

ELŐTERJESZTÉS

Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. október 20-i ülésére

Minősítés:

Az előterjesztés minősített többséget igényel:

igen

nem

Az előterjesztés tárgya: Pesti út 10/a (045/4,9,10,11 hrsz) alatti pulykafarm bővítéséhez készült telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés elfogadása

A napirendi pont előterjesztője: Szűcs Judit polgármester

Az előterjesztést készítette: Csohány Klára főépítész
Schweierné Juhász Katalin aljegyző

Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:

—

Mellékletek:

Az előterjesztést véleményező Bizottságok:

Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta: igen

Megjegyzések:

ELŐTERJESZTÉS

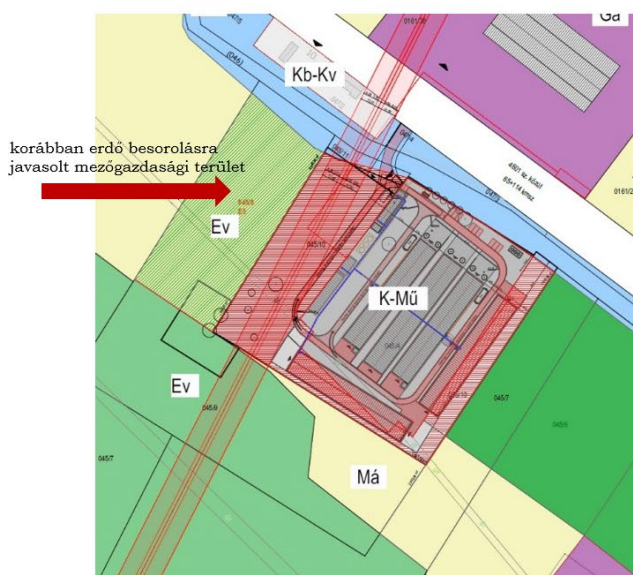
Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. október 20-i ülésére
a Pesti út 10/a (hrsz.:045/4, 9, 10, 11) alatti pulykafarm bővítéséhez készült telepítési
tanulmányterv és a településrendezési szerződés elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

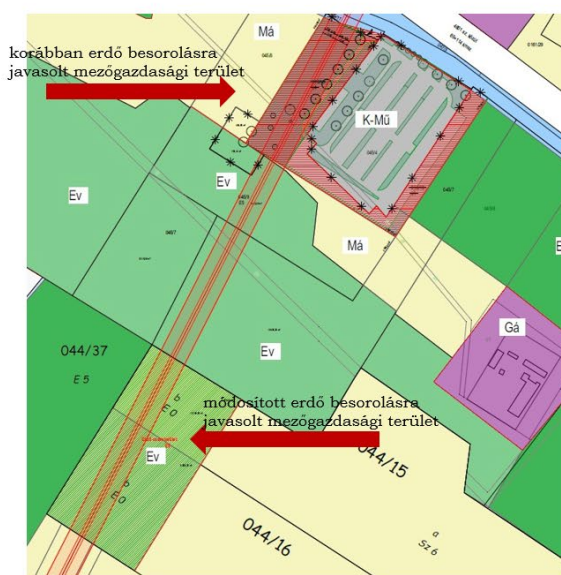
Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testülete 59/2026. (IV. 21.) határozatával ez év áprilisi ülésén elfogadta a Pesti út 10/a (hrsz. 045/4,9,10,11) alatti pulykafarm bővítéséhez készült telepítési tanulmánytervet és felhatalmazta a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

A szerződés aláírása után a pulykafarm tulajdonosa módosítási igénnyel lépett fel: a korábban felajánlott, a beépítésre szánt terület növekedése miatt szükséges csereterület helyett másik területet kínál csereterületként.

Az eredeti területrendezési szerződés és telepítési tanulmányterv szerint a telephelytől nyugatra lévő, a jelenleg hatályos tervben általános mezőgazdasági terület egy része került volna erdő területfelhasználásba. A módosítás a telephelytől délre jelöl ki általános mezőgazdasági területet, mely erdő területfelhasználásba kerülhet a településtervezés készítésekor.



a korábbi terv szerinti csereterület



módosított terv szerinti csereterület

A módosított telepítési tanulmánytervet (2. melléklet) a településtervek 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 partnerségi véleményezésre bocsátottuk. 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 Pesti út 10/a (hrsz.:045/4, 9, 10, 11) alatti pulykafarm bővítéséhez készült módosított telepítési tanulmánytervehez a partnerségi véleményezés során nem érkezett észrevétel;
2. az önkormányzati főépítész feljegyzésének figyelembe vételével 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 egyrészről

Csemő Község Önkormányzata (székhelye: 2713 Csemő, Petőfi Sándor u 1., törzsszáma: 730282, adószáma:15730284-2-13, bankszámlaszáma: 11742025-15390761; képviseli: Szűcs Judit polgármester), mint
Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat)

másrészről pedig a

Full Trend Kft. (székhely: 2713 Csemő, Pesti út 10/A) adószám: 14978870-2-13, cégjegyzékszám 13-09-133051) képviseli: Eszes Csaba, bankszámlaszáma:10701018-49696608-50000005; mint a Beruházó (a továbbiakban: Beruházó) között

a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. A szerződés célja: A Beruházó a Csemő 045/4 hrsz-en lévő pulykatelep rendeltetésű telepét bővíteni kívánja 2 db egyenként ~900 m² alapterületű állattartó épülettel a meglévő telep bővítményeként a szomszédos 045/9, 045/10 hrsz-területek igénybevételeivel, a 115/2025. XI.18. számú határozattal jóváhagyott Telepítési tanulmánytervben részletezett módon, melynek megvalósításához a településrendezési terv jelenlegi besorolásait a készülő új településtervben módosítani szükséges.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy a Beruházó tulajdonát képezik a Csemő 045/4, 045/7, 045/9, 045/10, 045/11 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok.
3. A szerződés tárgya azon kölcsönös kötelezettségvállalások rögzítése, melyek szükségesek az 1. pontban meghatározott célok megvalósításához.
4. A felek jogai és kötelezettségei:
 - 4.1. A településrendezési céllal közvetlen összefüggésben lévő feladatokat a Beruházó az alábbiak szerint vállalja:
 - 4.1.1. Beruházó vállalta, hogy a tulajdonában álló ingatlanok területére telepítési tanulmánytervet készített, amiben megvizsgálja a tervezett beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.
 - 4.1.2. Beruházó vállalja, hogy a beépítésre szánt terület növekménye miatt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 12. § (2) bekezdése és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdése alapján szükséges csereterületet biztosítja a településrendezési cél elérése érdekében.
 - 4.1.3. A javasolt csereterület ezek alapján a Csemő 044/15 b és 055/15 b hrsz terület, a Telepítési Tanulmánytervben részletezett módon és nagyságban.
 - 4.1.4. A Beruházót terheli a 044/15 és 044/16 hrsz-ú területek övezeti határ szerinti megosztása: a megosztási vázrajz földhivatali benyújtása a településrendezési terv elfogadását követő 60 napon belül.

4.1.5. A Beruházó kötelezettséget vállal, hogy a folyamatban lévő településrendezési eljárás tervezési díjához 1.500.000,- Ft-tal hozzájárul.

4.2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

4.2.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a 115/2025. (XI.18.) 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.

4.2.2. Amennyiben nem jogszabályon alapuló kifogás merül fel a véleményezési eljárás során, a Felek egyeztetnek, és az Önkormányzat a Felek által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot képviseli.

4.3. Egyéb kötelezettség vállalások

4.3.1. Felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során adott, a jelen szerződéssel érintett ingatlanokra vonatkozó észrevételeket – a tervező bevonásával – egyeztetik.

4.3.2. Amennyiben az észrevételek kapcsán a tervezett beruházás paramétereit érintő változtatás válik szükségessé, vagy az egyeztetési anyagban nem szereplő járulékos beruházás igénye merül fel, a szerződő felek a településrendezési szerződést közös akarattal módosítják.

4.3.3. A tervmódosítással és az esetlegesen felmerülő járulékos beruházási igényekkel kapcsolatos költségeket a Beruházó köteles viselni.

4.3.4. Felek vállalják, hogy a településterv célzott szabályozása érdekében jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges, vagy a terület szabályozását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

5. Egyéb rendelkezések

5.1. Amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

5.2. A szerződés tartalmazza a Beruházó és az Önkormányzat közötti megállapodás valamennyi feltételét. A szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a Felek a szerződés tárgyát illetően a szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.

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

5.5. Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az Étv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Csemő, 2026.....

Beruházó képviselőjében
Eszes Csaba ügyvezető

Csemő község Önkormányzata képviselőjében
Szűcs Judit polgármester

Melléklet: Tárgyi területéről készített telepítési tanulmányterv

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

módosított, kiegészített, a Méptv. szerinti előírások alkalmazásával

2713 Csemő Pesti út 10/A Pulykatelep bővítési lehetőségeinek
vizsgálata

(társadalmi egyeztetési szakasz)

(045/4, 045/9, 045/10, 045/11 hrsz)

Megbízó:

Csőterv Kft.

2700 Cegléd, Kishíd u 7/A

13 09 067821

10898587-2-13

E-mail: csotervfule@t-online.hu

képviseli: Füle Győző

Tervező

COMAX Mérnöki Tanácsadó Kft.

2724 Újlengyel, Hernádi dűlő 21.

13-09-199659

26732709-2-13

comaxkft@gmail.com

Antyipenkó Balázs

ügyvezető

(MÉK: TT 01-0314)

2026 április 10.

Tartalom

Tartalom	2
1. Aláírólap	3
2. Az érintett terület rövid bemutatása	4
3. Tervezési program	5
4. Jogsabályi megfeleltetések és vizsgálat	5
5. PmrT előírásainak való megfeleltetés és vizsgálat (10/2020. (VI.30.) önk. rendelet):.....	9
6. Helyi szabályozás vizsgálata (Csemő Község Önk. rendelet 11/2019. (X. 14.)	19
7. Közműellátás vizsgálata	22
8. A környezeti vizsgálat	25
9. Beépítési terv – tervezett beépítés	27
10. Területfelhasználási egységek – szabályozási koncepció	28
Területi mérlegek alakulása a hatályos szabályozási terv szerint (Önk-i adatszolgáltatás alapján):	29
Biológiai aktivitásérték számítása (419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklet alapján)	30
11. Tervezett beépítés várható hatásai	31
12. Mellékletek	32

1. Aláírólap

2713 Csemő 045/9, 045/10, 045/11 vonatkozásában a 045/4 hrsz-en meglévő pulykatelep bővítési lehetőségeinek vizsgálata telepítési tanulmányterv

Megbízó:

Palásti Judit
2713 Csemő, Pesti út 10/A

Generáltervező:

Füle Győző
ügyvezető
Csőterv Kft.
2700 Cegléd, Kishíd u 7/A

Építész:

Füle Orsolya
okleveles építészmérnök
MÉK: É 13-1373

Településtervező:

Antyipenkó Balázs
okleveles településmérnök
MÉK: TT 01-0314
Comax Mérnöki Tanácsadó Kft.

Tűzvédelem:

Szabó Ákos
okleveles építőmérnök
MMK: TUÉ 07-01240
S-Cad BIM Management Kft.

Közlekedés/víziközmű:

Nagy Péter
okleveles építőmérnök
MMK: KÉ-K 01-16192
Vízkörterv Kft.

Elektromos ellátás:

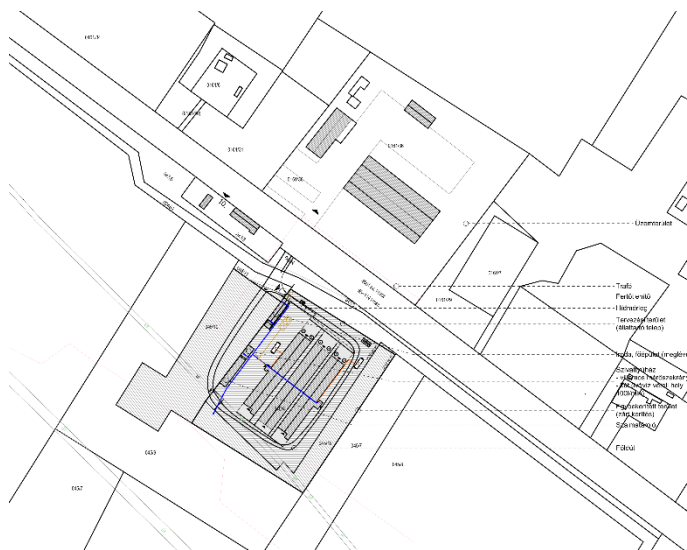
Nagypál Tibor
okleveles villamosmérnök
MMK: V 18-0187
Nagypál-Terv Kft.

2. Az érintett terület rövid bemutatása

Jelen tanulmányterv a Csemő 045/4 Hrsz-en lévő meglévő állapotban is üzemelő Pulykatelep bővítési lehetőségét vizsgálja.

A terület Csemő község délnyugati peremén fekszik, külterületen, az Új élet dűlő és a délkelet- északnyugat irányú Új élet dűlő és a fentebb említett Pesti út találkozásánál (EOV 694848, 194855).

A jelenlegi 2x 900 m²-es egység már rendelkezik egy újabb 900 m²-es bővítéssel, de a telep kapacitását a Megbízó tovább kívánja növelni.



1. ábra: Terület bemutatás 2. melléklet É-01.1 tervlap - kivonat

A 045/4-es helyrajzi számú ingatlan kivett ipartelep besorolású 10560 m² területű (1,056 ha) – művelés alól kivont terület. A térképen bejelölt szomszédos telekterület 045/10 hrsz ingatlan legelő besorolású, 4 minőségi osztályú 9040 m² telekterületű.

A 045/4 ingatlanra az alábbi paraméterek érvényesek (HÉSZ 7. táblázat)

Építési övezet: K-Mü-2 mezőgazdasági üzemi terület

Beépítés módja:

szabadonálló

Legkisebb telekterület:

10 000 m²

Legnagyobb épületmagasság:

7,5 m

Legkisebb zöldfelület:

40 % = 4 224 m² > 5609 m² (1385 m² tartalék)

Az építési engedéllyel megnövelt beépítés

3165,72 m² / 10560 m² telken = 29,97 %

Maximális beépítési százalék:

40 % azaz 4224 m² (1058,28 m² tartalék terület van az aktuális állapotban)

Látható a fentiekből, hogy nagyságrendileg 1 db további üzemépület elhelyezhető lenne a telken elméletben, gyakorlatban azonban ebben az esetben sem a kiszolgálóutak, sem a kiegészítő burkolt felületek nem lehetnének megfelelően kialakíthatóak helyhiány miatt.

Beruházói tulajdonviszonyok az érintett tervezési területen:

- | | |
|--------|--|
| 045/9 | - mezőgazdasági és erdő övezet – csereterületre alkalmas területek |
| 045/10 | – tervezett bővítés |
| 045/4 | - Pulykatelep |
| 045/11 | - közúti kapcsolat |
| 046 | - vízgazdálkodási terület – vízelvezető nyílt vízi csatorna |
| 047/4 | - közúti kapcsolat |
| 047/3 | - közúti kapcsolat |

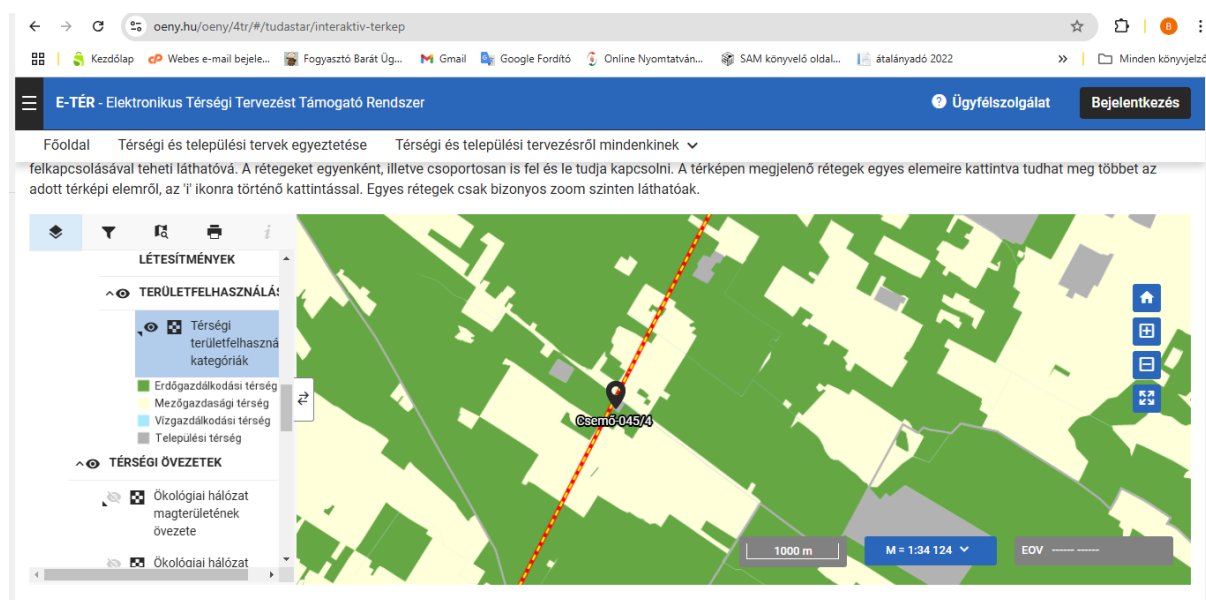
3. Tervezési program

2x 900 m²-es épület elhelyezése
belső kiszolgálóút kialakítása (rakodásra)
parkolók, egyéb felületek a fenntartással összefüggésben
szükséges ellátási hálózat átvizsgálása

4. Jogszabályi megfeleltetések és vizsgálat

4.1 Ország Szerkezeti Terve (2018. évi CXXXIX tv 2. melléklet) szerinti vizsgálat:

2018. évi CXXXIX törvény az Országos Területrendezési Tervről törvény 4. § 7. pontja szerint a tervezési terület (045/4 hrsz.) települési térségbe, környezete (045/10 hrsz) erdőgazdálkodási térségbe tartozik.



2. ábra OTRT Ország Szerkezeti Terv térképi melléklet -A vizsgált terület megoszlása. A 045/4 hrsz Települési térségbe tartozó terület, a 045/10 hrsz környezet Erdőgazdálkodási térség forrás: E-tér <https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/tudastar/interaktiv-terkep>

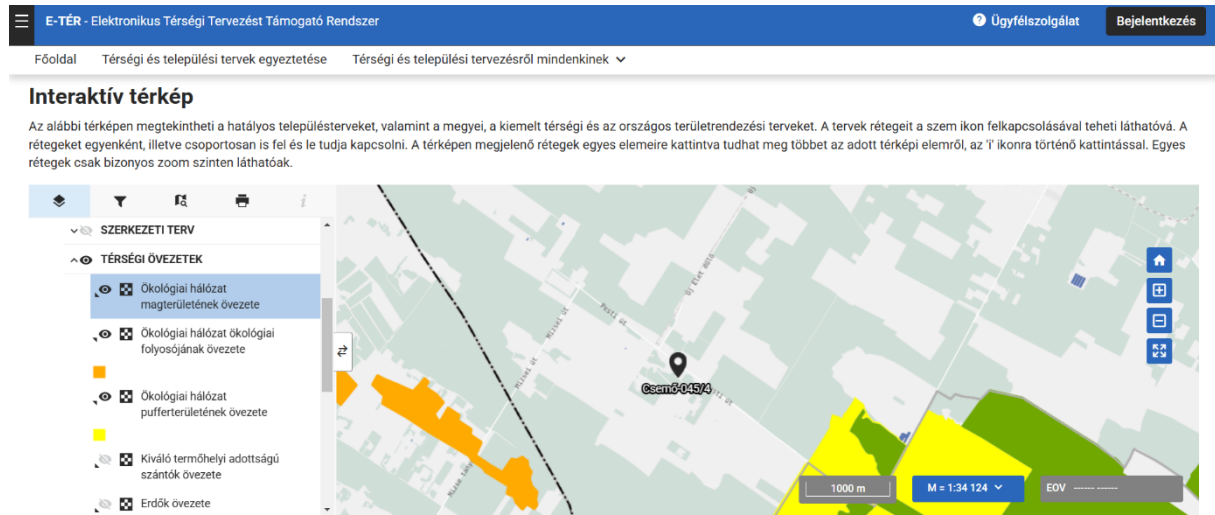
2018. évi CXXXIX. tv. 5.§ 3. települési térség: az országos és a vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak

Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó előírások 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről c. törvény alapján:

2018. évi CXXXIX. tv. 4.§ 7. erdőgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a – települési térségen, illetve a kiemelt térségi és vármegyei 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 amelyek a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt;

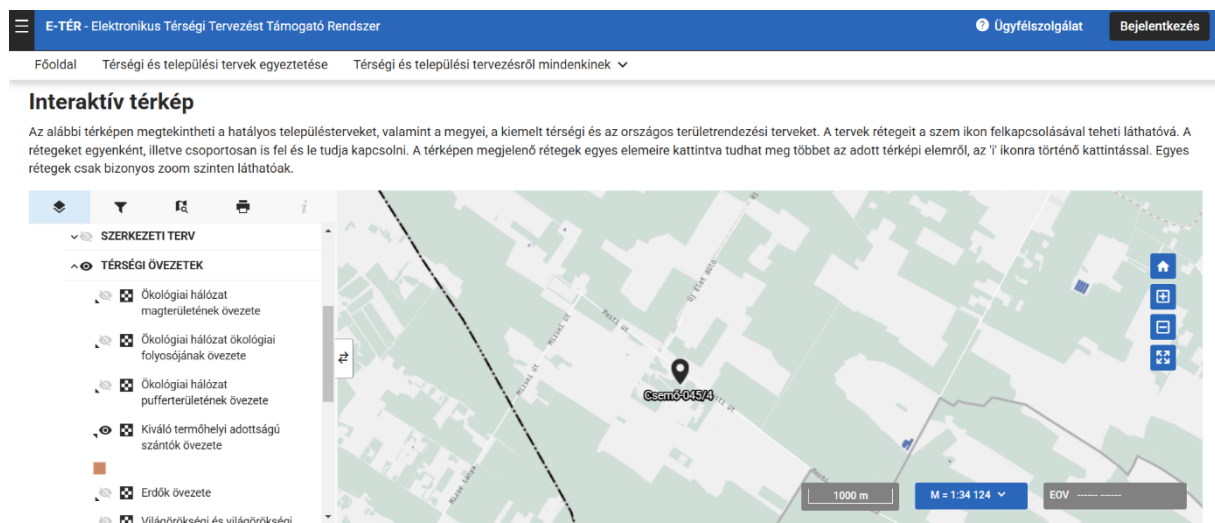
4.2 Országos Övezeti Terv Terve (2018. évi CXXXIX tv 3. melléklet) szerinti vizsgálat:

a) 3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét és az ökológiai hálózat pufferterületének övezetét, - nem releváns



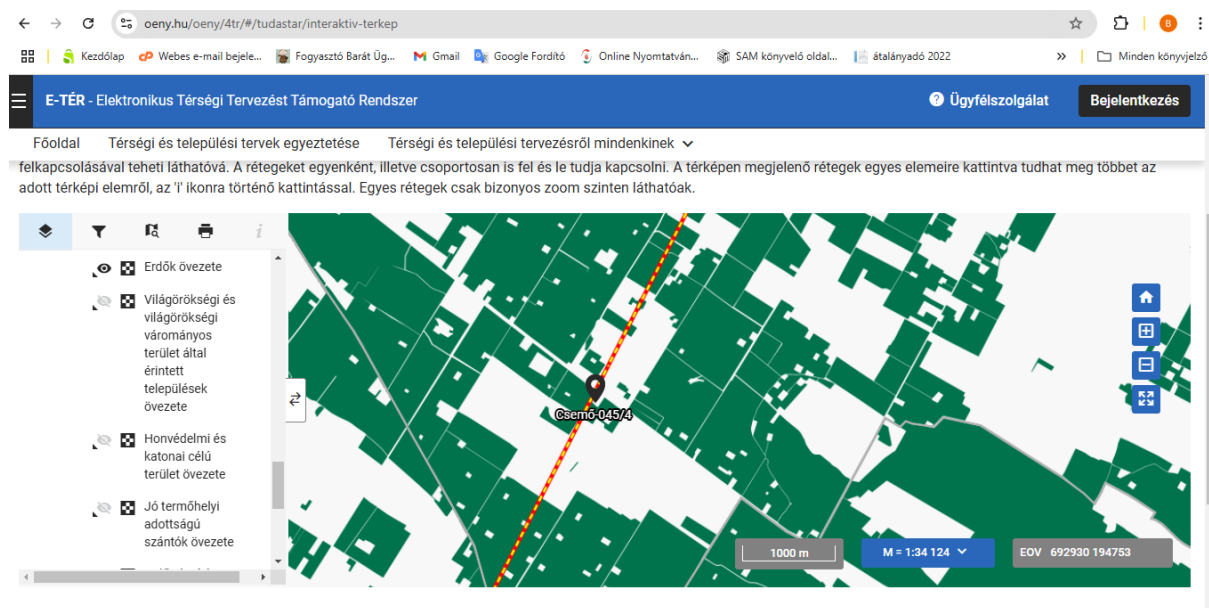
3. ábra: A vizsgált terület nem része a az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét és az ökológiai hálózat pufferterületének övezetének a 2018. évi CXXXIX tv 3/1. melléklet alapján

b) 3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét, - nem releváns



4. ábra: A vizsgált terület nem része a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének a 2018. évi CXXXIX tv 3/2. melléklet alapján

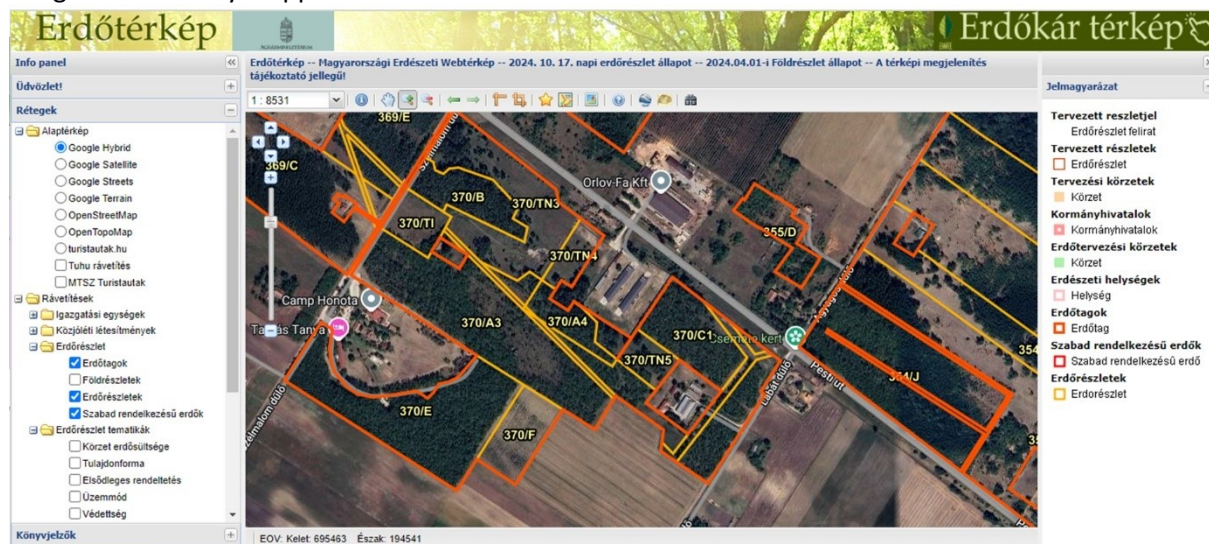
c) 3/3. melléklet az erdők övezetét, - releváns



5. ábra OTRT Országos Övezeti terv térképi melléklet -Erdők övezete,
forrás: E-tér <https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/tudastar/interaktiv-terkep>

A 2018. évi CXXXIX tv 4.§ 8. erdők övezete: az OTRT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak;

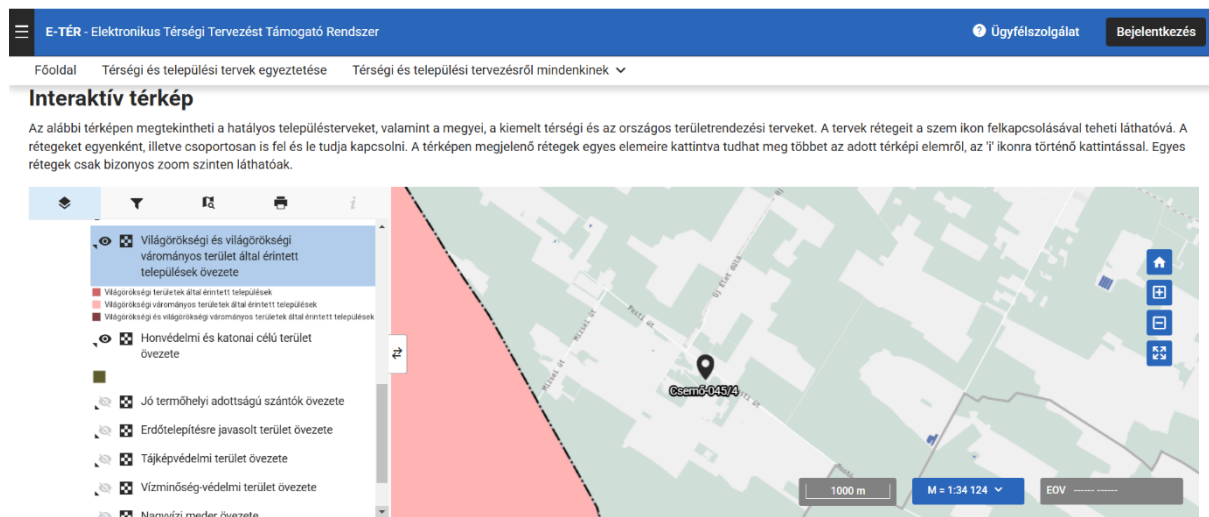
A tervezési terület és a szomszédos terület (045/4, 045/10 hrsz.) sem tartozik az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők kategóriába az Erdők övezetének előírásai (OTRT) miatti vizsgálat eredményeképp:



6. ábra Erdőtérkép online kivonat forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/> letöltés: 2024.10.18.

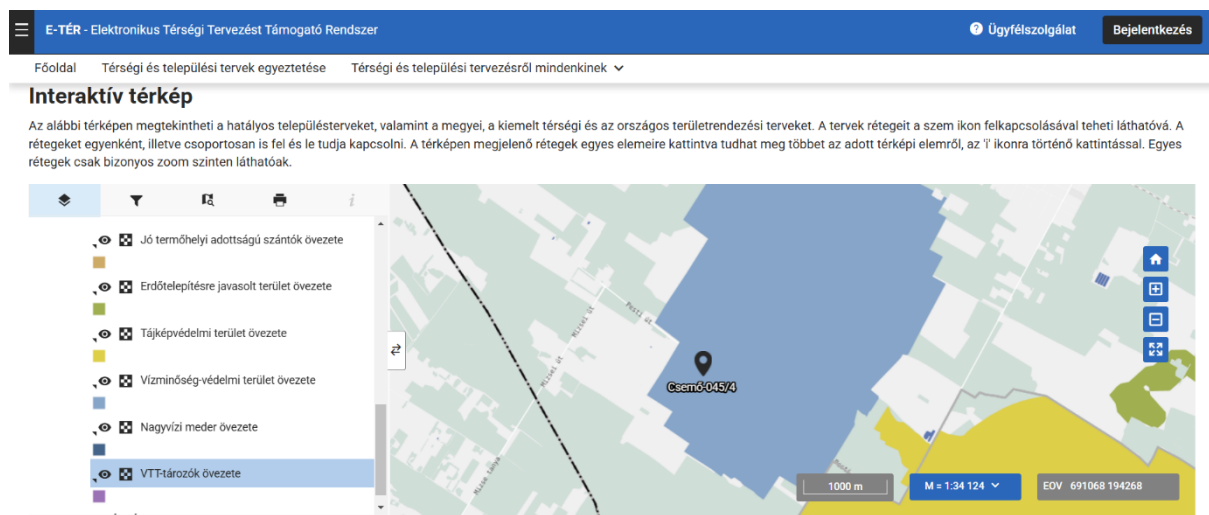
d) 3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett településeket – nem releváns

e) 3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett településeket. – nem releváns



7. ábra A vizsgált terület a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések és a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések lehatárolása szempontjából nem releváns a 2018. évi CXXXIX tv 4-5. melléklet alapján

(3) A jó termőhelyi adottságú szántók, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, a vízminőség-védelmi terület, a nagyvízi meder és a VTT-tározók övezetét a területrendezésért felelős miniszter a 19. § (4) bekezdésben meghatározott rendeletében állapítja meg.



8. ábra A vizsgált terület nem része a jó termőhelyi adottságú szántók, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, a nagyvízi meder és a VTT-tározók övezetének, egyedül a vízminőség-védelmi terület lehatárolása érvényes a 2018. évi CXXXIX tv 3/5. melléklet alapján

4.§ 57. vízminőség-védelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak;

4.3 OTrT megfeleltetés (2018. évi CXXXIX. törvény szerint)

Az OTRT szerinti adatok:

település közigazgatási területe	7943,72 ha
- ebből erdőgazdálkodási térség	4770,05 ha
- erdők területe	4601,7 ha

Elvárt erdősítési szint (OTRT alapján):

$$4770,05 \times 0,85 \% = 4054,5 \text{ ha} < 4601,7 \text{ ha} \text{ Megfelel!}$$

+ 547,2 ha többlet

5. PmrT előírásainak való megfeleltetés és vizsgálat (10/2020. (VI.30.) önk. rendelet):

- a. szerkezeti terv (Pest Vármegye Térségi Szerkezeti Terve)
- b. övezeti terv:
 1. országos övezetek (9/2019 VI 14 MvM rendelet alapján 3.1-3.13.5 mellékletek)
 2. megyei övezetek 10/2020 (VI.30.) PmRT 6.§ alapján – 3.9-3.13 mellékletek

5.1 Pest Megye Térségi Szerkezeti Terve – Térségi területfelhasználási kategóriák alapján (10/2020 (VI.30.) PmRT 2. melléklet):



9. ábra Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet Szerkezeti terv – 2. melléklet

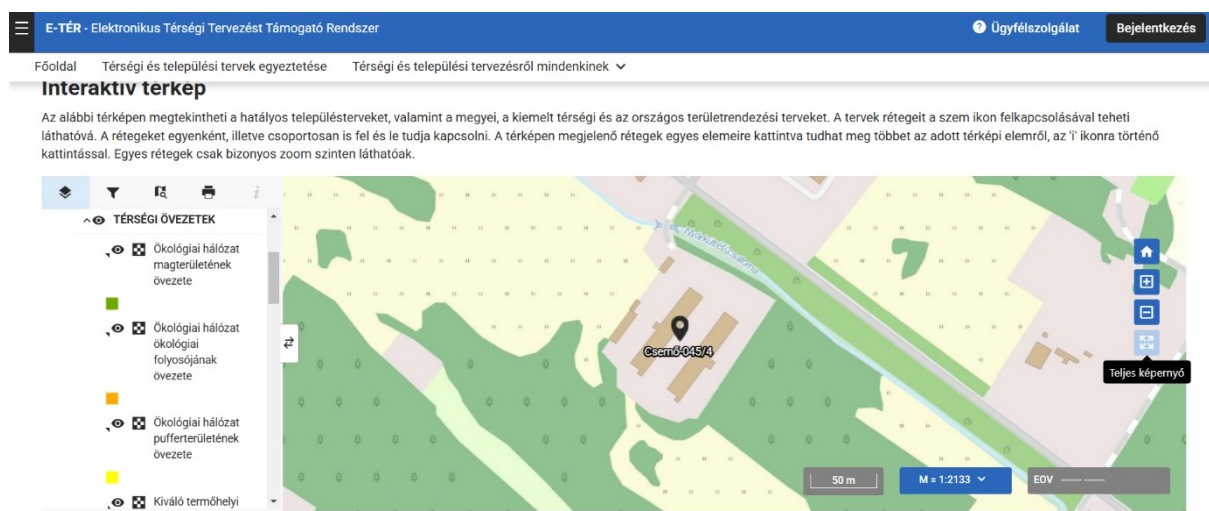
A tárgyi terület (045/4 hrsz) települési térségbe tartozó beépítésre szánt terület szürkével jelölt részen.

Környezete, 045/10 hrsz esetében minimálisan Mezőgazdasági térség, egyéb területei Erdőgazdálkodási térségbe tartoznak.

5.2 Pest megye Övezeti terv Térségi Övezeti Szabályok 10/2020 (VI.30) Önk rend. III. fejezet

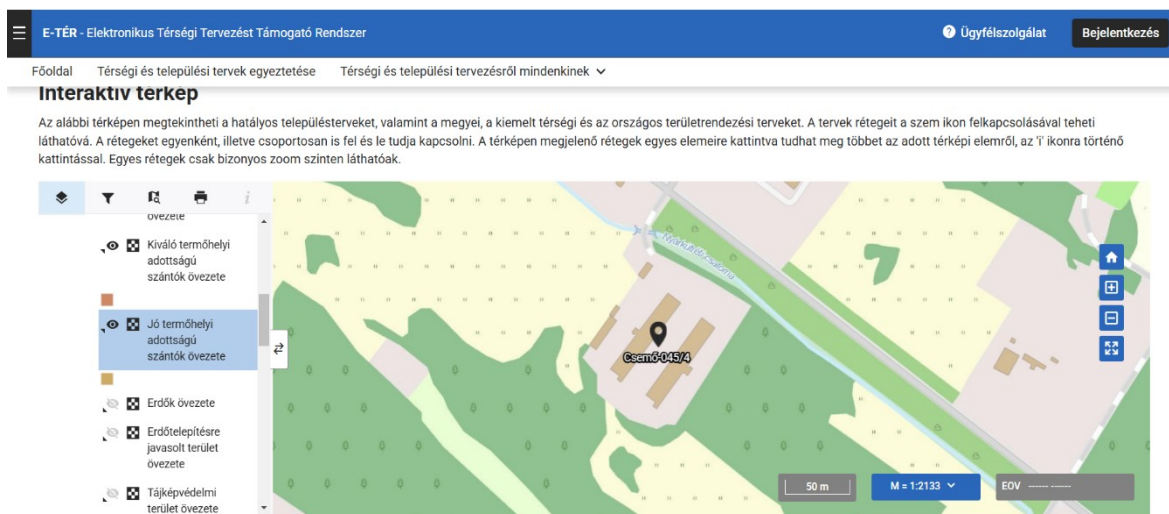
5.2.1 Országos övezetek – 10/2020 (VI.30) Önk rend. 5.§ (2) szerint

- a) ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1. melléklet) - nem releváns
- b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1. melléklet) - nem releváns
- c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3.1. melléklet) - nem releváns



10. ábra A vizsgált terület és környezete az Ökológiai hálózat területei szempontjából nem releváns 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.1 melléklet szerint

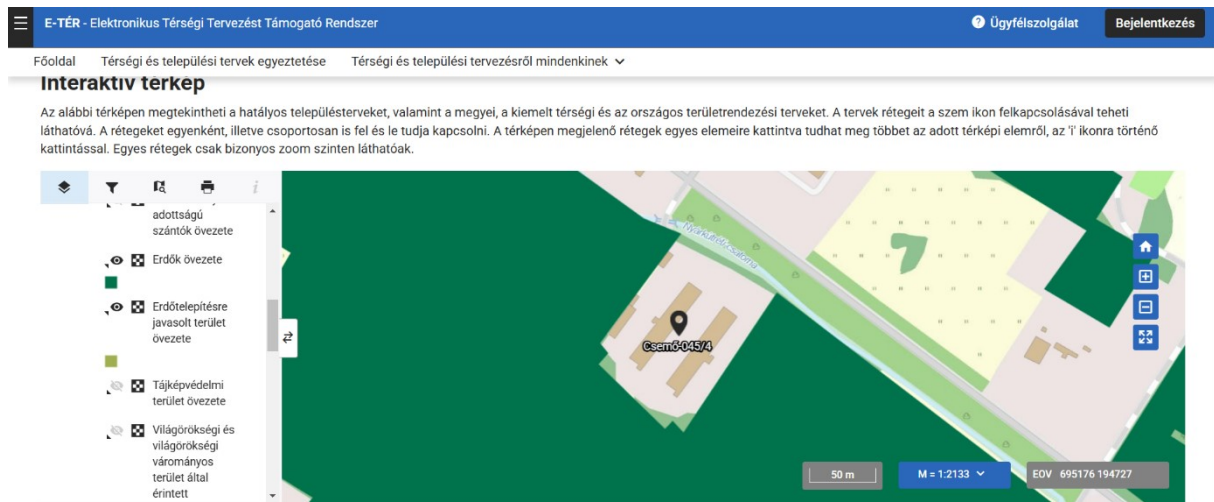
- d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2. melléklet) – nem releváns
- e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2. melléklet) – nem releváns



11. ábra A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetei szempontjából nem releváns 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.2 melléklet szerint

f) erdők övezete (3.3. melléklet)

- releváns



12. ábra A meglévő telep területe az Erdők övezete része a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.3 melléklet szerint, Erdők övezete szempontjából nem, bővítőmánya viszont érintett, ezért releváns

g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3. melléklet)

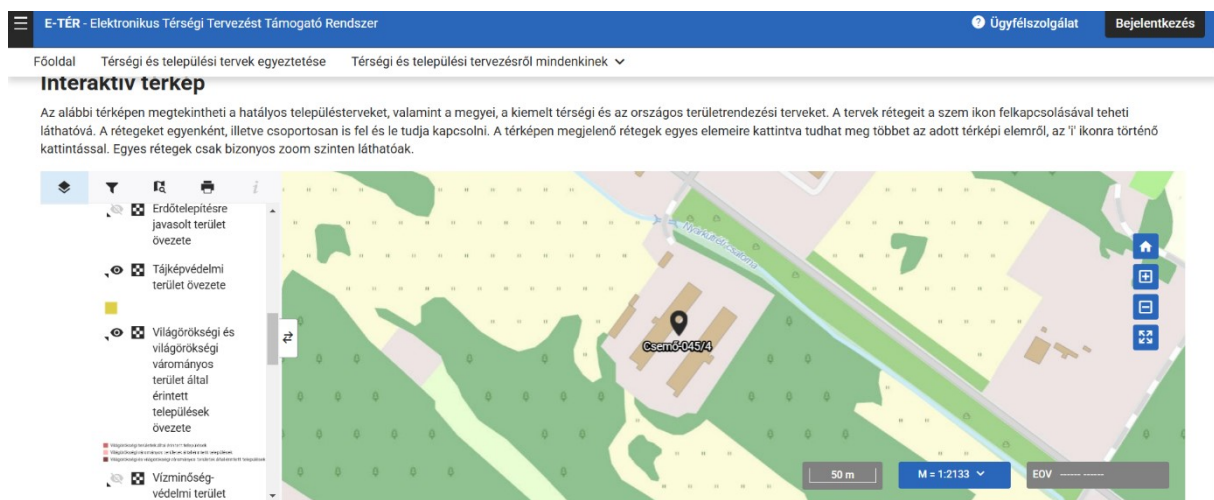
– nem releváns

h) tájképvédelmi terület övezete (3.4. melléklet)

– nem releváns

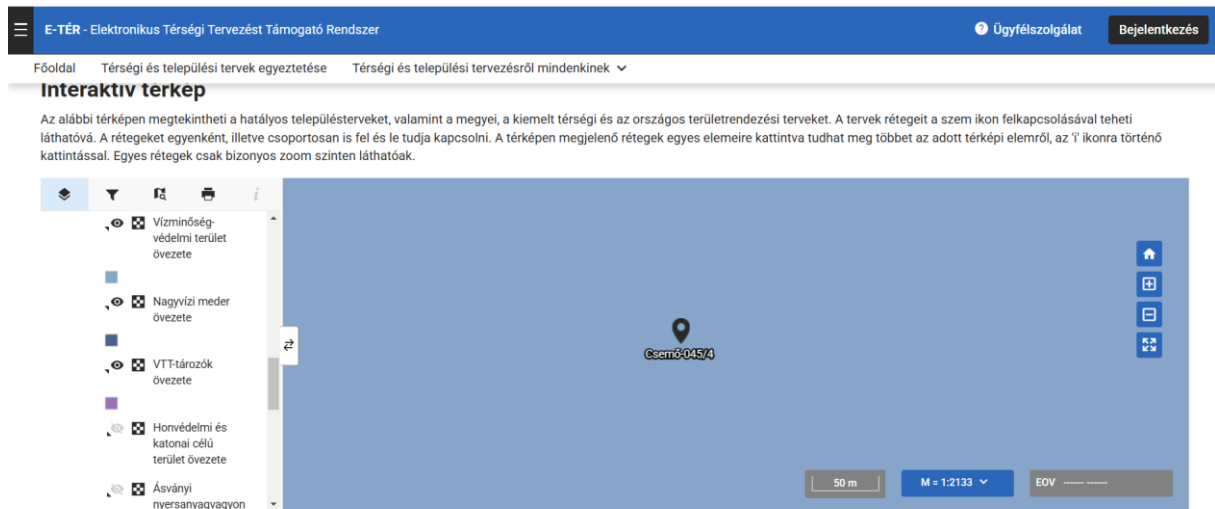
i) világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.5. melléklet)

– nem releváns



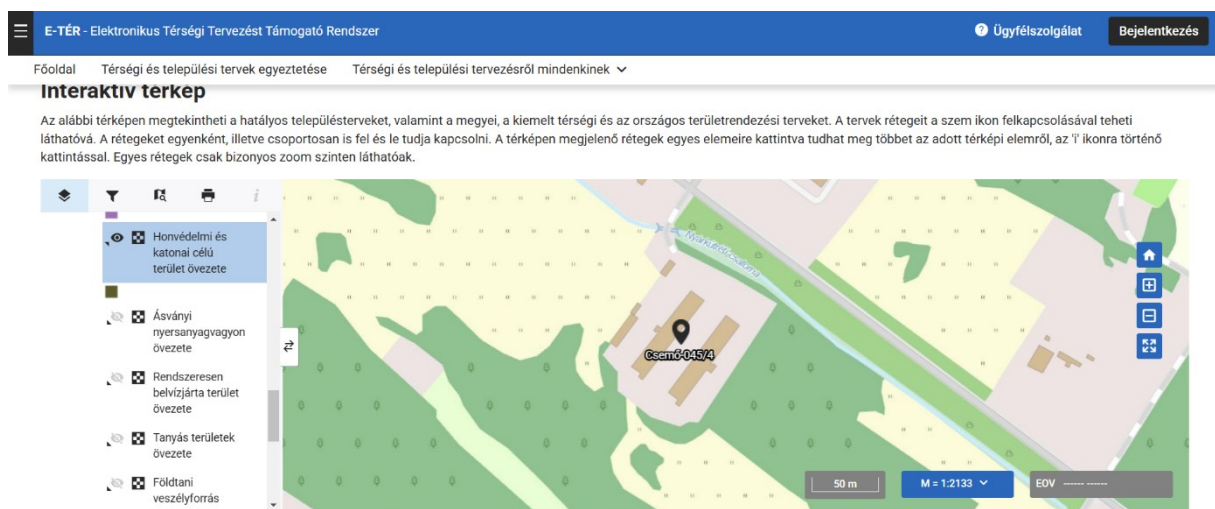
13. ábra A vizsgált terület az tájképvédelmi terület övezete és világörökségi és világörökségi várományos terület övezete szempontjából nem érintett a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.4 - 3.5. melléklet szerint

- j) vízminőség-védelmi terület övezete (3.6. melléklet) - releváns
k) nagyvízi meder övezete (3.7. melléklet) – nem releváns



14. ábra A vizsgált terület a vízminőség-védelmi terület övezete szempontjából érintett, a nagyvízi meder övezete nem releváns a területen a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.6 - 3.7. melléklet szerint

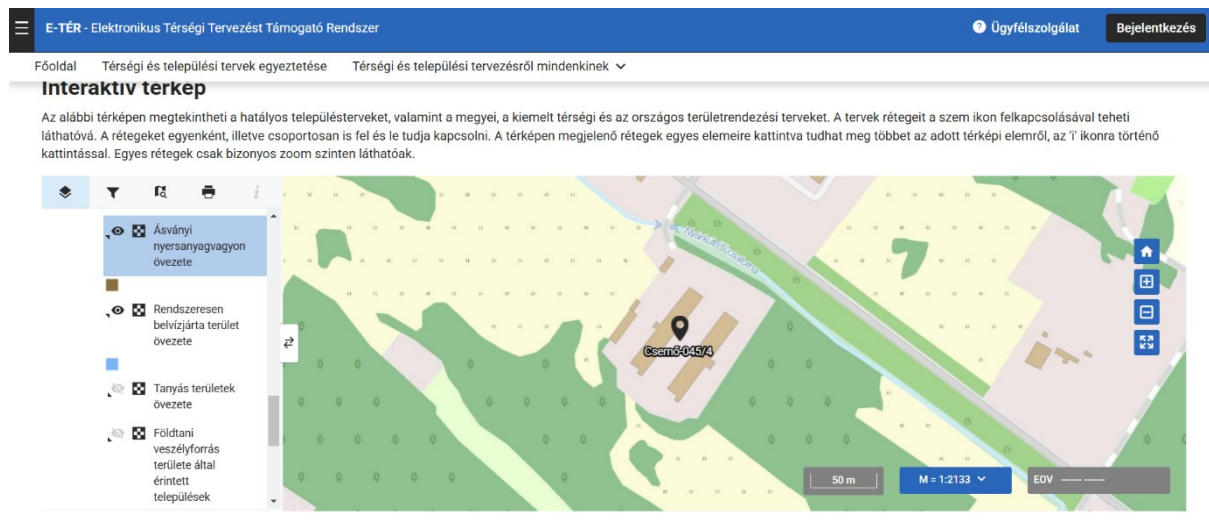
- l) honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8. melléklet) – nem releváns



15. ábra A vizsgált terület a honvédelmi és katonai célú terület övezete szempontjából nem érintett a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.8. melléklet szerint

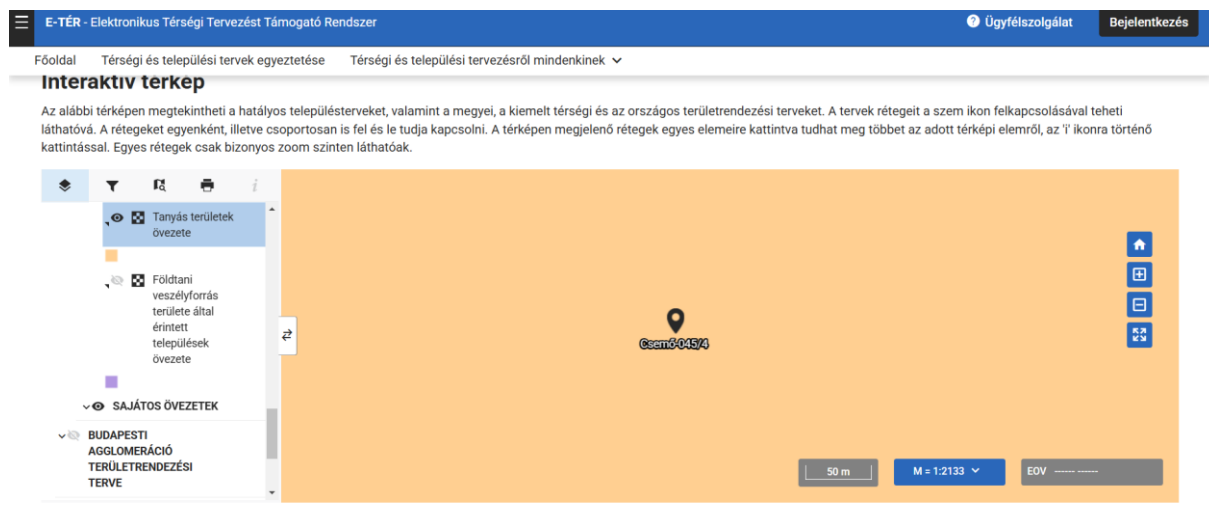
5.2.2 Megyei Övezetek (10/2020 (VI.30) Önk rend. 6.§ (2) alapján):

- a) ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9. melléklet) - nem releváns
- b) rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10. melléklet) - nem releváns



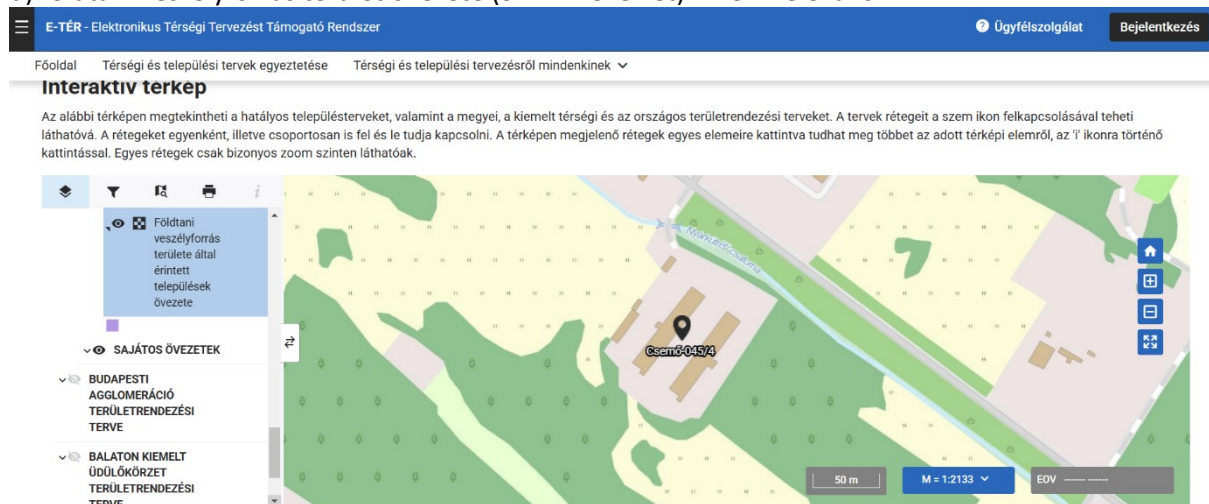
16. ábra A vizsgált terület az ásványi nyersanyagvagyon övezete és rendszeresen belvízjárta terület övezete szempontjából nem releváns a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.9.-3.10. melléklet szerint

- c) tanyás területek övezete (3.11. melléklet) - releváns



17. ábra A vizsgált területek a Tanyás területek övezete szempontjából releváns, a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.11. melléklet szerint

d) földtani veszélyforrás terület övezete (3.12. melléklet) – nem releváns

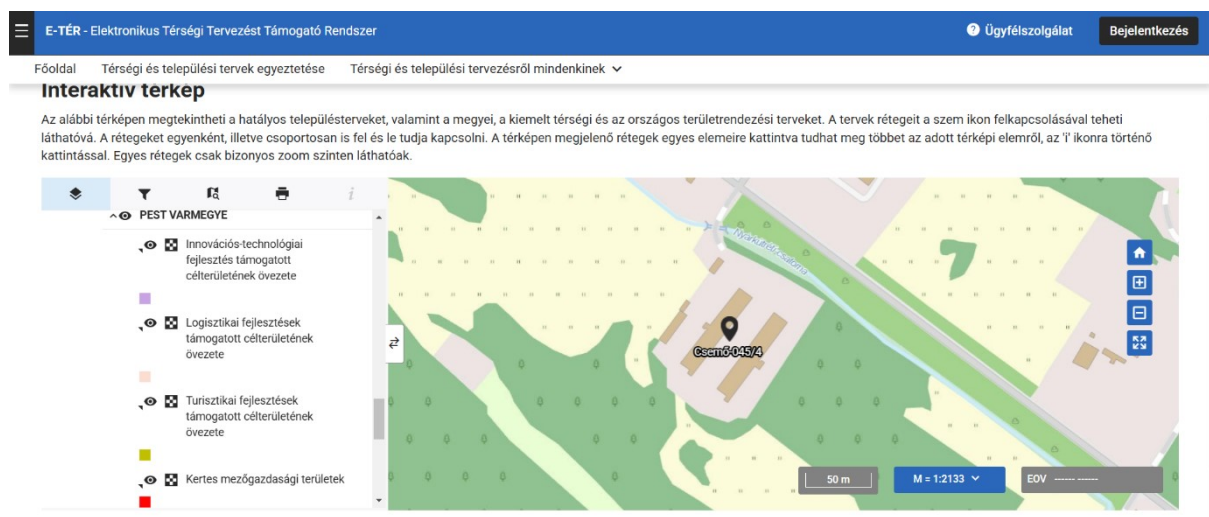


18. ábra A vizsgált területek a földtani veszélyforrás terület övezete szempontjából nem releváns, a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.12. melléklet szerint

e) egyedileg meghatározott megyei övezetek (3.13. melléklet)- a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 7.§ alapján:

5.2.3 Pest megye egyedileg meghatározott megyei övezetei az alábbiak:

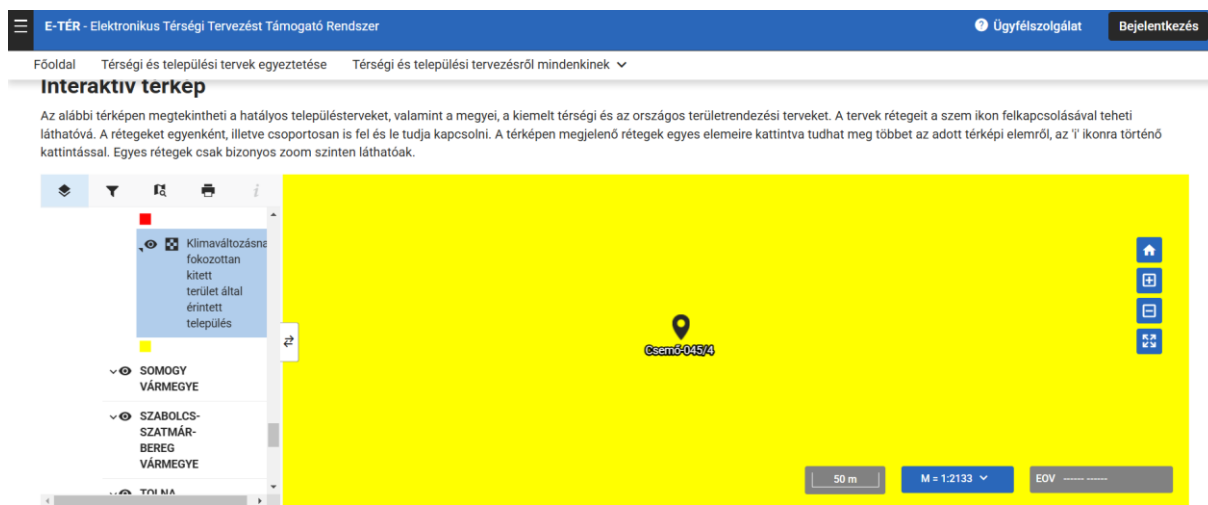
- *a) innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet) – nem releváns
- *b) logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet) – nem releváns
- *c) turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet) – nem releváns
- *d) kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet) – nem releváns



19. ábra A vizsgált terület az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete, a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete, a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete, a kertes mezőgazdasági területek övezete lehatárolásai nem relevánsak, a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.13.1.-3.13.4 mellékletek szerint

* Besorolás a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.13.5. melléklet szerint

***e) klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet). – releváns**



20. ábra A vizsgált terület a Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete által érintett terület, a 10/2020 (VI.30) Önk rend. 3.13.5. melléklet szerint

12.§ (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,

Megfelel! – víziközmű és közműpótló szennyvízkezelő

b) a település zöldfelületeinek bővítésére,

Megfelel! – új erdőtelepítés, biológiai aktivitásérték ig.

c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére

Megfelel! – lombkoronafelület bővítés tervezett

szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni.

(3) A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméreteket meg kell határozni **Megfelel! – csereter. új mezővédő sáv létesül**

a) a klímakiegyenlítősi,

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. **Megfelel! – csereter. új mezőv. sáv**

5.3 PmRT megfeleltetés (10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelet)

Pest Megye Területrendezési Tervének 2020/10 (VI.30.) Önk rend. 1.17-es pontjában felsorol területi mérlegek a következők:

- Települési térség	218 ha
- Sajátos területfelhasználású térség	1,5 ha
- Erdőgazdálkodási térség	4696,5 ha
- Mezőgazdasági térség	3021,8 ha
- Vízgazdálkodási térség	6 ha

Csemő közigazgatási területe: 7943,72 ha

a. Erdőterületek vizsgálata

(Megfeleltetés az MoTrt 29.§ (1) szerint)

Erdők övezete: 4393,65 ha

Erdőterületek összesen (HÉSZ alapján): 4601,7 ha

(tervezett erdő ebből: 208,63 ha)

95%-os erdősítési arány esetén: $4393,65 \cdot 0,95 =$ 4173,96 ha

Eltérési lehetőség (5%): 219,68 ha

A tervezett bővítés 1679 m² erdőterületet + 6626,46 m² mezőgazdasági területet érint, ami összesen 8306,01 m² azaz 0,8306 ha.

0,8306 ha < 219,68 ha Megfelel!

b. Mezőgazdasági területek vizsgálata

Mezőgazdasági térség (PmRT adat): 3021,8 ha

75% megfelelési szabály (OTrT 11.§b alapján):

A jelenleg hatályos PMTrT [10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelet] területfelhasználásai alapján:

Mezőgazdasági térség: 3021,8 ha

Követelményszint: 2266,35 ha (75%)

Mezőgazdasági térség a helyi szabályozásban: **2110,18 ha < 2266,35 ha Nem éri el az elvárt szintet!**

A jelenlegi tervezett termvmódosítás 0,040 hektárral csökkenti a mezőgazdasági térséget (14.ábrán jelölt minimális ék alakú területrész) beépítésre szánt terület javára.

Csemő jelenlegi Szabályozási Terve 2018-2019-ben készült (2023-ban részlegesen módosításra került), amikor Pest megye 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelete volt hatályban, mely mezőgazdasági térséget nem jelölt ki Csemő közigazgatási területén. Helyette a Vegyes területfelhasználási térséget alkalmazta, amit 1990,30 ha területen jelölt ki, melynek legalább 85%-át kellett mezőgazdasági, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe sorolni. Az előírásnak Csemő terve a 2112,23 ha mezőgazdasági térséggel megfelelt, annak a 2023-as és a jelenlegi módosítással együtt is megfelel.

A mezőgazdasági térségre megadott 75% követelmény csak az újonnan készülő szabályozási tervben teljesíthető, amire a vegyes területfelhasználási térségben meglévő tartalék felhasználható lesz.

c. Települési térség területeinek vizsgálata

Települési térség területe: 218 ha

A jelenleg hatályos PMTrT [10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelet] területfelhasználásai alapján:

Beépítésre szánt terület nagysága: 201,78 ha

10.§ (1) c) a települési térség területének legalább 90%-át, legfeljebb 110%-át települési térségbe kell sorolni.

minimum 90 %:	218 ha x 0,9 = 196,2 ha < 201,78 ha	Megfelelő!
maximum 110 %	218 ha x 1,1 = 239,8 ha > 201,78 ha	Megfelelő!

6.1 Méptv. (2023. évi C. tv.) szerinti vizsgálat

7. §. (2) szerinti megfeleltetés:

„(2) 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.”

Csereterület felajánlásával teljesítve!

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető

Területi mérlek alapján igazolva, teljesítve!

9.§ (3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

Biológiai aktivitásérték számítással igazolva!

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

Meglévő üzem bővítéséről van szó, tehát az indokoltság és a hely specifikációja igazolt!

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

14. § (1) A térképi mellékletekben egyértelműen meg kell határozni, hogy melyek a normatív tartalommal nem rendelkező, 15. § (1) bekezdés d) pontja szerinti tájékoztató szabályozási elemek.

(2) A helyi építési szabályzat melléklete legalább

d) az új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett területek vonatkozásában az építési övezetekhez, övezetekhez – egyedi esetben telekhez – tartozó biológiai aktivitás érték melléklete, az 5. melléklet IV. pontja szerinti tartalommal, és

18. § (6) Az egyes építési övezetek, övezetek, építési telkek vagy telkek és a különböző felületminőségek biológiai aktivitásértékét az adott terület hektárban mért területnagyságának és a 9. melléklet szerinti értékmutatójának a szorzata adja.

78.§ (5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az **építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket** kell érteni

92. §. (3) szerinti megfeleltetés alapján a tanulmánytervnek vizsgálnia szükséges azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé:

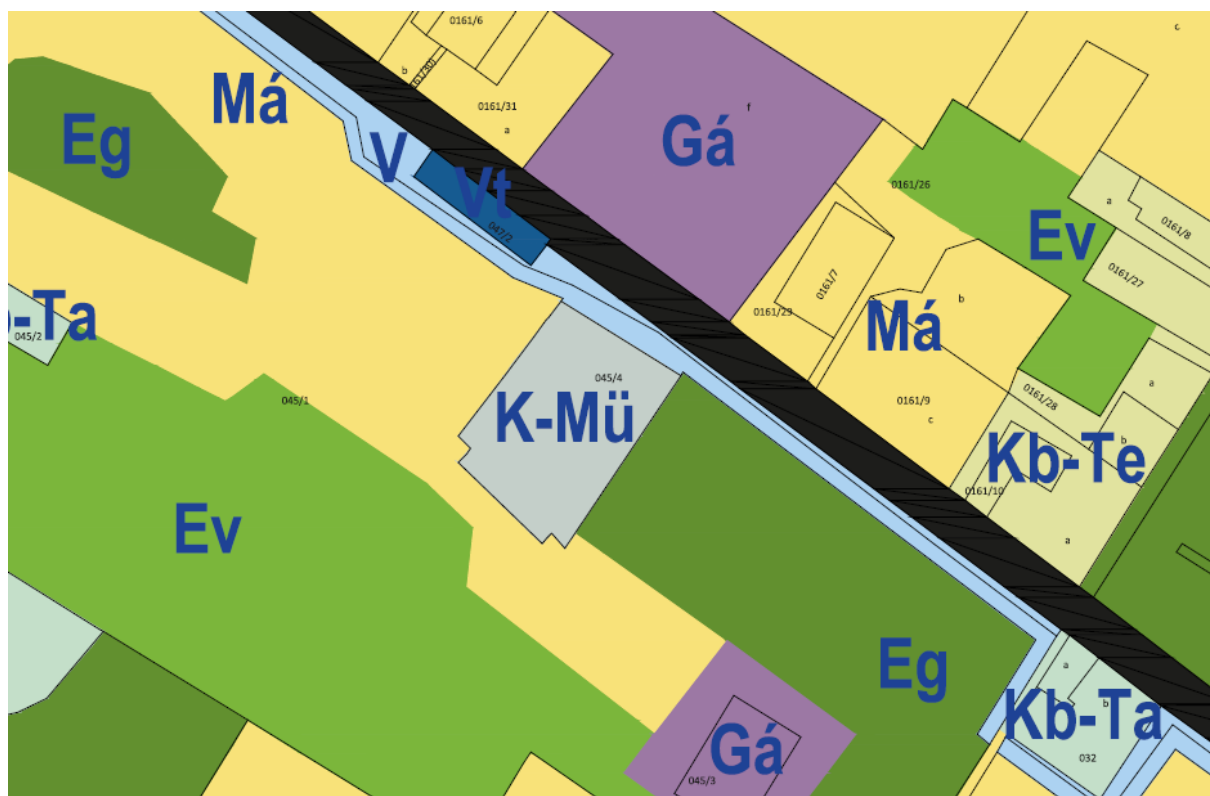
- közútfejlesztés: nem szükséges, szállítási kapacitások érdemben nem változnak
- közmű:
 - elektromos: a jelenlegi kapacitás megfelelő, az ellátási pont elérhető, a bekötés korszerűsítendő és telekhatárnál történő elhelyezése indokolt, de ez hálózati fejlesztést nem igényel
 - vízellátás: fúrt, vízjogi engedéllyel rendelkező forrásból törtrénik, 200 méteren belül nincs közmű rákötési pont, meglévő kapacitás megfelel a fejlesztést követően is
 - csatornázás: 200 méteren belül nincs közműcsatlakozás, jelenleg zárt tárolóba biztosítják az ellátást, ennek átalakítása szükséges, de közműhálózatot nem érint
 - egyéb infrastruktúra- fejlesztés, közösségi közlekedés, stb. nem érintett a kapacitásbővítés során

92. § (4) b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása,

Csereterület felajánlásával teljesítve!

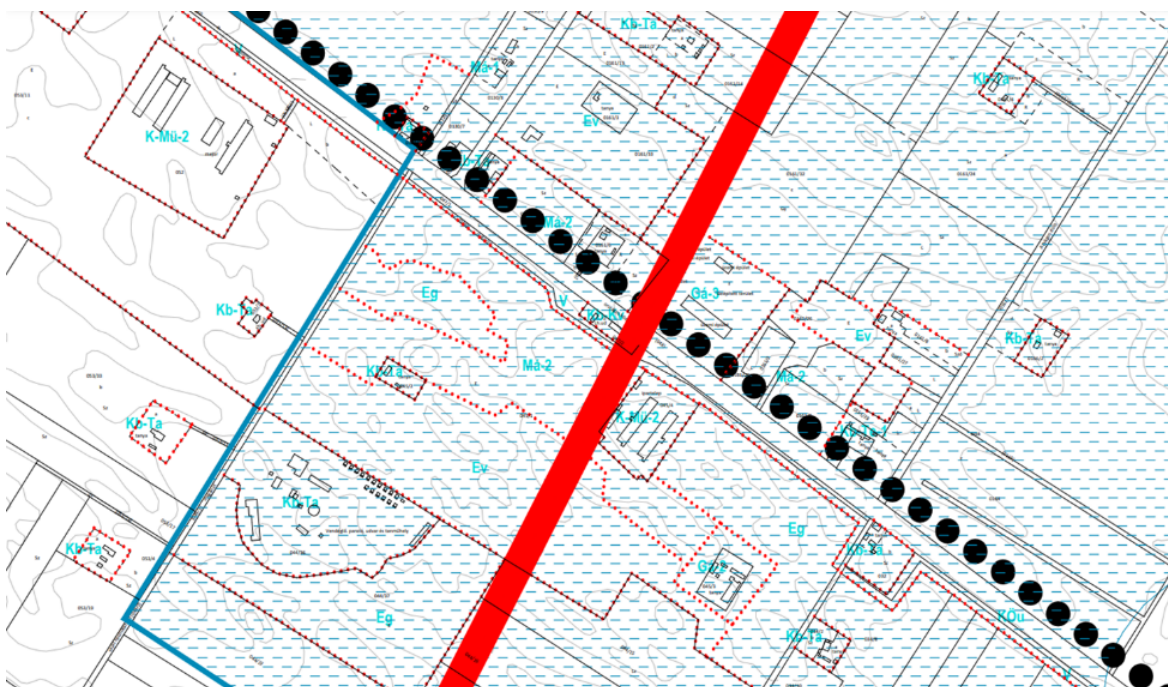
6. Helyi szabályozás vizsgálata (Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2019. (X. 14.) önkormányzati rendelete)

6.1 Településszerkezeti terv



21. ábra Tervezési terület K-MÜ besorolása (045/4 hrsz), környezete 045/10 hrsz Eg, illetve Má övezetbe sorolt forrás: Csemő Község Településszerkezeti Terve

6.2 Szabályozási Terv és Építési Szabályzat



22. ábra Szabályozási terv Csemő, forrás: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.csemo.hu/html_oldalak/tiny_files/pdf/210912_szabterv_egyben.pdf letöltés: 2024.10.24

A tervezési terület beépítési paramétereit:

A tervezési terület telke a 045/10 hrsz, amely a K-Mű-2 mezőgazdasági üzemi terület besorolásba tartozik a szabályozási tervlap szerint. A 045/10 hrsz keleti oldala Eg gazdasági rendeltetésű erdő besorolású, déli és nyugati része Má jelű általános mezőgazdasági terület.

A Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2019. (X. 14.) önkormányzati rend. 37.§
(1) alapján a **K-Mü-2 övezet Különleges terület, azon belül mezőgazdasági üzemi terület.**

045/4 hrsz adatai

beépítési százalék:		40 %
jelenleg beépítve:	3165,72 m ² /10560 m ² telken =	29,97 %
Tervezett beépítés:	(2 * 900 m ² + 3165,72 m ²)	5280 m ²
Maximális beépítés mértéke:		40 % azaz 4224 m ²
Elhelyezhető épülettömeg alapterület:		1079 m ²

A 045/10 hrsz területeinek övezeti besorolását a 11/2019. (X. 14.) önkormányzati rend. 56.§ (3) illetve (4) pontjai tartalmazzák.

045/10 hrsz adatai

Telekterület: 9616 m²

Eg – gazdasági erdőterület:	
beépítési százalék:	0,5 %
045/10 hrsz Eg érintett telekrész területe:	1679,55 m ²

Má-2 – hagyományos árutermelő általános mezőgazdasági területek:

beépítési százalék:

1,5 %

(min 30 000 m² esetén) – nem releváns paraméter, mivel a beépíthető telekterület nem éri el

építménymagasság:

7,5 m

045/10 hrsz telekrész:

7 080,27 m²

(106,2 m² beépíthető, ha értelmezhető lenne a minimális teleknagyság miatt)

Vasúti nyomvonal területi érintettsége

A 045/10 hrsz területet érinti a nagysebességű vasútvonal elvi nyomvonala, a szabályozási terv szerint.

A Vasúti Műszaki Előírások tartalmazzák, ezen tervezett nyomvonalaktól mért védőtávolságokat:

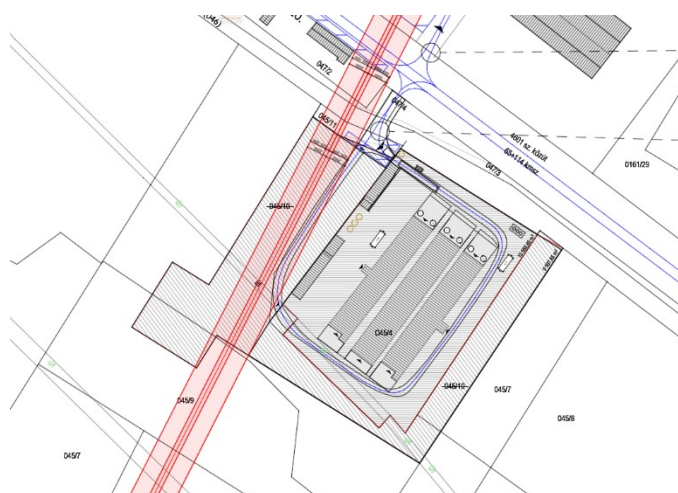
9.1.4 Védősáv

1) A vasúti védősáv a vasúti pálya, illetve a vasúti közlekedési terület része.

A védősáv kialakítása új vasúti pálya építése vagy a pálya (vágány) új nyomvonalra helyezése vagy további vágányok építése - esetén, valamint meglévő vasúti pálya korszerűsítése esetén is (akkor is, ha a nyomvonal nem változik) szükséges.

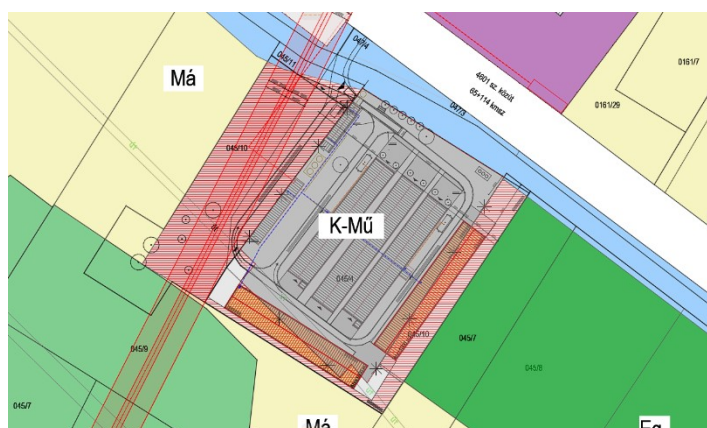
A védősáv szélessége a szélső vágány tengelyétől mérve **9,0 méter**, töltésben lévő vasúti pálya esetén a töltés lábától, bevágásban annak szélétől 5,0 m.

Az 5 m-es szélességben a talpárak vagy övárak létesülhet.



23. ábra É01.2 Közlekedési kapcsolatok, ábrázolt elem a vasúti pálya tervezett védőtávolsága - a meglévő telep és a környezete nem érintett

Ezek alapján a nyomvonal ilyen irányú megvalósulása esetén sem befolyásolja a beépítést. Az épületek kívül esnek a tengelytől mérten 11 méteres sávon, a belső közlekedési útvonalak pedig nem befolyásolják ezt a fejlesztést.



24. ábra É01-8. Tervezett beépítés várható hatásai tervlap

7. Közműellátás vizsgálata

7.1 Villamosenergia-ellátás, elosztás

A telep villamos fogyasztásmérővel rendelkezik, amely a szivattyúházban található. A fogyasztásmérő 3x16 A biztosítással rendelkezik, nem szabványosított mérőhely.

A légkábelrel ellátott mérőszekrény a trafóállomásból kiindulva a 045/10 hrsz területre érkezik, innen van a 045/4 ingatlan északnyugati telekhatárának középvonalánál megtáplálva. Összefoglalva: a mérőszekrény nem a közterületi határvonalon fekszik, illetve a légkábel egy szomszédos telken is átfut, mire a mérőszekrényhez érkezik.

A fejlesztéssel szükségessé válik az MSZ 447 szerinti telekhatár közelében történő mérőszekrény elhelyezése.

A villamos elosztó a szemben lévő 0161/36 hrsz határán található trafónál található. A tervezett villamos energiaigény előreláthatólag nem éri el a 3x32A-t a telep egészére nézve a tervezett állapotban sem, ugyanakkor a kapacitásbővítés a szabványos mérőhely kialakítását is megköveteli.

7.1 Ívóvízellátás és csatornaellátás

Ívóvízellátás és csatornaellátás szempontjából a területen 200 méteres körzetben nincsen rákötési pont (2. ábrán is látható, kizárólag elektromos közmű van a területen), ezért a Helyi Építési Szabályzat 19. § és 20. § paragrafusa alapján közműpótló beruházással szükséges létesíteni.

A területen jelenleg egy 100 l/min és 14 m³/nap kapacitású kút üzemel a szivattyúházban a telek északnyugati határánál. A kút vízjogi fennmaradási engedéllyel rendelkezik a megbízói adatszolgáltatás alapján.

Mivel a kút talpmélysége meghaladja az ívóvízellátásban a 15 métert, ezért kívül esik a helyi önkormányzat hatáskörén, engedélyezése a Közép-Tisza-Vidéki Vízügyi Felügyelet hatáskörébe tartozik, de a kút egyébként fennmaradási engedéllyel rendelkezik is (1. melléklet szerint).



25. ábra: e-közmű térkép részlete forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/kozmu/#/kozmu/kozmuterkep> letöltés: 2024.10.18.

A kút az istállóktól több mint 10 m-re helyezkedik el, illetve a trágyatárolótól mért távolsága is nagyobb 15 méternél, tehát megfelelő pozícióban van.

A vízjogi engedély alapján helye:

045/4 hrsz.
EOV $x = 194,78$, $y = 694,81$
Létesítés ideje 1989
Talpmélysége: 39,5 m
Nyugalmi vízszint: - 4,7 m

A HÉSZ 20. § (4) pontja szerint korszerű közműpótló beruházás, azaz szennyvíztároló vagy kezelő építése szükséges. A meglévő tároló a bejárat mellett helyezkedik el, űrmérete nem ismert. A berendezés szakhatósági engedélyköteles.

A beruházás során ennek kapacitásigénye nem növekszik, azonban a zárt tároló megfelelő kialakítása szükséges, a beépítési terven jelölt módon került az építmény elhelyezésre.

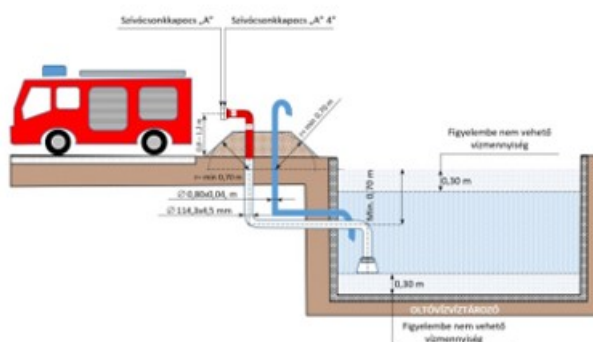
A termelésből származó állati eredetű trágyaképződést 6 hetente elszállítással történő kezeléssel mentesítik.

Ez a kapacitásbővítés után is kezelhető folyamat az épületek melletti deponálótereken. Az elszállítás hatékonyan 7,5 t feletti járművekkel történik az üzemterülethez csatlakozó 4601 sz. közúton. A forgalom a ciklikusságát tekintve megmarad, a 3-4 jármű terhelése ciklusonként (6 hetente) a duplájára fog emelkedni, de ezt a csatlakozó út átbocsátóképessége könnyen képes kezelni. A ciklus 5 munkanapig tart, beszállítás, elszállítás forgalmi terhelése egyenletesen megoszló, nem jelentős.

7.2 Tűzivíz- ellátás

A területen jelenleg nincs elérhető távolságon belül tűzivíz-hálózat, amely tároló építését indokolja.

A tárolót a megközelíthetőség céljából a 045/10 hrsz-re javasoljuk elhelyezni, amely így közvetlenül az út felől megközelíthető.



Az előzetes számítások alapján a tároló hasznos térfogata 54 m³.

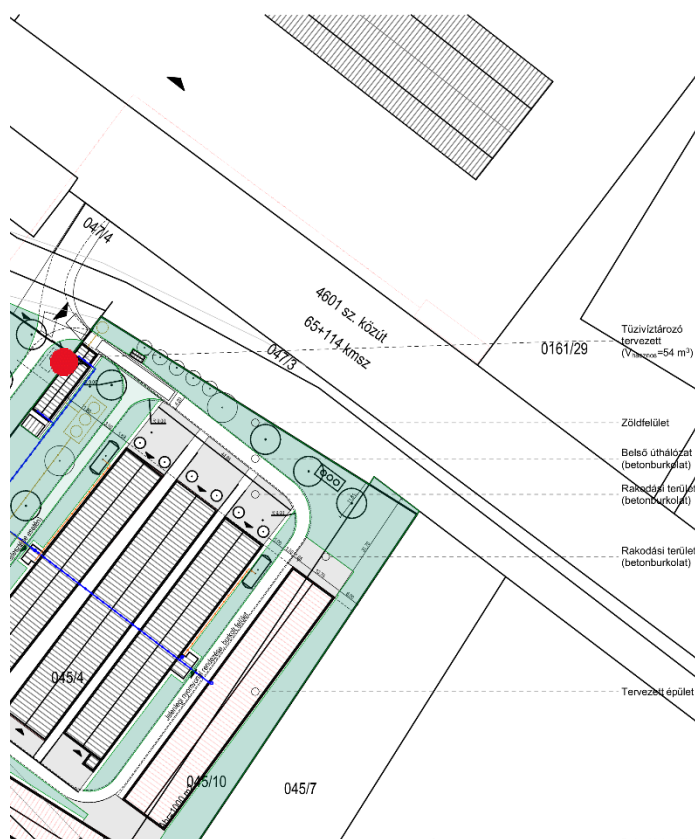
26. ábra Javasolt tűzivíztároló kialakítás

Az oltóvíz ellátáshoz 1800 l/perc az előzetesen megállapított mérték, amelynek 30 percig kell rendelkezésre állnia.

A tároló részletes tervezést igényel, előzetesen megállapított mérete:

6x3x3,7 méter (Szélesség x Hossz x Mélység).

A tároló későbbi engedélyezése szükséges a szakhatóság felé.



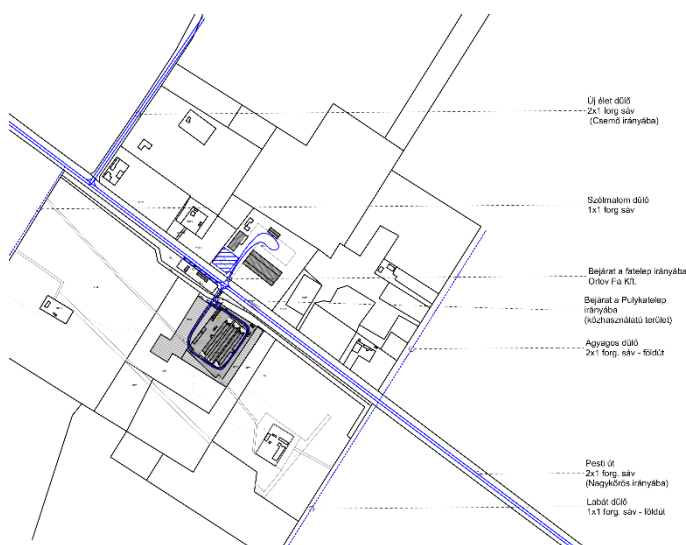
27. ábra: Tűzvíztároló tervezett helye

8. Környezeti vizsgálat

Az üzemterület a 4601 számú közúthoz kapcsolódik. Megközelítése a 047/4 047/3, illetve a (046) hrsz-eken keresztül történik.

A (046) hrsz egy nyíltárkú csatorna, amelyen meglévő átvezetés található. A 047/4 és a /3 hrsz. a tárgyi üzemmel azonos tulajdonossal rendelkezik, a beruházás során itt semmilyen változtatás nem lesz.

A tárgyi ingatlan 045/4 hrsz, kivett üzemterület, amely területfelhasználási egységében is elkülönül a környező mezőgazdasági területektől, K-Mű övezettel. Az övezet követi a 045/4 hrsz határait, ott tartalékterület a bővítésre nem található.

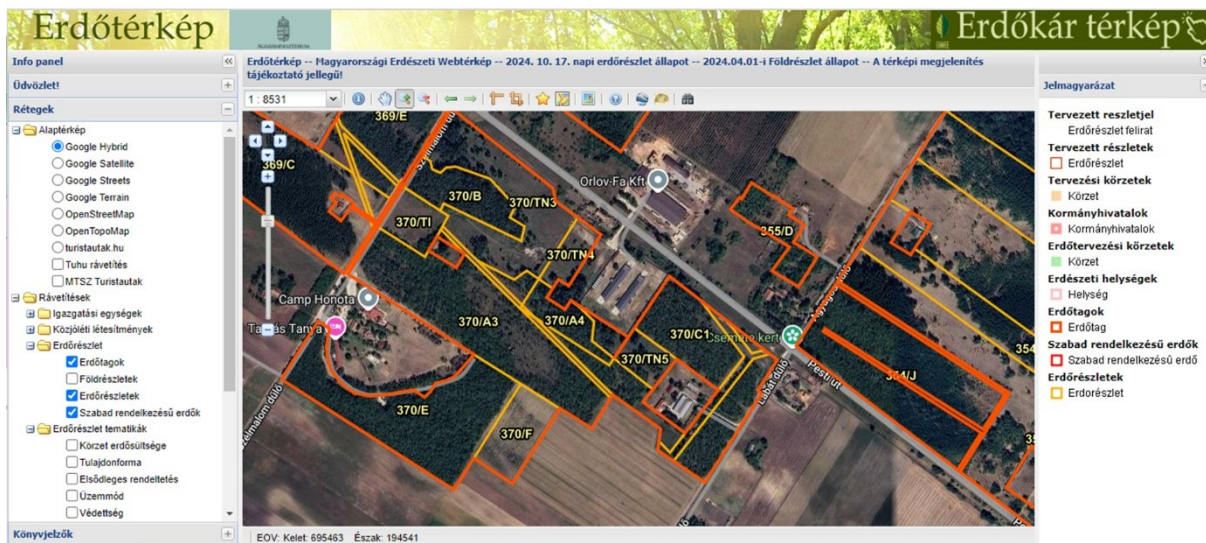


28. ábra: Közlekedési kapcsolatok tervlap kivonat alaptérkép forrás: geoshop.hu letöltés: 2024.10.22

A tárgyi ingatlant a 045/10 hrsz legelőterület határolja, amely a szabályozási terven több övezetbe is tartozik. Nyugati és déli része Má, azaz általános mezőgazdasági terület kijelölésű, keleti oldala Eg gazdasági erdőterület.

Jelenleg ezen Eg részterület is az üzem szerves részét képezi, egybekerített füves terület, fás részek nem találhatóak rajta.

A 045/10 terület délnyugati részén lévő zöldsáv Ev véderdő övezetre lett kijelölve, itt meglévő faállomány található, azonban a szomszédos 370/A4 erdőtervtől elkülönül, erdőtervezés nélküli fásítás.



29. ábra Erdőterkép online kivonat forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/> letöltés: 2024.10.18.

A rendezési terven a 045/10 terület nyugati része teljes egészében gyorsvasút pályatest és védőtávolság számára volt kijelölve.

A védőtávolság a tárgyi 045/4-es ingatlant minimális mértékben érinti, viszont a 045/10-es földrészletet két részre bontja.

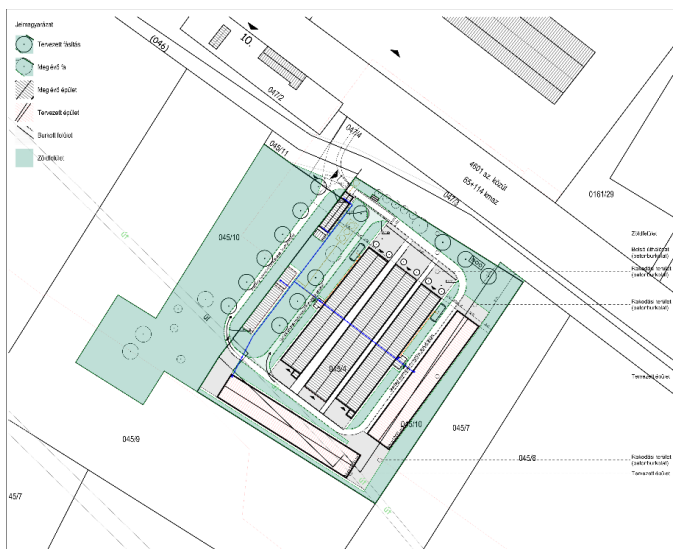
9. Beépítési terv – tervezett beépítés

A jelenlegi beépítési struktúra középvonalaiban a nagyméretű üzemépületek helyezkednek.

A meglévő 2 db üzemépület közé egy közel azonos méretű bővítés készül jogerős építési engedély alapján.

Mivel a meglévő közlekedési útvonalak és védőtávolságok ezt az egységet veszik körbe, ezért további 2 db üzemépület már nem elhelyezhető a 045/4 hrsz-en.

A tervezési program alapján további 2 db épület elhelyezése vált szükségessé.



30. ábra: Beépítési terv - kivonat - É-01.5 tervlap

A koncepció lényege a 045/4 és 045/10 telkek összevonásából adódó beépítési struktúra.

A kialakítandó telek tervezett beépítési paraméterei:

Telekterület:	18 872,85 m ²
(045/4 + 045/10, illetve 0,45/11 és 046 telekhatár rendezés következtében)	
Telekegyesítés:	10 560 m ² + 8 312,85 m ² ,
Telekhatár rendezés:	+125,39 m ² 046 hrsz
	-94,99 m ² 045/11 hrsz
	+30,93 m ² 045/11 hrsz
Burkolt felület:	4 141,58 m ²
Zöldfelület:	9 307,67 m ²
mértéke:	49,3 % (megfelelő)
Legkisebb zöldfelület:	40 %
Beépítés:	3165,72 m ² + 2255,57 m ² = 5 421,29 m ²
Beépítési százalék:	28,72 % (megfelelő)
Legnagyobb beépítettség:	40 % (7 548,23 m ²)

A bővítésre javasolt 045/10 hrsz-re került kijelölésre a két tervezett épület, amely jelenleg is füves, szabad terület, az üzemmel egybekerített.

Ebből következően a másik bővítményként telepítendő üzemépület a déli 045/10 telekrészen kerül elhelyezésre, hogy a beépítési struktúra kompakt, könnyen megközelíthető maradjon.

A belső rakodásra 7,5 t feletti járművekre szükséges számítani, azonban a területen belüli fordulások kerülendőek, ezért a közlekedés visszavezetése a bekötőút irányába a 045/4 hrsz

nyugati telekhatárát történik, opcionálisan a 045/4 hrsz, illetve a 045/10 hrsz telkeken egyaránt.

A tervezési program alapesetben a forgalmat a 045/10 hrsz-en vezeti, azonban a vasúti nyomvonal kialakítása esetén a 045/4 hrsz visszavezetésével az üzem közlekedése továbbra is megoldható hosszútávon.

10. Területfelhasználási egységek – szabályozási koncepció

A szabályozási koncepció során cél volt a lehető legkisebb változtatási igény a meglévő állapothoz képest, illetve a meglévő környezeti és épített struktúra állapotának figyelembevétele is. Az övezet előírásai ezért nem kerültek változtatásra. A tervezett beépítési paraméterek a tervlapokon láthatóak.

Ebből adódóan a szabályozás változtatási igénye abban kimerül, hogy a meglévő 045/4 hrsz-re meghatározott K-Mű övezet kibővülne a 045/10 hrsz irányába is, ezzel tényleges bővítési helyet engedve az üzemnek, illetve tartalékterületet és zöldfelületet is biztosítva ezen létesítmény számára. A két telket telekegyesítéssel javasolt hasznosítani az új övezetben.

A zöldfelületek és a fásított területek maximális figyelembevétele mellett a terület kihasználtsága megfelelő szintre kerül a bővítés által, valamint elrendezése követni tudja a kialakult struktúra előnyeit.

A 045/10 hrsz keleti oldalán egy gazdasági erdősáv övezeti kijelölés található, valóságban azonban sem erdőtervezve nincs a terület (5. ábrán látható), sem ingatlan-nyilvántartási művelési ágban nem kijelölt, és a valóságban is füves terület az üzemen belül.

A 045/11 hrsz a meglévő szabályozási terven részben Má részben vízgazdálkodási terület, ezért ennek rendezése szükséges, amivel az övezethatár telekhatárrá módosul. Az Má területrész az üzemterülethez kerülne K-Mű övezet formájában.

A 045/10 hrsz déli és nyugati része, ami jelenleg Má övezetű általános mezőgazdasági terület csatlakozna a 045/4 K-Mű övezethez, hiszen a fenti tervezési program ezzel tudna megfelelően megvalósulni.

A 045/4 hrsz 046 hrsz-szel határos részén szintén szabályozási tervi övezethatár nem egyezik a telekhatárral, tehát itt is szükséges telekhatár rendezés, amivel 77,22 m² területrész átkerül a 046 hrsz telekhez.

A 046 hrsz kivett csatorna területe 7393 m²-ről 8083,7 m²-re növekszik, azaz 690,7 m²-rel nő, (48,16 m² a 046/10 hrsz-ből, 77,22 m² a 045/4 hrsz-ből, 565,32 m² a 045/6 hrsz-ből)

A délnyugati telekrész kinyúlásán vannak jelentős zöldfelületű faállományok, illetve ezen területrész véderdő besorolású, ezért ennek övezetén a terv nem kíván változtatni.

A pontosabb területváltozások mértékét a 2. melléklet Tanulmányterv É-01.6 Területfelhasználási egységek - szabályozási koncepció tervlapja mutatja be (7. ábra szerint)

10.1 Területi mérlegek alakulása a hatályos szabályozási terv szerint (Önk-i adatszolgáltatás alapján):

K-Mű különleges terület:	59,71 ha
Változás:	+0,8386 ha
Tervezett V terület (nincs területi változás):	60,5486 ha
V vízgazdálkodási terület:	66,88 ha
Változás:	0,0 ha
Tervezett V terület (nincs területi változás):	66,88 ha
Eg gazdasági erdő:	3639,52 ha
Változás:	-0,1679 ha
Tervezett Eg terület:	3639,35 ha (-4,54 %)
Ev védelmi erdő:	962,18 ha
Változás:	+1,3746 ha
Tervezett Ev terület:	962,8294 ha (+14,28 %)
Erdőterületek összesen:	4602,18 ha
Változás:	1,2067 ha
Tervezett Ev terület:	4602,1815 ha (+2,62 %)
Má Ált. mezőgazd.-i terület	1809,04 ha
Változás (csereterülettel együtt):	-2,036 ha
Tervezett Má terület	1807,719 ha (-11,25%)
K-Mű övezet	59,71 ha
Változás (csereterülettel együtt):	+0,8386 ha
Tervezett Má terület	60,5486 ha (+1,4 %)
Beépítésre szánt területek	201,78 ha
Változás:	+0,8386 ha
Tervezett beépítésre szánt terület	202,61 ha (+0,41%)
Beépítésre nem szánt területek	7741,94 ha
Változás:	-0,8386 ha
Tervezett beépítésre nem szánt terület	7741,1 ha (-0,01%)

10.2 Biológiai aktivitásérték számítása (419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklet alapján)

	Használat típusa	Értékmutató (pont/ha)
27	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7
37	Általános mezőgazdasági terület	3,7
31	Zöldterület 3 ha felett	8
32	Zöldterület 3 ha alatt	6
34	Rekreációs erdő	9
35	Egyéb erdőterület	9

Eg gazdasági erdő: 3639,52 ha
Változás: -0,167955 ha
Biológiai aktivitásérték változás: $9 - 0,7 = 8,3$ pont/ha csökkenés -1,394 pont csökkenés

Má Ált. mezőgazd.-i terület 1809,04 ha
Változás: -0,6706 ha
Biológiai aktivitásérték változás: $3,7 - 0,7 = 3$ pont/ha csökkenés -2,0118 pont csökkenés

Szükséges pótlás: $-1,394 \text{ pont/ha} - 2,0118 \text{ pont/ha} = 3,41058 \text{ pont pótlási szükséglet}$

Má övezetből Ev erdőterület $3,7 \text{ pont/ha} - 9 \text{ pont/ha} = 5,3 \text{ pont/ha}$

Területigény: $3,41058 \text{ pont} / (5,3 \text{ pont/ha}) = 0,6426 \text{ ha} = 6426 \text{ m}^2$

044/15b és 044/16b javasolt csereterület teljes területe: 13 746,95 m²
Ebből Má terület (045/6 tervezett hrsz szerint jelölve): 6494,17 m²

Javasolt csereterület-rész: $13746,95 \text{ m}^2 = 1,3746,95 \text{ ha} > 0,6426 \text{ ha}$

Megfelel!

11. Tervezett beépítés várható hatásai

A tervezett beépítés a meglévő környezeti elemekkel számol, jelentős mértékű változást nem okoz a területen.

A 045/10 hrsz bővítésre kijelölt részei, tehát a déli és a keleti területrészek már most is részben az üzemterület részei, fás elemei meglévő és tervezett állapotban is biztosítottak, kitermelésük nem tervezett.

A beruházással az üzemterületek belső úthálózata elkészül, illetve ezen útfelületek körüli tervezett további fásítások is meg tudnak valósulni, közterületi útfejlesztés nem indokolt.



A jelenlegi övezethatárok és a meglévő telekhatárok többnyire nem egyeznek sajnálatos módon, ezért a vízgazdálkodási terület irányába telekhatár rendezés is szükséges minimális mértékben a 045/4 hrsz és a bővítésre kijelölt 045/10 hrsz területeken is, valamint ezáltal a csereterületként felajánlott 044/15 és 044/16 hrsz-ből kiszabályozott területek a rendezésnek.

31. ábra: Tervezett beépítés várható hatásai tervlap- kivonat -É- 01.5

A kijelölt területek a jelenleg általános mezőgazdasági övezetben vannak, de már fásítottak, erdőterületnek alkalmasak.

A beruházás a termelési kapacitásnövekedési cél mellett rendezni kívánja az üzem és a környezetének viszonyát, illetve az üzem megfelelő integrációját és elláthatóságát a szükséges erőforrásokkal. A fejlesztés közfejlesztési igénnyel nem jár, a meglévő tulajdonolt területeken kivitelezhető.

Kelt: Csemő, 2026 július 21.


Antyipenkó Balázs
okleveles településmérnök
MÉK: TT 01-0314
Comax Mérnöki Tanácsadó Kft.
ügyvezető

12. Mellékletek

1. melléklet: Telepítési tanulmányterv tervdokumentáció
2. melléklet: 045/4 hrsz. kút fennmaradási engedély
3. melléklet: érintett telkek tulajdoni lapjai (leíró adatok, 045/4,045/10)
4. melléklet: elvárt műszaki tartalom Önkormányzat kérése
5. melléklet: Településrendezési szerződés- tervezet
6. melléklet: Önkormányzati Főépítési vélemény 3.0
7. melléklet: Területfelhasználási adatok

A Csemő 045/4, 9, 10,11 helyrajzi számú területre a településrendezési eszközök módosításához szükséges településrendezési szerződés előkészítésére készülő

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV SZÜKSÉGES TARTALMA

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján¹

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA

- 1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása
[Készüljön.](#)
- 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mélységben
[Készüljön, a területrendezési tervek előírásainak való megfeleltetéssel.](#)
- 1.3. Beépítési terv
[Készüljön. Tartalmi meghatározását ld. a 2. pontban.](#)
- 1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
[Készüljön.](#)
- 1.5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására
[Készüljön.](#)
- 1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
[Készüljön.](#)
- 1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
[Készüljön.](#)
- 1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló
[Nem szükséges. A vizsgált terület közelében nincs védett örökségi vagy környezeti érték.](#)

¹ A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott ... településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik [314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (6)]. Mivel a telepítési tanulmányterv a 2019-ben, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint készült településrendezési eszközök módosításához készül, a tanulmányterv is a szerint készül.

2. A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA

2.1. Épületekre vonatkozó jelölések

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

2.2. Felszíni kialakításra vonatkozó jelölések

- 2.2.1. Zöldfelület ✓
- 2.2.2. Tetőkerti (aláépített) zöldfelület – nem szükséges, nem releváns
- 2.2.3. Meglévő, illetve tervezett vízfelület – amennyiben tervezett vízfelület

2.3. Közlekedési felületekre vonatkozó jelölések

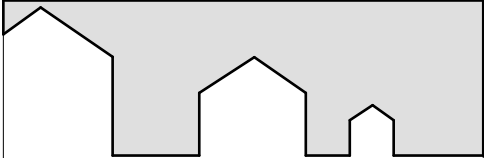
- 2.3.1. Gyalogos felület ✓
- 2.3.2. Kerékpárút nem szükséges
- 2.3.3. Vegyes használatú felület ✓
- 2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület ✓
- 2.3.5. Felszíni parkoló ✓
- 2.3.6. Kötőtpályás közlekedés nem szükséges, nem releváns

2.4. Egyéb jelölések

- 2.4.1. Tervezési terület határa ✓
- 2.4.2. Javasolt telekhatár ✓
- 2.4.3. Védőtávolságok ✓
- 2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése ✓
- 2.4.5. Utcanév ✓
- 2.4.6. Helyrajzi szám ✓
- 2.4.7. Házsám nem szükséges

Csemő, 2024. február 12.


Csóhány Klára
főépítész



Telepítési tanulmányterv

1. melléklet Telepítési tanulmányterv borítólap	
2713 Csemő, Pesti út 10/A hrsz.:045/4, 045/5, 045/10	
Megbízó: Palásti Judit 2713 Csemő, Pesti út 10/A	
Generál Tervező: CSÓTERV KFT. 2700 Cegléd, Kishíd u 7/A	
Építész: Füle Orsolya Okl. építész	MÉK: É 13-1373
Településtervezés	
COMAX MÉRNÖKI TANÁCSADÓ KFT. 2724 Újlengyel Hernádi dűlő 21. Antyipenkó Balázs Okl. településmérnök	MÉK: TT 01-0314
Tűzvédelem: S-Cad BIM Management KFT. Szabó Ákos Okl. építőmérnök	MMK TUÉ 07-01240
Közlekedés, víziközmű: VÍZKÖRTERV KFT. Nagy Péter Okl. építőmérnök	MMK: KÉ-K/VZ-TEL 01-16192
Elektromos ellátás: NAGYPÁL-TERV KFT Nagypál Tibor Okl. villamosmérnök	MMK: V 18-0187
	É-01.1
420x297	2026.04.10.

Tervezett gyorsforgalmi vasút nyomvonal és védőtávolság

Vasúti Műszaki Előírások
9.1.4 Védősáv
1) A vasúti védősáv a vasúti pálya, illetve a vasúti közlekedési terület része. A védősáv kialakítása új vasúti pálya építése vagy a pálya (vágány) új nyomvonalra helyezése vagy további vágányok építése - esetén, valamint meglévő vasúti pálya korszerűsítése esetén is (akkor i, ha a nyomvonal nem változik) szükséges. A védősáv szélessége a szélső vágány tengelyétől mérve **9,0 méter**, töltésben lévő vasúti pálya esetén a töltés lábától, bevágásban annak szélétől 5,0 m. Az 5 m-es szélességben a talpárak vagy övárók létesülhet.

Új élet dűlő
2x1 forg sáv
(Csemő irányába)

Szélmalom dűlő
1x1 forg sáv

Bejárat a fatelep irányába
Orlov Fa Kft.
Bejárat a Pulykatelep irányába
(közhasználatú terület)

Agyagos dűlő
2x1 forg. sáv - földút

Pesti út
2x1 forg. sáv
(Nagykörös irányába)

Labát dűlő
1x1 forg. sáv - földút

Terület megközelítése:

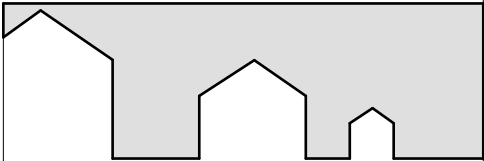
4601 közút irányából, lekanyarodó sáv nélkül.

Kapacitás: 6 hetente történik jelentős járműmozgás, ebben az esetben történik az almok elszállítása és a takarmány pótlás is.
Forgalom:

6 hetente 3-4 db 7,5 t feletti jármű

Tervezett kapacitás:

6 hetente 6-8 db 7,5 t feletti jármű



Telepítési tanulmányterv

Helyszínrajz - közlekedési kapcsolatok

2713 Csemő, Pesti út 10/A hrsz.:045/4, 045/5, 045/10

Megbízó:

Palásti Judit
2713 Csemő, Pesti út 10/A

Generál Tervező:

CSÓTERV KFT.
2700 Cegléd, Kishíd u 7/A

Építészet:

Füle Orsolya

Okl. építész

MÉK: É 13-1373

Településtervezés

COMAX MÉRNÖKI TANÁCSADÓ KFT.

2724 Újlengyel Hernádi dűlő 21.

Antyipenkó Balázs

Okl. településmérnök

MÉK: TT 01-0314

Tűzvédelem:

S-Cad BIM Management KFT.

Szabó Ákos Okl. építőmérnök

MMK TUÉ 07-01240

Közlekedés, víziközmű:

VÍZKÖRTERV KFT.

Nagy Péter

Okl. építőmérnök

MMK: KÉ-K/VZ-TEL 01-16192

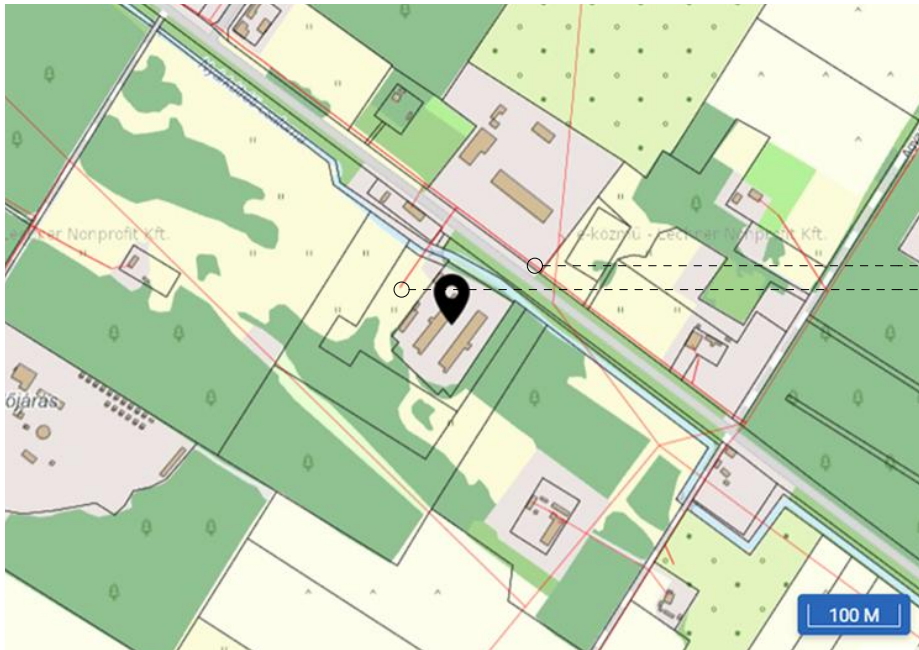
Elektromos ellátás:

NAGYPÁL-TERV KFT

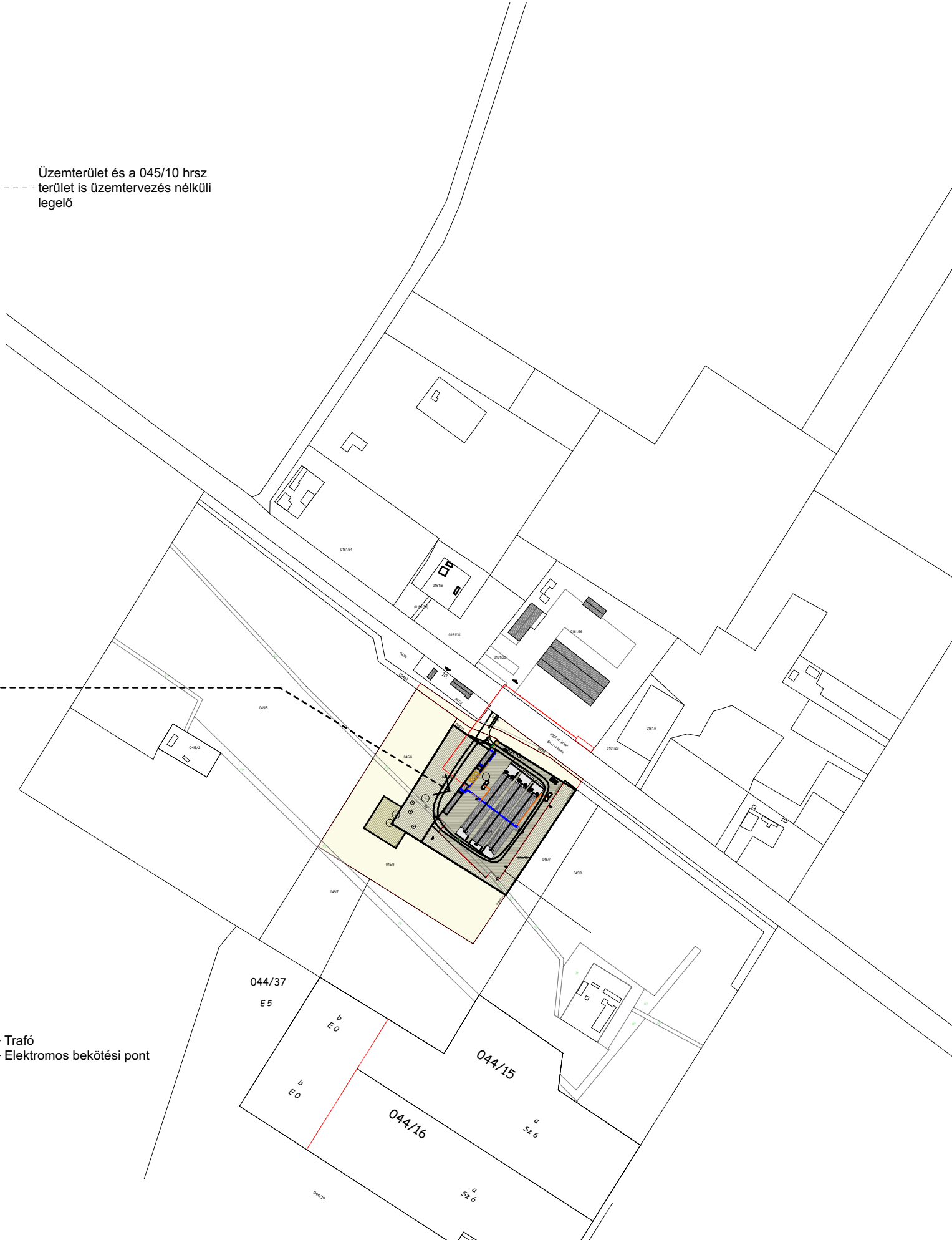
Nagypál Tibor

Okl. villamosmérnök

MMK: V 18-0187



Üzemterület és a 045/10 hrsz terület is üzemtervezés nélküli legelő



Helyszínrajz - meglévő

1:5000

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

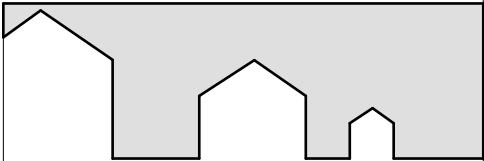
Terület környezete:

A 045/4 tervezési terület üzemterületként nyilvántartott, művelésből kivont,

A szomszédos, bővítésre szánt 045/10 terület legelő, nem erdőtervezett terület (szabályozási terven részben erdő övezetként kijelölt).

Tervezési terület

045/4 hrsz: 10 560 m², kivett ipartelep
045/9 hrsz: 18 000 m², erdő
045/10 hrsz: 9616 m², legelő L4



Telepítési tanulmányterv

Helyszínrajz - környezet bemutatása

2713 Csemő, Pesti út 10/A hrsz.:045/4, 045/5, 045/10

Megbízó:

Palásti Judit
2713 Csemő, Pesti út 10/A

Generál Tervező:

CSÓTERV KFT.
2700 Cegléd, Kishíd u 7/A

Építész:

Füle Orsolya

Okl. építész

MÉK: É 13-1373

Településtervezés

COMAX MÉRNÖKI TANÁCSADÓ KFT.

2724 Újlengyel Hernádi dűlő 21.

Antyipenkó Balázs

Okl. településmérnök

MÉK: TT 01-0314

Tűzvédelem:

S-Cad BIM Management KFT.

Szabó Ákos Okl. építőmérnök

MMK TUÉ 07-01240

Közlekedés, víziközmű:

VÍZKÖRTERV KFT.

Nagy Péter

Okl. építőmérnök

MMK: KÉ-K/VZ-TEL 01-16192

Elektromos ellátás:

NAGYPÁL-TERV KFT

Nagypál Tibor

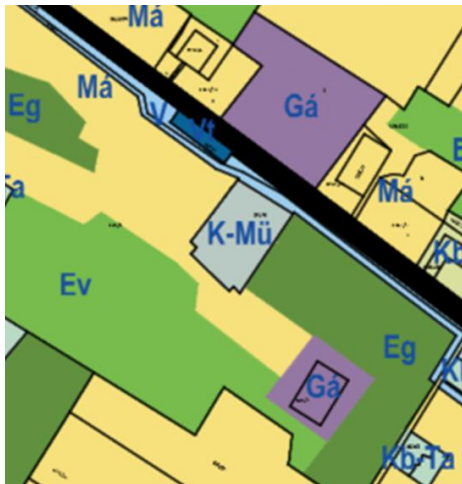
Okl. villamosmérnök

MMK: V 18-0187

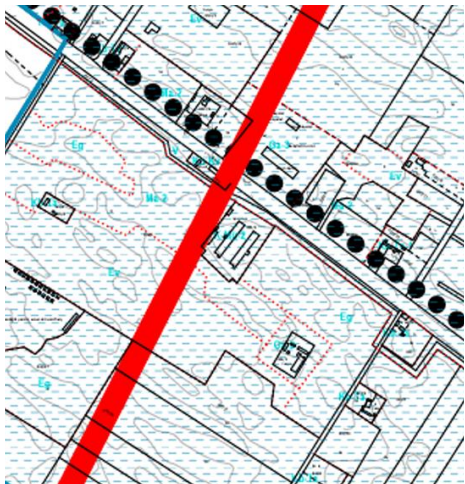
420x297

É-01.4

2026.04.10.



Településszerkezeti terv kivonat



Szabályozási terv kivonat



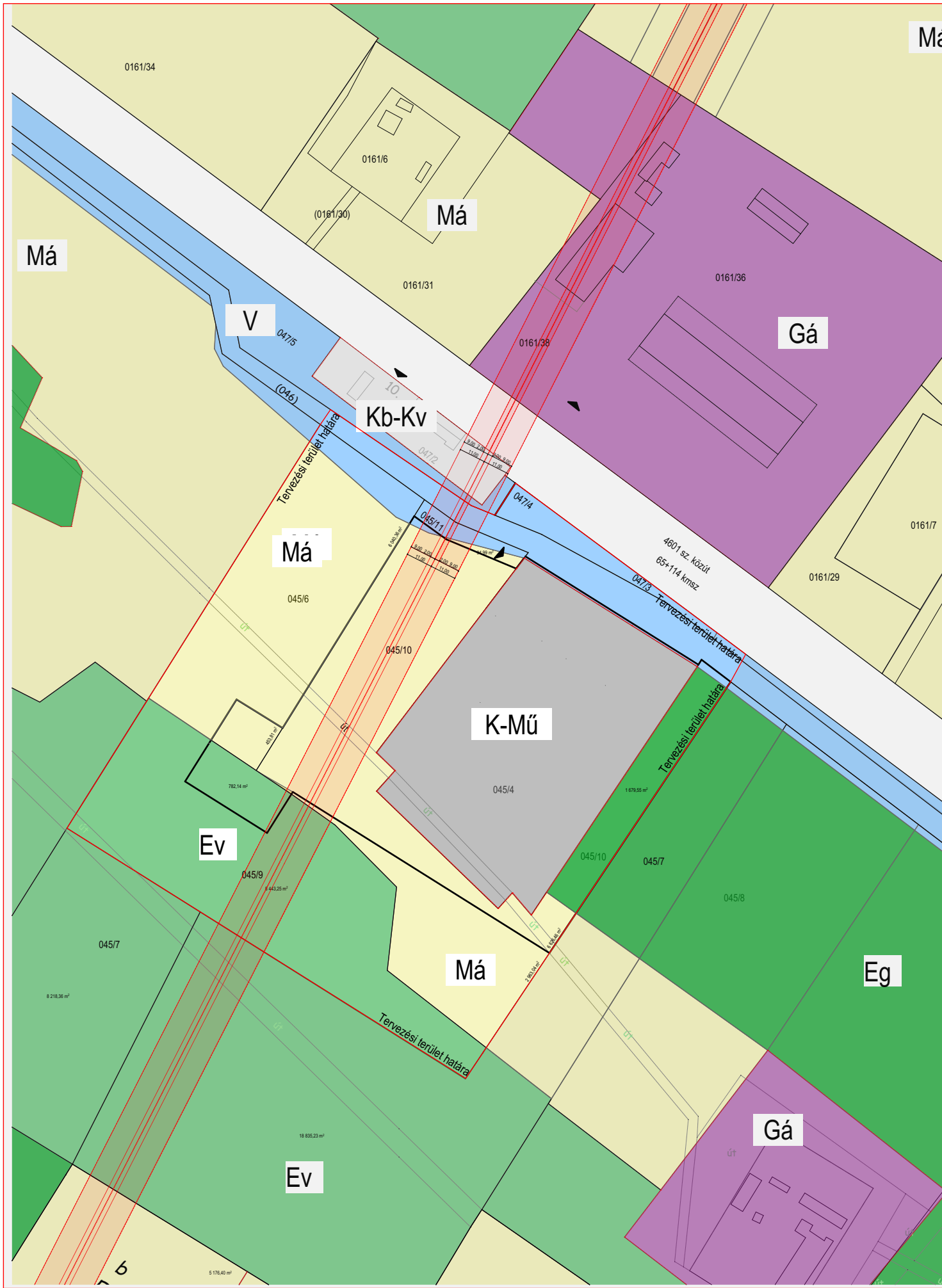
Szabályozási terv kivonat - OTRT 12. § (1) szerinti igazolás

Jelmagyarázat (Szabályozási terv kivonat)

- Má - Ált. mezőgazdasági terület
- Ev - Védelmi erdőterület
- Eg - Gazdasági erdő
- V - Vízgazdálkodási terület
- K-Mű - Vízgazdálkodási terület
- Gá - Általános gazdasági terület
- Gyorsvasút - tervezett nyomvonal

Övezeti területkimutatás (települési szint)

- K-Mű mg-i üzemi ter. 59,71 ha
- V - Vízgazdálkodási ter. 66,88 ha
- Má - Ált. mg-i terület 1809,04 ha
- Eg - Gazdasági erdő 3639,52 ha
- Ev - Védelmi célú erdő 962,18 ha



Területfelhasználás egységei - meglévő

1:2000

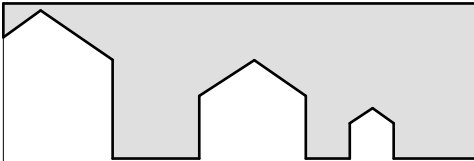
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Tervezési terület

045/4 hrsz: 10 560 m², kivett ipartelep
045/9 hrsz: 18 000 m², erdő
045/10 hrsz: 9616 m², legelő L4

Telekterület (045/4): 10 560 m²

Zöldfelület: 7394,28 m²
mértéke: 70 %
Beépítés: 3165,72 m²
Beépítési százalék: 29,97 %
Beépítés megengedett mértéke: 40 %



Telepítési tanulmányterv

Területfelhasználás - SZT - szabályozás

2713 Csemő, Pesti út 10/A hrsz.:045/4,
045/5, 045/10

Megbízó:

Palásti Judit
2713 Csemő, Pesti út 10/A

Generál Tervező:

CSÓTERV KFT.
2700 Cegléd, Kishíd u 7/A

Építész:

Füle Orsolya

Okl. építész

MÉK: É 13-1373

Településtervezés

COMAX MÉRNÖKI TANÁCSADÓ KFT.
2724 Újlengyel Hernádi dűlő 21.

Antyipenkó Balázs

Okl. településmérnök

MÉK: TT 01-0314

Tűzvédelem:

S-Cad BIM Management KFT.

Szabó Ákos Okl. építőmérnök

MMK TUÉ 07-01240

Közlekedés, víziközmű:

VÍZKÖRTERV KFT.

Nagy Péter

Okl. építőmérnök

MMK: KÉ-K/VZ-TEL 01-16192

Elektromos ellátás:

NAGYPÁL-TERV KFT

Nagypál Tibor

Okl. villamosmérnök

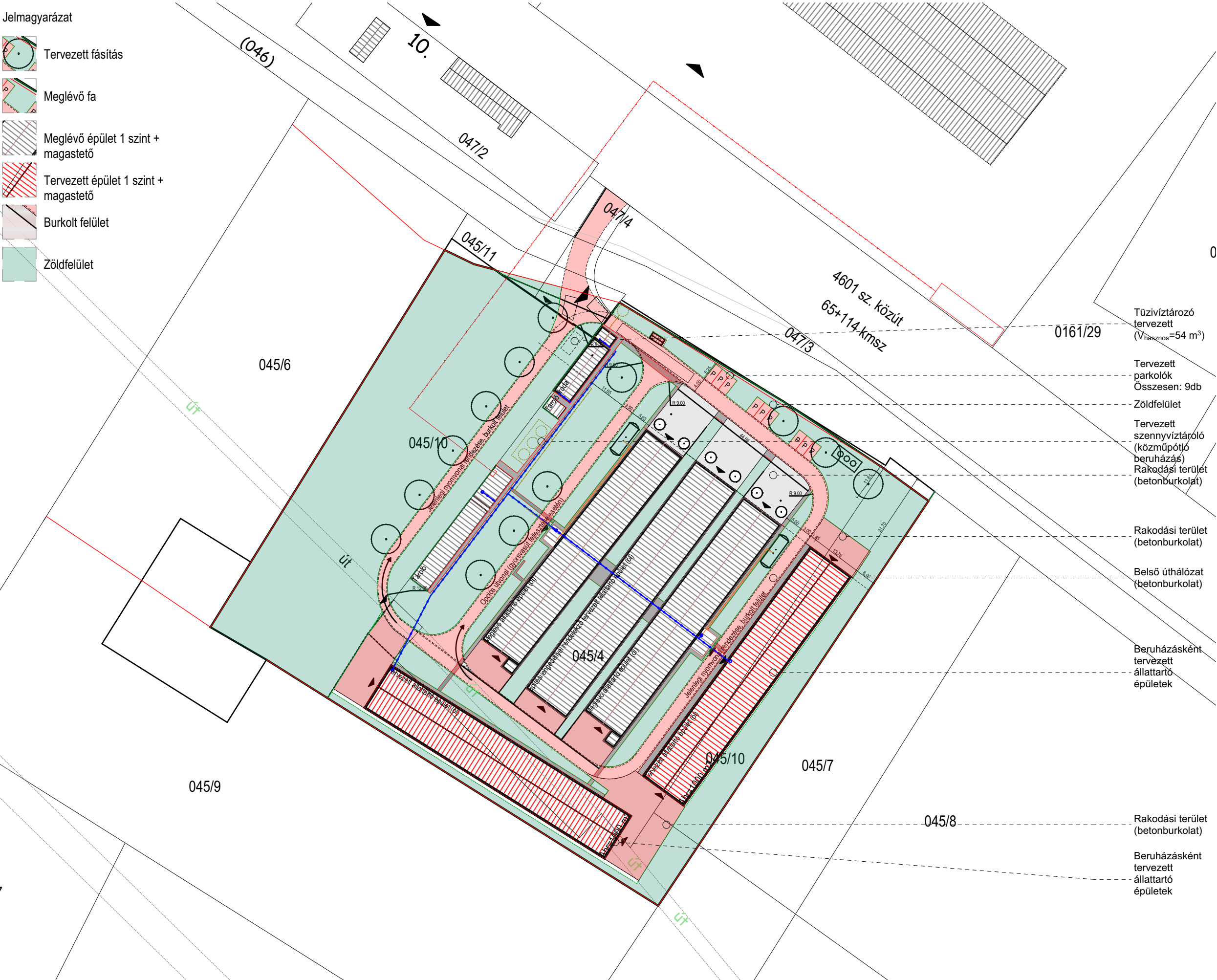
MMK: V 18-0187

É-01.5

420x297

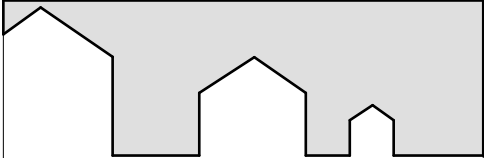
2026.04.10.

- Jelmagyarázat
- Tervezett fásítás
 - Meglévő fa
 - Meglévő épület 1 szint + magastető
 - Tervezett épület 1 szint + magastető
 - Burkolt felület
 - Zöldfelület



Beépítési paraméterek - tervezett állapot

Telekterület (045/4 + 045/10+045/11):	18 872,85 m ²
Burkolt felület:	4141,58 m ²
Legkisebb megengedett zöldfelület:	40 %
Zöldfelület tervezett mértéke:	7 548,23 m ²
Beépítési százalék:	49,3 %
3165,72+2 255,57=	9 307,67 m ²
Legnagyobb megengedett beépítettség	28,72 %
	5 421,29 m ²
	40 %
	7548,23 m ²



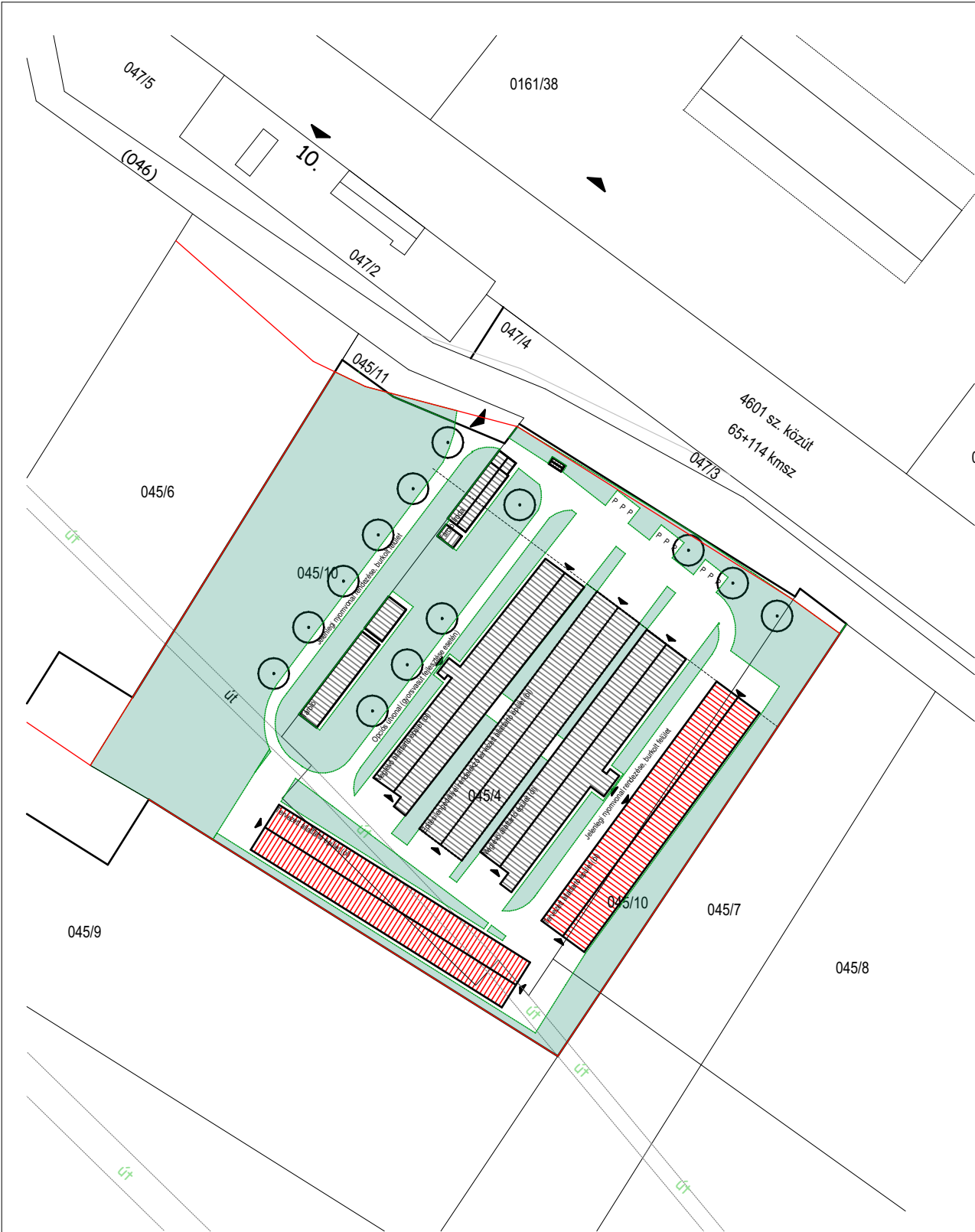
Telepítési tanulmányterv

Helyszínrajz - Beépítési terv	
2713 Csemő, Pesti út 10/A hrsz.:045/4, 045/5, 045/10	
Megbízó:	Palásti Judit 2713 Csemő, Pesti út 10/A
Generál Tervező:	CSÓTERV KFT. 2700 Cegléd, Kishíd u 7/A
Építész:	Füle Orsolya Okl. építész
MÉK: É 13-1373	
Településtervezés	COMAX MÉRNÖKI TANÁCSADÓ KFT. 2724 Újlengyel Hernádi dűlő 21.
Antyipenkó Balázs	Okl. településmérnök
MÉK: TT 01-0314	
Tűzvédelem:	S-Cad BIM Management KFT. Szabó Ákos Okl. építőmérnök
MMK TUÉ 07-01240	
Közlekedés, víziközmű:	VÍZKÖRTERV KFT. Nagy Péter
Okl. építőmérnök	MMK: KÉ-K/VZ-TEL 01-16192
Elektromos ellátás:	NAGYPÁL-TERV KFT Nagypál Tibor
Okl. villamosmérnök	MMK: V 18-0187
420x297	É-01.6
	2026.04.10.

Helyszínrajz - tervezett

1:1000

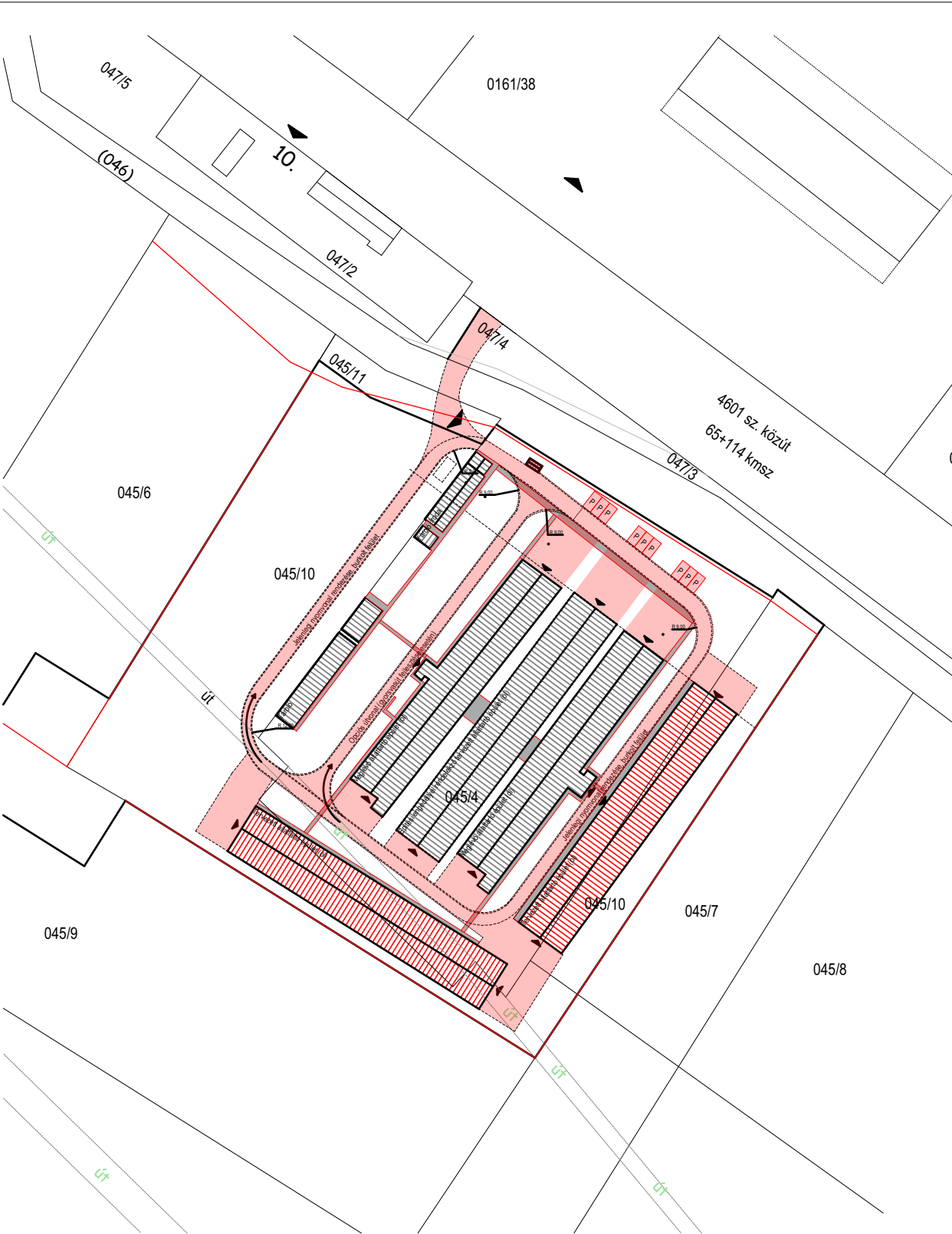
Készült az állami alapadatok felhasználásával.



Tervezett zöldfelületek

1:1500

Telekterület:	18 872,85 m ²
Zöldfelületek:	9307,67 m ²
Zöldfelület mértéke	49,3 % > 40 % Megfelel!



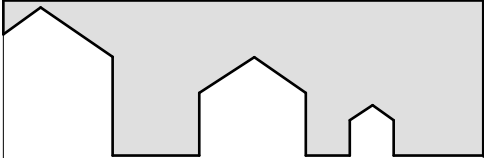
Terv burkolatok

1:1500

Telekterület:	18 872,85 m ²
Épületek (tervezett beépítés):	5 421,29 m ²
Gyalogos felületek (járda):	675,29 m ²
Közlekedési utak (belső):	3 356,1 m ²
Parkolóterület:	9 db 112,5 m ²
Összes burkolt felület:	9562,87 m ²

Beépítési paraméterek - tervezett állapot

Telekterület (045/4 + 045/10+045/11):	18 872,85 m ²
Burkolt felület:	4141,58 m ²
Legkisebb megengedett zöldfelület:	40 %
Zöldfelület tervezett mértéke:	7 548,23 m ²
Beépítési százalék:	49,3 %
3165,72+2 255,57=	9 307,67 m ²
Legnagyobb megengedett beépítettség	28,72 %
	5 421,29 m ²
	40 %
	7548,23 m ²



Telepítési tanulmányterv

2713 Csemő, Pesti út 10/A hrsz.:045/4, 045/5, 045/10	
Megbízó:	Palásti Judit 2713 Csemő, Pesti út 10/A
Generál Tervező:	CSÓTERV KFT. 2700 Cegléd, Kishíd u 7/A
Építész:	Füle Orsolya Okl. építész
MÉK: É 13-1373	
Településtervezés	
COMAX MÉRNÖKI TANÁCSADÓ KFT. 2724 Újlengyel Hernádi dűlő 21.	
Antyipenkó Balázs Okl. településmérnök	MÉK: TT 01-0314
Tűzvédelem:	S-Cad BIM Management KFT.
Szabó Ákos Okl. építőmérnök	MMK TUÉ 07-01240
Közlekedés, víziközmű:	VÍZKÖRTERV KFT. Nagy Péter Okl. építőmérnök
MMK: KÉ-K/VZ-TEL 01-16192	
Elektromos ellátás:	NAGYPÁL-TERV KFT Nagypál Tibor Okl. villamosmérnök
MMK: V 18-0187	
	É-01.7
420x297	2026.04.10.

Jelmagyarázat

- Má - Ált. mezőgazdasági terület
- Ev - Védelmi erdőterület
- Ev - Védelmi erdőterület terv (ÚJ)
- Eg - Gazdasági erdő
- V - Vízgazdálkodási terület
- Gá - Általános gazdasági terület
- Gyorsvasút - tervezett nyomvonal
- K-Mű - Vízgazdálkodási terület
- K-Mű övezet tervezett terület (ÚJ)
- Megszüntető jel (telekegyesítés)
- Felajánlott csereterület (ÚJ)

Övezeti területkimutatás (települési szint)

- K-Mű - mezőgazdasági üzemi terület

Meglévő állapot: 59,71 ha
Tervezett állapot: 60,5486 ha
Változás + 0,8386 ha

- V - Vízgazdálkodási terület

Meglévő állapot: 66,88 ha
Tervezett állapot: 66,88 ha
Változás 0 ha

- Má - Ált. mezőgazdasági terület

Meglévő állapot: 1809,04 ha
Tervezett állapot: 1807,00 ha
Változás (beép ter. + csereter.) -2,0372 ha

- Eg - Gazdasági erdő

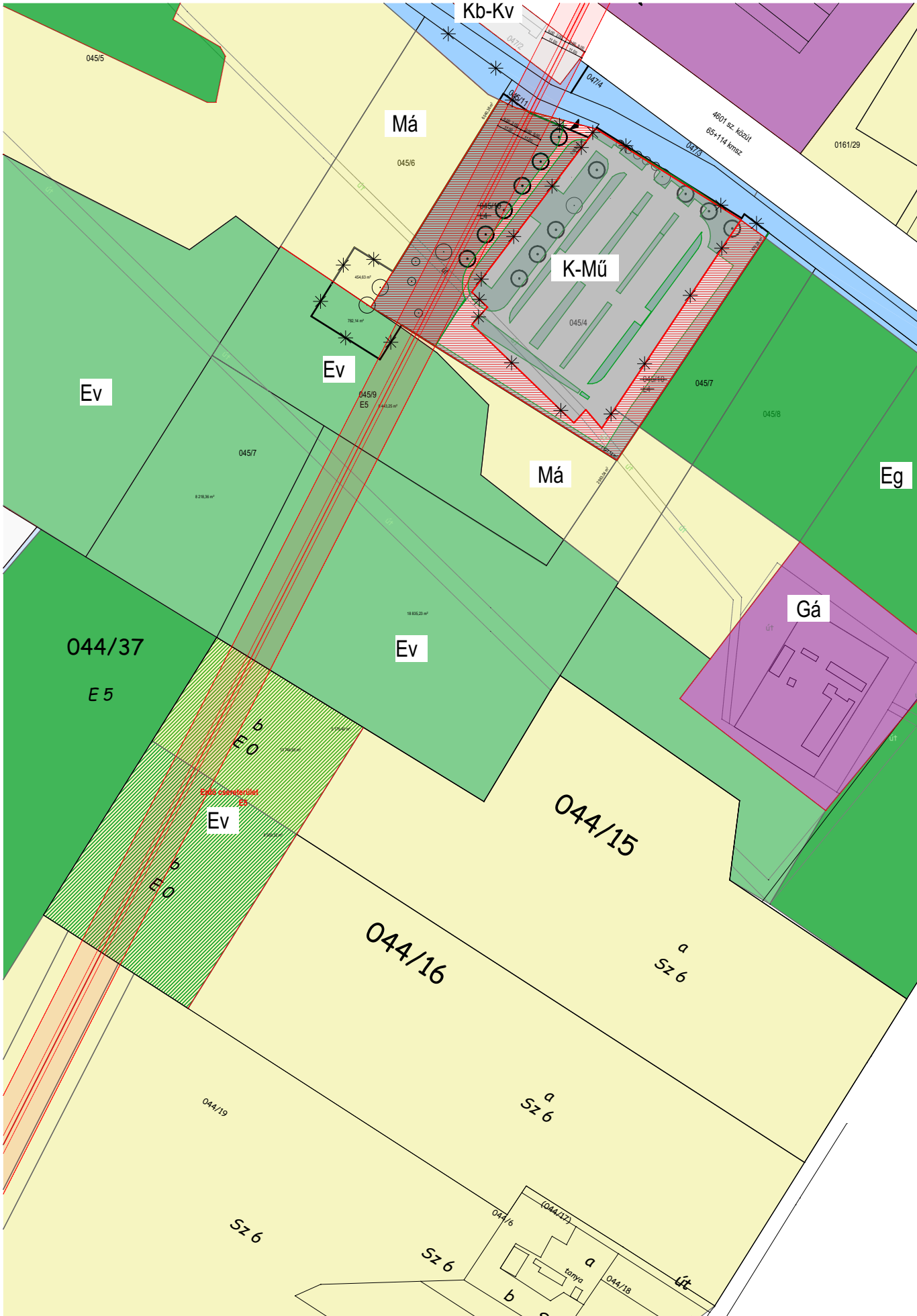
Meglévő állapot: 3639,52 ha
Tervezett állapot: 3639,35 ha
Változás - 0,168 ha

- Ev - Védelmi célú erdő

Meglévő állapot: 962,18 ha
Tervezett állapot: 963,55 ha
Változás (csereterület növ.) +1,3746 ha

Beépítésre szánt területek összesen
Meglévő állapot: 201,78 ha
Tervezett állapot: 202,6186 ha
Változás +0,8386 ha

Beépítésre nem szánt területek összesen
Meglévő állapot: 7741,94 ha
Tervezett állapot: 7741,101 ha
Változás -0,8386 ha

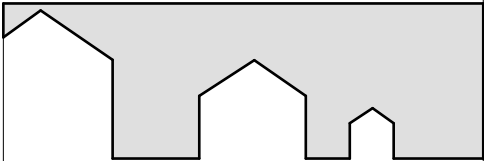


Területfelhasználás egységek - tervezett

1:2500

Beépítési paraméterek - tervezett állapot

Telekterület (045/4 + 045/10+045/11):	18 872,85 m ²
Burkolt felület:	4141,58 m ²
Legkisebb megengedett zöldfelület:	40 %
Zöldfelület tervezett mértéke:	7 548,23 m ²
	49,3 %
Beépítési százalék:	9 307,67 m ²
3165,72+2 255,57=	28,72 %
Legnagyobb megengedett beépítettség	5 421,29 m ²
	40 %
	7548,23 m ²



Telepítési tanulmányterv

Területfelhasználás - SZT - szab. koncepció

2713 Csemő, Pesti út 10/A hrsz.:045/4,
045/5, 045/10

Megbízó:

Palásti Judit
2713 Csemő, Pesti út 10/A

Generál Tervező:

CSÓTERV KFT.
2700 Cegléd, Kishíd u 7/A

Építész:

Füle Orsolya

Okl. építész

MÉK: É 13-1373

Településtervezés



COMAX MÉRNÖKI TANÁCSADÓ KFT.
2724 Újlengyel Hernádi dűlő 21.

Antyipenkó Balázs

Okl. településmérnök

MÉK: TT 01-0314

Tűzvédelem:

S-Cad BIM Management KFT.

Szabó Ákos Okl. építőmérnök

MMK TUÉ 07-01240

Közlekedés, víziközmű:

VÍZKÖRTERV KFT.

Nagy Péter

Okl. építőmérnök

MMK: KÉ-K/VZ-TEL 01-16192

Elektromos ellátás:

NAGYPÁL-TERV KFT

Nagypál Tibor

Okl. villamosmérnök

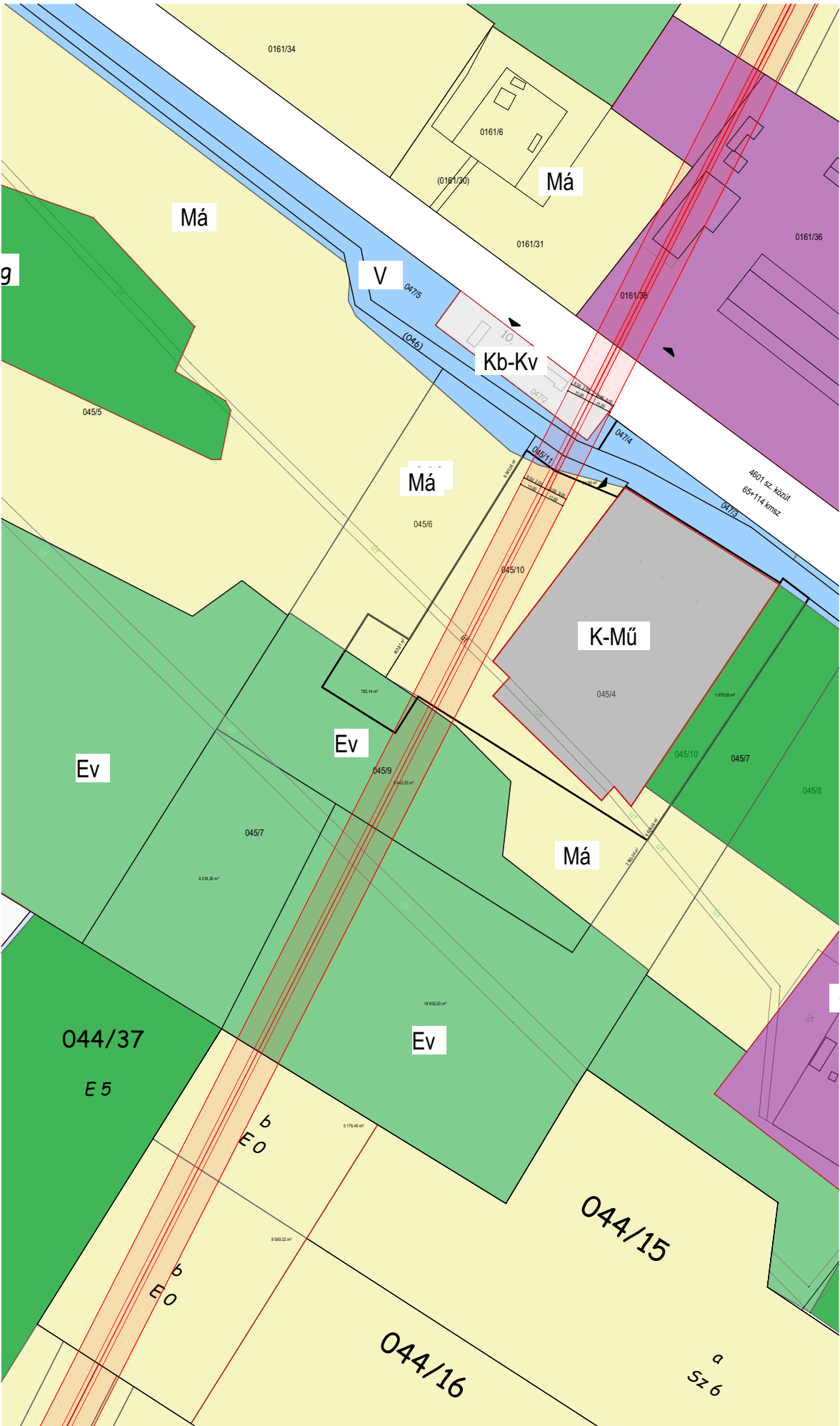
MMK: V 18-0187

É-01.8

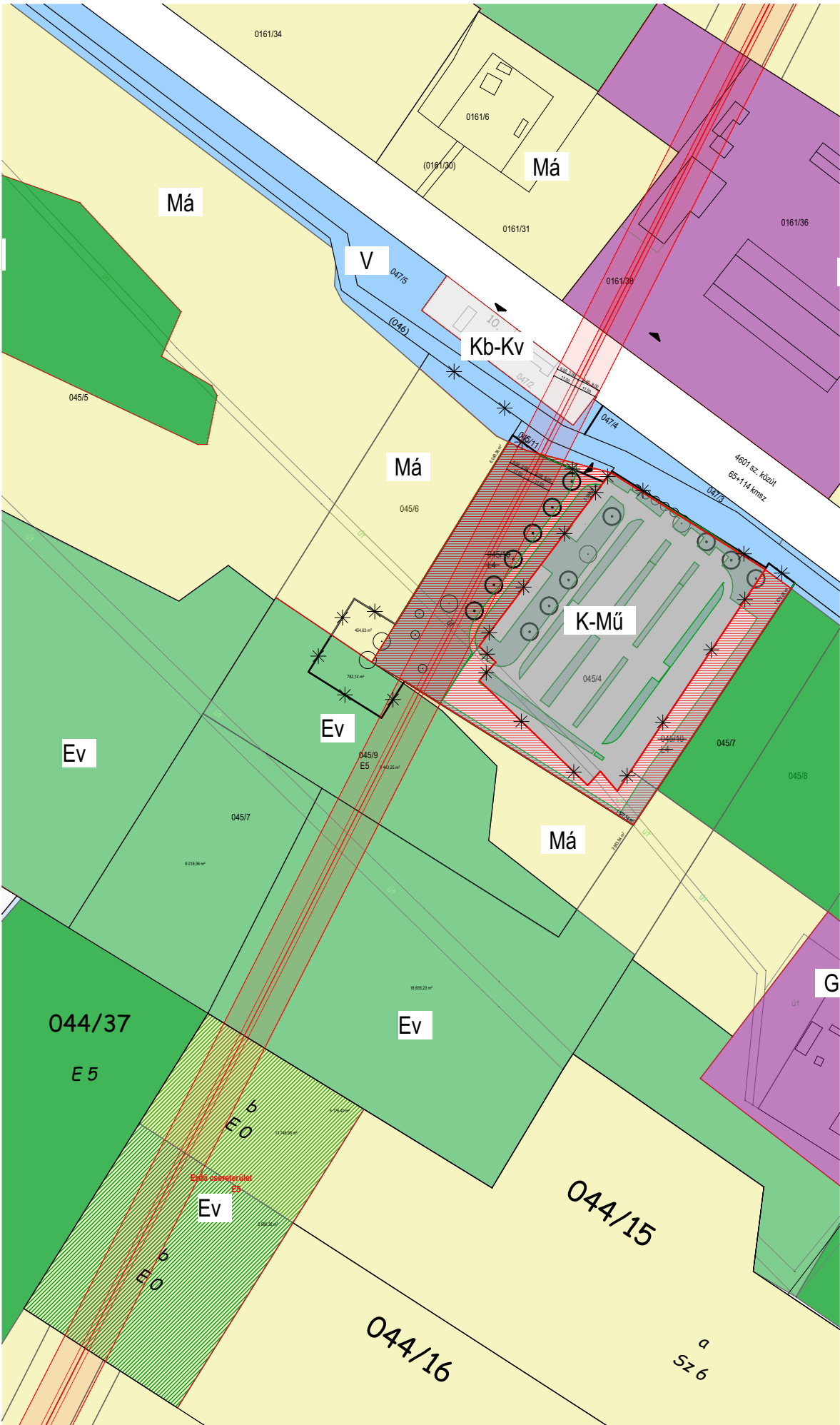
420x297

2026.04.10.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



0. Területfelhasználás egységek - meglévő 1:2500



0. Területfelhasználás egységek - tervezett 1:2500

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Változás előtti állapot	
045/4 hrsz: 10 560 m ² , 045/9 hrsz: 18 000 m ² , 045/10 hrsz: 9616 m ² , 045/11 hrsz: 384 m ² , 046 hrsz: 7393 m ²	kivett ipartelep erdő legelő L4 kivett közf. elz. magánút kivett csatorna
Változást követő állapot	
045/4 045/9 045/10 045/6 045/11 046	18 872,85 m ² 12 197,27 m ² (- 565,35 m ² , -6 040,36 m ² , + 453,81 m ²) megszűnik 6 494,17m ² 312,92 m ² (- 95 m ² , + 30,93 m ²) 8083,73 m ² (+690,7 m ²)
kivett terület erdő kivett közf. magánút kivett csatorna	
Telepítési tanulmányterv	
Változások (Szabályozási tervet érintő)	
2713 Csemő, Pesti út 10/A hrsz.:045/4, 045/5, 045/10	
Megbízó: Palásti Judit 2713 Csemő, Pesti út 10/A	
Generál Tervező: CSÓTERV KFT. 2700 Cegléd, Kishíd u 7/A	
Építészet: Füle Orsolya Okl. építész	
MÉK: É 13-1373	
Településtervezés	
COMAX MÉRNÖKI TANÁCSADÓ KFT. 2724 Újlengyel Hernádi dűlő 21.	
Antyipenkó Balázs Okl. településmérnök	
MÉK: TT 01-0314	
Tűzvédelem:	
S-Cad BIM Management KFT.	
Szabó Ákos Okl. építőmérnök	
MMK TUÉ 07-01240	
Közlekedés, víziközmű:	
VÍZKÖRTERV KFT. Nagy Péter Okl. építőmérnök	
MMK: KÉ-K/VZ-TEL 01-16192	
Elektromos ellátás:	
NAGYPÁL-TERV KFT Nagypál Tibor Okl. villamosmérnök	
MMK: V 18-0187	
É-01.9	
420x297	2026.04.10.

Jelmagyarázat

- Má - Ált. mezőgazdasági terület
- Ev - Védelmi erdőterület
- Ev - Védelmi erdőterület terv (ÚJ)
- Eg - Gazdasági erdő
- V - Vízgazdálkodási terület
- Gá - Általános gazdasági terület
- Gyorsvasút - tervezett nyomvonal
- K-Mű - Vízgazdálkodási terület
- K-Mű övezet tervezett terület (ÚJ)
- Megszüntető jel (telekegyesítés)
- Tervezési terület határa

Beépítés várható hatásai

045/4 hrsz K-Mű területfelhasználási egység, kivett ipartelep növekszik a 045/10 hrsz részével, 18 872,85 m² kivett terület nagyságra.

045/10 hrsz Eg területfelhasználási egysége 1679,55 m²-rel csökken,

A 045/10 hrsz és a 045/6 hrsz területeken az Má területfelhasználási egység 1,3215 ha-ral csökken. (beépítés miatt 8386 m2, a fennmaradó terület a felajánlott csereterület)

044/15b és 044/16b újonnan létesülő hrsz-en Ev védelmi célú erdőterület 13 746,95 m²-rel növekszik Má terület átsorolásával, **csereterület**

A különleges területen fekvő mezőgazdasági üzem így nagy intenzitású zöldfelülettel körülvett övezetté válik a fejlesztést követően 045/9 és 044/15 és 044/16 hrsz-ek által.

Övezeti területkimutatás terv (települési szint)

- K-Mű - mezőgazdasági üzemi terület

Meglévő állapot:59,71 ha

Tervezett állapot:60,5486 ha

Változás:+ 0,8386 ha

- V - Vízgazdálkodási terület

Meglévő állapot:66,88 ha

Tervezett állapot:66,88 ha

Változás:0 ha

- Má - Ált. mezőgazdasági terület

Meglévő állapot:1809,04 ha

Tervezett állapot:1807,00 ha

Változás (beép ter. + csereter.): -2,0372 ha

- Eg - Gazdasági erdő

Meglévő állapot:3639,52 ha

Tervezett állapot:3639,35 ha

Változás:- 0,168 ha

- Ev - Védelmi célú erdő

Meglévő állapot:962,18 ha

Tervezett állapot:963,55 ha

Változás (csereterület növ.): +1,3746 ha



Tervezett beépítés várható hatásai

1:2500

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Beépítési paraméterek - tervezett állapot

Telekterület (045/4 + 045/10+045/11):	18 872,85 m²
Burkolt felület:	4141,58 m²
Legkisebb megengedett zöldfelület:	40 %
Zöldfelület tervezett mértéke:	7 548,23 m²
Beépítési százalék:	49,3 %
3165,72+2 255,57=	9 307,67 m²
Legnagyobb megengedett beépítettség	28,72 %
	5 421,29 m²
	40 %
	7548,23 m²

Telepítési tanulmányterv

2713 Csemő, Pesti út 10/A hrsz.:045/4, 045/5, 045/10

Megbízó:

Palásti Judit
2713 Csemő, Pesti út 10/A

Generál Tervező:

CSÓTERV KFT.
2700 Cegléd, Kishíd u 7/A

Építészet:

Füle Orsolya

Okl. építész

MÉK: É 13-1373

Településtervezés

COMAX MÉRNÖKI TANÁCSADÓ KFT.
2724 Újlengyel Hernádi dűlő 21.

Antyipenkó Balázs

Okl. településmérnök

MÉK: TT 01-0314

Tűzvédelem:

S-Cad BIM Management KFT.

Szabó Ákos Okl. építőmérnök

MMK TUÉ 07-01240

Közlekedés, víziközmű:

VÍZKÖRTERV KFT.

Nagy Péter

Okl. építőmérnök

MMK: KÉ-K/VZ-TEL 01-16192

Elektromos ellátás:

NAGYPÁL-TERV KFT

Nagypál Tibor

Okl. villamosmérnök

MMK: V 18-0187

É-01.11

420x297

2026.04.10.

Jelmagyarázat

- Má - Ált. mezőgazdasági terület
- Ev - Védelmi erdőterület
- Ev - Védelmi erdőterület terv (ÚJ)
- Eg - Gazdasági erdő
- V - Vízgazdálkodási terület
- Gá - Általános gazdasági terület
- Gyorsvasút - tervezett nyomvonal
- K-Mű - Vízgazdálkodási terület
- K-Mű övezet tervezett terület (ÚJ)
- Megszüntető jel (telekegyesítés)
- Tervezési terület határa

Beépítés várható hatásai

045/4 hrsz K-Mű területfelhasználási egység, kivett ipartelep növekszik a 045/10 hrsz részével, 18 872,85 m² kivett terület nagyságra.

045/10 hrsz Eg területfelhasználási egysége 1679,55 m²-rel csökken,

A 045/10 hrsz és a 045/6 hrsz területeken az Má területfelhasználási egység 1,3215 ha-rai csökken. (beépítés miatt 8386 m2, a fennmaradó terület a felajánlott csereterület)

045/6 újonnan létesülő hrsz-en Ev védelmi célú erdőterület 6494,17 m²-rel növekszik Má terület átsorolásával, **csereterület!**

A különleges területen fekvő mezőgazdasági üzem így nagy intenzitású zöldfelülettel körülvett övezetté válik a fejlesztést követően 045/9 és 045/6 hrsz-ek által.

Övezeti területkimutatás terv (települési szint)

K-Mű - mezőgazdasági üzemi terület

Meglévő állapot:

59,71 ha

Tervezett állapot:

60,5486 ha

Változás

+ 0,8386 ha

V - Vízgazdálkodási terület

Meglévő állapot:

66,88 ha

Tervezett állapot:

66,88 ha

Változás

0 ha

Má - Ált. mezőgazdasági terület

Meglévő állapot:

1809,04 ha

Tervezett állapot:

1807,00 ha

Változás (beép ter. + csereter.)

-2,0372 ha

Eg - Gazdasági erdő

Meglévő állapot:

3639,52 ha

Tervezett állapot:

3639,35 ha

Változás

- 0,168 ha

Ev - Védelmi célú erdő

Meglévő állapot:

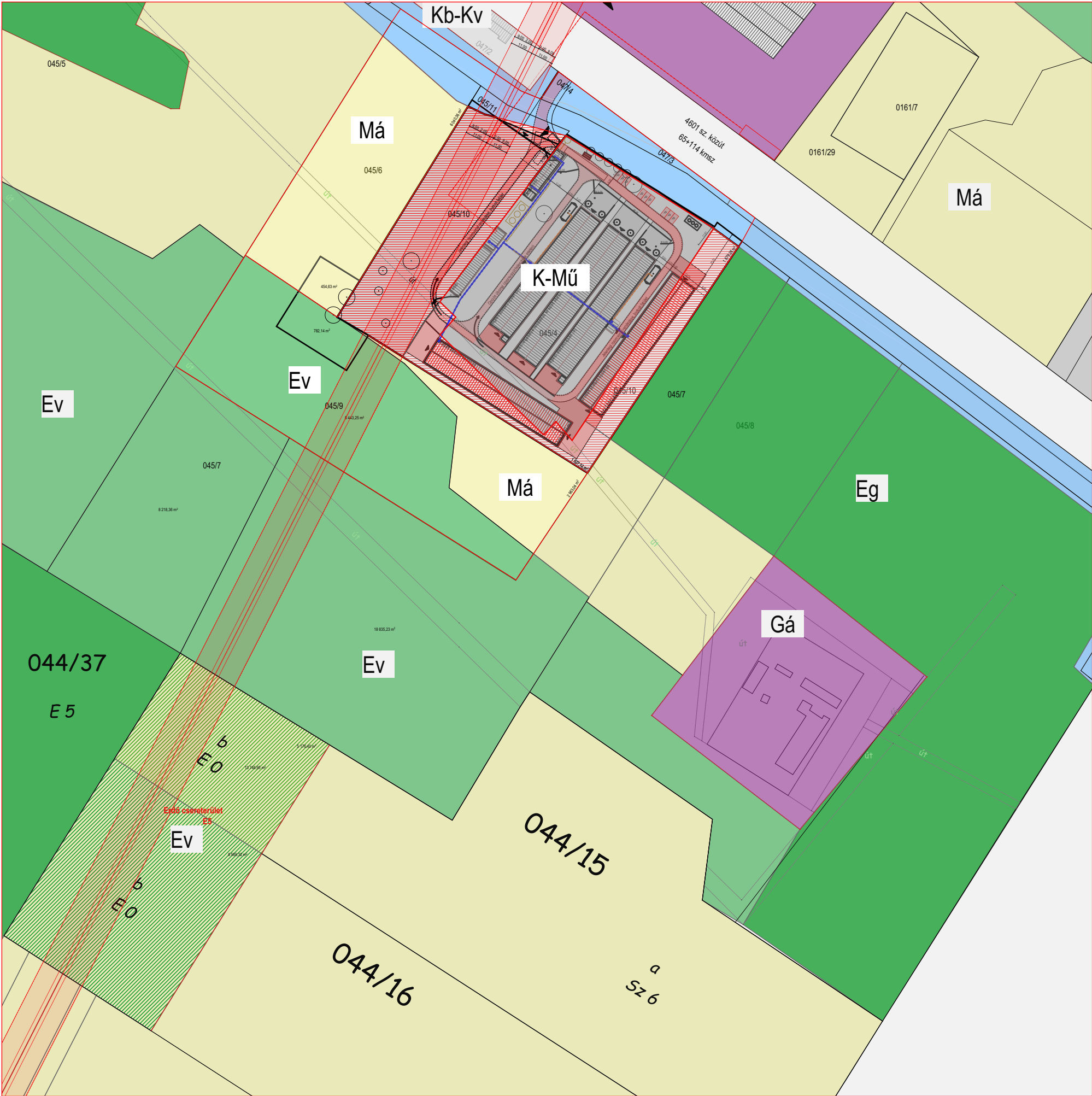
962,18 ha

Tervezett állapot:

963,55 ha

Változás (csereterület növ.)

+1,3746 ha



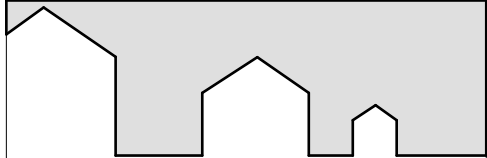
Tervezett beépítés várható hatásai

1:2000

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Beépítési paraméterek - tervezett állapot

Telekterület (045/4 + 045/10+045/11):	18 872,85 m ²
Burkolt felület:	4141,58 m ²
Legkisebb megengedett zöldfelület:	40 %
Zöldfelület tervezett mértéke:	7 548,23 m ²
	49,3 %
Beépítési százalék:	9 307,67 m ²
3165,72+2 255,57=	28,72 %
Legnagyobb megengedett beépítettség	5 421,29 m ²
	40 %
	7548,23 m ²



Telepítési tanulmányterv

Tervezett beépítés várható környezeti hatásai

2713 Csemő, Pesti út 10/A hrsz.:045/4, 045/5, 045/10

Megbízó:

Palásti Judit
2713 Csemő, Pesti út 10/A

Generál Tervező:

CSÓTERV KFT.
2700 Cegléd, Kishíd u 7/A

Építészet:

Füle Orsolya
Okl. építész MÉK: É 13-1373

Településtervezés

COMAX MÉRNÖKI TANÁCSADÓ KFT.
2724 Újlengyel Hernádi dűlő 21.

Antyipenkó Balázs
Okl. településmérnök MÉK: TT 01-0314

Tűzvédelem:

S-Cad BIM Management KFT.

Szabó Ákos Okl. építőmérnök MMK TUÉ 07-01240

Közlekedés, víziközmű:

VÍZKÖRTERV KFT.
Nagy Péter
Okl. építőmérnök MMK: KÉ-K/VZ-TEL 01-16192

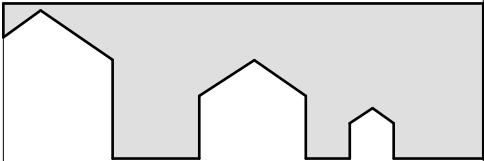
Elektromos ellátás:

NAGYPÁL-TERV KFT
Nagypál Tibor
Okl. villamosmérnök MMK: V 18-0187

	É-01.10
420x297	2026.04.10.



Változás előtti állapot			
045/4 hrsz:	10 560 m ² ,	kivett ipartelep	
045/9 hrsz:	18 000 m ²	erdő	
045/10 hrsz:	9616 m ² ,	legelő	L4
045/11 hrsz:	384 m ²	kivett közf. elz. magánút	
046 hrsz	7393 m ²	kivett csatorna	
Változást követő állapot			
045/4	18 872,85 m ²	kivett terület	
045/9	12 197,27 m ²	erdő	
(- 565,35 m ² , -6 040,36 m ² , + 453,81 m ²)			
045/10	megszűnik		
045/6	6 494,17m ²	erdő	
045/11	312,92 m ² (- 95 m ² , + 30,93 m ²)	kivett közf. magánút	
046	8083,73 m ²	(+690,7 m ²) kivett csatorna	



Telepítési tanulmányterv

Telekalakítási javaslat	
2713 Csemő, Pesti út 10/A hrsz.:045/4, 045/5, 045/10	
Megbízó: Palásti Judit 2713 Csemő, Pesti út 10/A	
Generál Tervező: CSÓTERV KFT. 2700 Cegléd, Kishíd u 7/A	
Építészet: Füle Orsolya Okl. építész	
MÉK: É 13-1373	
Településtervezés COMAX MÉRNÖKI TANÁCSADÓ KFT. 2724 Újlengyel Hernádi dűlő 21. Antyipenkó Balázs Okl. településmérnök	
MÉK: TT 01-0314	
Tűzvédelem: S-Cad BIM Management KFT. Szabó Ákos Okl. építőmérnök	
MMK TUÉ 07-01240	
Közlekedés, víziközmű: VÍZKÖRTERV KFT. Nagy Péter Okl. építőmérnök	
MMK: KÉ-K/VZ-TEL 01-16192	
Elektromos ellátás: NAGYPÁL-TERV KFT Nagypál Tibor Okl. villamosmérnök	
MMK: V 18-0187	

Telekalakítási javaslat

1:1000

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

É-01.12

420x297

2026.04.10.

FELJEGYZÉS
CSEMŐ KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETE SZÁMÁRA

**VÉLEMÉNY A CSEMŐ PESTI ÚT 10/A (045/4, 045/9, 045/10, 045/11 HRSZ)
ALATTI PULYKATELEP BŐVÍTÉSÉHEZ KÉSZÜLT
MÓDOSÍTOTT 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. A telep bővítése a területfelhasználás változásán túl a beépítésre szánt területek növelésével is jár Csemő új településtervében, ami csak az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitásértékű csereterület kijelölésével együtt történhet. A telepítési tanulmányterv 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 telepítési tanulmányterv értékelése a Korm. rendelet szempontjai szerint

A telepítési tanulmányterv által javasolt változás összhangban áll a település településfejlesztési céljaival, melyek a növénytermesztésben és az állattartásban, a vállalkozások támogatásában jelölik meg Csemő elsődleges gazdasági erejét.

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.

A zöldinfrastruktúra ellátottság követelményei teljesülnek, amennyiben a beépítésre szánt terület növekedésének 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 beépítésre szánt terület növelése miatt szükséges csereterület kijelölését. A csereterület területfelhasználás-módosítása biztosítja a biológiai aktivitásérték szinten tartását.

2026. szeptember 2.



Csóhány Klára
főépítész