelhető még a kiterjedt tanyavilág is a település ezen külterületi részén.

2.7.2. Helyi Építési Szabályzat



Csemő község Szabályozási terve (2019) - a vizsgált terület és környezetének jelölésével

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI ELEMELK SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEK

	telekhatár		építési övezet / övezet határa
	sztíntvonal		
	vízsgált terület		

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

tanya

egyéb tanya

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

általános mezőgazdasági

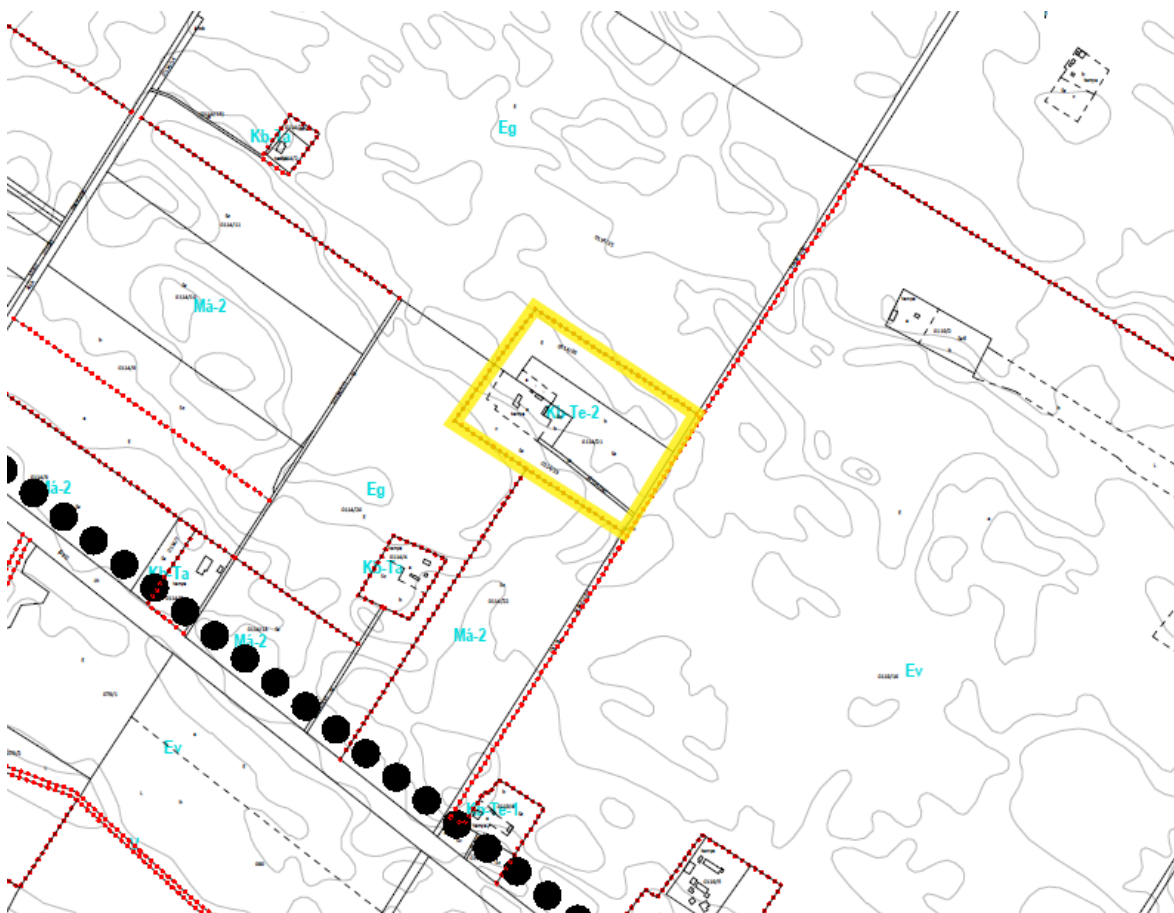
ERDŐ TERÜLET

védelmi erdő

gazdasági erdő

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

vízgazdálkodási



Csemő község szabályozási terve (2019 - kivágat)

A szabályozási terven látható, hogy a vizsgált terület a Különleges beépítésre nem szánt területek övezetein belül a **Kb-Te-2 övezetbe tartozik**, melyre az általánosan vonatkozó előírások a következők:

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2019.06.04. – 2019.11.26 közt, vagyis a településrendezés eszközök készítésekor hatályos változata szerint:

Tanya fogalma: mezőgazdasági területen lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m² területű föld együttese.

A különleges beépítésre nem szánt területen épület – **legfeljebb 10%-ig** – a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.

Bár a tervezési területre - mivel nem mezőgazdasági területen fekszik - nem alkalmazható, az összehasonlítás érdekében bemutatjuk a tanyák beépíthetőségével kapcsolatos, a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2023. március 30-tól hatályos előírásait. **Mezőgazdasági terület**

[...]

29.§ (10) Tanya a település külterületén, mezőgazdasági területen fekvő, legalább 1500 m², legfeljebb 10 000 m² nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés,

továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik. A tanya területén vendéglátást szolgáló épület is elhelyezhető.

(11) Tanyának minősül a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület is.

(12) A tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30% lehet, az épület legnagyobb megengedett beépítési magassága 4,5 méter.

(13) Tanyán a mezőgazdasági termelés céljára létesített gazdasági épület vagy épületcsoport mellett legfeljebb kettő önálló lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, azzal, hogy

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága:

aa) 2000 m²-es telekméretig a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 45%-át,

ab) 2001 és 6000 m²-es telekméret között a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 35%-át,

ac) 6000 m²-es telekméret felett a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 25%-át nem haladhatja meg, és

b) a tanya területe legalább 60%-ának az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló miniszteri rendelet szerinti művelési ágban kell nyilvántartásban lennie, vagy – ennek hiányában – azon többszintes növényállományból álló zöldfelületeket kell kialakítani.

(14) Új tanya létesítése esetén a (10) bekezdés szerinti lakó- és gazdasági épületet, épületcsoportot a településrendezési eszköz, településterv elfogadásától számított 2 éven belül kell megvalósítani.

A különleges beépítésre nem szánt területen épület – legfeljebb 10%-ig – a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.

2.7.2.1. A Helyi Építési Szabályzat területre releváns építési korlátozásai:

A jegyző által engedélyezhető fúrt kutak maximális talpmélysége 15 m.

(2) A kutak minimális védőtávolsága építményektől és létesítményektől:

- a) lakóépülettől 10 m
- b) melléképítménytől 5 m
- c) istállótól 10 m
- d) szigeteletlen trágyatárolótól 15 m
- e) ürgödrös árnyékszéktől 15 m
- f) szikkasztó aknától 15 m
- g) azonos réteget beszűrő szomszédos kúttól 25 m.

(3) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

(4) A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni az Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján.

(5) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyiséget, a vezeték keresztmetszet bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell az oltó-vízigényt biztosítani.

A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:

a) a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg - rövid időre - sem megengedett;

b) a nyílt árkokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni;

(2) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatornázás megvalósításáig, a közműves ivóvízzel ellátott ingatlanokon és létesítményekben egyedi közműpótló zárt szennyvízgyűjtőt, illetve biológiai szennyvíztisztítást biztosító közműpótló kisberendezéseket kell építeni. Zárt szennyvízgyűjtő, közműpótló berendezések alkalmazása csak ideiglenes jelleggel, a közcsontra kiépüléséig kivitelezhető, és tartható fenn.

Villamosenergia ellátás:

(1) A településen új (kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamos-energia ellátási hálózatot építeni, a meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni földkábeles, vagy légkábeles elhelyezéssel szabad.

(2) A településen a légvezetékes kábelhálózatok (villamos-energiaellátási, hírközlési) csak egy tartószerkezeten helyezhető el.

(3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, vagy meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.

Távközlés:

(1) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni, vagy meglévő hálózat rekonstrukcióját végezni vagy földalatti (földkábel, alépítmény), vagy más légkábeles - kisfeszültségű és közvilágítási, kábel TV - hálózatokkal lehetőleg egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.

2.7.2.2. A fejlesztési területre vonatkozó részletes építési előírások

Csemő **Helyi Építési Szabályzata** az egész településre kiterjed és tartalmazza azokat az építési előírásokat és korlátozásokat, melyek a **Szabályozási Tervben** kijelölésre került övezetekben érvényesek. Területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni, e rendelet és mellékletei, valamint az Országos Településrendezési És Építési Követelményekről Szóló 253/1997 (XII.20.) Kormányrendelet rendelkezései szerint szabad.

A jelenleg is hatályos 2019-es év 11. hónapjában elfogadott Helyi Építési Szabályzatban a következő korlátozások kerülnek felsorolásra:

A Kb-Te1 és Kb-Te2 jelű övezetekben csatornázás:

- Az Má, Kb-Ta, Kb-Te, Kb-Tz, Kb-Kv övezetek területein az összközművesítés szintjét biztosítani tudó közműpótlók alkalmazhatók
- A Má, Kb-Ta, Kb-Te, Kb-Tz és Kb-Kv övezetek területén a szennyvízcsatorna hálózat kiépítésének hiánya esetén, a csatornahálózat pótlására állandó jelleggel, korszerű és szakszerű közműpótló műtárgyat vagy szennyvíztisztító berendezést kell alkalmazni a szakhatóságok által engedélyezett kivitelben

A Kb-Te1 és Kb-Te2 jelű övezetekben előírások:

- a) elsősorban a mező- és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, valamint legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület helyezhető el
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület is elhelyezhető
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%
- e) a Kb-Te2 jelű övezetben 3.500 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el.

2.7.3. A településkép védelméről szóló rendelet

A fejlesztési szándékok közé tartozik, hogy a létesítendő építmények minden esetben korszerű és igényes építőanyagok felhasználásával épüljenek. A településkép védelméről szóló rendelet vizsgálatában az erre vonatkozó előírásokat, korlátozásokat mutatjuk be.

Az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények szerint az építmény tetőhéjalásaként, burkolatként, előtetőként, kerítés és kapuzat építőanyagaként nem használhatók az alábbi anyagok:

- trapéz- és hullámlemez
- cserepeslemez
- színtelen alumínium
- fekete, piros, kék, valamint mintás bitumenes zsindely

Csemő Község településképi szempontjából meghatározó területei közül a tervezési terület az Egyéb tanyás területek közé tartozik.



A településképet meghatározó Egyéb tanyás területek és Zöldhalmi falusias és tanyás területeken lévő főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények egyazon előírásokkal vannak ellátva.

- 1) **Tetőfedési anyagként** használható: cserép, vagy hasonló esztétikai értékű, korszerű pikkelyes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), palafedés, üvegtető, vagy napelemes tetőcserép alkalmazható.
- 2) **A homlokzatképzés** során a homlokzati falfelület 60%-ánál kevesebb vakolt felület nem lehet. A fennmaradó részen kő-, tégl-, vagy faburkolat alkalmazható. Egy épületen legfeljebb kétféle homlokzati anyag használható.
- 3) **Az utcára oromfalas megjelenésű**, a közterülettől 10 m-en belül elhelyezett lakó- vagy középület homlokzati szélessége 9,0 m-nél nagyobb nem lehet.
- 4) **Beforduló épületrész gerincmagassága** nem lehet nagyobb a közterület felőli épületszárny gerincmagasságánál.
- 5) A területeken **35-45°-os hajlásszögű magastető** alkalmazható.
- 6) A területeken **lapostetős épület nem építhető**.
- 7) Lapostetős épületrész a közterület felé és a közterülettől 10 m mélységig nem létesíthető.
- 8) Egy épületen belül **legfeljebb kétféle tetőhajlás alkalmazható**. Összetett, toronnyal tagolt tető nem építhető
- 9) **Tetőfelületen** csak egy soros tetőablak (álló, vagy síkban fekvő) létesíthető. Közterület felőli homlokzaton tetőtérben erkély, zárterkély nem építhető.
- 10) **Közterület felé nyíló homlokzaton** az épületnek a közterület(ek) felé utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie. Alárendelt homlokzat, tűzfal nem építhető a közterület felé.
- 11) **Homlokzatszínezés** fehér, törtfehér, vagy pasztell árnyalatú földszínekkel történhet. Épületet feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni nem megengedett.
- 12) **Napelem, napkollektor** a homlokzaton nem helyezhető el.
- 13) **Parabola antenna**, 50 cm magasságot meghaladó antenna berendezés, valamint klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el az épület közterületi homlokzatán, teraszán.
- 14) **Parapetkonvektor** égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése új épületen nem létesíthető
- 15) **Üzleti árnyékoló szerkezet** (kirakat-árnyékoló, vendéglátó terasz feletti árnyékoló)
 - a) tartószerkezetét új kirakatportál létesítése esetén a kirakatportálon, vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni,
 - b) a ponyvafelület üzletfeliratot, cégért, céglogót tartalmazhat.

Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó és helyi egyedi védelemmel érintett területeken

36. § (1) Napelem panel

- a) meglévő magastetős épületen való utólagos alkalmazása során elhelyezésük, sorolásuk iránya, kiterjedésük az épület ötödik homlokzatként legyen tervezett, kövesse az épület tetőzetének szerkezeti méreteit, a tetőfedésbe simulóan, annak modulméretével összeegyeztetett módon kerüljön kialakításra,
- b) az utcára merőleges tetőgerinc, vagy fésűs beépítés esetén az utca felől 5 m-en belül utólag nem létesíthető,
- c) új épület létesítésekor a tető építészeti kialakításába komponáltan, annak részeként és a tetősíkkal azonos síkban fektetve létesíthető.

(2) Napkollektor

a) magastető kontyolt részén, sátoztetőn, toronykiemelésen nem helyezhető el,

b) az utcára közel merőleges tetőgerinc, vagy fésűs beépítés esetén az utca felőli első 5 méteres tetőszakaszon utólag nem létesíthető.

2.7.4. Korlátozások

2.7.4.1. Természetvédelmi korlátozások

A vizsgálati területen természetvédelemből eredő korlátozás nincs.

2.7.4.2. Környezetvédelmi korlátozások

A vizsgálati területen környezetvédelemből eredő korlátozás nincs.

2.7.4.3. Közlekedési Korlátozások

A nagysebességű vasút tervezett nyomvonala a magasabb hierarchiájú területrendezési tervek alapján a 46126 jelű Csemő – Hantháza bekötő út (Új Élet dűlő – Ereklés út) nyomvonalával közel párhuzamosan, az út keleti oldalán tervezett. A fejlesztéssel érintett területtől a nagysebességű vasút nyomvonala mintegy 1,5 km-re halad, így a vasút védőtávolsága a tervezési területet nem érinti.

A 4601 jelű összekötő út nyomvonala a tervezési területtől mintegy 450 méterre délre található, így az országos közút tengelytől számított 50-50 méteres védőtávolsága a fejlesztéssel érintett ingatlanokat nem érinti.

2.7.4.4. Közmű korlátozások

A vizsgálati területen közműnyomvonalak védőtávolságából eredő korlátozás nincs.

2.7.4.5. Építési korlátozások

A fejlesztési szándékokat befolyásoló, azt korlátozó előírások szerint a jelenlegi Kb-Te-2 övezeti besorolású területen legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület helyezhető el.

2.8. INTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁG, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLAT

2.8.1. Egészségügy

Mivel a beruházás vendégforgalmat generál, vizsgálni kell a környező egészségügyi intézményeket, illetve azok elérhetőségét. Az állattartás és a lovas sporttevékenységek miatt indokolt esetleges sport balesetekre is felkészülni. A leendő lovak (és esetleges egyéb házi állatok) rendszeres állatorvosi vizsgálatokat, kezeléseket igényelnek, ezért átfogó képet kell kapnunk a környék állatorvos ellátottságáról is.

Csemő

- Csemőben 2 védőnő, 2 felnőtt háziorvos, 1 gyermek háziorvos és 1 iskolai védőnő praktizál.
- Központi orvosi rendelő: 2713 Csemő, Szt. István utca 29.
- Zöldhalmi rendelő: 2713 Csemő, Ceglédi út 25.
- L&M DENTAL Fogászati Kft.: 2713 Csemő, Szent István út 29.
- Eb Óvó Állatorvosi Rendelő: 2713 Csemő, Petőfi Sándor utca 1.

Orvosi rendelők környező településeken

Hernád	2376 Hernád, Gesztenye utca 1.	30 km
Pusztavacs	2378 Pusztavacs, Béke tér 11.	39 km
Örkény	2377 Örkény, Kossuth Lajos u. 37.	28 km
Németdűlő	2381 Táborfalva, Iskola u. 8.	20 km
Nagykőrös	2750 Nagykőrös, Széchenyi tér 8.	16 km
Nyársapát	2712 Nyársapát, Ugyeri út 1.	20 km
Cegléd	(13 rendelő)	20 km
Ceglédbercel	2737 Ceglédbercel, Pesti út 174.	27 km
Dánszentmiklós	2735 Dánszentmiklós, Nyárfa u. 49.	30 km
Újlengyel	2724 Újlengyel, Kossuth Lajos u. 46.	38 km
Lajosmizse	6050 Lajosmizse, Dózsa Gy. u., 104.	12 km
Albertirsa	2730 Albertirsa, Vasút u. 4.	22 km

Kórházak

Toldy Ferenc Kórház: 2700 Cegléd, Törteli út 1-3

Nagykőrösi Rehabilitációs Szakkórház és Rendelőintézet: 2750 Nagykőrös, Fáskert utca 1.

Bács-Kiskun Megyei Oktatókórház: 6000 Kecskemét, Nyíri út 38.

Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Hetényi Géza Kórház: 5000 Szolnok, Tószegi út 21.

Toldy Ferenc Kórház	2700 Cegléd , Törteli út 1-3.	21 km
Nagykőrösi Rehabilitációs Szakkórház és Rendelőintézet	2750 Nagykőrös , Fáskert utca 1.	17 km
Bács-Kiskun Megyei Oktatókórház	6000 Kecskemét , Nyíri út 38.	28 km
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Hetényi Géza Kórház	5000 Szolnok , Tószegi út 21.	56 km

Állatorvosi rendelők

- Farnos-Vet Kft.: 6050 Lajosmizse, Kossuth Lajos utca 97.

- Partner Vet Kft.: 6050 Lajosmizse, Deák Ferenc utca 9.
- Dr. Plutzer Imre Állatorvosi Rendelő: 2377 Örkény, Piac tér 45.
- Dabasi Állatorvosi Rendelő - Dr. Gábor Ferenc: 2370 Dabas, Szent István út 32.
- Dr. Doricsák János Állatorvosi Rendelő: 2370 Dabas, Wesselényi utca 42.
- Dr. Atkári Tamás állatorvos: 2370 Dabas, Erkel Ferenc utca 43.
- Sir-Mók Állatorvosi Rendelő és Állatpatika: 2730 Albertirsa, Dánosi utca 7.
- Cegléd-Újvárosi Állatorvosi Rendelő: 2700 Cegléd, Nádor utca 6.
- Eötvös Állatorvosi Rendelő és Patika: 2700 Cegléd, Eötvös tér 1.
- Kisállat Rendelő: 2700 Cegléd, Puskaporos utca 17.
- Dr. Dávid Gyula: 2750 Nagykőrös, Széchenyi tér 19.
- VET-PET Állatorvosi Bt.: 6000 Kecskemét, Tavirózsa utca 30.
- DÖMÖTÖR Állatorvosi rendelő: 6000 Kecskemét, Báthori utca 5.
- Nexus-V Kft.: 6000 Kecskemét, Budai utca 8.
- Petcity Állatorvosi Rendelő: 6000 Kecskemét, Halasi út 18/A
- Túri Állatkórház: 6000 Kecskemét, Búzavirág utca 46.
- EbAmbulancia Állatorvosi Rendelő: 6000 Kecskemét, Kada Elek utca 10.
- Akadémia Állatorvosi Bt.: Kecskemét, Pajzs utca 3.
- Sana-Vet Kisállatrendelő: 6000 Kecskemét, Szalag utca 11.
- Dr. Molnár Gyula: 6000 Kecskemét, Március 15. utca 2.
- Hetény-Vet Bt.: 6044 Kecskemét, Pápai Vincéné utca 3.
- Dr. Hegedűs Dénes: 6000 Kecskemét, Segesvári utca 34.
- Kecskeméti Állatkórház és Gyógyszerforgalmi Kft.: 6000 Kecskemét, Halasi út 34.
- Kryobank Bt.: 6000 Kecskemét, Juhar utca 4.
- Kőrösi-Vet Kft.: 6000 Kecskemét, Klauzál Gábor tér 1.
- Lili-Vet Bt.: 6000 Kecskemét, Forrás utca 2.
- Pet-Care-Vet Kft.: 6000 Kecskemét, Fehérvári utca 26.

2.9. TURISZTIKA ÉS GAZDASÁGI VIZSGÁLAT

A lovas turisztika az egyik leggyorsabb ütemben fejlődő trendek közt van jelen, a gyalogos és kerékpáros túratípusok után. A Budapest tág környezetében lévő vidéki települések számára - így a Duna-Tisza közében is - kifejezetten előnyös a lovas tevékenység, hiszen a hagyományokhoz a fővárosból kiinduló magas kereslet társul.

A lovassport és lovaskultúra nem újdonság Csemő számára, hiszen évek óta jelen van a település életében. A Nemzeti Vágtát bizonyára sok helyi lakos kíséri figyelemmel évről évre a 2017-es győzelem óta. Ezen felül a településen lovas terápiával foglalkozó és hobby lovaglással foglalkozó szervezet is fellelhető. A település identitásának egy része összefonódik a lovaglással, a lovakkal. Nem idegenek a lovas kultúra által teremtett értékek sem. Ilyenek a lovas turisztikához kapcsolódva különféle programok és események, a lovas túrázás, a lovas táborok szervezése vagy a lovasterápia.

Az így egyre inkább köztudatba kerülő sportolási és kikapcsolódási formák hatására növekedhet az aktív és ökoturisztika iránti érzékenység mind a lakosság körében, mind az erre alapozott szolgáltatások által ide érkezők körében is. A fejlesztés megvalósulásával Csemő egy újabb lovas "központtal" gazdagodik. Az általános szolgáltatásokon felül olyan komplex programlehetőségeket tud biztosítani a terület, ami alapja lehet a többnapos turizmusnak is. A tervezett szálláshelyek különböző célközönséget képesek kiszolgálni, így alkalmasak táboroztatásra, lovas események és versenyek, valamint különböző terápiás jellegű események vendégeinek elszállásolására. Ezen felül

kiinduló, vagy megálló pontként funkcionálhatnak lovas túrázás során. Összességében tehát a sikeres fejlesztés kibővítésénél és kiegészítésénél a jelenlegi értékeket, ezzel is hozzájárulva a település fejlődéséhez.

3. BEÉPÍTÉSI TERV



Az újonnan létesülő lakó és vendéglátói épületek elhelyezését és paramétereit ismertetjük.

Kitűzött célunk volt, hogy az új épületek megjelenése illeszkedjen a már meglévő tanyasi jellegű épületek jellemzőihez. Az új épületek általunk javasolt megjelenéséről referencia fényképeket válogattunk össze.

A lakó, illetve szálláshely épületek esetében a paramétereket három kategóriába soroltuk az alapterületük szerint (S-L-XL) (2. melléklet).

A beépítési terv tartalmazza a létesíteni kívánt új lakóegységeket, a hozzájuk tartozó gépjármű parkolóhelyeket, valamint a lóistálló és a fedett lovarda bővítését.

A lakóegységeket a telek hátsó részén javasoljuk elhelyezni. A beépítési terv három lakóház típus elhelyezését javasolja (XL méretben 2 változattal) a 2. melléklet alapján különböző méret típusok szerint.

A telek északnyugati részén került elhelyezésre a 6 darab kisméretű (S) lakóegység. Ezen épületek működését leginkább a kempingekéhez lehet hasonlítani, mivel a hat kis lakóegység önmagában nem tartalmaz közösségi teret (nappali) és konyhát sem, csak egy-egy szobát a hozzá tartozó vizesblokkal. A közösségi funkciókat két külön épület biztosítja közel elhelyezve a lakóegységekhez.

A telek délnyugati részén jelentősen nagyobb (XL) méretű lakóházakat helyeztünk el. Ez a terület a legalkalmasabb a megrendelői igény szerinti 120-150m² lakóegységek elhelyezésére, melyet a tulajdonos és családja kíván használni.

A két terület között elszórtan további 3 közepes méretű (L) lakóház került elhelyezésre. Ezek a lakóegységek tartalmaznak nappalit, konyhát, hálót és vizesblokkot.

4. CÉLOK ÉS MÓDOSÍTANDÓ ELEMELK - A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMELNEK ÖSSZEFOGLALÁSA

4.1. ELÉRENDŐ CÉLOK

A fejlesztés megvalósításához meg kell határozni a terület új funkciójához és a fenntartható üzemeltetéshez szükséges beépítési mértéket. A terület üzemeltetése megköveteli a folyamatos jelenlétet ezért több lakóépületet is el kell helyezni a területen. A tulajdonos maga is életvitelszerűen kíván ott tartózkodni.

A meglévő épületeket bővíteni kell az új funkciók kiszolgálására. A fedeles lovarda vendéglátási egységként történő működéséhez szükséges konyhatechnológia elhelyezésére a meglévő épületen belül nem oldható meg, ezért a fedett lovarda bővítése is fejlesztési szándék. Az ide látogatók a lovaglást több napon keresztül is élvezni tudják szervezett programok keretében. Lehetőség nyílik egyén oktatások és edzések lebonyolítására is. A lovagolni vágyók esetében a távolabbról érkezők szálláshelyeinek biztosítása meghatározó igény a projekt fenntartható működtetésének céljából. Ehhez a területen apartmanházak telepítésére van szükség. Az épületek eltérő igényszintekhez igazodva kerülnek meghatározásra. A lovaglásban érdekelt közönség számára nagyobb kapacitású istállók meglétére is szükség van. A korszerű lótarási igények kielégítésére a korábbi elemek átépítésére is szükség van (pl. füves kifutók és körkarám átépítése)

Ezek eléréséhez mindenképp bővíteni kell a meglévő épületállományt. A fejlesztés paramétereit és létesítendő építmények becsült területigényét a 4. melléklet táblázat tartalmazza.

4.2. A MÓDOSÍTANDÓ ELEMELK ÖSSZEFOGLALÁSA

A fejezet célja bemutatni, hogy a beépítési terv megvalósíthatósága milyen módosításokat igényel a helyi településrendezési eszközökben. Az itt leírtak elemzik, hogy a fejlesztési szándékok milyen szabályozást igényelnek és azok milyen módosítással érhetőek el.

A terület Különleges beépítésre nem szánt területek közül az Egyéb tanyás területek övezetbe esik (Kb-Te-2). A módosítani kívánt telek 39 443 m² nagyságú, és a rá vonatkozó legmagasabb beépítési százalék az "253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről" -ben foglaltak alapján maximum 10%, melyet a felső határon belül települési szinten a Helyi Építési Szabályzat határozhat meg. Csemő településen ebben az építési övezetben az 5%-os beépítettség a megengedett.

A fejlesztési célok jelen szabályozási keretek mellett és a 4. melléklet alapján nem megvalósíthatóak.

A Kb-Te2 övezeti értékeinek módosítását nem tartjuk megfelelő megoldásnak. Ennek indoklása a területhasználat fejezetben tett vizsgálatunk eredménye, miszerint a település jelentős területi hányadát érintené egy ilyen jellegű módosítás, indokolatlanul.

Az egyedi helyzet és fejlesztés számára az elérendő célok megvalósítása érdekében és a valós használat lekövetésére a turisztikai, rekreációs jellegű területfelhasználás alkalmazása javasolt. (A tanyai közegetől történő elválás alátámasztása érdekében a 6. melléklet tartalmaz egy általános leírást egy tanya szerkezetéről és működéséről, mely egyértelműen nem összeegyeztethető a jelenlegi és tervezett használattal).

Kb-Sp-Rek

Az általunk végzett vizsgálatok és megállapítások alapján javasoljuk a Kb-Sp-Rek, azaz a különleges beépítésre nem szánt sport és rekreációs területhasználat megalkotását, mely magába foglalja a terület jelenlegi használati jellemzőit, tehát főként lovaglással, rekreációval azonosítható tevékenységeket és a fejlesztéssel elérni kívánt célokat és funkciókat is.

A Kb-Sp-Rek területhasználat és övezeti besorolás megalkotása esetében a településrendezési eszközök közül a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet is módosítani kell.

A helyi építési szabályzat módosításának javaslatát a szabályozási koncepció fejezetben részletezzük.

A településképi rendelet módosítása

A fejlesztés tárgyaként létesítendő 10 darab szálláshely egységet a beruházó, szándéka szerint könnyűszerkezetes épületek felépítésével kívánja megvalósítani. A településképi rendelet IV. fejezet 19. § (2) bekezdése alapján a település közigazgatási határán belül könnyűszerkezetes építmény, illetve konténerház nem helyezhető el.

A településképi rendelet legfőbb célja Csemő község településképe és történelme szempontjából meghatározó épített értékek, annak egyedi arculatának, karakterének védelme. Figyelembe véve a felvázolt fejlesztési szándékokat, a terület tervezett jellegét, mely eltér a tanyás területek jellegétől, illetve az új funkciók időtállóságát; szakmai véleményünk szerint a létesítendő könnyűszerkezetes építmények nem érintik negatívan Csemő község településképét. A beépítési koncepció alapján vázolt szálláshelyi egységek elhelyezkedésük miatt településképileg nem meghatározó építmények.

Javasoljuk a településképi rendelet módosítását annak érdekében, hogy a településképi konzisztens arculatának védelme mellett legyen lehetőség könnyűszerkezetes építmények elhelyezésére.

5. SZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



JELMAGYARÁZAT

	telekhatár		vizsgált terület
--	------------	--	------------------

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

	Kb-Ta	tanya		Ev	védelmi erdő
	Kb-Te	egyéb tanya		Eg	gazdasági erdő
	Kb-Sp-Rek	különleges rekreációs terület			

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

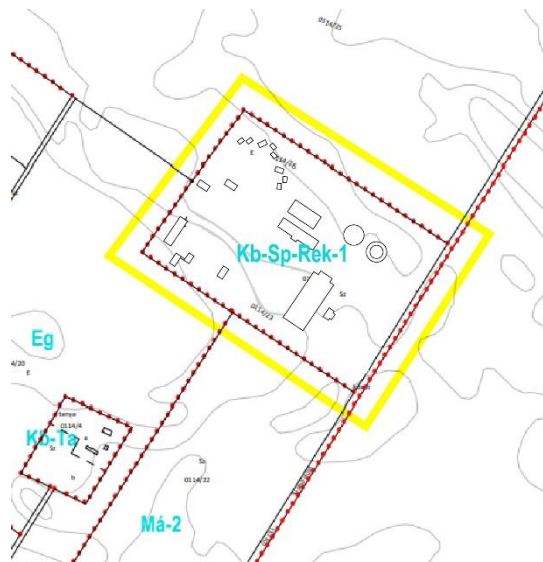
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

	Má	általános mezőgazdasági
--	----	-------------------------

ERDŐ TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

	V	vízgazdálkodási
--	---	-----------------



JELMAGYARÁZAT

	telekhatár		építési övezet / övezeti határa
--	------------	--	---------------------------------

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

	Kb-Ta	tanya		Ev	védelmi erdő
	Kb-Te	egyéb tanya		Eg	gazdasági erdő
	Kb-Sp-Rek	különleges rekreációs terület			

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

	Má	általános mezőgazdasági
--	----	-------------------------

ERDŐ TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

	V	vízgazdálkodási
--	---	-----------------

Településszerkezeti terv:

A változási szándék átvezetéséhez a Településszerkezeti terv módosítása is szükséges. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 30/B. § (2) i) pontja szerint különleges beépítésre nem szánt területként határozható meg az egyéb, a beépítésre nem szánt területfelhasználások, amelyek a 26-30/A. §-ban foglaltak szerint egyikbe sem sorolható terület. A tervben a jelenlegi Kb-Te területfelhasználási egység helyett a Kb-Sp-Rek, különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület besorolást javasoljuk.

A tervezett funkciók:

Mivel nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, a biológiai aktivitásérték fenntartását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése alapján nem kell igazolni.

A településszerkezeti terv szöveges munkarészének módosítási javaslata:

Különleges beépítésre nem szánt, sport- és egyéb rekreációs célú területek (Kb-Sp-Rek)

- (1) a különleges beépítésre nem szánt sport- és egyéb rekreációs terület a lakosság és a turizmus számára pihenést, kikapcsolódást szolgáló, valamint ezt kiszolgáló rendeltetések elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kb-Sp-Rek jelű területen építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal lehetséges.
- (3) melléképítmények közül
 - (a) állattartáshoz kapcsolódó építmények;
 - (b) közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - (c) közműpótló műtárgy;
 - (d) hulladéktartály tároló;
 - (e) kerti építmény;
 - (f) zászlótartó oszlop takarmánytároló;

helyezhető el.

Szabályozási koncepció

A szabályozás kialakításához olyan övezeti paraméterek megalkotására van szükség, mely lehetőséget ad a lótartás, a sportcélú lovaglás és a rekreációs kikapcsolódásokhoz kapcsolódó szolgáltatások megvalósítására is.

A területen megvalósítani kívánt tevékenységek eredményeképpen többnapos időtöltésre is ide látogató vendégekre kell számítani. Ez szálláshely és étkeztetési igényeket is támaszt.

A lótartás és a sportlovaglás kiszolgálására egyedi gépjárművek mozgatására van szükség a területen, illetve az épületállomány kapacitásának bővítésére is lehetőséget kell adni.

Az övezeti megkötésekben a közműigények telken belüli kielégítését is lehetővé kell tenni.

Lehetséges szabályozás:

Kb-Sp-Rek-1

A Kb-Sp-Rek-1 övezet területén az állattartáshoz, lovas sporthoz és turizmushoz kapcsolódó rendeltetések helyezhetőek el. Ezen felül az övezetben elhelyezhető

- szolgálati lakás
- szálláshely
- vendéglátás

A Kb-Sp-Rek-1 jelű 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. egy telken több épület elhelyezése esetén az épületek között telepítési távolságot kell tartani.
- e. legkisebb kialakítható telek területe: 10 000 m²
- f. a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%
- g. az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m

h. a zöldfelület borítottságnak legkisebb mértéke: 60%

Övezet jele	Legkisebb kialakítható területe	Legkisebb telekszélessége	Legkisebb telek mélysége	Beépítési mód	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató	Épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények
	m ²	m	m	rövidítés	%	m ² /m ²	m	%	
Kb-Sp-Rek	10 000	-	-	SZ	10	-	4,5	60	

Helyi építési szabályzat melléklet javaslat

6. JAVASOLT BEÉPÍTÉS ÉS ANNAK HATÁSAI, IGÉNYEI

6.1. KÖZLEKEDÉS

6.1.1. Közúti közlekedés

A terület közvetlen közúti megközelíthetőségét távlatban is a Pesti út (4601 jelű Budapest – Tiszakécske összekötő út) – Szabó dűlő útvonal biztosítja.

A 4601 jelű összekötő út nyomvonala a tervezési területtől mintegy 450 méterre délre található.

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

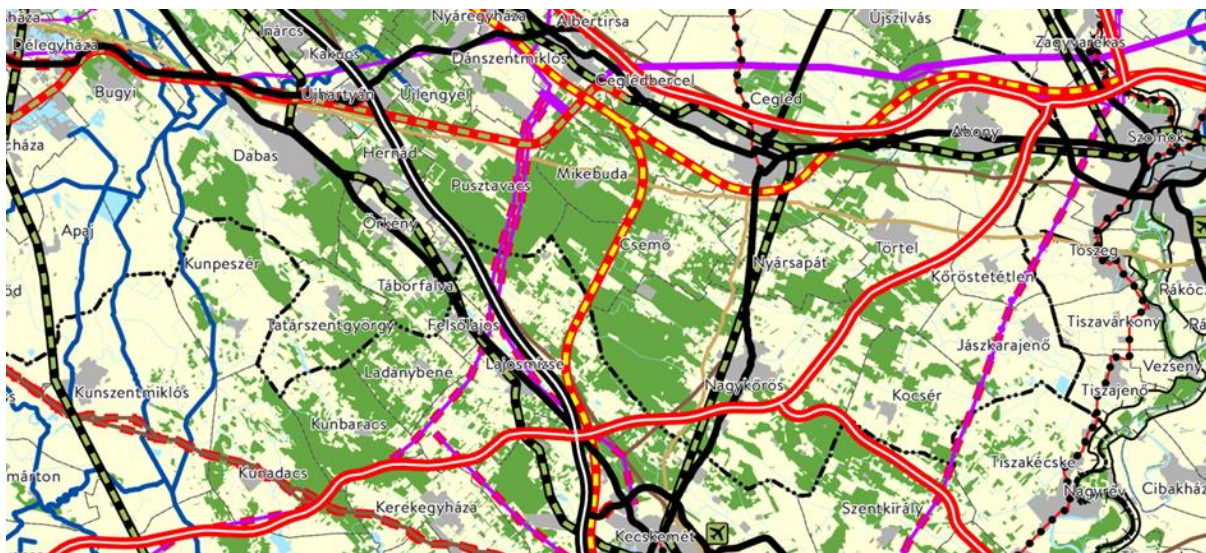
A beruházás megvalósításához kapcsolódóan a terület közvetlen megközelítését biztosító Szabó dűlő Pesti út felé eső szakaszán beláthatósági szakaszonként a szembe találkozó járművek egymás melletti elhaladását biztosító lokális, szilárd burkolattal ellátott útpálya-szélesítések (öblök) kialakítása javasolható.

6.1.2. Közúti közösségi közlekedés

A közúti közösségi közlekedési kapcsolatokat távlatban is a helyközi autóbuszjáratok biztosítják. A fejlesztéshez kapcsolódóan a vonalhálózat hálózat fejlesztése, illetve a járatok követési időközének sűrítése nem indokolt.

6.1.3. Vasúti közlekedés

A települést meglévő országos törzshálózati vasútvonal, vagy vasúti mellékvonal nem érinti.



Országos Területrendezési Terv 2. melléklet: Az Ország Szerkezeti Terve (kivágat)

A magasabb hierarchiájú területrendezési tervek – mind az OTTrT, mind Pest Megye Területrendezési Terve – alapján a település területén áthalad a IV. sz. transzeurópai közlekedési folyosó részét képező (Ausztria és Szlovákia) – Hegyeshalom térsége és Rajka térsége – Budapest (XI. kerület, Kelenföld) – Budapest (Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér) – Röszke és Kübekháza – (Szerbia és Románia) tervezett nagysebességű vasútvonal déli ága.

A nagysebességű vasút a 46126 jelű Csemő – Hantháza bekötő úttal (Új Élet dűlő – Ereklés út) közel párhuzamosan, az út keleti oldalán tervezett. A fejlesztéssel érintett területtől a nyomvonala mintegy 1,5 km-re halad, így a vasút védőtávolsága a tervezési területet nem érinti.

6.1.4. Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

Pest Megye Területrendezési Terve alapján a település közigazgatási területét a Gyál – Újlengyel – Püspökladány – Csemő – Nagykőrös – Kocsér – (Tiszakécske), és az ún. Gerje körút (Pilis – Albertirsa – ... – Nyársapát – Csemő – Mikebuda – ... – Tápióbicske – Pánd) tervezett térségi jelentőségű kerékpárút is érinti.

A térségi kerékpárutak a település beépített területének északi, illetve keleti részét érintik, a 46114 j. bek. út – 46126 j. bek. út (Ereklés út – Kossuth Lajos u.) - 4608 j. ök. út (Szent István út) mentén tervezettek.

A tervezési területtől délre található 4601 jelű összekötő út mentén tervezett térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala a településrendezési terv készítésének időpontjában hatályos megyei területrendezési terv alapján került a tervbe, a jelenleg hatályos megyei területrendezési terv nem tartalmazza.

A település szerkezeti terve tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonalát jelöli a Pesti út mentén.



Pest Megye Területrendezési terve 2. melléklet Térségi szerkezeti terv (kivágat)

A terület külterületi jellegéből adódóan a fejlesztés önmagában nem indokolja a településközpont irányából önálló gyalogos infrastruktúra kialakítását. A közelben lévő buszmegálló miatt számítani kell a terület gyalogos megközelítésére is. A külterületi úton várhatóan alacsony forgalom fog bonyolódni. A megközelítés során nincs olyan terület rész, ami a közlekedést beszűkíti, így egyéb gyalogos forgalom számára szükséges közlekedési fejlesztésre várhatóan nincs szükség. A tervezett funkciókhoz várhatóan nem párosul nagyszámú gyalogos látogató, így egyéb beavatkozás nem javasolt.

6.1.5. Gépjármű elhelyezés és parkolás

A telken belül elhelyezendő személygépkocsi-parkolók mennyiségét az ingatlanon létesítendő rendeltetések figyelembevételével kell meghatározni.

A jelenleg hatályban lévő helyi építési szabályzat alapján az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a magasabb rendű jogszabályokban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezését kell biztosítani, melyet az arra kötelezett építési telkeken belül kell kialakítani és fenntartani.

A helyi építési szabályzat a gépjármű-elhelyezés tekintetében a jogszabálytól eltérő rendelkezéseket nem tartalmaz. A hatályos előírásoktól eltérni, szigorúbb követelményeket megfogalmazni nem indokolt.

A fejlesztési területek elhelyezkedése, közösségi közlekedési ellátottsága, valamint a település domborzati adottságaiból adódóan a gyalogos és kerékpáros közlekedés a településen belüli utazások esetében reális alternatívát jelenthet a személygépjármű-közlekedéssel szemben. Emiatt a létesítmények rendeltetésszerű használatához legalább a magasabb rendű jogszabályokban előírt mennyiségű kerékpártároló elhelyezését biztosítani kell.

6.1.6. Infrastruktúra fejlesztési feltételek összefoglalása

A fejlesztési terület látogatóforgalma a tervezett beavatkozásokat követően várhatóan megnő, azonban ennek mértéke a közúti forgalom szempontjából nem jelent majd érezhető változást a környező területeken.

A beruházás megvalósításához kapcsolódóan a terület közvetlen megközelítését biztosító Szabó dűlő Pesti út felé eső szakaszán beláthatósági szakaszonként a szembe találkozó járművek egymás melletti

elhaladását biztosító lokális, szilárd burkolattal ellátott útpálya-szélesítések (öblök) kialakítása javasolható.

A rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjármű-várakozóhelyeket és kerékpártárolókat saját telken belül kell elhelyezni.

A közúthálózaton, a közösségi közlekedésben, illetve a gyalogos- és kerékpáros infrastruktúra tekintetében a fejlesztéshez kapcsolódóan egyéb beavatkozás nem indokolt.

6.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

6.2.1. Vízellátás

A beépítés, fejlesztés hatására a becsült ivóvízigény többlet mennyisége 7,0 m³/d-re tehető. Ezen vízigénytöbblet a tervezett funkcióbővítés teljes kihasználtsága esetére becsült vízigénytöbblet. Mivel a terület közelében vezetékes ivóvízellátás nem épült ki, ezért az ivóvízigényt fúrt kút/kutakból szükséges biztosítani. Fontos megjegyezni, hogy a tervezett fejlesztés ivóvíz minőségű vízellátást igényel, ezért amennyiben a kútból/kutakból kitermelt víz nem felel meg az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendeletben előírtaknak, akkor azt megfelelő minőségűre szükséges tisztítani. Az emberi fogyasztásra szánt víz minőségét, annak megfelelőségét folyamatosan ellenőrizni szükséges.

A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet alapján az 500 m³/év alatti vízkivételhez a települési önkormányzat jegyzőjének engedélye szükséges. Fúrt kút/kutak létesítése során előző jogszabályban megfogalmazottakat be kell tartani, valamint figyelembe kell venni a felszín alatti vízkészletekbe történő beavatkozás és a vízkútfúrás szakmai követelményeiről szóló 101/2007. (XII. 23.) KvVM rendelet előírásait is. Előzőeknek megfelelően a fúrt kút/kutak létesítése vízjogi létesítési engedélyköteles. A vízjogi létesítési engedély követelményeit és szükségességét a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet tartalmazza.

A tervezett beépítés tűzvízigényeit is szükséges biztosítani, amelyet a telken belül, egyedi módon (például víztározó létesítésével) kell garantálni az új épületek esetében is. Az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását, a tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, az oltóvízigény nagyságát a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni. A meglévő és új tűzcsapok hozamát és működőképességét folyamatosan ellenőrizni kell.

Pontos ivó- és tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei.

6.2.2. Szenny- és csapadékvíz-elvezetés

A beépítés, fejlesztés hatására a keletkező szennyvízmennyiség többletének becsült mennyisége 7,0 m³/d-re tehető. Ezen szennyvíztöbblet a tervezett funkcióbővítés teljes kihasználtsága esetére becsült szennyvíztöbblet. A terület közelében szennyvízelvezető hálózat nem épült ki.

Az ingatlanon keletkező szennyvizek ideiglenes tárolására, tisztítására az alábbi lehetőségek állnak rendelkezésre, figyelembe véve a helyi építési szabályzat előírásait:

- egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása,

- zárt szennyvíztároló alkalmazása és a keletkező szippantott szennyvíz elszállítása már meglévő szennyvíztisztító telepre.

Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása

A tervezés során fontos, hogy olyan egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kerüljön kiválasztásra, amely megfelel az MSZ EN 12566-3:2006 szabványnak, és CE minősítéssel rendelkezik.

Az egyedi szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazására vonatkozó jogszabályi háttere:

- A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról alapján a települési önkormányzat jegyzőjének engedélye szükséges az 500 m³/év mennyiséget meg nem haladó, kizárólag háztartási szennyvíz tisztítását és a tisztított szennyvíz elszikkasztását szolgáló vízilétesítmény létesítéséhez, üzemeltetéséhez, fennmaradásához és megszüntetéséhez.
- A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről 5. számú melléklete alapján:
 - Felszín és felszín alatti vízbázisok belső és külső védőövezetén a tisztított szennyvízzel való öntözés tilos.
 - Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai A védőövezetek esetében a Tisztított szennyvízzel való öntözés Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető.
 - Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai B védőövezet esetében a tisztított szennyvízzel való öntözés nincs korlátozva.
 - Felszín és felszín alatti vízbázisok védőövezetein belül a házi szennyvíz szikkasztása tilos.
 - Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai A és B védőövezetek esetében a házi szennyvíz szikkasztása új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető.
 - A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján tilos a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny területen a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése, kivéve egyedi szennyvízkezelő berendezésekkel tisztított háztartási szennyvíz bevezetésének a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló kormányrendeletben meghatározott eseteit.
 - A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet alapján egyedi szennyvíztisztító kisberendezés programszerű telepítése esetében a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény és a vizek védelméről szóló jogszabályok alapján az azoknak megfelelő monitoring rendszer kiépítését el kell végezni, ami jelen esetben monitoring kutak kiépítését jelenti. A monitoring kutak kiépítése vízjogi létesítési engedély köteles.
 - Egyedi szennyvíztisztító berendezést a felszín alatti vizek védelme szempontjából fokozottan érzékeny területek közül csak azokon a helyeken lehet létesíteni, ahol

a) a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló kormányrendelet a tisztított szennyvíz szikkasztását nem tiltja, és

- b) karsztos területek esetén továbbá akkor, ha a karsztvíztest jó kémiai állapotban van és
- ba) a felszínen vagy 10 méteren belül nem találhatóak mészkő vagy dolomit képződmények, vagy
- bb) mész- és dolomitmárga képződmények előfordulása esetén ezekre a területekre vonatkozóan a települési szennyvízkezelési program készítése során végzett vizsgálatok bizonyítják, hogy az elszívárogztatásra kerülő tisztított szennyvíz nem éri el a karsztvizet.

Az egyedi szennyvíztisztító kisberendezések jellemzője, hogy a keletkezett kommunális szennyvizet helyben tisztítják, és a tisztított vizet helyben szikkasztják, felszíni vízbe vezetik, vagy részben újra hasznosítják úgynevezett szűrkevízként.

A technológia fejlődésével egyre több cég kínál megfelelő minősítéssel rendelkező egyedi szennyvíztisztító kisberendezést. A működési elvről általánosságban az alábbiak mondhatók el:

- Az egyedi szennyvíztisztító berendezés három részből áll:
 - Előülepítő: durva, mechanikus tisztító rész. Feladata a háztartási szennyvízben található szennyeződések mechanikus kiszűrése és a biológiai lebomlás közben létrejött fölös iszap tárolása.
 - Aerob medence (reaktortér): itt megy végbe a komplett biológiai lebomlás, valamint a komplett nitrifikáció.
 - Utóülepítő: kiszűri az ülepezhető anyagokat és az iszapot. A leülepedett szennyvíziszapot az ebben a térben elhelyezett mamutszivattyú visszajuttatja az aerob térbe, ahol az újra bekapcsolódik a tisztítási folyamatba.
- A tisztítóberendezés különálló terei között a szennyvíz gravitációsan közlekedik. Ebbe a folyamatba besegít egy mamutszivattyú is, melyet a szennyvíztisztító berendezéshez tartozó elektronika vezérel. Végül a tisztított szennyvíz gravitációsan jut ki a készülékből. Az oldott oxigént, mely az oxidációhoz szükséges sűrített levegővel biztosítjuk. Ezt egy membrán-kompresszor állítja elő, mely a vezérlőegységgel együtt a vezérlőszekrényben található. A sűrített levegő csődiffúzoron keresztül jut az aerob térbe.
- A szennyvíztisztító kisberendezés levegőellátását, és a mamutszivattyúk megfelelő időközönkénti működtetését a vezérlő rendszer biztosítja. Ez a rendszer működtethető manuálisan, illetve automatikusan. Automatikus üzemben a szivattyúk és a levegőztető egységek egy, a vezérlő egységben előre meghatározott program szerint működnek.
- A berendezésben anaerob körülmények között zajlik az iszap stabilizálódása az iszaptárolás előülepítő medence részben. Lakosegyenérték függvényében 0,5 - 1,5 év ideig lehet az iszap ebben a részben. Az iszap stabilitása ekkor a legkedvezőbb. Végül a stabilizált iszap szippantással eltávolítható.
- A folyamat során megtisztult szennyvíz egy elfolyó csövön keresztül lép ki.

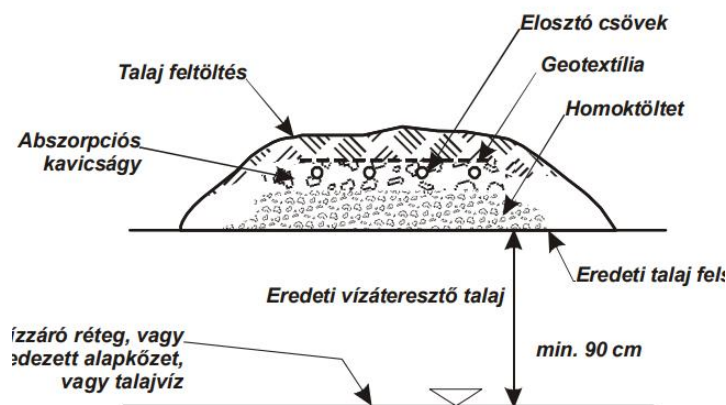
A kilépés után a tisztított szennyvíz általában elszikkasztásra kerül, vagy felszíni víz befogadóba vezethető.

A tisztított szennyvíz minősége alapján akár újra hasznosítható a háztartásban ivóvíz minőségű vizet nem igénylő célokra, így például akkor, ha a szürke víz számára WC öblítésre kiépítenek egy vízkört, vagy kerti locsolásra használják. Ilyen technológiai igények esetén a tisztított szennyvizet például egy UV lámpás kezelő egységen kell keresztül vezetni, ahol a csíráztatása megtörténik, majd egy ezen célra telepített tározóba (néhány m³-es tartály, többnyire a talajszint alatt elhelyezve) helyezik el, ahonnan a további felhasználásra szivattyú segítségével juttatják a felhasználási helyre.

A szikkasztómező kialakításának lehetőségei:

- A szikkasztó árkok egymással párhuzamos elhelyezésével szikkasztómezőket lehet létrehozni. A szikkasztómezők kialakításával megvalósítható a vizek helyben tartása. A mezőkben elhelyezett szikkasztó árkokban szivárogtató alagcsövek kerülnek elhelyezésre, egymástól méretezés szerinti, de általában körülbelül 2 méter tengelytávolságra. A szikkasztó mezőre szakaszosan juttatják ki a tisztított, elszivárogtatni kívánt vizet. A kijuttatás lehet:
 - gravitációsan,
 - szakaszos üzemelésű szivattyúval az alacsonyabb geodetikus magasságon lévő kisberendezésből,
 - váltakozó elosztással a mező más-más részére,
 - szifonnal.
- A szikkasztómező kialakításakor a részletesebb tervezés során a tervezőnek gondos, körültekintő helyszínelés során kell a szikkasztás helyét kiválasztani, illetve szükséges szikkasztási próbát késztenie.
- Az alábbi törvényszerűségeket érdemes figyelembe venni:
 - Tereplejtés:
 - 15 %-nál nagyobb lejtésnél a szikkasztás kizárt,
 - 2 %-nál kisebb lejtésnél a szikkasztás nagyon kedvező,
 - 2 - 8 % tereplejtés között a szikkasztás kedvező,
 - 8 - 15 % tereplejtés között a szikkasztás kevésbé kedvező.
 - Áteresztő, repedezett kőzet mélysége:
 - a repedezett kőzet felszíne a szikkasztás alsó síkjától 1,0 méteren belül van, akkor a talajban történő szennyvízszikkasztást csak a dombos szikkasztási rendszer alkalmazása esetén engedhető meg,
 - ha ez a távolság több mint 2 méter, akkor a szikkasztás nagyon kedvező,
 - ha ez a távolság 1,5 - 2 méter közötti, akkor a szikkasztás kedvező,
 - ha ez a távolság 1,0 - 1,5 méter közötti, akkor a szikkasztás kevésbé kedvező.
 - Vízáró réteg mélysége:
 - ha a vízáró réteg mélysége a szikkasztási felület alsó síkjától számítva 1,0 méteren belül van, a talajban történő szennyvízszikkasztás csak a dombos szikkasztási rendszer alkalmazása esetén engedhető meg,
 - ha a vízáró réteg mélysége a szikkasztási felület alsó síkjától számítva 2,5 méteren túl van, akkor a szikkasztás nagyon kedvező,
 - ha a vízáró réteg mélysége a szikkasztási felület alsó síkjától számítva 1,5 - 2,5 méteren belül van, akkor a szikkasztás kedvező,
 - ha a vízáró réteg mélysége a szikkasztási felület alsó síkjától számítva 1,0 - 1,5 méteren belül van, akkor a szikkasztás kevésbé kedvező.
 - A talajvízszint mélysége:
 - ha a maximális talajvízszint kevesebb mint 1,0 méterre közelíti meg a szikkasztási felület alsó síkját, illetve tartósan (két hónap) 60 cm-re közelíti meg, akkor a talajban történő szikkasztás dombos szikkasztási rendszer alkalmazásával vagy sekély mélységű árkos rendszerű szikkasztómező és átemelő segítségével oldható meg,

- ha a maximális talajvízszint több mint 3,0 méterre van a szikkasztási felület alsó síkjától, akkor a szikkasztás nagyon kedvező,
 - ha a maximális talajvízszint 1,5 – 3,0 méterre van a szikkasztási felület alsó síkjától, akkor a szikkasztás kedvező,
 - ha a maximális talajvízszint 1,0 - 1,5 méterre van a szikkasztási felület alsó síkjától, akkor a szikkasztás kevésbé kedvező.
- Vízáteresztő képessége befogadó talajnak:
 - ha $1 \cdot 10^{-5}$ m/s feletti vízáteresztő képességű talaj, akkor szikkasztásra rendkívül kedvező,
 - $1 \cdot 10^{-5}$ – $5 \cdot 10^{-6}$ m/s vízáteresztő képesség közötti érték esetén kedvező a szikkasztás,
 - $5 \cdot 10^{-6}$ – $5 \cdot 10^{-7}$ m/s vízáteresztő képesség közötti érték esetén átlagos minősítésű a szikkasztás,
 - ha a talaj vízáteresztő képessége kisebb, mint $1 \cdot 10^{-7}$ m/s, a talajban történő szennyvízszikkasztás nem kedvező (a meglévő talajban történő szikkasztás esetén nagy szikkasztási felület igény jelentkezik, ezért a szikkasztó-árkoknál javasolt talajcserét alkalmazni).
 - A szikkasztómezők kialakítására szakirodalmi és tapasztalati adatok alapján:
 - Kiemelt, dombos rendszerű szikkasztómezőt lehet építeni:
 - magas talajvízállású területeken,
 - ahol a felszín közelében töredezett kőzet felszín található,
 - ahol a lejtés kisebb mint 12 %,
 - ahol a talaj vízáteresztő képessége kicsi.

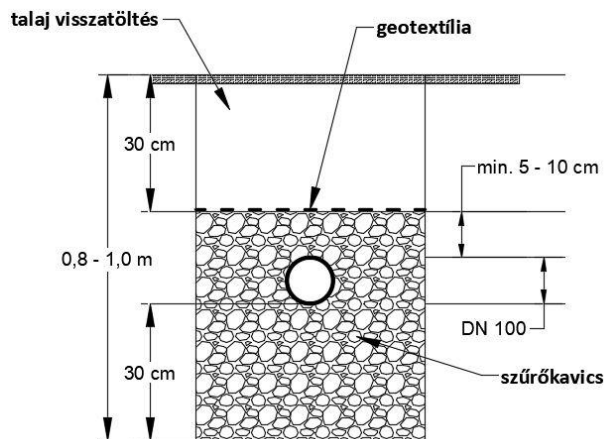


Dombos rendszerű kialakítás

(forrás: Útmutató a szakszerű szennyvízkezeléssel kapcsolatos előírások alkalmazásához, Magyar Köztársaság Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium, Budapest, 2006)

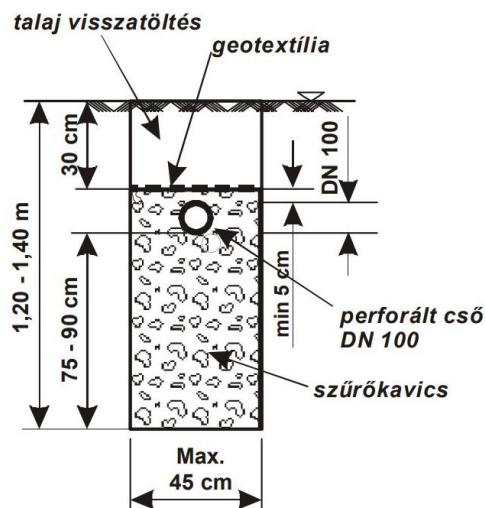
- A rendszer a talajfelszín feletti magasságban van kialakítva. A fellazított fedőrétegre 40 - 60 cm homokréteg van felhordva, erre van helyezve a 40 cm zúzottkő vagy kavics ágyazat (szemcseméret 3 - 5 mm). Az ágyazatba kerül az elosztó drénhálózat, ahová gravitációsan vagy szivattyú segítségével kerül a szennyvíz. A kavicsréteg fölé geotextília, majd természetes talajból minimum 50 cm borítás kerül. Az ágyazat szélessége 2 méter.

- Árkos rendszerű szikkasztómezőt lehet építeni:
 - alacsony talajvíz szintű területeken,
 - ahol a talaj vízáteresztő képessége kedvező.



Árkos rendszerű kialakítás

- A rendszer a talajfelszín alatt van kialakítva. A 0,8 - 1,0 m mélységű árok aljára 50 - 60 cm zúzott kő kavics ágyazat (szemcseméret 3 - 5 mm) kerül. Az ágyazatba kerül az elosztó drénhálózat, ahová gravitációsan vagy szivattyú segítségével kerül a szennyvíz. A kavicsréteg fölé geotextília, majd természetes talajból a visszatöltés a földfelszínig.
- Árkos rendszerű, talajcserés szikkasztómezőt lehet építeni:
 - alacsony talajvíz szintű területeken,
 - ahol a talaj vízáteresztő képessége kedvezőtlen.

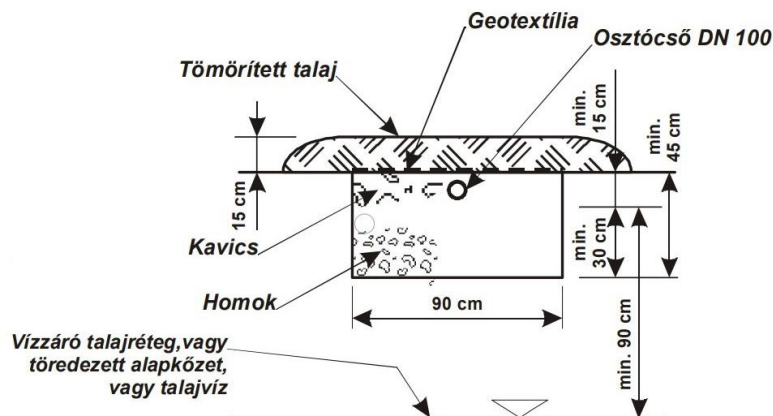


Árkos rendszerű kialakítás, talajcserével

(forrás: Útmutató a szakszerű szennyvízkezeléssel kapcsolatos előírások alkalmazásához,

Magyar Köztársaság Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium, Budapest, 2006)

- A rendszer a talajfelszín alatt van kialakítva. Az 1,2 - 1,4 m mélységű árok aljára 60 - 90 cm zúzottkő (szemcseméret 5 - 8 mm) kerül, erre jön a 40 cm zúzottkő vagy kavics ágyazat (szemcseméret 3 - 5 mm). Az ágyazatba kerül az elosztó drénhálózat, ahová gravitációsan vagy szivattyú segítségével kerül a szennyvíz. A kavicsréteg fölé geotextília, majd természetes talajból a visszatöltés a földfelszínig. Az árokszélesség 0,4 - 0,5 méter.
- Sekély mélységű árkos rendszerű szikkasztómezőt lehet kiépíteni:
 - magas talajvíz szintű területeken,
 - olyan helyeken, ahol az alsó kőzet nagyon porózus,
 - ahol a talaj vízáteresztő képessége kedvezőtlen.



Sekély mélységű árkos rendszerű kialakítás

(forrás: Útmutató a szakszerű szennyvízkezeléssel kapcsolatos előírások alkalmazásához,

Magyar Köztársaság Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium, Budapest, 2006)

- A rendszer a talajfelszín magasságban van kialakítva. A sekély mélységű árok aljára 30 - 40 cm homokréteg van terítve, erre van helyezve a 40 cm zúzottkő vagy kavics ágyazat (szemcseméret 3 - 5 mm). Az ágyazatba kerül az elosztó drénhálózat, ahová gravitációsan vagy szivattyú segítségével kerül a szennyvíz. A kavicsréteg fölé geotextília, majd természetes talajból 15 - 30 cm borítás kerül. Az árok szélessége 0,9 – 1,0 méter.
- A szikkasztó árkok és mezők terv szerinti kialakítást igényelnek, amelyekre a szükséges szennyvízelhelyező terület számítását a tervezőnek kell elvégezni.
- A szikkasztásos elhelyezéshez ismerni kell a település geotechnikai viszonyait.
- Ugyancsak egy lehetséges a szikkasztási rendszer kiépítésére az alagutas szikkasztási rendszer/szivárogtató-alagút kialakítása. A szivárogtató-alagút egy speciálisan kifejlesztett rendszer. A szivárogtató-alagút struktúrája megengedi a felszín közeli és helykímélő installációt közlekedési felület számára is.



Szikkasztó alagút kialakítása (forrás: <https://www.proidea.hu/>)

- Kialakítása során az alábbiak szerint történik:
 - A munkagödör alját és oldalait el kell simítani és geotextíliával kibélelni.
 - Erre kell fektetve elhelyezni az egymáshoz rögzített szikkasztó blokkokat.
 - A beömlő és levegőztető csövek rákötése után a teljes felületet be kell fedni geotextíliával.
 - Végül a föld visszatöltése és tömörítése következik.

A tisztított szennyvíz bevezetése felszíni vízbe, mint befogadóba:

- A felszíni vízbe történő bevezetés esetében szükséges figyelembe venni a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a felszíni vizek védelmével összefüggő, a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásait.
- A tisztított szennyvíz bevezetése vízjogi létesítési engedély köteles. A vízjogi létesítési engedély követelményeit és szükségességét a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet tartalmazza.
- A közelben található a Nyárkútréti-csatorna, amely a Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő csatorna, és amelynek a befogadója a Kőrös-ér.
- Az ingatlanról a tisztított szennyvíz zárt csatornába vezetendő a befogadóba. Kialakítási módját (gravitációs csatorna, vagy átemelő és nyomóvezeték alkalmazása) a továbbtervezés során szükséges meghatározni.

Zárt szennyvíztároló alkalmazása és a keletkező szippantott szennyvíz elszállítása már meglévő szennyvíztisztító telepre

A 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról alapján az egyedi zárt szennyvíztároló olyan egy vagy több, zártan és vízzáróan kialakított tartályból, illetve medencéből álló közműpótló műtárgy, amely a szennyvizek időszakos ártalommentes gyűjtésére és tárolására szolgál. Korábban a korszerű közműpótló (zárt szennyvíztároló) építése építési engedély köteles tevékenység volt. Jelenleg a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról 1. melléklete alapján építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közé tartozik a telken belüli közmű becsatlakozási és -pótló műtárgy építése.

Az ingatlanon jelenleg a keletkező szennyvizeket az ingatlanokon lévő szennyvízgyűjtő aknába tárolják és abból történik a szippantás útján a szennyvizek elszállítása a szennyvíztisztító telepre.

Jelenleg Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvízzel kapcsolatos kötelező helyi közszolgáltatásról szóló 20/2013. (XII. 20.) rendelete rendelkezik a folyékonyhulladék elszállításának rendjéről. Az 5. § alapján: *“Csemő község területén a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz begyűjtésére vonatkozó közszolgáltatás teljesítésére kizárólagosan jogosult közszolgáltató a „COMBOS” Településtisztasági Bt. 2700 Cegléd, Hársfa út 2. (a továbbiakban: közszolgáltató).”*

A szippantott szennyvíz Csemő település szennyvíztisztító telepén kerül elhelyezésre, tisztításra.

A zárt szennyvíztároló olyan létesítmény (építmény), amely:

- egy vagy több, zártan és vízzáróan kialakított medencéből áll;
- a szennyvizek ártalommentes gyűjtésére és a szennyvízből keletkező települési folyékony hulladék időszakos tárolására szolgál;
- az ebben gyűjtött települési folyékony hulladék ártalommentes elhelyezése a rendszeres elszállítás, a hulladékgazdálkodásra vonatkozó külön jogszabályok szerinti további kezelés után biztosított.

A zárt szennyvíztárolók általában műanyag kivitelben készülnek.



Zárt szennyvíztárolók

(forrás: <https://www.esovizgyujtes.hu/>; <http://alapitvany.taxam.ru/>)

A zárt szennyvíztároló telepítése az alábbiak szerint történik:

- Munkagödör készítése: Egy munkagödört készítenek sík alappal, melynek átmérője minden irányban 0,5 méterrel haladja meg a tartály legnagyobb átmérőjét a munkavégzés, valamint az ágyazati anyag feltöltésének/visszatöltésének és tömörítésének helyigénye miatt. Az omlásveszély elkerülése érdekében a munkagödör falát 35-80°-os szögben felfelé tágitani tanácsos. A munkagödör mélységének meghatározásakor figyelembe kell vennie azt, hogy minimum 15 cm-es alsó ágyazat szükséges, és a tartály földdel való takarása maximum a búvónyílás felső szintjéig lehetséges. A föld kiemelése után a munkagödör alján - célszerűen sóderből – alakítsa ki az alsó ágyazatot, melyet kellően tömöríteni kell (3-szoros gépi döngölés vagy ezzel egyenértékű kézi tömörítés), majd vízszintezze. Az ágyazatban nem lehetnek éles kövek, kitüremkedések. A talajvízes területeken a tartály felúszás elleni védelméről gondoskodni kell. Kedvezőtlen talajvízviszonyoknál a tartályok betonlaphoz történő lehorgonyozása javasolható. Tervezés során erre nagy körültekintéssel kell kitérni.

- Tartály lehelyezése, csőcsatlakozások kialakítása: A tartályt óvatosan (hevederek segítségével) le kell eresztetni a munkagödörbe és ellenőrizni, hogy vízszintben van-e. A DN110-es cső vízzáró csatlakoztatásához – koronafúróval - egy 125 mm átmérőjű furatot kell készítenie a tartályon megjelölt helyen. A gyártótól vásárolt ajakos gumitömítés behelyezése előtt a furat széleit gondosan tisztítani, sorjázni szükséges. A csatlakozó csővezeték legalább 10 cm-es mértékben át kell tolni a gumitömítésen.
- Feltöltés, tömörítés: A tartályt félig vízzel fel kell tölteni. Fel kell helyezni az aknafedelet, hogy a felső visszatöltés során ne kerüljön kavics, homok a tartályba. A tartály körüli töltőanyagot - homok, homok-sóder keverék (0,8 – 0,32 tartományban) - 0,2 - 0,3 méteres rétegenként egyenletesen kell feltölteni a tartály körül. Minden réteget kézi tömörítő eszközzel körkörös, egyenletesen szükséges ledöngölni. Ha az oldalsó ágyazat feltöltése elérte a tartályban lévő víz magasságát, a tartály be- és elvezető csöveit be kell kötni, majd lezárása után a tartályt teljesen fel kell tölteni vízzel. Ezt követően folytatható az oldalsó ágyazat kialakítását. Ellenőrizni kell a bekötött csöveket. Ezeknek feszültségmentesen jól rögzítve kell lenniük. Az utolsó 20 cm-es réteg feltöltésénél fel lehet használni a munkagödörből kiemelt földet, de fontos, hogy az hegyes, éles köveket nem tartalmazhat.

A helyi építési szabályzat a következőket írja elő a terület szennyvíz elvezetésével, szennyvíz kezelésével kapcsolatban:

- 12. § (1) Talaj- és felszín alatti vízszennyezés veszélyével járó tevékenységek csak a szennyezés kizárását biztosító műszaki megoldások alkalmazásával végezhetők.
(2) A közigazgatási területen a felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások és a felszín alatti vízkészletek védelme érdekében
 - a) szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos;
 - b) állattartó telep, komposztáló telep országos vízminőség-védelmi területen, valamint vízfolyások partéleitől mért 200-200 m távolságon belül nem létesíthető.
- 20. § (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
 - a) a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg - rövid időre - sem megengedett;
 - b) a nyílt árokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni;
 (2) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatornázás megvalósításáig, a közműves ivóvízzel ellátott ingatlanokon és létesítményekben egyedi közműpótló zárt szennyvízgyűjtőt, illetve biológiai szennyvíztisztítást biztosító közműpótló kisberendezéseket kell építeni. Zárt szennyvízgyűjtő, közműpótló berendezések alkalmazása csak ideiglenes jelleggel, a közcsatorna kiépüléséig kivitelezhető, és tartható fenn.
(4) A Má, Kb-Ta, Kb-Te, Kb-Tz és Kb-Kv övezetek területén a szennyvízcsatorna hálózat kiépítésének hiánya esetén, a csatornahálózat pótlására állandó jelleggel, korszerű és szakszerű közműpótló műtárgyat vagy szennyvíztisztító berendezést kell alkalmazni a szakhatóságok által engedélyezett kivitelben.

Míg a helyi építési szabályzat 12. §-a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztását is tiltja, addig a 20. §-a csak a szennyvíz szikkasztását. Ennek alapján némi ellentmondás van a két előírás között. A 12. §-ban előírtak alapján az egyedi szennyvíztisztító kisberendezésből származó tisztított szennyvizek csak elő-befogadóba, felszíni vízbe vezethetők.

A rendelet, illetve a *Csemő község településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek alátámasztó javaslata* című dokumentum nem határozza meg, hogy milyen szikkasztás minősül közvetlen szikkasztásnak, csupán az alábbiakat fogalmazza meg:

“Tanyavilág további területein szennyvízelhelyezésre a következők javasolhatók:

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

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

Fentiek alapján javasolt megoldási lehetőségek az ingatlanon keletkező szennyvizek elhelyezésére, tisztítására:

- Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása, a tisztított szennyvizek szikkasztásával, vagy a Nyárkútréti-csatornába történő vezetésével. Ebben az esetben érdemes egy elvi vízjogi létesítési engedélyeztetési tervdokumentációt készíttetni, amely feltárhatja a tisztított szennyvíz elhelyezésére vonatkozó lehetséges megoldásokat, azok elfogadásának feltételeit, ellehetetlenülésének tényét a területileg illetékes vízügyi szakhatósági állásfoglalásai, engedélye révén (Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság). Az állásfoglalás, elvi vízjogi létesítési engedély után szükséges elkészíteni és engedélyeztetni a vízjogi létesítési engedélyeztetési eljárás során a szóba jöhető, releváns és elfogadható megoldási lehetőséget. További egyeztetést, egyértelműsítést igényelnek fentiekén túl a helyi építési szabályzatban a szennyvíz szikkasztására vonatkozó előírások.
- Zárt szennyvíztároló alkalmazása és a keletkező szippantott szennyvíz elszállítása már meglévő szennyvíztisztító telepre. Ezen esetben szükséges megkeresni a Csemő Szennyvíztisztító Telep üzemeltetőjét (BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt.) a szippantott szennyvíz befogadhatóság feltételeivel kapcsolatban, szükséges feltárni, hogy fogadni tudja-e a szennyvíztisztító telep a szennyvíz többletet. Amennyiben nem, abban az esetben olyan szennyvíztisztító telepet szükséges meghatározni, amely a folyékony hulladék többletét képes befogadni.

Csapadékvíz-elvezetés szempontjából elmondható, hogy a terület adottságaiból, elhelyezkedéséből adódóan javasolt az ingatlanon belül keletkező csapadékvizek helyben tartása, adott esetben másodlagos hasznosítása is. A tetőfelületeken keletkező csapadékvizek összegyűjthetők csapadékvíztárolóba, amelyből a csapadékvizek felhasználhatóak például öntözésre, burkolt felületek tisztán tartására stb., amellyel csökkenthető a felhasznált vízmennyiség. Ebben az esetben elegendő szűrőrács beépítése a falevelek, egyéb kisebb és nagyobb szennyeződések megfogására. Fontos, hogy a gépjárműforgalommal érintett felületeken összegyűlt, összegyűjtött csapadékvizek eltérő szennyezettségűek, mint a tetőfelületről, egyéb burkolt felületről származó csapadékvizek, ezért ezen csapadékvizeket megfelelő módon elő kell tisztítani akár szikkasztás, akár egyéb másodlagos hasznosítás előtt.

A helyi építési szabályzatban előírtak alapján: *“20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlekező csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba”.*

6.2.3. Villamosenergia-ellátás

A tervezési terület közelében vezetékes energiaközművek közül a villamos energia érhető el, a terület jelenleg is egy meglévő 20/0,4 kV-os transzformátorról ellátott. A becsült megjelenő többlet villamosenergia-igény 50 kW-ra tehető, ami a meglévő hálózatról nagy valószínűséggel biztosítható.

A villamosenergia-igények egy része napelemek elhelyezésével fedezhető.

6.2.4. Gázellátás

A tervezési terület közelében vezetékes földgáz nincs elérhető távolságban, a hőigények kielégítése egyéb módon történhet. A megjelenő hőigény korszerű épületek esetében 25 kW-ra tehető, amely egyedi levegő-levegő, vagy levegő-víz hőszivattyúkkal biztosítható. A hőszivattyúk villamosenergia-igénye azok COP értékétől függ, ezek jellemzően 3 feletti értékek, ami 8 kW alatti villamos teljesítmény-igényt fog jelenteni. Ez a nagyságrend a villamos elosztó hálózatról biztosítható.

6.2.5. Elektronikus hírközlés

A vezetékes hírközlés (vezetékes távközlés és műsorelosztás vonatkozásában is) bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

6.2.6. Humán infrastruktúra

A fejlesztés során létrejövő turisztikához köthető funkciók és ahhoz kapcsolódóan felmerülő igények, (mint például: állatorvosi - mentőszolgáltatás, katasztrófavédelem) ellátásához Csemő község és a szomszédos települések humán infrastrukturális felkészültsége elegendő.

7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI - RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A 0114/26 hrsz-ú ingatlan nem áll sem nemzetközi, sem országos, sem helyi természetvédelmi oltalom alatt.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI - RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A 0114/26 hrsz-ú ingatlan területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A

területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A tervezett módosítás során így az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

A tanulmány során a természeti értékekről elkészített vizsgálatok alapján a terület nem tartozik környezetvédelemhez köthető védett területi besorolással.

9. A hatályos településtervek módosításának eljárásai

A telepítési tanulmányterv elfogadásáról az önkormányzat képviselő-testülete dönt. A képviselő-testület településrendezési szerződésben foglalt feltételek szerint elfogadhatja a beruházó fejlesztési szándékait. A településrendezési szerződés megkötését követően a testület határozat útján döntést hoz a településrendezési eszközök módosításának megkezdéséről.

A módosítási eljárást a Polgármester kezdeményezi, melyhez a szükséges tervi és szöveges anyagokat a tervező két hét alatt az önkormányzat részére biztosítja.

A településrendezési eszközök módosítása a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített eljárásban is elvégezhető.

Az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasszal kezdődik, melyben a polgármester véleményezteteti az elkészült településrendezési eszközöket a partnerekkel. A véleményezési szakaszban a partnerek 15 napon belül adhatnak írásos véleményt.

A véleményezést követően a beérkezett véleményeket a képviselő-testülettel ismertetni kell, azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A döntés dokumentálásával és közzétételével a véleményezési szakasz lezárul.

A záró szakaszban a polgármester a településrendezési eszközök tervezetét megküldi záró szakmai véleményeztetésre az állami főépítésznek, vagy feltölti az erre szolgáló online felületre. Az állami főépítész 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez.

Szervezet	Döntés	Mennyi időn belül
Képviselő-testület	1. Telepítési Tanulmánytervben foglaltak elfogadása. 2. Feltételek rögzítése településrendezési szerződésben. 3. Határozat a településrendezési eszközök módosításáról	KT üléseken
Polgármester	Egyszerűsített eljárás indítása	Kézhezvételtől
Településtervezői szakszervezet	Településrendezési eszközök módosított anyagának megküldése	négy héten belül
Partnerek és illetékes állami szervek	Településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakasza	15 nap
Polgármester	Beérkezett vélemények ismertetése a képviselő-testülettel	KT ülésen
Képviselő-testület	Beérkezett vélemények elfogadása, vagy elutasítása - annak dokumentálása	KT ülésen
Polgármester	Végső szakmai véleményeztetése állami főépítész kormányhivatallal	
állami főépítész	egyeztető tárgyalás összehívása, záró szakmai vélemény megküldése	10 napon belül - egyeztetési tárgyalás, 5 napon belül záró szakmai vélemény

10. ÖSSZEFOGLALÓ

A Csemő község külterületén elhelyezkedő 0114/26 helyrajzi számú telek új tulajdonosa a meglévő lovardát tervezi továbbfejleszteni.

Új épületek építésével és a meglévő épületek bővítésével válik a terület többfunkciós lovasközponttá. A lóistálló kapacitása növekszik. A lovas sportot űzők, valamint a különböző lovas verseny eseményre ellátogatók és azon résztvevők számára a telken kialakításra 8 szálláshely egység tervezett. A tulajdonos és családja számára 2 lakóépület épül, valamint egy vendéglátó egység is kialakításra kerül a vendégek számára.

A telek jelenlegi területfelhasználási és övezeti besorolása; a különleges beépítésre nem szánt egyéb tanya (Kb-Te-2) kategória nem teszi lehetővé a beruházás megvalósítását. Ennek elsődleges oka a telek maximális beépíthető mértéke.

A terület nem áll sem nemzetközi, sem országos, sem helyi természetvédelmi oltalom alatt. Műemlék, illetve helyi védett építmény nem található rajta.

Közművek tekintetében a villamosenergia hálózat, a hírközlés maradéktalanul biztosítja a fejlesztési szándék igényeit. A humán infrastruktúra tekintetében is Csemő község és környezete megfelelően ellátott. A fejlesztés megvalósulása esetén becsült többlet ivóvíz igényét fúrt kúttal fedezni lehet, melyet a telepítendő funkciók ismeretében gazdasági vízvétel minősítés esetében vízjogi engedélyeztetés ellenében lehet létesíteni. A becsült szennyvíz többlet esetében a szennyvíz kezelése és elhelyezése zárt rendszerű tárolókba gyűjtve, onnan elszállítva oldható meg. Mindemellett javasolt a szennyvíz helyben történő tisztítása és annak hasznosítása, vagy telken belül történő szikkasztása.

Javaslat

A telepítési tanulmányterv során végzett vizsgálatok alapján új területfelhasználási és hozzá tartozó új övezeti besorolás megalkotását javasoljuk. Ennek indoklása, hogy a felvázolt fejlesztési szándék olyan új funkciók bevonását kezdeményezi, mely nem definiálható a jelenlegi egyéb tanya meghatározással.

A javasolt új területhasználat a Különleges beépítésre nem szánt sport és rekreációs terület (Kb-Sp-Rek), a hozzá tartozó övezeti besorolás Kb-Sp-Rek-1.

A Kb-Sp-Rek és Kb-Sp-Rek-1 megalkotásához módosítani kell a településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és a hozzátartozó szabályozási terv mellékletet is, a tanulmányban szereplő szabályozási koncepció alapján.

A területhez köthető egyéb szabályozási előírások jelenleg tiltják a tisztított szennyvíz talajba szikkasztását. E szabályozási pont felülvizsgálatát javasoljuk a fenntarthatóság érdekében.

A fejlesztési terület a TKR megállapítása szerint a településképet meghatározó területek közül az Egyéb tanyás területek kategóriába sorolt. A TKR jelenleg tiltja a könnyűszerkezetes építmények létesítését, azonban véleményünk szerint nem érintené negatívan a településképet, ha egyes esetekben az megengedett lenne. Ennek felülvizsgálatát is javasoljuk.

11. MELLÉKLETEK

1. melléklet - telepítési tanulmányterv tartalma

Az illetékes főépítésszel egyeztetett telepítési tanulmányterv tartalom

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása	Készül
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben	Készül.
1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint	Készül. Tartalmi meghatározását ld. a 2. pontban.
1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	Készül
1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész - nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)	Készül
1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	Készül
1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)	Részletes kidolgozás nem készül
1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)	Nem készül. A vizsgált terület közelében nincs védett örökségi vagy környezeti érték.

ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

2.1.1. Meglévő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülnézet)	szükséges
2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülnézet)	szükséges
2.1.3. Jellemző funkció (felirat vagy színezés)	szükséges
2.1.4. Jellemző szintszám (felirat vagy színezés)	szükséges
2.1.5. Meglévő, illetve tervezett mélygarázs [felirat férőhelyszám (G 30) mélygarázs kontúr feltüntetése]	nem szükséges, nem releváns

FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

2.2.1. Zöldfelület	szükséges
2.2.2. Tetőkerti (aláépített) zöldfelület	beépítés függvénye
2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor	szükséges

2.2.4. Meglévő, illetve tervezett vízfelület	szükséges
--	-----------

KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

2.3.1. Gyalogos felület	szükséges
2.3.2. Kerékpárút	nem szükséges, a tervezési terület egy telek
2.3.3. Vegyes használatú felület	nem szükséges, a tervezési terület egy telek
2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával)	forgalomtechnika nem szükséges
2.3.5. Felszíni parkoló [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel]	szükséges
2.3.6. Kötőtpályás közlekedés (tervezett vágánytengelyek ábrázolásával)	nem szükséges, nem releváns

EGYÉB JELÖLÉSEK

2.4.1. Tervezési terület határa	szükséges
2.4.2. Javasolt telekhatár	szükséges
2.4.3. Védőtávolságok	szükséges, ha a funkció megkívánja
2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése	szükséges
2.4.5. Utcanév	szükséges
2.4.6. Helyrajzi szám	szükséges
2.4.7. Házszám	szükséges

2. melléklet- Létesítendő lakó- szálláshely egységek inspirációs gyűjteménye

Kabin - S

A kabin méretei átlagosan 30m2

Tulajdonságai:

- Vizes blokk
- Amerikai konyha
- Nappali és a háló egy légtérben van
- Látványkapcsolatra épít

huzamosabb tartózkodásra nem feltétlen alkalmas



Kabin - L

A kabin méretei átlagosan 56 m2
Magyar példa - Zánka

Tulajdonságai:

- Vizes blokk
- Amerikai konyha
- 1-2 hálószoba
- Luxus érzet elérhető
- Több funkció épületen belül
- Emeletes kialakítás

huzamosabb tartózkodásra alkalmas

https://www.archdaily.com/913475/ren-garden-resort-zanka-model-epitesz-studio?ref_source=search&ref_medium=project_page



Kabin - XL

A kabin méretei átlagosan: 150 m2

Tulajdonságai:

- Tágas nappali
- Amerikai konyhás
- Külön étkező résszel
- Két vizesblokk
- 2-3 hálószoba
- Gallériás kialakítás



miro

Kabin - S

A kabin méretei átlagosan 35m²

Tulajdonságai:

- Vizes blokk
- Amerikai konyha
- Külön étkező résszel
- 1db Hálószoba gallérián helyezkedik el
- Látványkapcsolatra épít

huzamosabb tartózkodásra alkalmas



Kabin - L

A kabin méretei átlagosan 80 m²
(2*25m² + 30m²)

Min. 2 szint

Tulajdonságai:

- Külön közösségi épület
- 1-1 hálószoba
- Természettel való kapcsolat

huzamosabb tartózkodásra alkalmas

https://www.archdaily.com/969214/cottage-inspired-by-a-ship-cabin-prodesi-domes?ad_source=search&ad_medium=projects_tab



Kabin - XL

A kabin méretei átlagosan: 140 m²

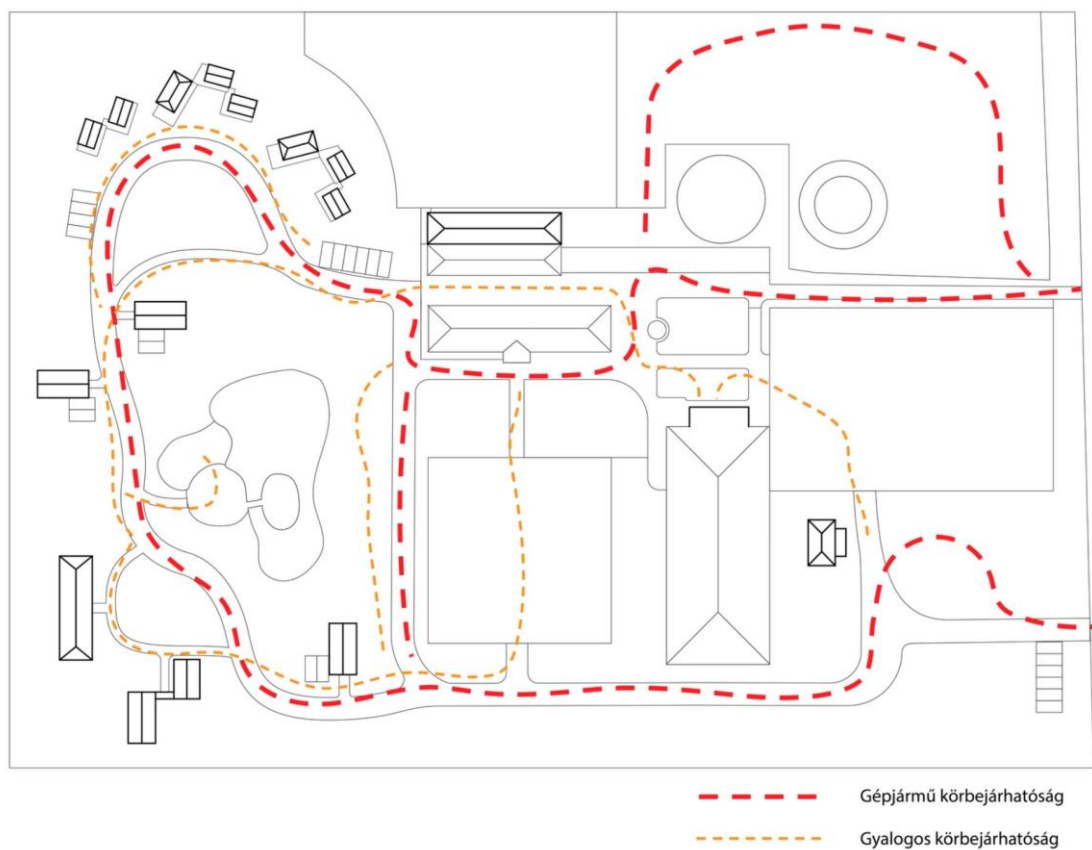
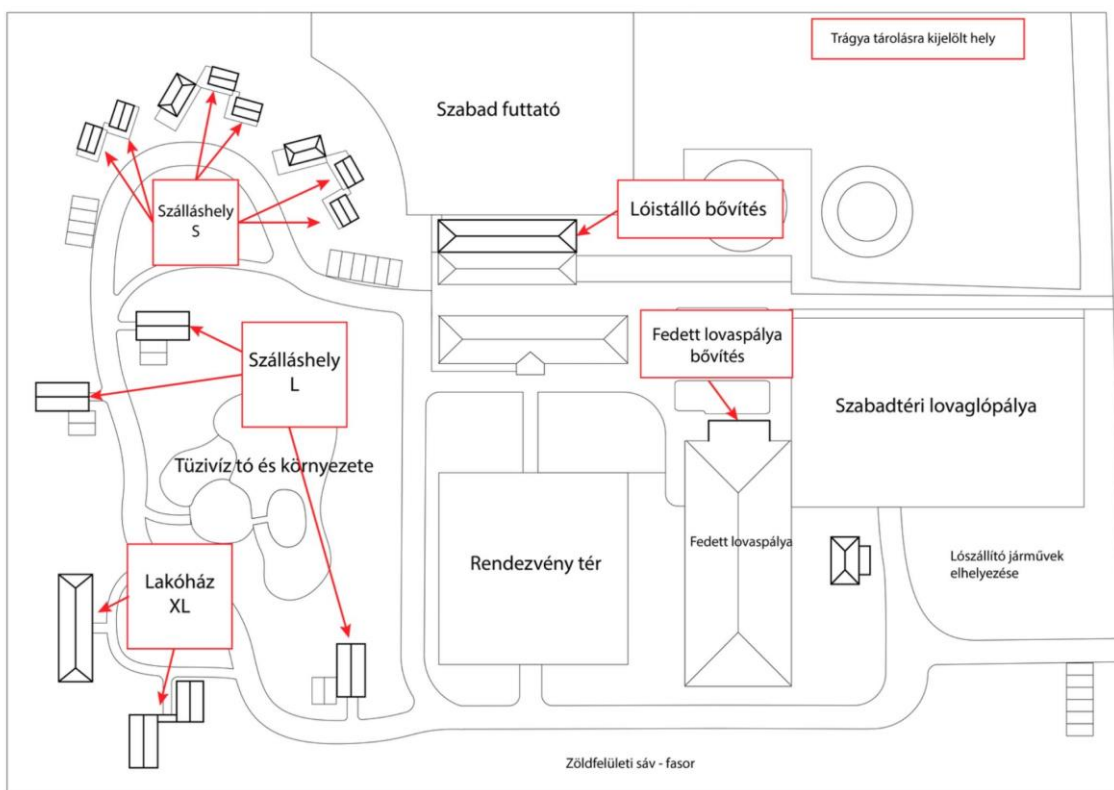
Tulajdonságai:

- Tágas nappali
- Szeparált háló, privát épületrészek
- Külön étkező résszel
- Vizesblokk
- 2-3 hálószoba
- Egy szintes

https://www.archdaily.com/883786/cabin-ostfold-lund-plus-slaatto-architects?ad_source=search&ad_medium=projects_tab



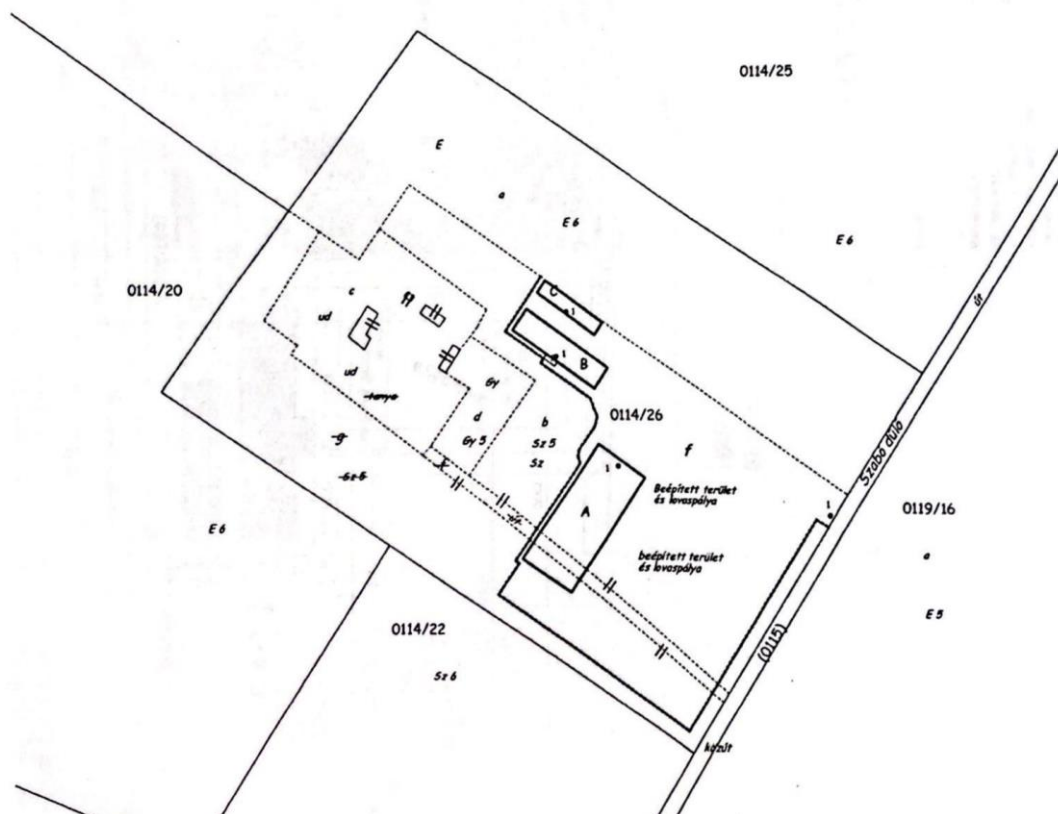
miro



4. melléklet - Fejlesztési koncepció táblázat

Jelenlegi értékelés	Jelenlegi terület	Beépítési százalék	Max. Beépíthetőség	Maradék beépíthetőség
Nem beépített (összterület)	39442 m ²	4,22%	5%	0,78%
Beépített	1664 m ²		1972 m ²	308 m ²
Koncepció részletező				Nem elégséges a fejlesztéshez
Épület megnevezés	Típus	Épület terület		
Fedett lovaspálya	meglévő épület	1117 m ²		
Gazd ép - lakóegységgel	meglévő épület	388 m ²		
Gazd ép	meglévő épület	159 m ²		
Lakó épület - XL	Fejlesztés	140 m ²		
Lakó épület - XL	Fejlesztés	150 m ²		
Lakó épület - L	Fejlesztés	70 m ²		
Lakó épület - L	Fejlesztés	68 m ²		
Lakó épület - L	Fejlesztés	68 m ²		
Lakó épület - S	Fejlesztés	25 m ²		
Lakó épület - S	Fejlesztés	25 m ²		
Lakó épület - S	Fejlesztés	25 m ²		
Lakó épület - S	Fejlesztés	25 m ²		
Lakó épület - S	Fejlesztés	25 m ²		
Lakó épület – S kiszolgáló	Fejlesztés	35 m ²		
Lakó épület – S kiszolgáló	Fejlesztés	35 m ²		
Gazd ép kibővítés 20 férőhelyes istállónak	Fejlesztés	159 m ²		
Konyha bővítés	Fejlesztés	240 m ²		
Fejlesztés összterülete		1090 m²		
Huzamosabb időtöltésre alkalmas fejlesztési terület		1090 m ²		
Koncepció	Megnövelt beépítési %	Maradék beépíthetőség	Fejlesztés beépítési igénye	
	10%	5,73%	2,76%	
	3944 m ²	2260 m ²	1090 m ²	
Fejlesztést követő állapot értékelés	Terület	Beépítési százalék	Maradék beépíthetőség	
Összterület	39442 m ²	6,93%	3,07%	
Fejlesztés esetén összes beépített terület	2724 m ²		1210 m ²	

5. melléklet - telekösszevonási dokumentáció vázlatrajza



6. melléklet - tanya szerkezetének és működésének bemutatása (forrás: Csemő Településképi Arculati Kézikönyv)

28 | AJÁNLÁSOK

Külterület - nagytelkes tanyák

A nagytelkes tanyaterület beépítésénél vegyük figyelembe, hogy a telek nem egy, a belterületen szokásos építési telek nagyobb változatban. A beépítés módja alapvetően más, mint a másutt szokásos beépítési mód. A különböző funkciók, melléképületek – legyen a tanya gazdálkodó, csak lakó, vagy vendéglátó, üdülő jellegű – itt nem egymás mögött helyezkednek el. A tanyákon mindig megtalálható a tanyaudvar, melynek jellemzői:

- a tanyatelek közepe nem beépített, hanem körbeépített
- az épületek többsége az udvar felé nyílik, kifelé zártak a homlokzatok
- különálló épületek alkotják a tanyát, mert a tanyaudvar nyári átszellőztetése így biztosított és mert az épületek így könnyebben bővíthetők
- a tanyát fák veszik körbe, a fák védenek a szelektől, árnyékot adnak, és irányt mutatnak.

Az épületek elhelyezésénél fontos szempont a védett elhelyezés, a megfelelő tájolás (a bejárati homlokzat legtöbbször kelet-délkeleti irányba néz), valamint a tanyaporta és a tanyabejáró minél teljesebb szemmel tarthatósága. A lakó- és melléképületek elhelyezésének legfontosabb szempontja a célszerűség: az udvaron történő mozgás iránya, gyorsasága. Figyelembe kell venni a széljárás is, mely nemcsak a főépület helyét határozza meg: a nagyobb tömegű melléképületeket is igyekezzünk a telek hideg, szeles, északi oldalának háttal elhelyezni, így az egyes épületek védik egymást a szél ellen, s egyben a lehető legnagyobb védelmet biztosítanak az udvarnak is. Fákat is e logika szerint ültessünk.

Nagytelkes tanya

A tanya fogalmára nincs egységes meghatározás, különböző jogszabályok, ágazatok különbözőképpen értelmezik. Csemő Településképi Kézikönyvében a könnyebb értelmezhetőség, megkülönböztetés céljából nagytelkes tanyának nevezzük – a többiire – a földet államosításakor a mezőgazdasági területekből lekerített kb. 1 hold (kb. 6.000 m²) nagyságú tanyákat.

„A készabóis házacska csak a felfüggetlő rajta. Az épületek nagyobb része: él, pince, méhes, szén, kamrák, virágház, műhelyek, kennece, öntöző, a munka szállása. Egy telep tehát. De ezt a telepet nem a simára dombolt földbe kell ültetni, hanem mindent a helyére, belé a birtokba. A méhesnek ott kell lennie, ahol a méheknek a legjobban, a kennece a föld legjobban öntözhető, a kacsósnak, ahol víz van az úszatónak. A telepet tehát csak a birtokkal együtt lehet megtervezni, az építendő dolgok közül a parókásmunkáiról az azóta felélt át a tanyák: onalodig csak fákra van különbség van. Vagyis: az építésznek birtokot kell építenie, s nem házat. Ez új feladat. – Így írt a tanyai építészterületről Németh László 1944-ben.

