

Csemő, 2026.10.16.

ELŐTERJESZTÉS

Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. október 20-i ülésére a Matusz dűlő 1/B. (hrsz.: 0291/19) alatti asztalitenisz sportközpont létesítéséhez készült telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Chrysteam Kft. hosszú távon egy belföldi és nemzetközi versenyekre is alkalmas 15 asztalos asztalitenisz csarnokot, és ehhez kapcsolódóan kemping és szálláshely lehetőséget tervez Csemő külterületén, a 0291/19 helyrajzi számú ingatlanon.

A tervezett funkció megvalósításához szükséges a területfelhasználás változtatása, mely az új településtervben fog megvalósulni.

A változtatási kérelem alátámasztására a fejlesztő elkészítette a telepítési tanulmánytervet, melyet a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rend.) 56/A. § (1) bekezdésének megfelelően az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezte (3. melléklet).

Ezt követően a tanulmánytervet a Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése szerint a Képviselő-testület döntésének megfelelően partnerségi egyeztetésre bocsátottunk. A 15 napos véleményezési időszak alatt észrevétel nem érkezett.

A Korm. rendelet (4) bekezdése szerint a képviselő-testületnek a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét. E dokumentumok a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) határozata

Csemő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. megállapítja, hogy a Matusz dűlő 1/B (hrsz.: 0291/19) alatti asztalitenisz sportközpont létesítéséhez készült telepítési tanulmánytervhez a partnerségi véleményezés során nem érkezett észrevétel;
2. az önkormányzati főépítész feljegyzésének figyelembevételével elfogadja a telepítési tanulmánytervet és felhatalmazza a polgármestert a jelen határozat mellékletét képező településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Csemő, 2026. október 14.

Szűcs Judit s.k.
polgármester

mellékletek: 1. településrendezési szerződés
2. telepítési tanulmányterv
3. az önkormányzati főépítész feljegyzése

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött **Csemő Község Önkormányzata** (2713 Csemő, Petőfi u. 1., adószám: 15730284-2-13) képviselői: Szűcs Judit polgármester, dr. Deák Réka. jegyző, továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről a ChrysTeam Kft. (2713 Csemő, 0291/19 hrsz.), adószám: 32284528-2-13) képviseli: Gál Krisztina, továbbiakban: **Fejlesztő** között

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) foglaltakra figyelemmel, valamint Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2026. (II.17.) számú határozata alapján, az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. A szerződés célja: a Fejlesztő a 0291/19 hrsz-ú ingatlanon hosszú távon egy hazai és nemzetközi versenyekre, edzőtáborokra is alkalmas asztalitenisz központot kíván létrehozni, melyhez a jelenlegi területfelhasználás megváltoztatására van szükség az új településtervben a 26/2026. (II.17.) határozattal jóváhagyott telepítési tanulmánytervben részletezettek szerint. A szerződés célja az együttműködés kereteinek meghatározása.

2. A szerződés tárgya: azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, melyek szükségesek az 1. pontban meghatározott célok megvalósításához.

3. Fejlesztési terület: az ingatlan-nyilvántartás szerint: a 0291/19 hrsz-ú ingatlan, mely 1/1 arányban a Beruházó tulajdonában van. A telek délkeleti nyúlványa az országos védelem alatt álló ökológiai folyosó része, melyen indokolt a védelmi erdő besorolás fenntartása, ezért jogszabályi előírás miatt az övezethatár mentén a telket kétfelé kell osztani.

4. A szerződő felek jogai és kötelezettségei:

4.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy

- a 26/2026. (II.17.) határozattal jóváhagyott telepítési tanulmányterv szerinti módosítás beépül a készülő településtervbe, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben szabályainak megfelelően lefolytatja az egyeztetést
- a 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdése szerint szükséges csereterületet a 0483/14 hrsz-ú területen biztosítja.

4.2. A Fejlesztő vállalja

- a folyamatban lévő településrendezési eljárás tervezési díjához 1.000.000,- Ft-tal hozzájárul,
- a 3. és 4.1. pontok szerinti telekmegosztások költségeit,
- az önkormányzat által biztosított csereterületen (0483/14 hrsz) az erdőtelepítést.

4.3. A szerződő felek megállapodnak, hogy

- a Fejlesztő által megvásárolt telken áthaladó kijárt utat (0,2122 ha) kiszabályozás céljára az út által levágott területrésszel (0,1030 ha) együtt átadja az Önkormányzatnak, az út által levágott 0.1.30 ha területen az Önkormányzattal egyeztetett tartalommal kialakítja a közterületet. Az összesen 0,3152 ha erdő besorolású területért cserébe az Önkormányzat átadja a 0291/14 helyrajzi számú 0,2497 ha erdő besorolású területet;
- a Fejlesztő a részéről fellépő ivóvíz igény biztosítását és a keletkező szennyvíz kezelését és tárolását közműpótló berendezésekkel saját költségükön oldják meg;

- amennyiben a véleményezési eljárás során nem jogszabályon alapuló kifogás merül fel, a szerződő felek a tervező bevonásával egyeztetnek és az Önkormányzat a mindhárom fél által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot képviseli;
- amennyiben az észrevételek kapcsán a tervezett beruházás paramétereit érintő változtatás válik szükségessé, vagy a telepítési tanulmánytervben nem szereplő járulékos beruházás igénye merül fel, a szerződő felek a településrendezési szerződést közös akarattal módosítják;
- a tervmódosítással és az esetlegesen felmerülő járulékos beruházási igényekkel kapcsolatos költségeket a Fejlesztő viseli;
- a településterv szabályozása érdekében jóhiszeműen együttműködnek és valamennyi lényeges, vagy a terület szabályozását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

5. Egyéb rendelkezések

5.1. Fejlesztő tudomásul vesz, hogy az általa a településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség ténye, az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerül. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében. Szerződő Felek megállapítják, hogy településrendezési kötelezettség megszűnésén a Fejlesztő vállalásainak 8. pont szerint teljesülését értik.

5.2. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ákr, a Ptk. és az Méptv. rendelkezései az irányadók.

5.3. Amennyiben felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy az Önkormányzat székhelye szerinti Bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.

5.4. Jelen szerződés aláírására Csemő Község Önkormányzat Képviselő-testületének a határozata hatalmazta fel a Polgármestert.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Csemő, 2026. október

Szűcs Judit
polgármester
Csemő Község Önkormányzata

ChrysTeam Kft.

ellenjegyezte:

dr. Deák Réka
jegyző
Csemő Község Polgármesteri Hivatal

FELJEGYZÉS
CSEMŐ KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETE SZÁMÁRA

**VÉLEMÉNY A CSEMŐ, BOJÁN DÚLÓ (0291/19 HRSZ) ALATTI ASZTELITENISZ
SPORTKÖZPONT LÉTESÍTÉSÉHEZ KÉSZÜLT
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVRŐL**

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes települérendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi.

A Rendelet (2) bekezdése meghatározza, hogy a főépítész milyen szempontok szerint vizsgálja a dokumentumokat:

... véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és települérendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint- új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai¹.

A telepítési tanulmányterv tartalma

A telepítési tanulmányterv az ingatlantulajdonos fejlesztési igényeinek megvalósíthatóságát vizsgálja. Célja az önkormányzat számára bemutatni a tervezett fejlesztést, annak hatásait a környezetre, infrastruktúra igényét és hogy az igényként felmerült változtatások a hatályos jogszabályi kereteken belül megvalósíthatók-e.

A fejlesztési elképzelés megvalósítása a területfelhasználás változásán túl különleges beépítésre szánt terület kijelölésével is jár Csemő új településtervében, ami csak az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitásértékű csereterület kijelölésével együtt történhet. A tanulmányterv számítással igazolva tartalmazza a csereterület javaslatot.

A telepítési tanulmányterv értékelése a Korm. rendelet szempontjai szerint

A telepítési tanulmányterv által javasolt változás összhangban áll a település településfejlesztési céljaival, melyek az agrárium mellett többek között a szolgáltatások

¹ 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről 7. § (2):

Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt övezetet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.

fejlesztése, a turisztikai vonzerő növelése, a minőségi szabadidős tevékenységek megjelenésének, fennmaradásának elősegítésében jelölik meg Csemő gazdasági erejét.

A zöldinfrastruktúra ellátottság követelményei teljesülnek, amennyiben a beépítésre nem szánt különleges terület ellensúlyozására az építészeti törvény előírásának megfelelően a tanulmány szerinti csereterület átsorolása és az erdőtelepítés megvalósul.

A településrendezési szerződés értékelése a Korm. rendelet szempontjai szerint

A településrendezési szerződés tervezete tartalmazza a szükséges csereterület kijelölését. A csereterület területfelhasználás-módosítása biztosítja a biológiai aktivitásérték szinten tartását.

2026. február 3.



Csohány Klára
főépítész

CSEMŐ

Telepítési tanulmányterv – Asztalitenisz sportközpont

HRSZ: 0291/19



2026. február

MEGRENDELŐ:

Chrysteam Kft.
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
ASZTALITENISZ SPORTKÖZPONT
CSEMŐ, HRSZ.: 0291/19

TELEPÜLÉS:



POLGÁRMESTER: Szűcs Judit
JEGYZŐ: Dr. Deák Réka

FŐÉPÍTÉS:

Csohány Klára



TERVEZŐ:

empersend studio Kft.
www.empersend.hu
studio@empersend.hu
2517 Kesztlőc, Bányász utca 4.
+36 30 530 3274

TERVEZŐK

Felelős tervező	Szűcs András	TT/1 01-6388
Tervezők	Szűcs András Leel-Őssy Zsolt Sike Bonifác Benedek	TT/1 01-6388 – okl. településmérnök – okl. településmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
1. BEVEZETÉS - AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	4
1.1. A terv készítésének célja	4
1.2. A terület bemutatása	4
1.3. A tervezési terület elhelyezkedése	6
1.4. Területhasználat.....	6
1.5. Korlátozások vizsgálata	15
1.5.1. A fejlesztés telkét érintő természetvédelmi korlátok térbeli bemutatása.....	17
1.5.2. Örökségvédelmi korlátok.....	18
1.5.3. Művelési korlátok	18
1.6. Közművizsgálat.....	20
1.7. Közlekedés vizsgálat.....	22
1.7.1. Közúti kapcsolatok	22
1.7.2. Közösségi közlekedés.....	23
1.7.3. Gyalogos- és kerékpáros közlekedés	24
1.7.4. Gépjármű elhelyezés, parkolás.....	24
2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV.....	25
2.1. A fejlesztés rövid bemutatása.....	25
3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSEK.....	28
3.1. Közlekedés	28
3.1.1. Közúti közlekedés	28
3.1.2. Közúti közösségi közlekedés	28
3.1.3. Vasúti közlekedés	28
3.1.4. Gyalogos- és kerékpáros közlekedés	28
3.1.5. Gépjármű elhelyezés és parkolás	28
Az infrastruktúra fejlesztési feltételek összefoglalása	28
3.2. Közműfejlesztés	29
3.3. Humán infrastruktúra	29
4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI.....	30
4.1. Várható környezeti hatások	30
4.2. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei.....	30

5.	A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	31
5.1.	A módosítandó elemek összefoglalása	31
5.2.	A területre vonatkozó területrendezési tervek előírásainak bemutatása	32
5.2.1.	Országos övezetek – területfelhasználási kategóriák.....	32
5.2.2.	A Pest megyei területrendezési tervnek a tervezési területre vonatkozó területfelhasználásai	32
5.3.	A helyi településrendezési eszközök bemutatása.....	32
5.3.1.	Településszerkezeti Terv.....	32
5.3.2.	Helyi Építési Szabályzat.....	32
5.3.3.	A településkép védelméről szóló rendelet	32
5.3.4.	Településszerkezeti tervi változások	32
5.3.5.	Szabályozási koncepció.....	33

1. JOGSZABÁLYI KERETEK

A telepítési tanulmányterv a 419/2021. Kr. alapján rögzített tartalmi követelmények szerint készült. A terv tartalmi megkötéseit a Kr. 19. § (4) bekezdése szerint „*telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.*” Ennek megfelelően a terv a főépítész által meghatározott telepítési tanulmányterv tartalmi követelmények szerint készült (1. melléklet).

2. BEVEZETÉS - AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

Csemő község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló, jelenleg hatályos **11/2019. (V.14.)** önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) **59.§-ában** írtak szerint:

„Az erdőterület telkén gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, ... az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el”, ami megegyezik az OTÉK akkor hatályos előírásával.

Ezek alapján a telken most csak az erdőgazdálkodáshoz kötődő épület helyezhető el.

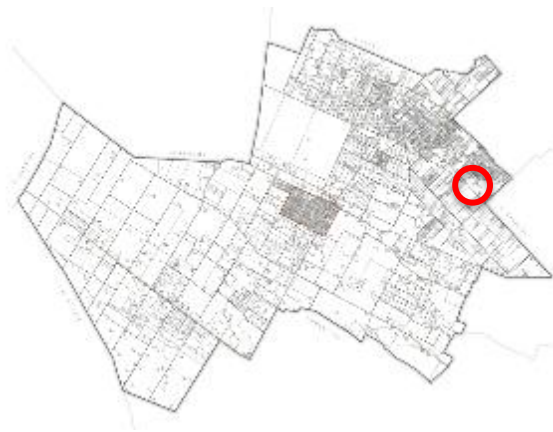
2.1. A TERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

A telepítési tanulmányterv készítésének célja a **Pest megyében** található **Csemő** településen **a részben gazdasági erdőterület, részben védelmi erdőterület övezetben lévő 0291/19-es hrsz.** ingatlanon, a **jelentkező módosítási igény** hatásainak és követelményeinek feltárása, javaslatok megfogalmazása.

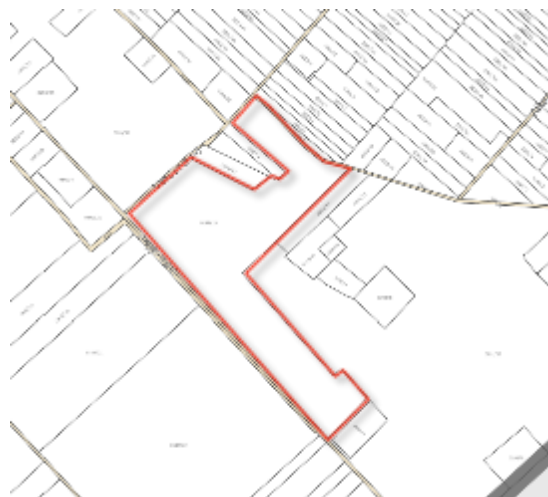
A telepítési tanulmánytervben a fejlesztési szándékok térbeli és jogi követelményei alapján keressük azt a szakmai megoldást, ami a települési irányelveknek és a beruházó szándékának is megfelel. A tervezés alapja, hogy **a jelenlegi övezeti besorolások nem teszik lehetővé a tervezett funkció elhelyezését**, így ezek észszerű **módosítására tesz javaslatot a terv**. A javaslat önkormányzati elfogadása után, a képviselő-testületi döntéssel összhangban lehetőség nyílik a jelen tervben javasoltak beépítésére a készülő új településtervbe.

2.2. A TERÜLET BEMUTATÁSA

Csemő község **Pest** megyében, a **Ceglédi** járásban található. A fejlesztési terület a település zöldhalmi tanyás területek keleti peremén helyezkedik el, közel Cegléd és Nyársapát határaihoz. Az ingatlan teljes területe **80 867 m²** melyből a **fejlesztéssel érintett**, jelenleg gazdasági erdőterület besorolású terület **41 346 m²**. **Fejlesztéssel nem érintett** védelmi erdőterület **39 521 m²**.



A fejlesztési terület Csemőn belül



A fejlesztés által érintett telek

A **0291/19** helyrajzi számú ingatlan-a község központjától **keletre fekszik**. A zöldhalmi tanyás területek központja (vásárlási lehetőséggel) északnyugati irányban érhető el.

Tulajdonviszonyok leírása

A 0291/19-as helyrajzi számú ingatlan Csemő Község Önkormányzatának tulajdonában állt. A képviselő-testület a fejlesztési szándékot támogatta, így a fejlesztő a telek megvásárlását kezdeményezte. A helyi és országos előírásoknak megfelelően megtörtént a telek meghirdetése, az adás-vételi szerződés aláírása és a kifüggesztés. A telek megvásárlása megtörtént, a fejlesztő tulajdonába került.



A projekt által érintett telek. (a védelmi célú erdő piros csíkozással)

2.3. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Megközelíthetőség:

A fejlesztéssel érintett terület a település központjától ~6 km-re található. A településközpontból a 4603, Cegléd felől a 46117 számú útról közelíthető meg. 9-10 perc alatt lehet elérni a központból. Közvetlen szomszédságában tanyák, valamint a „Mucsányi kert” kertészet helyezkedik el.

A terület speciális helyzete, hogy a jelenlegi fő megközelítést biztosító burkolt út nem a kiszabályozott nyomvonalon halad. A terület keleti oldalán közforgalmi, burkolt út kilép a számára kiszabályozott telekből és a fejlesztési terület telkének délkeleti „sarkából” kiindulva az északi telekhatár felé átszeli azt. A kialakult állapot rendezése a település döntése alapján történhet: vagy a meglévő állapot lekötésével a településrendezési eszköztárban, vagy a burkolt út megvalósításával a kiszabályozott önkormányzati telken és a tulajdonviszonyok helyreállításával.



A fejlesztési terület elhelyezkedése a településen belül

2.4. TERÜLETHASZNÁLAT

A település egészére jellemzőek a nagy kiterjedésű erdőterületek és az azokba ágyazódó, eltérő szerkezetű tanyavilág és mezőgazdasági területek.

A fejlesztési terület Csemő szélén, erdő, mezőgazdasági és beépített (jellemzően tanya) területekkel körülvéve helyezkedik el; általános mezőgazdasági, különleges tanya, gazdasági és védelmi erdőterületek szegélyezik.

2.5. A TERÜLETRE VONATKOZÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELŐÍRÁSAINAK VIZSGÁLATA

2.5.1. Országos övezetek – területfelhasználási kategóriák

A *MaTrT* 2. melléklete az Ország Szerkezeti Terve, ami négy különböző országos területfelhasználási kategóriát határoz meg. Csemő település területét a terv erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térségbe sorolja. Ezek közül a tervezéssel érintett terület erdőgazdálkodási térségbe sorolt, ami az *MaTrT* 4.§ bekezdése szerint: „Országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a – települési térségen, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső – Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyeken a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt”.



Országos területfelhasználási kategóriák

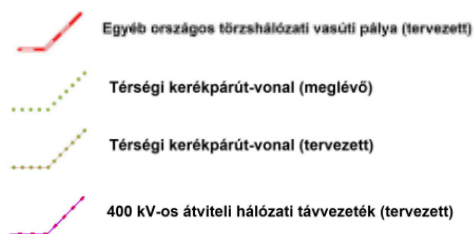


Országos Területrendezési Terv (továbbiakban OTRT): Az Ország Szerkezeti Terve

2.5.2. A Pest megyei területrendezési tervnek a tervezési területre vonatkozó területfelhasználásai



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei



Pest megye Területrendezési Terve (továbbiakban PmTrT) Térségi Szerkezeti Terve vonatkozó részlete (PM TrT, 2020.)

Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelete szól Pest Megye Területrendezési Tervéről (továbbiakban: *PMTrT*). A megyei területrendezési terv az *MaTrT*-nek megfelelő öt térségi területfelhasználási kategórián kívül megkülönböztet még egy sajátos területfelhasználási kategóriát is. Csak úgy, mint az országos területrendezési terv, a *PMTrT* is erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térségbe sorolja Csemő település közigazgatási területét. A tervezéssel érintett terület itt is erdőgazdálkodási térségbe tartozik.

Megkötés továbbá a 29. § alapján, hogy „az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.” ...



Pest megye Területrendezési Terve Térségi Szerkezeti Terve - Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete (PM TrT, 2020.)



Pest megye Területrendezési Terve Térségi Szerkezeti Terve - Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
(PM TrT, 2020.)

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó előírások és annak a tervezésre vonatkozó elemei a „2.7.EGYÉB KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA” fejezetben található.

A PmTrT-ben erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. A

	Erdőgazdálkodási térség mértéke (hektár)	Településrendezési terv területek aránya PMTrT-hez képest
PMTrT	4 696,5	97,98%
Hatályos településrendezési terv	4.601,7	

A jelenleg hatályos településrendezési terv teljesíti a MaTrT a 29. § előírását, hogy „az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.”

A készülő településtervben a fejlesztéssel érintett terület erdő övezeti besorolásának megváltoztatása esetén csereterületet kell biztosítani új erdő övezet kijelölésére, ezért a megfelelés továbbra is biztosítva lesz.

2.6. A HELYI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

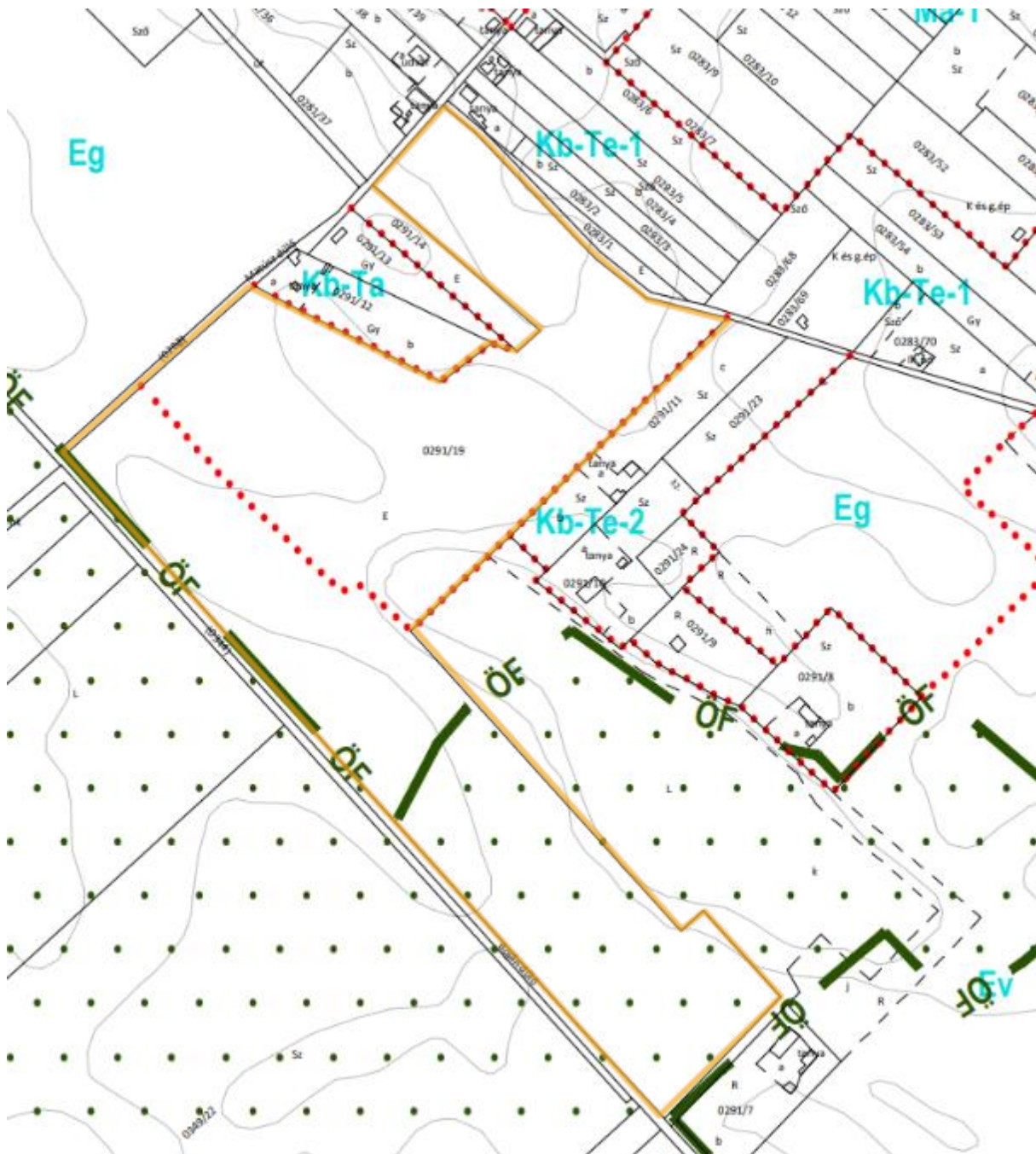
2.6.1. Településszerkezeti Terv

Csemő Község Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: TSZT) 2019-ben fogadta el a képviselő-testület. A szerkezeti terv Eg és Ev jelű, vagyis gazdasági erdőterület' és 'védelmi erdőterület' területfelhasználási területbe sorolja a tervezési területet. A fejlesztési szándék a gazdasági erdőterületre korlátozódik. Az ingatlan a település külterületén, annak is keleti sarkában helyezkedik el, közel a közigazgatási határhoz. A terület körül tanya területek, védelmi és gazdasági erdőterületek és általános mezőgazdasági területek találhatók.



Csemő hatályos településszerkezeti tervének vonatkozó kivágata (2019)

2.6.2. Helyi Építési Szabályzat



Csemő Község Önkormányzat Képviselő testületének 11/2019. (V.14.) sz. önkormányzati rendelete rendelkezik a település helyi építési szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ).

A HÉSZ mellékleteként szereplő Szabályozási tervmutatja meg a tervezési terület övezeti besorolását, mely alapján az ingatlan egy része (0291/19 hrsz.) „Eg” jelű gazdasági erdő övezetbe, egy része „Ev” jelű védelmi célú erdő övezetbe tartozik.

A **Helyi Építési Szabályzatnak** a tervezési területre (0291/19) vonatkozó rendelkezései a következők:

59. § (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdő területfelhasználási célja szerint:

- a) Eg – gazdasági erdő,
 - b) Ev – védelmi erdő
 - c) Ek – közjóléti erdő
- lehet.

(3) A védelmi erdőben – az erdei kilátó és magasles kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Az erdőterület telkén

- a) gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel,
 - b) közjóléti rendeltetésű erdőterület legfeljebb 5%-os beépítettséggel,
- az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

A hatályos **Helyi Építési Szabályzat** alapján a tervezési terület gazdasági erdő övezetbe esik. **Az övezetre vonatkozó jelenlegi előírások alapján a fejlesztésben tervezett sport és szálláshely rendeltetés nem helyezhető el.** A tervek készítésekor hatályos OTÉK 28. § (4) bekezdése alapján: „Az erdőterület telkén gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, (...) az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.”

A tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében a **Helyi Építési Szabályzatban** új övezet bevezetésére **van szükség.**

2.6.3. A településkép védelméről szóló rendelet

Csemő község képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 16/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) tartalmazza az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelményeket. Ezeket a rendelet 19.§ és 20.§ rögzíti. A TKR tartalmazza továbbá a településképi szempontból meghatározó területeket és az azokra vonatkozó településképi követelményeket. A TKR 3. melléklete alapján a fejlesztéssel érintett terület a településképi szempontból meghatározó „Zöldhalmi tanyás terület” közé sorolja. Az erre vonatkozó követelményeket a Rendelet 23. §, 24. § illetve a 26. § egésze foglalja magába. A TKR-ben meghatározott általános követelményeket és a „Zöldhalmi tanyás területekre” vonatkozó előírásokat a fejlesztés során be kell tartani.

19. §6 (1) Mobilház, rönkház, gerendaház nem építhető a település közigazgatási határán belül.

(2) A lábakon álló fa szerkezetű kerti építmények és gépkocsibeállók kivételével könnyűszerkezetes építmény, konténerház nem helyezhető el, hacsak az egyes meghatározó területekre vonatkozó előírások másként nem rendelkeznek.

(3) Építési tevékenységgel érintett épület, építmény tetőhéjalásaként és burkolataként, előtetőként, kerítés, kapuzat építőanyagaként

- a) trapéz- és hullámlemez
- b) cserepeslemez

c) színezetlen alumínium

d) fekete, piros, kék, valamint mintás bitumenes zsindely nem alkalmazható, amennyiben az egyes meghatározó területekre vonatkozó előírások másként nem rendelkeznek.”

23. § (1) A Zöldhalmi falusias külterület, a **Zöldhalmi tanyás területek** falusias jellegű területek meghatározó beépítési módja **az előkertés vagy előkert nélküli oldalhatáron álló**.

(2) **A területen legfeljebb földszint + tetőteres** épület építése megengedett.

(3) Kerti építmények a főépülethez illeszkedően, tervezetten építendőek.

(4) A kerítés a környezethez illeszkedő, áttört, vagy hagyományos deszkakerítés lehet.

24. § (1) Az Egyéb tanyás területek és a **Zöldhalmi tanyás területek** helyi építési szabályzatban meghatározott ingatlanainak meghatározó beépítése a **szabadonálló, egyes területrészekben, a falusias telekosztású ingatlanok esetében az oldalhatáros beépítés**.

(2) A településképet meghatározó beépítés földszintes. **Legfeljebb földszint + tetőteres épület építése megengedett**.

(3) Kerti építmények a főépülethez illeszkedően, tervezetten építendőek.

(4) Alacsony lábazatos, vagy lábazat nélküli áttört kerítés építése megengedett.

26. § (1) A településképi szempontból meghatározó Csemő belterületen, a Zöldhalmi falusias területen, a **Zöldhalmi tanyás területen** és az Egyéb tanyás területeken a főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyagaként cserép, vagy hasonló esztétikai értékű, korszerű pikkelyes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), palafedés, üvegtető alkalmazható. 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) 8 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.

(7) A területeken lapostetős épület nem építhető.

(8) 10 Lapostetős épületrész a közterület felé és a közterülettől 10 m mélységig nem létesíthető.

(9) Egy épületen belül legfeljebb kétféle tetőhajlás alkalmazható. Összetett, toronnyal tagolt tető nem építhető, kivéve szakrális épület esetén.

(10) Tetőfelületen csak egy soros tetőablak (álló, vagy síkban fekvő) létesíthető. Közterület felőli homlokzaton tetőtérben erkély, zárterkély nem építhető.

(11) Közterület felé nyíló homlokzaton az épületnek a közterület(ek) felé utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie. Alárendelt homlokzat, tűzfal nem építhető a közterület felé.

13) Homlokzatszínezés fehér, törtfehér, vagy pasztell árnyalatú földszínekkel történhet. Épületet feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni nem megengedett.

(14) Napelem, napkollektor a homlokzaton nem helyezhető el.

(15) Parabolaantenna, 50 cm magasságot meghaladó antenna berendezés, valamint klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el az épület közterületi homlokzatán, teraszán.

(16) Parapetkonvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése

a) meglévő épületen csak műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással megengedett,

b) új épületen nem létesíthető.

(17) 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.

(18) A karácsonyi ünnepkörhöz tartozó kültéri dekoráció, díszvilágítás csak advent első vasárnapjától (a december 25-e előtti negyedi vasárnap) vízkeresztig (január 6.) lehet elhelyezve és működtetve fényszennyezést nem okozva, a szomszédos és szemközti épületeket és a közterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró módon.

A tervezett sportcsarnok épülete és bungalók szabadon álló, földszintes épületként valósulnak meg, így igazodnak a 24. §-ban foglaltakhoz. Az épületek építészeti tervezése a TAK és TKR előírásainak betartásával történhet.

A felettes jogszabályokból eredő követelményeknek megfelelően a most hatályos TKR előírásai a készülő Településterv Helyi Építési Szabályzatában fognak szerepelni. A csarnoképületekre vonatkozóan új elírások szükségesek (különös tekintettel az anyaghasználatra és az építészeti tömegformálásra).

2.7. EGYÉB KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

A fejlesztés telkét jelenleg a következő korlátozások érintik:

A 2018. évi CXXXIX. törvénnyel fogadta el az országgyűlés Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényét (továbbiakban: *MaTrT*). A területet az erdők övezete és az ökológia hálózat ökológiai folyosó övezete érinti.

A törvény 29. § és 30. § szerint „az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia”

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

„Az erdők övezetében az erőművek közül **csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.**”

Továbbá 26. § (1) kimondja , hogy „Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

...

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

Ezek alapján a fejlesztéssel érintett terület övezetének módosítása esetén, a megyei területrendezési tervben a településre kijelölt erdők övezeteihez képest, a településtervben kijelölt ilyen övezetek mértéke nem csökkenhetnek 95% alá.

A fejlesztés az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét nem érinti.

Továbbá a Településszerkezeti terv módosítása esetén az erdőterület területfelhasználás megváltoztatása esetén az Etv. 82. § (4) bekezdése szerint az erdészeti hatóságnak az erdővédelmi járulék helyett **csereerdősítést kell előírnia:**

a) természetes és természetyszerű erdő **ötezer négyzetméter vagy azt meghaladó mértékű** igénybevétele esetén,

b) az a) pontba nem tartozó erdő 1 hektár vagy azt meghaladó mértékű igénybevétele esetén, vagy

c) ha az adott térségben az erdő csökkenésének tilalmáról jogszabály rendelkezik.

(5) A szabad rendelkezésű erdő erdővé történő átminősítése csereerdősítésnek minősül.

(6b) Erdő igénybevételi eljárásban ötezer négyzetmétert el nem érő csereerdősítésre tervezett terület az erdészeti hatóság által akkor fogadható el, ha az Adattárban nyilvántartott erdőrészelhez közvetlenül csatlakozik.

Az területhasználat módosítása után a terület fejlesztésre alkalmassá tételéhez a gazdasági erdő művelés alól való kivonása szükséges. Ehhez csereerdőt kell biztosítani. Ez jelentheti új erdőterület kijelölését, telepítését és művelésbe vonását, vagy szabad felhasználású erdő művelésbe vonását.

Valamint Nemzetközi Asztalitenisz Szövetség szabványa szerint az asztalokat befogadó épületnek minimum 5 méter belmagassággal kell rendelkeznie, így **új övezeti kategória létrehozása szükséges** a fejlesztés megvalósításához.

A területre vonatkozó fejlesztési koncepcióhoz és a jelenlegi szabályozás megváltoztatásához az illetékes szakmai szervezetek – különösen az érintett államigazgatási szervek (pl. **erdészet**, természetvédelem, vízügy) – véleményét részben kikértük. **Az előzetes egyeztetések során a szakhatóságok részéről konstruktív visszajelzés érkezett.**

2.7.1. A fejlesztés telkét érintő természetvédelmi korlátok térbeli bemutatása



2.7.2. Örökségvédelmi korlátok

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás (OÉNY) adatai alapján a 0291/19 hrsz-ú területen műemléki védelem, régészeti védelem vagy világörökségi védelem nem található. A településen hatályos településszerkezeti terv (TSZT) alapján sem meglévő, sem pedig tervezett védett helyi művi érték nincs, helyi értékvédelmi terület nem érinti a területet.

2.7.3. Művelési korlátok

A teljes terület művelési ágát tekintve erdő, így az Evt. vonatkozik rá.

Az Agrárminisztérium által üzemeltetett Magyarországi Erdészeti Webtérkép (Erdőtérkép) az Országos Erdőállomány Adattár adataiból áll. Ez alapján a fejlesztési terület erdőterület, három különböző részletre osztva.







erdőterületek a tervezési területen (kék kiemeléssel) (forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

2.8. KÖZMŰVIZSGÁLAT

A tervezési terület jelenleg nem közművesített. A 0291/19 hrsz-ú telek közelében áthalad az ELMŰ Hálózati Kft villamos energia szabadvezetéke. Víz, szennyvízelvezetés, szénhidrogén és hírközlési vezetékre való csatlakozásra nincs közelben lehetőség.

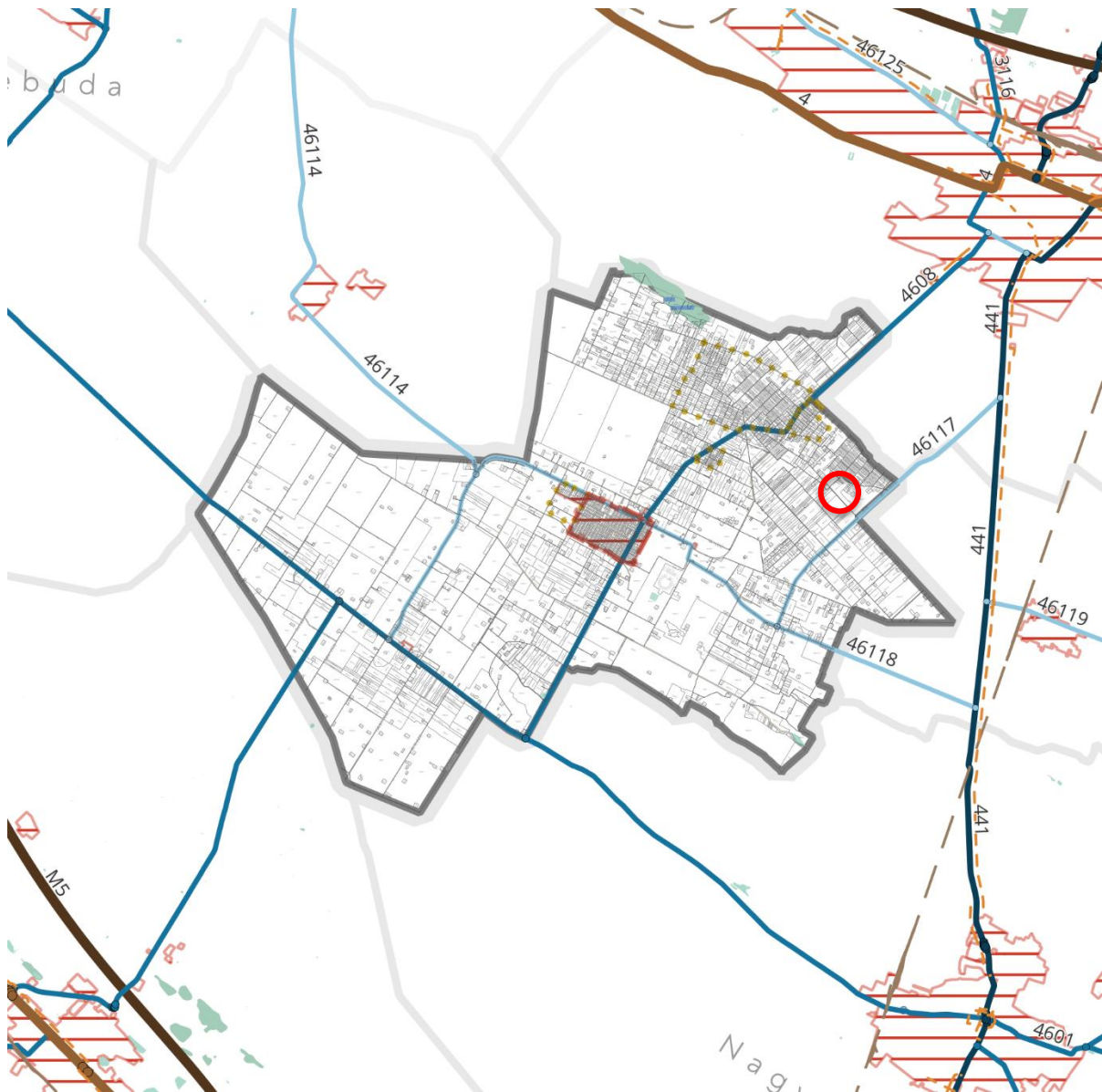
A fejlesztés megvalósításához a részleges közművesítettség (villamos energia, ivóvíz, csapadékvíz elvezetés közüzemi szolgáltatással) szükséges.



A tervezési terület közműtérképe (forrás: ekozmu.e-epites.hu)

2.9. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

2.9.1. Közúti kapcsolatok



A település az M4 és M5 autópályák felől is megközelíthető, előbbiről Cegléd járásközpont felől, utóbbiról Lajosmizséről. Cegléd felől a területre a 4603 számú összekötőútról az Iskola dűlőn tovább haladva, vagy a 46117 számú bekötőútról a Boján dűlőre térve lehetséges. Lajosmizse felől a 4601 számú országos másodrendű főútról a 4603 számú összekötőútról szintén az Iskola dűlőn át lehetséges. A megközelítést biztosító utak szilárd burkolattal rendelkeznek.

2.9.2. Községi közlekedés

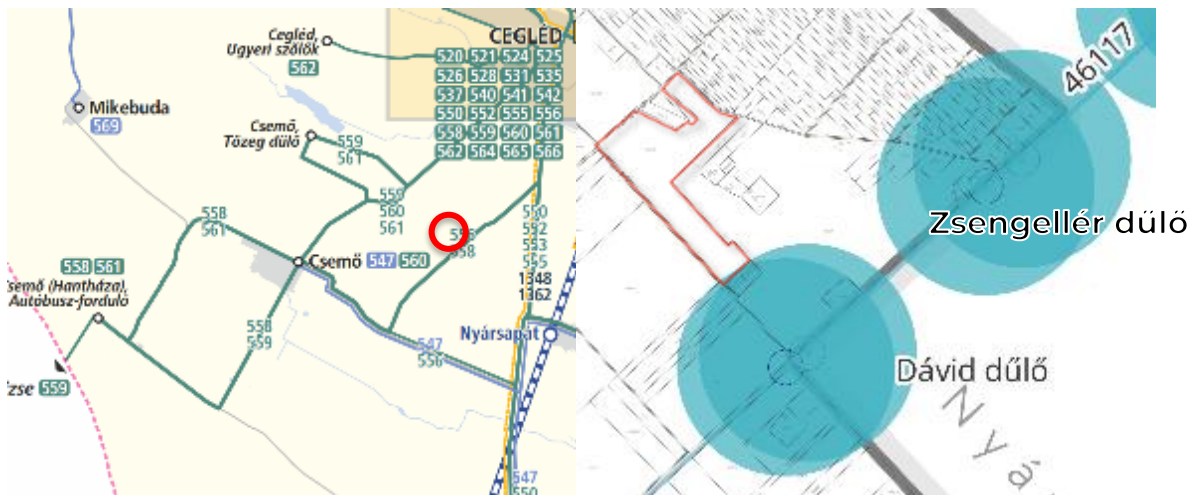


Csemő környékének vasúti hálózata (tervezési terület piros karikával) (forrás: <https://www.mavcsoport.hu/mav-szemelyszallitas/belfoldi-utazas/orszagos-terkepek>)

Vasúti pálya Csemőt nem érinti, azonban a Kecskemét-Cegléd szakasz (140-es vasútvonal) és a Budapest-Nyíregyháza (100-as vasútvonal) közelségével a településről elérhető a vasúti közlekedés. Tervezett gyorsvasút nyomvonala szerepel az országos és megyei területrendezési tervekben. Ez a település nyugati oldalán halad át.

A település közúti közösségi közlekedési kiszolgálását a Volánbusz Zrt. helyközi autóbuszjáratai biztosítják. A községen 38 autóbuszmegálló van, ebből kettő a vizsgált terület közelében található. Ezek a Dávid dűlő (300m) és a Zsengellér dűlő (600m) megállók. A megállókban elérhető járatokkal, a Cegléd-Nyársapát (556) vonalon, és Cegléd-Csemő-Csemő, Hantháza (558) vonalon eljuthatunk ez

említett településekre, így a Nyársapát vasúti megállóra (140 vasúti vonal) és a Ceglédi vasúti állomásra (100a vasúti vonal).



Bal: Csemő és környékének autóbusz- hálózata (tervezési terület piros karikával) (forrás: <https://www.volانبusz.hu/hu/menetrendek/vonalhalozati-terkep#>) Jobb: Saját ábra (kék kör: 300m buszmegálló besétálási táv)

2.9.3. Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

Gyalogos megközelítés: A tervezési terület zöldhalomtól ~2 km, a faluközponttól ~5,8 km. A település belterületén a legtöbb út mentén található gyalogosjárda, azonban a külterületeken ez nem jellemző. Emiatt a gyalogos közlekedés nagyobb odafigyelést igényel ezeken a részeken mind a gyalogosok, mind a gépjárművel közlekedők számára.

Kerékpáros megközelítés: A településen közkedvelt a kerékpáros közlekedés, így egy szakaszon Zöldhalom felé kerékpáros sáv került felfestésre, mely segíti a közlekedést a településről a terület felé.

2.9.4. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A belterület parkolási kapacitását nem befolyásolja a tervezett fejlesztés, mivel az viszonylag távol van attól. A lakossági parkolás többnyire telken belül történik, de észlelhető a lakóingatlanok előtti közterületi parkolás is a külterületi dűlőutakon, mely több esetben is közlekedési problémaként jelentkezik. A tervezési terület környezetében jelenleg nincs parkolási lehetőség, azonban a fejlesztés által megjelenő igények telken belül megoldhatóak.

3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

3.1. A FEJLESZTÉS RÖVID BEMUTATÁSA

A fejlesztés fő célja első ütemben egy **5 asztalos asztalitenisz csarnok funkciójú épület** elhelyezése, és hosszú távon, második ütemben **15 asztalos csarnokká bővítése** úgy, hogy azok megfeleljenek a Nemzetközi Asztalitenisz Szövetség által meghatározott szabványoknak. **Szintén hosszú távú fejlesztési cél, belföldi és nemzetközi tornák, versenyek és edzőtáborok szervezése és lebonyolítása**, mely magába foglalja **kemping és szálláshely lehetőségek** biztosítását és azokhoz tartozó **kiszolgáló épületek** elhelyezését.

A beruházás **egy** ingatlant érint (**0291/19** hrsz), melyen első ütemben egy kb. **800m²** alapterületű **asztalitenisz csarnokot** terveznek elhelyezni. Ez a létesítmény elsősorban **sportterem, öltöző, mosdó és ellátó egység funkciókat** hivatott ellátni.

A második ütemben épül meg két kültéri sportpálya, bungalók szálláshely funkcióval és a parkoló bővítése.

A beépítési terv feltünteti az elérhető adatok szerint feltételezett, telkéből kilépő közút burkolt felületének nyomvonalát.

Első ütem:

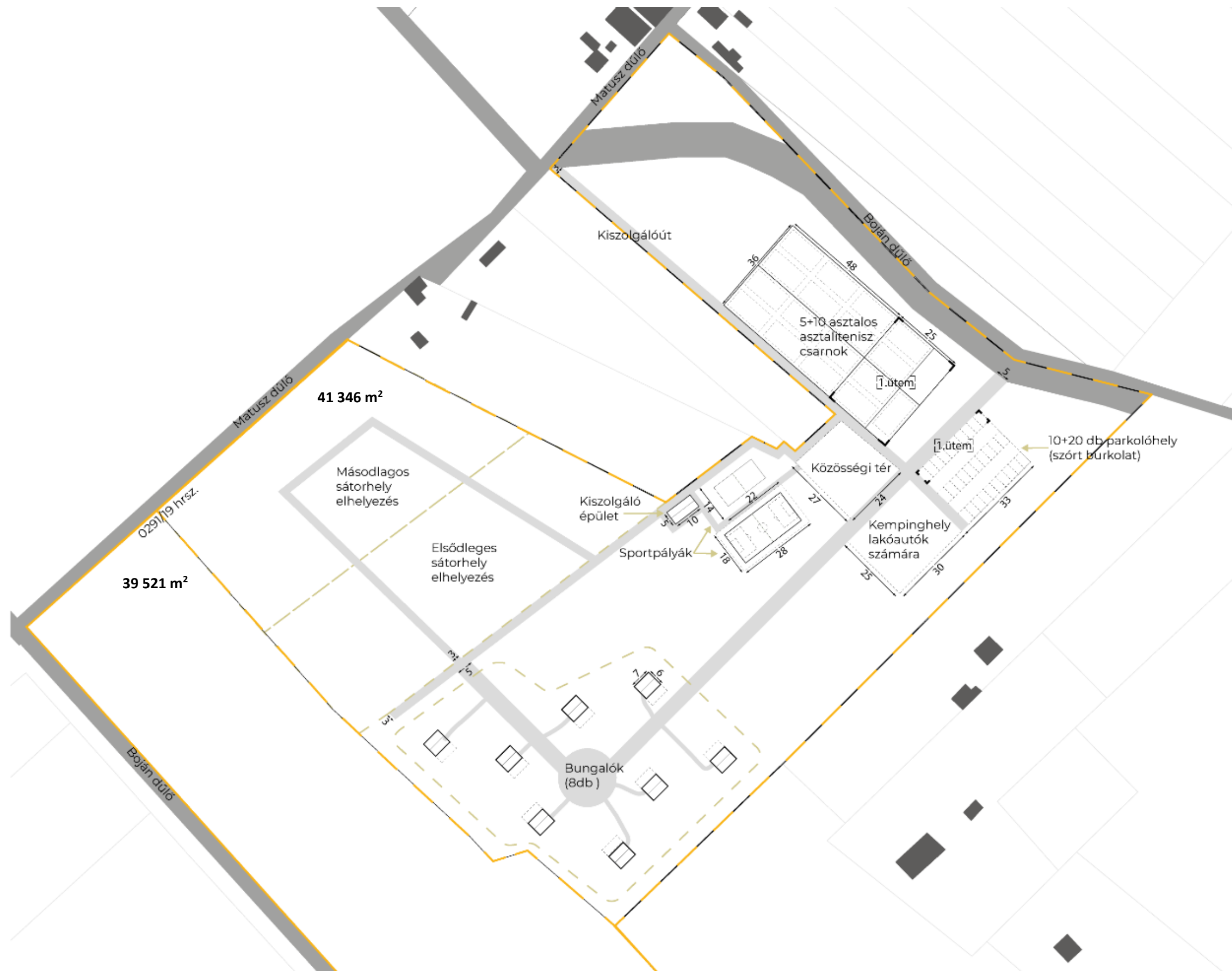
- 5 asztalos asztalitenisz csarnok (~600 m² vagy ~800 m²),
- parkolók kialakítása.

Második ütem:

- bővítés 15 asztalos asztalitenisz csarnokká (1800 m² – 2000 m²),
- parkoló bővítés,
- kiegészítő elemek kiépítése:
 - vendéglátó egység,
 - bungalók (~42 m²),
 - lakóautó kempinghelyek,
 - sátorhelyek,
 - mobil színpad,
 - műfüves futballpálya,
 - mobil sporteszközök számára közösségi hely: teqball pálya, sakkasztal helyek stb.

A fejlesztő számol a közművek bekötésével, illetve egyedi közműpótló berendezések elhelyezésével. Amennyiben a beruházás pályázati támogatásban részesül, a hosszú távra tervezett nagyobb méretű csarnok már az első ütemben megvalósul.

A tervezett létesítmények alacsony beépítettségűek a telek egésze, de a gazdasági erdőterület vonatkozásában is alacsony (gazdasági erdőterület 1% alatti beépítettség). Az építmények elhelyezésénél kiemelt cél a tájba való illeszkedés, a környezeti értékek veszélyeztetésének elkerülése, és az erdőgazdálkodás lehető legkisebb mértékű befolyásolása, összességében a lehető legkisebb környezeti terhelés biztosítása. **Ezt biztosítja, hogy a fejlesztés azon területekre koncentrálódna, ahol jelenleg nincs erdősülés, vagy jelentősen alacsonyabb záródású a telepített állomány.**





Beépítési terv (környezetet megjelenítve)

4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSEK

4.1. KÖZLEKEDÉS

4.1.1. Közúti közlekedés

A fejlesztés számottevő forgalmat általánosságban nem fog generálni, azonban időszakosan többlet forgalom alakulhat versenyek és események idején. A terület elérésére elsődlegesen használható közutak, valamint a telek mellett futó Boján dűlő szilárd burkolattal van ellátva, így további közterületi útfejlesztés nem indokolt. A parkolást telken belül kell és lehet biztosítani a hatályos jogszabályok alapján.

4.1.2. 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.

4.1.3. Vasúti közlekedés

A települést meglévő országos törzshálózati vasútvonal, vagy vasúti mellékvonal nem érinti. A hatályos, magasabb rendű tervek jelölnék tervezett gyorsvasúti nyomvonalat, azonban ez a fejlesztési területtől távol esik. A Ceglédi és Nyársapáti vasúti megállókhoz van közvetlen buszjárat a területről elérhető buszmegállókba.

4.1.4. Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

A fejlesztés a meglévő kerékpáros infrastruktúrához közvetett módon csatlakozik, fejlesztése nem szükséges.

4.1.5. Gépjármű elhelyezés és parkolás

A tervezési területen belül szükséges gépjármű elhelyezésére szánt területet kijelölni, mely kizárólag az ide érkezőket szolgálná ki. A vonatkozó jogszabályok szerint, vagyis az TÉKA 4. számú melléklete szerint parkolóhely kijelölése szükséges: „sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után”. Így a rövidtávú fejlesztési célokhoz (5 asztalos csarnok) minimum 10db parkolóhely, a hosszútávon a bővített csarnok méreteihez 20 parkolóhely biztosítása szükséges.

A közlekedési infrastruktúra fejlesztési feltételek összefoglalása

Közlekedési infrastruktúra fejlesztés nem szükséges.

4.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

A tervezett beruházás megvalósításához a terület részleges közművesítése szükséges. A szomszédos ingatlanok felől megoldható az elektromos áram elérésének biztosítása. Más infrastruktúra igényeket a telken belül egyedi közműpótló berendezések telepítésével lehet megoldani, melyek kiépítését a beruházó vállalja (ivóvíz, szennyvíz tárolás és kezelés).

4.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

A fejlesztés során állandó lakossággal nem bővül a település, így a szociális intézményeket létszámnövekedés nem terheli, azonban a sportsérülés, vagy az ide érkezők betegsége esetén időszakos ellátási igény felmerülhet, amit a települési járóbeteg rendelés, vagy a ceglédi Toldy Ferenc Kórház és Rendelőintézet tud biztosítani.

Kereskedelmi és vendéglátói egységekkel megfelelően ellátott a település. A legközelebbi élelmiszerüzlet gépjárművel 4 percre, kerékpárral 8 percre, gyalog 28 percre található a fejlesztési területtől.

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

5.1. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett funkciók nem járnak számottevő környezetterheléssel: nem várható zaj-, rezgés-, hő-, fény és szag terhelés, káros anyag kibocsátás, veszélyes hulladék keletkezése.

5.2. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A 0291/19 helyrajzi számú telek területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A tervezett módosítás során így építészeti értékek sérülésével nem kell számolni.

Környezeti értékek szempontból a tervezési terület országos jelentőségű védett természeti terület, vagy Natura2000 terület által nem érintett. A telek délkeleti nyúlványa az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetébe tartozik. Ezen a telekrészen nem történik változtatás.

A rendelkezésre álló adatok szerint védett, illetve fokozottan védett növény- vagy állatfaj nem él a tervezési területen.

6. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

6.1. A MÓDOSÍTANDÓ ELEMOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezési terület jelenleg hatályos településszerkezeti terv szerint gazdasági és védelmi erdő területfelhasználásba sorolt. Az országos építési szabályok szerint a **gazdasági célú** erdőterület maximum 0,5 %-a építhető be. A hatályos jogszabályok azt is megkötik, hogy **kizárólag az erdő rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.**

A TSZT-ben ezért a **gazdasági célú erdőterület** területfelhasználási kategóriából **különleges beépítésre nem szánt, sport- és egyéb rekreációs célú terület** területfelhasználási kategóriára javasolt módosítani.

A 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (továbbiakban Méptv.) 7.§ (2) szerint:

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

A fejlesztés megvalósításához és a jelenlegi övezeti besorolás „különleges beépítésre nem szánt, sport- és egyéb rekreációs célú terület” övezetbe sorolásához csereterület kijelölést szükséges az Evt. és az Méptv. vonatkozó előírásai szerint.

A 419/2021. Kr. 9. melléklete alapján az erdőterületek biológiai aktivitásérték (továbbiakban: BAÉ) mutatója 9, ezért a területnek jelenleg 37,21 a BAÉ-e. A csereterület átminősítése során azonos mértékű területet (4,13 ha) és biológiai aktivitási értéket kell biztosítani (37,21 BAÉ).

	Hrsz.	övezeti besorolás		terület (ha)	BIA értékmutató		BIA érték egyenleg
		hatályos	tervezett		hatályos	tervezett	
új különleges beépítésre nem szánt terület	0291/19	Eg	Kb-Sp-Rek-2	3,92	9,0	3,2	-22,1
új közút	0291/19	Eg	KÖu	0,21	9,0	0,5	-1,8
új közkert	0291/19	Eg	Zkk	0,1	9,0	6	-0,31
javasolt csereterület 1/a	0483/14	Má	Eg	26,9	3,7	9	+142,57

javasolt 1/b	csereterület 0483/14 megosztása	Má	Eg	4,57	3,7	9	+24,22
-----------------	---------------------------------------	----	----	------	-----	---	--------

A fejlesztés megvalósításához az új területfelhasználási kategória bevezetése miatt a **HÉSZ**-ben új övezet megállapítása szükséges.

A célövezet, vagyis a „**különleges beépítésre nem szánt, sport- és egyéb rekreációs célú terület**” **övezetéről** a jelenleg hatályos HÉSZ a következőket írja:

9) A Kb-Sp-Rek-1 övezetben

a) elsősorban a sportoláshoz és rekreációs tevékenységhez kapcsolódó épület helyezhető el,

b) az övezetben lakóépület elhelyezhető;

c) az övezeti határértékek betartása mellett telkenként több, az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódóan kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű, illetve a személyzet számára szolgáló épület is elhelyezhető;

d) legkisebb kialakítható telek területe: 10 000 m²;

e) az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke: **4,5 m**;

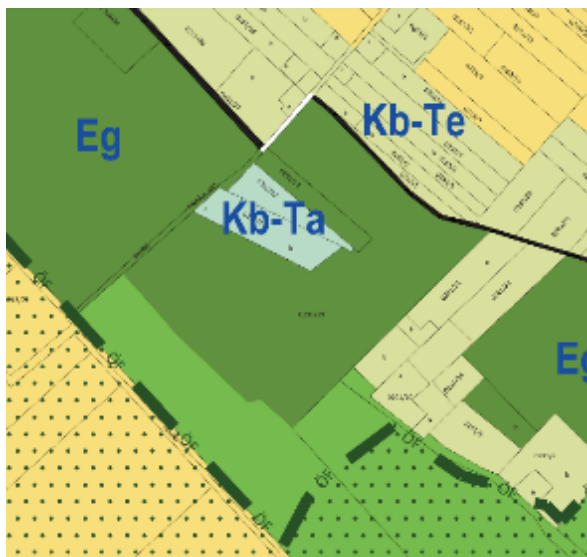
f) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;

g) a legkisebb zöldfelület mértéke: 60%;

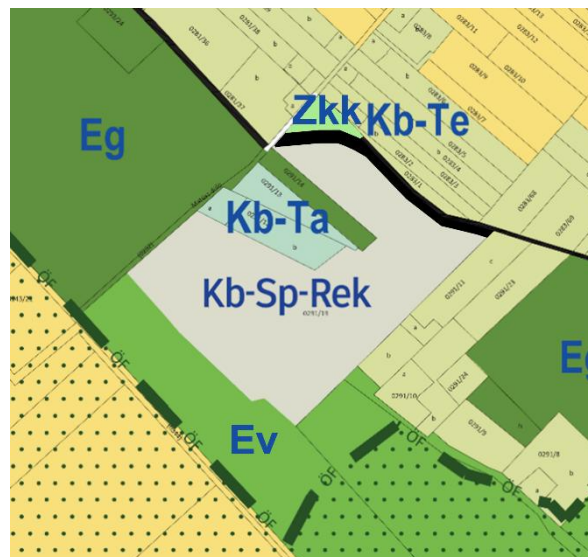
h) a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 300 m²-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 200 m²-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 150 m²-enként.

6.1.1. Településszerkezeti tervi változások

A fejlesztés megvalósulása érdekében a területfelhasználás módosítására van szükség. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges. A változtatás az erdőterület besorolását módosítja „gazdasági erdő” övezetből „különleges beépítésre nem szánt, sport- és egyéb rekreációs célú terület” területfelhasználásra.

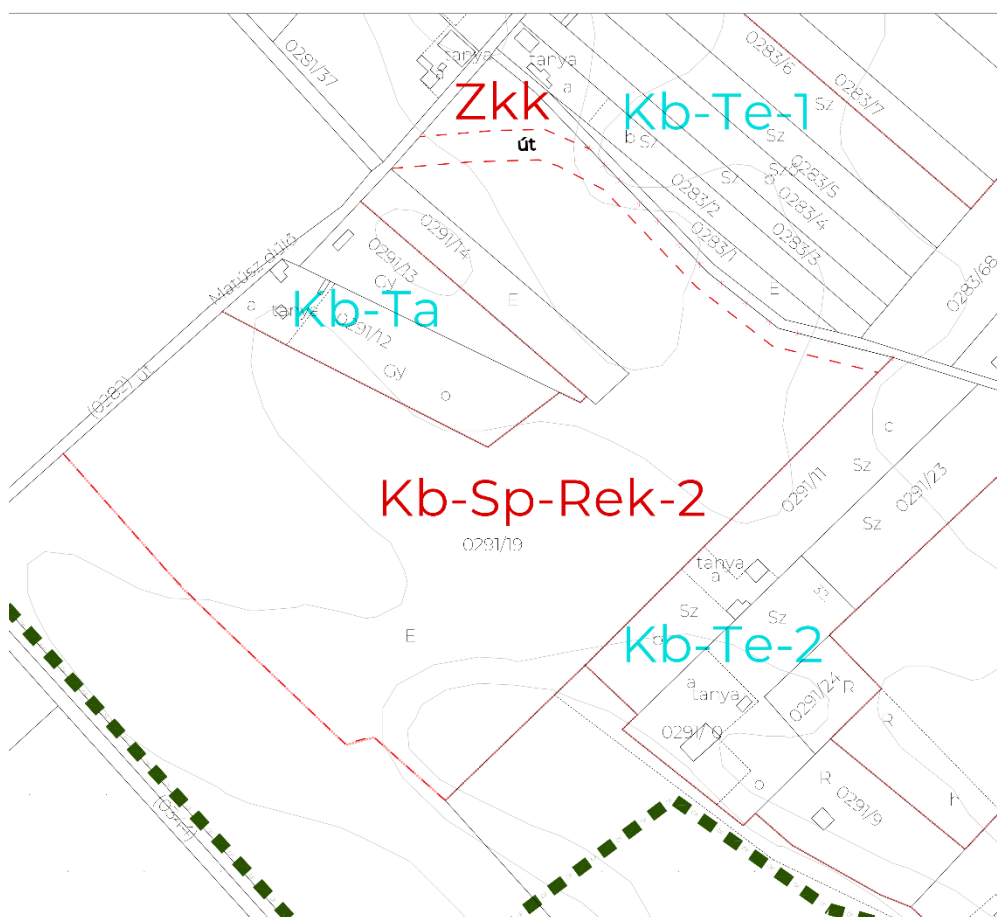


hatályos településszerkezeti terv



módosítási javaslat

6.1.2. Szabályozási koncepció



Az új övezeti besorolás miatt telekosztás szükséges a meglévő védelmi erdő övezet és a fejlesztési terület határa mentén. Ezen felül szükséges a korábban említett telkéből kilépő közút telekviszonyainak rendezése. Az útnak a szabályozási tervlap koncepcióján látható nyomvonala legifelvételek alapján készült. Rendezni kell a terület északkeleti részén kialakuló telek maradvány

helyzetét is, mivel a közterület szabályozás után az nem felel majd meg, az Evt. által meghatározott, minimális követelményeknek az gazdasági erdőterületek kialakítására (minimum 5000 m² és 20 m telekszélesség), így az közkert (Zkk) övezetbe kerül a javaslat szerint.

A javaslat szerint létrejövő övezetre vonatkozó építési előírások:

	A területfelhasználási egységekre meghatározandó		Az építési telekre meghatározandó		
	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Javasolt új övezet	Különleges beépítésre nem szánt, sport- és egyéb rekreációs célú terület	Kb-Sp-Rek-2	10%	6,5	75%

A Csemő 0291/12 helyrajzi számú területre a településrendezési eszközök módosításához szükséges településrendezési szerződés előkészítésére készülő

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV JAVASOLT TARTALMA

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján

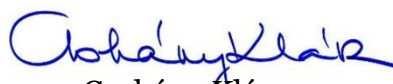
1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA

- 1.1. Az érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
Szükséges.
- 1.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv
Szükséges. Tartalmi meghatározását ld. a 2. pontban.
- 1.3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések
Szükséges.
- 1.4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
Szükséges. A terület közvetlenül határos az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területével.
- 1.5. A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció
Szükséges. A területrendezési tervek előírásainak való megfeleltetés akkor szükséges, ha az általános területhasználat változik.

2. A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA

- 2.1. A beépítés javaslata
Szükséges.
- 2.2. A határoló köz-, ill. közhasználatú területek ábrázolása
Szükséges.
- 2.3. A zöldfelületek kialakításának módja
Szükséges.
- 2.4. A közlekedési és parkolási rend ábrázolása
Szükséges.
- 2.5. A közművek felszíni és felszín alatti építményei
Nem szükséges. A beépítési terv egy lehetséges és megvalósítható elrendezést ábrázol. A három oldalról közúttal határos, nagy kiterjedésű területen a közművek építményeinek elhelyezése nem okoz problémát, a megoldhatóság igazolása nem szükséges.

Csemő, 2025. november 27.


Csóhány Klára
főépítész