
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

CSOMÁD

Településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához



Készült a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján

2015. október

Tartalomjegyzék

CSOMÁD	5
Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata	5
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	5
Tel: 06 28 366 077	5
▪ 2003. ÉVI XXVI. TÖRVÉNY AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVRŐL (OTRT)	6
▪ 2005. évi LXIV. törvény A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről	6
Helyzetfeltárás	7
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	7
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata	8
Országos Fejlesztési Konceptió és Országos Területfejlesztési Konceptió	8
az 1/2014 (I.3.) OGY Határozattal elfogadva/	8
Pest Megye Területfejlesztési Konceptiója (2013. december)	11
Pest Megyei Területfejlesztési Program (2014-2020.)	12
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	12
2003. évi XXVI. Törvény az Országos Területrendezési Tervről (OTRT)	12
A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve	17
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai	21
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	23
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	24
1.7. A település társadalma	26
Demográfia, társadalom	26
Nemzetiségi összetétel	27
Képzettség, életminőség	27
Foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok	28
Települési identitást erősítő tényezők	28
Civil szervezetek (alapítványok, egyesületek):	28
Történeti és kulturális adottságok	29
1.8. A település humán infrastruktúrája	29
Humán közszolgáltatások	29
Oktatás	29
Egészségügy	30
Egyéb szolgáltatások	30
A régi élet meghatározó tárgyaival berendezett lakóház megtekintése előzetes időpont kérés alapján lehetséges	30
Esélyegyenlőség biztosítása	31
1.9. A település gazdasága	32

A település gazdasági súlya, szerepköre	32
A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői.....	32
Ingtatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat) Ingatlanpiaci viszonyok.....	40
1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere.....	42
Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program.....	42
A költségvetés főbb szerkezete és a várható tendenciák.....	42
A gazdasági program anyagi forrásainak megteremtése	43
Gazdasági program.....	43
Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere	45
Gazdaságfejlesztési tevékenység	45
Foglalkoztatáspolitikai.....	45
Lakás- és helyiséggazdálkodás	45
Intézményfenntartás.....	46
1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások.....	46
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata	46
Természeti adottságok	46
Tájhasználat, tájszerkezet.....	47
Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	47
Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló terület, érték, emlék.....	49
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata.....	49
A települési zöldfelületi rendszer elemei	49
1.14. Az épített környezet vizsgálata	49
Területhasználat vizsgálata.....	49
A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata	49
Művelési ágak és minőségi osztályok.....	50
Intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok	52
Alulhasznosított barnamezős területek	52
Telekstruktúra vizsgálata.....	52
Telekmorfológia és telekméret vizsgálat.....	52
Tulajdonjogi vizsgálat (Önkormányzati tulajdon kataszter)	52
Az építmények vizsgálata, a településkarakter, helyi sajátosságok.....	54
Az épített környezet értékei	54
Településszerkezet történeti kialakulása.....	55
Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	56
Műemlék, műemlékegyüttes	56
Helyi védelem	57
1.15. Közlekedés	57
Hálózatok és hálózati kapcsolatok	57
1.16. Közművesítés	58
Víziközművek	58
Ivóvízhálózat	58
Szennyvízelvezetés.....	59
Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés.....	59
Energia.....	63
Villamos energia.....	63
Földgázellátás.....	63

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	63
Vezetékes hírközlési létesítmények	64
Vezeték nélküli hírközlési létesítmények (mobil és internetes lefedettség)	64
1.17.Környezetvédelem (és településüzemeltetés).....	68
Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme	68
Levegőtisztaság és védelme	68
Zaj- és rezgésterhelés.....	68
Hulladékkezelés	68
2.HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	69
A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése SWOT-analízisben	69
3.HELYZÉTÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	72
A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	72
Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek.....	73

CSOMÁD

Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Megbízó

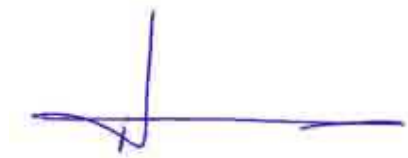
Csomád Község Önkormányzata
2161 Csomád, Kossuth út 69.
Klement János Polgármester
Tel: 06 28 366 077
Email: kapcsolat@csomad.hu

Tervező

M'Érték Kft.
2600 Vác, Tabán u. 27/A
www.mertek-epitesz.hu

Településrendezés:

Mindszenti-Varga Endre
településtervező
M'Érték Építészeti Tervező Kft.
2600 Vác, Tabán u. 27/a



Tölgyesi Diána
településtervező
TT 13-1374



2015. október

ADAT- ÉS FORRÁSJEGYZÉK:

Munkánkhoz a Polgármesteri Hivatal a következő alapadatokat bocsátotta rendelkezésünkre:

- Digitális alaptérkép (a Nemzeti Kataszteri Program adatszolgáltatása)
- Csomád Településfejlesztési Konceptiója
- Csomád hatályos Településrendezési tervei
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanok listája

A vizsgálati adatok forrásai:

- Helyszíni bejárások
- Közműszolgáltatók adatai
- Államigazgatási szervek, szakhatóságok, szolgáltatók előzetes adatai

Adatgyűjtéshez használt weblapok:

- www.teir.hu,
- www.ksh.hu,
- www.terport.hu,
- www.csomad.hu,
- www.pestmegye.hu
- www.utadat.hu
- www.tajertektar.hu
- <http://erdoterkep.nebih.gov.hu>

Fejlesztési tervek:

- Országos Fejlesztési Konceptió és Országos Területfejlesztési Konceptió
- Pest Megye Területfejlesztési Konceptiója (2013. december)
- Pest Megyei Területfejlesztési Program (2014-2020.)

Területrendezési tervek:

- 2003. ÉVI XXVI. TÖRVÉNY AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVRŐL (OTRT)
- 2005. évi LXIV. törvény A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Csomád Pest megye északi felében, a megye középső részén, Budapesttől 27 km-re, az M2-es autópályát és M3-as autópályát között fekszik. Közúton a 2102-es Újpest-Veresegyház-Galgamácsa összekötő úton; autóbusszal a Budapest (Újpest-Városcsú)–Fót–Csomád útvonalon közelíthető meg.

Közigazgatási határai:

- északon: Vácraót
- észak-nyugaton: Göd
- észak-keleten: Örbottyán
- keleten: Veresegyház
- délen: Fót.

Közép-Magyarországi régióban Pest megye Dunakeszi járásában helyezkedik el. Község, mely Fóttal közös hivatalt működtet Fóti Közös Önkormányzati Hivatal Csomádi Kirendeltség néven.

Csomád közigazgatási területe: 1238,5ha

Ebből belterület: 115,25 ha

Külterület: 1123,25 ha.

A település közvetlen elérését a fővárosból az M0 autópályát, majd 2102-es Újpest-Veresegyház-Galgamácsa összekötő út biztosítja.

Csomád - Budapest	mintegy 20 km
Csomád – Vác	12,5 km

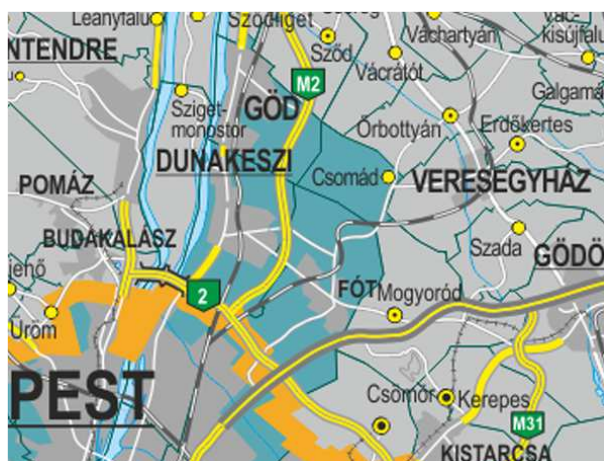
Csomád a Közép-Magyarországi Régió területén található, Pest megyében, a Budapesti agglomeráció gyűrűjében.

Budapesti agglomeráció alatt Budapest fővárost és a körülötte kialakult településgyűrűt értjük, ahová hivatalosan 81 települést sorolunk. Csomád ezek közül az Északi szektorba tartozik. A településgyűrű valamennyi települése Pest megyéhez tartozik (A főváros és Pest megye együttesen alkotja a Közép-Magyarországi régiót.). A budapesti agglomerációban 2010

elején 2 millió 529 ezer ember élt, az ország népességének mintegy negyede. Ezen belül a fővárosnak 1 millió 722 ezer, az agglomerációs övezetnek közel 808 ezer lakosa volt.

Csomád a Dunakeszi Járás tagja. A járást 4 Pest megyei önkormányzat alkotja: Csomád, Dunakeszi, Göd, Fót.

Csomád térségi kapcsolatrendszere sajátos. Csomád a két jól elkülönülő mikrotérség közül a városiasodó zónához tartozik, de a településen az intenzív gazdaságfejlesztés nem jellemző. Fejlődési pályájában a lakóterületek gyors növekedése hangsúlyos, minőségi kertvárosi léttér kialakulása zajlik. Településközi kapcsolatrendszere többirányú, a kistérségi központ Veresegyházhoz sok szállal kötődik, azonban megvan a kapcsolódása korábbi kistérsége, Dunakeszi, Fót irányába is. Vácraót ugyancsak némileg periférikus helyzetű településnek tekinthető a kistérségben, amely a belső kapcsolatok mellett a váci kistérség közeli kistelepüléseivel tart fenn szoros viszonyt. A település a szuburbanizáció által érintett ugyan, de robbanásszerű növekedés sem lakó, sem gazdasági téren nem következett be.



1. ábra: Dunakeszi Járás települései
/Forrás: www.jaras.info.hu/

A kistérség központja Veresegyház, ahol a lakosság száma dinamikusan növekszik a Budapestről kiköltöző, természet közelebbi életmódra, környezetre vágyó középkorú, illetve fiatal középosztálybeliek letelepedése révén. Veresegyház gazdasága is gyorsan fejlődik, az utóbbi években több nemzetközi és hazai nagyvállalat telepedett meg. A kedvező adottságok és folyamatok tükrében Veresegyház az alábbiak szerint fogalmazta meg hosszú távú jövőképét:

Veresegyház hosszútávon fenntartható, emberléptékű, minőségi életteret és megélhetést biztosító városként, kistérségi központként definiálja jövőbeli szerepét.

Budapest által nyújtott szolgáltatások az agglomerációban található települések számára:	Az agglomeráció települései által nyújtott szolgáltatások:
• Közigazgatás, intézményrendszer • Egészségügy ellátás, szakellátás • Felsőoktatás • Kultúra és történetiség, közművelődés • Munkahely	• Munkaerő • Rekreációs tevékenység • Természeti, táji, épített értékek • Lakóterület • Ipari területek

táblázat: Budapest és agglomerációjának együttműködése

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata

Országos Fejlesztési Konceptió és Országos Területfejlesztési Konceptió

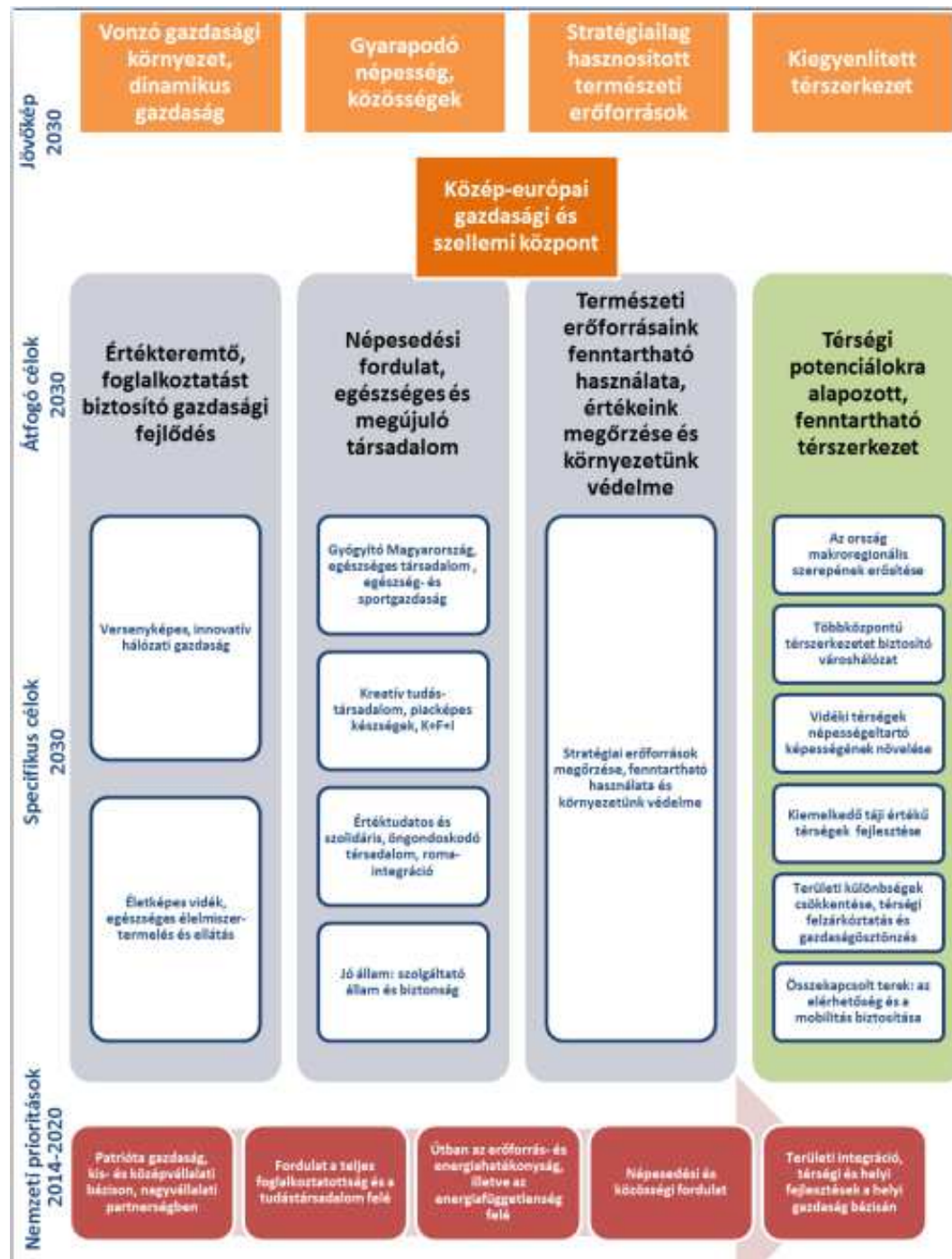
/az 1/2014 (I.3.) OGY Határozattal elfogadva/

Átfogó fejlesztési célok

A nemzeti jövőkép elérése érdekében az OFTK **négy hosszú távú**, 2030-ig szóló **átfogó fejlesztési célt fogalmaz meg**. A célok – az OFTK hosszú távú teljes tervezési szemléletének megfelelően – a társadalom és a gazdaság egészének, valamint minden ágazatnak, térségi és helyi szereplőknek szólnak, beleértve a társadalom és a gazdaság környezethez való viszonyulását, a környezeti szempontokat, továbbá kirajzolják azokat a fejlesztési súlypontokat is, amelyekre a középtávú – fókuszált – fejlesztési feladatok épülhetnek.

Átfogó célok a gazdasági és társadalmi fordulatra ösztönöznek, és a lehetséges kitörési pontokra irányulnak az alábbiak szerint:

1. Értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés
2. Népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom
3. Természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme
4. Térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet.



Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió célrendszere

Specifikus célok

Az átfogó célok elérése érdekében az OFTK **tizenhárom specifikus célt** tűz ki, **köztük hét szakpolitikai jellegű célt és hat területi célt**. A specifikus célok nemzeti jelentőségű ágazati és területi tématerületeket ölelnek fel:

1. Versenyképes, innovatív gazdaság
2. Gyógyuló és gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság
3. Életképes vidék, egészséges élelmiszertermelés és -ellátás
4. Kreatív tudásalapú társadalom, piacépes készségek, K+F+I
5. Értéktudatos és szolidáris öngondoskodó társadalom
6. Jó állam: szolgáltató állam és biztonság
7. Stratégiai erőforrások megőrzése, fenntartható használata, és környezetünk védelme

8. Az ország makroregionális szerepének erősítése
9. A többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózat
10. Vidéki térségek népességeltartó képességének növelése
11. Kiemelkedő táji értékű térségek fejlesztése
12. Területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzés
13. Összekapcsolt terek: az elérhetőség és a mobilitás biztosítása.

Nemzeti prioritások

Az OFTK céljai kijelölik a 2014–2020-as Európai Unió fejlesztési és programozási időszakához kötődő hazai fejlesztéspolitika fő területeit, figyelembe véve az Európai Unió 2014–2020 között meghatározott tematikus célkitűzéseit és prioritásait:

NEMZETI PRIORITÁSOK 2014-2020	• FEJLESZTÉSI TÉMATERÜLETEK
Patrióta gazdaság, kis- és középvállalati bázison, nagyvállalati partnerségben	- Innovatív gazdaságfejlesztés, kis- és középvállalkozások, stratégiai ágazatok, versenyképesség - Elérhetőség, megújuló közösségi közlekedés és tranzitgazdaság - Életképes vidék, bővülő agrár- és élelmiszer-gazdaság, halászat
Fordulat a teljes foglalkoztatottság és a tudástársadalom felé	- Foglalkoztatás növelése - Tudástársadalom megalapozása
Útban az erőforrás- és energiahatékonyság, illetve az energiafüggetlenség felé	- Energia-hatékonyság, fenntartható erőforrás-gazdálkodás - Klíma- és környezetvédelem
Népesedési és közösségi fordulat	- Befogadó és gyarapodó társadalom - Gyermekvállalás ösztönzése, népesedési kihívások kezelése
Területi integráció, térségi és helyi fejlesztések a helyi gazdaság bázisán	- Területi integráció, területfejlesztés - Vidéki térségek, vidéki gazdaság és közösségek - Budapest és térsége vezető makro-regionális szerepkörben - Kiteljesedő Kárpát-medencei, Duna menti nemzeti és európai területi együttműködés

Nemzeti prioritások és fejlesztési területek 2014-2020

A koncepció nagy hangsúlyt fektet a **humán, társadalmi, természeti és gazdasági erőforrások feltárásával, kiaknázásával és térségben tartásával, a helyi gazdaság (helyi termékek, hungarikumok, tudatos fogyasztói szokások) dinamizálásával történő versenyképesség növelésére**, mely által a **települések gazdaságilag, társadalmilag és környezetileg fenntartható pályára léphetnek**. A társadalmi integrációval, és a békés egymás mellett élés kultúrájának erősítésével, az öngondoskodás és a jó közösségi példák, megoldások ösztönzésével a szegregációs folyamatok megállítására törekszik. Kiemelt fejlesztési területet képeznek a településeink sajátos vidéki értékeket megőrző, azokra építő fejlesztése, felzárkóztatása, beleértve a társadalmi, közösségi, gazdasági és infrastrukturális fejlesztéseket. Kulcsfontosságú, hogy a falvak, vidéki települések népességmegtartó

képessége erősödjék. Kiemelten fontos a vidéki térségek gazdaságának megerősítése. Az agrár- és élelmiszergazdaságon túl a vidéki térségek jövője szempontjából kulcsfontosságú a vidéki foglalkoztatást biztosító további gazdasági ágazatok fejlesztése, a gazdasági diverzifikáció, a helyi gazdaság megerősítése.

A várostérségek fejlesztésének szempontjai:

Csomád számára is kiemelten fontos a várossal való harmonikus együttműködés. A város-vidék egységes rendszert alkot. A városi centrumok központi funkciókat látnak el, amelyek elérhetőségét/hozzáférhetőségét biztosítani kell minden potenciális érintettnek. A városkörnyéki falvak a lakó- és rekreációs funkciókon kívül szerepet játszanak a városok élelmiszerellátásában és az ökológiai hálózatok, a városok körüli zöld gyűrűk, zöldfelületek biztosításában.

Fejlesztéspolitikai feladatok:

- Budapest és a metropolisz térség fejlesztése: Tervezett, koordinált, stratégia-alapú térségfejlesztés keretében összehangolt hálózatos településfejlesztést kell megvalósítani. A térség területi és települési tervezését, adó-, befektetési- és közösségi közlekedési politikáját Budapest, az agglomerációs települések, a „belső gyűrű városai”, Pest megye, valamint a területükkel érintett megyék közös cselekvéseként is értelmezni kell. Elő kell segíteni Budapest fejlődésével járó kisugárzó hatásának minél hatékonyabb érvényesítését, koordinált terjedését a környező térségekben. A szinergikus hatások erősítése érdekében a belső és külső térszerkezet policentrikus kiegyensúlyozására való törekvés különös tekintettel a központ és a „belső gyűrű városai” illetve a főváros és agglomerációja viszonyára.

Pest Megye Területfejlesztési Konceptiója (2013. december)

/a 12/2013. (XII.10.) PMÖ rendelettel elfogadva/

A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 2012. január 1. napján hatályba lépett módosítása következtében a megye vált a területfejlesztés legfontosabb területi szintjévé.

A Megye átfogó céljai:

- Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása; a lokális és makrotérségi érdekeket kiszolgálni tudó, fenntartható környezet

Stratégiai céljai:

1. A gazdaság teljesítményének, hatékonyságának és stabilitásának erősítése; több lábon álló gazdaság; a technológia és tudás intenzív, valamint a foglalkoztatást erősítő hagyományos ágazatok kiegyensúlyozott fejlesztése:
 - A termelési költségek, különösen a munkaerő alacsony szintjén alapuló hagyományos termelési, üzleti modellek helyett előtérbe kerülnek a térség egyedi gazdasági- és innovációs ökoszisztémáján alapuló, vagy ahhoz szorosan kapcsolódó tudás intenzív tevékenységek, és/vagy erőteljes lokális tartalommal bíró termékek, szolgáltatások.

2. Pest megye térségének nemzetközi és országos multimodális közlekedési kapcsolatrendszerének fejlesztése a transzfer szerep ellátása és hálózatos térstruktúra kialakulása érdekében.

Pest Megyei Területfejlesztési Program (2014-2020.)

/a 29/2014. (08.22.) PMÖ határozattal elfogadva/

Átfogó célok

Társadalmi megújulás

„A családok megerősítése után a közösségek erősítése, a közösségi értékek középpontba helyezése jelenti számunkra a következő feladatot. A jövőben az együttműködések, azok építésére, azok intézményesítésére szeretnénk nagyobb hangsúlyt fektetni. Az együttműködések nagyban javíthatják a szociális biztonság megerősítését is. A közösségek megerősítésében támaszkodni szeretnénk a civil szervezetek és egyházak munkájára is. Általános tapasztalatunk, hogy mai társadalmunkban a rászorultság egy szégyellnivaló, megvetendő állapotot tükröz, amely gondolkodást gyökeresen meg kell változtatni. Az önmaga sorsáért felelős egyén fogalmából következik, hogy önhibáján kívül kerül olyan helyzetbe, amelyben a szolidaritást és egyenlőséget valló közösségek segítséget tudnak nyújtani.”

Gazdaság dinamizálása

„Gazdaságfejlesztési elképzeléseinkben, egyrészt a megye gazdasága szempontjából meghatározó súlyú és jelentőségű, stratégiai ágazatok fejlesztésére kívánunk kiemelten fókuszálni, másrészt viszont a speciális adottságú és helyzetű térségeink gazdaságfejlesztését szeretnénk komplexen, területi programok keretében megvalósítani. Javasataink között megjelenik az „új gazdaság” fejlesztése (technológia és tudás intenzív, az innovációra, a kreativitásra építő gazdaság) mellett, a hagyományos (feldolgozóiparra, mezőgazdaságra, építőiparra építő) ágazatok fejlesztése is. Pest megye fejlődésében kiemelt szerepet szánunk **kreatív ipar, a gépipar, fejlett feldolgozóipar a gyógyszeripar, valamint a biotechnológia** fejlesztésének.”

Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása

„... megjelent annak az igénye, hogy a településeken további infrastruktúrafejlesztésekre van szükség. Erre utal a települési szereplők nagyszámú és még nagyobb összegű javaslatcsomagja is. Azt gondoljuk, hogy fontos települési szintről fentebb lépni és térségi szinten vizsgálni a szükségleteket és lehetőségeket, hogy kiegyensúlyozott fejlesztés tudjon megvalósulni.”

Horizontális célok jellemzése

„Amennyiben a horizontális célokat lehetséges fontossági sorrendbe rendezni, akkor biztosan előkelő helyen szerepelne a térségi identitás megőrzése és fejlesztése. *„A rendkívüli mobilitás, a népesség növekedése, illetve a népességcsere, továbbá a gazdasági és társadalmi változások gyors üteme és nem utolsósorban a főváros „gravitációs ereje” komoly kockázatot jelent a hagyományosan erős nemzetiségi-, kulturális és gazdasági gyökerekkel rendelkező települések számára.”*⁸ Véleményünk szerint a helyi értékek,- identitás-, közösségek fejlesztésének gazdasági haszna egyértelműen meghatározható.”

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

2003. évi XXVI. Törvény az Országos Területrendezési Tervről (OTRT)

A törvény célja, hogy meghatározza az ország egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható

fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt az Országgyűlés 2003-ban fogadta el. A törvény első átfogó módosítására 2008-ban került sor. Az OTRT törvény 29. §-a úgy rendelkezik, hogy a terv felülvizsgálatát legalább 7 évente el kell végezni. Ennek megfelelően a törvény soron következő módosítása 2013-ban megtörtént: az Országgyűlés a módosító javaslatot 2013. december 9-én elfogadta, a törvény 2014. január 1-jén hatályba lépett.

Az Országos Területrendezési Terv az ország szerkezeti tervét, valamint az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában. Az ország településein, az egyes térségekben a területfelhasználásra és az építésre vonatkozó szabályokat e törvény rendelkezéseivel összhangban kell kialakítani. Az összhang megteremtése érdekében a különböző szintű (országos, megyei, települési) területrendezési tervek készítésénél az OTRT egymásra épülő területfelhasználási kategória rendszert hozott létre. Így az országos területfelhasználási kategóriák területén kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriákat, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák területén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabályban (OTÉK - 253/1997. /XII.20/ korm. rendelet) meghatározott települési területfelhasználási egységeket lehet kijelölni. Ezáltal az OTRT lehetővé teszi azt, hogy az országos övezetek határai a térségi, a megyei és a települési szintű területrendezési tervekben pontosíthatók legyenek. (OTRT 1-4 §.)

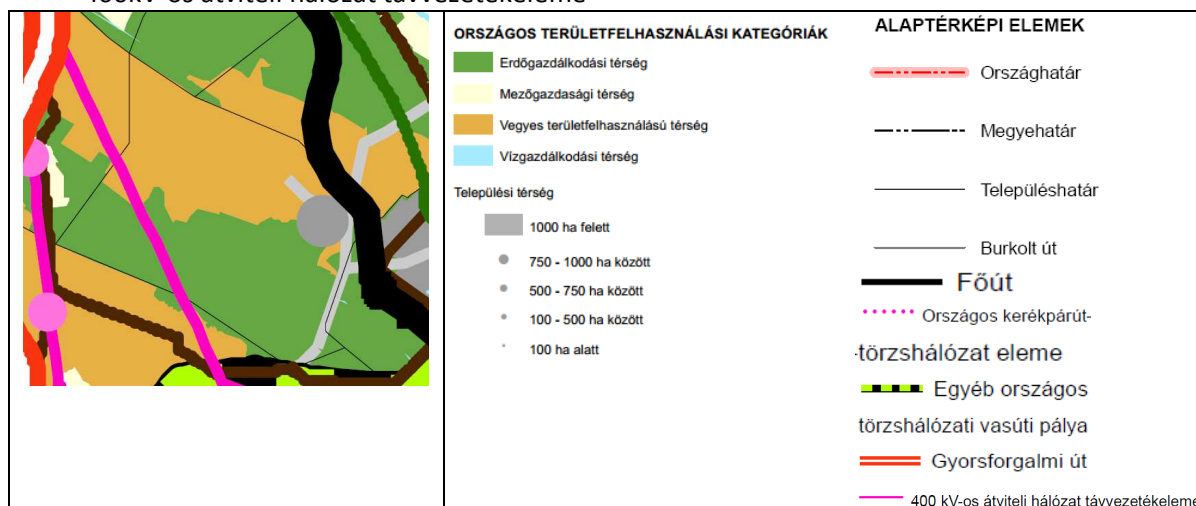
A törvény szellemének megfelelően a jogalkotó létrehozta az országos térségi területfelhasználási kategóriákat (OTRT 5.§.) és megalkotta a rájuk vonatkozó szabályokat (OTRT 6.§.):

Országos területfelhasználási kategóriák a következők:

- 500-750 ha közötti települési térség
- vegyes területfelhasználású térség,
- erdőgazdálkodási térség.

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok

- Főút
- 400kV-os átviteli hálózat távvezetéseleme



Az OTRT Szerkezeti Terve Csomád közigazgatási területén három területfelhasználási kategóriát határoz meg:

• Vegyes területfelhasználású térség:

„Országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, ahol a mezőgazdaságnak és erdőgazdaságnak egyaránt meghatározó szerepe van, és a mezőgazdasági területek és erdőterületek mozaikossága jellemző.”

Vegyes területfelhasználási egységbe sorolja a terv a belterületet, és a tőle északra lévő mezőgazdasági területeket, így a vegyes területfelhasználású térség gyakorlatilag a közigazgatási terület felét lefedi.

Az OTRT 6.§. (1) bekezdésének c) pontja alapján a vegyes területfelhasználású térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági, erdőgazdálkodási vagy vegyes területfelhasználású térség kategóriába kell sorolni.

- **Erdőgazdálkodási térség:**

„Országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe olyan meglévő erdőterületek és erdőtelepítésre alkalmas területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból is szükséges vagy indokolt”

Erdőgazdálkodási térségbe a belterülettől délre eső részeket sorolja a terv, melyek jelentős része beerdősült, de található benne mezőgazdasági és jelentős nagyságú lakóterület is!

Az OTRT 6.§. (1) bekezdésének a) pontja alapján az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni.

- **Települési térség:**

„Országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépített és beépítésre szánt területek tartoznak.”

Települési térségbe a belterületet sorolja a terv.

Az OTRT 6.§. (1) bekezdésének d) pontja alapján a települési térséget legalább 75%-ban települési térség kategóriába kell sorolni.

Az Országos Területrendezési Terv mellékletei tartalmazzák az országos jelentőségű közlekedési infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését, a villamosenergia-átviteli hálózat távvezetéseit, a nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító-vezetékek térbeli rendjét, valamint a vízgazdálkodási építmények térbeli rendjét.

Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalait és az egyedi építmények helyét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben, valamint az érintett települések településszerkezeti tervében kell meghatározni.

Csomád területét az Országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építmények közül az alábbiak érintik:

- Főút (2102-es Újpest-Veresegyház-Galgamácsa összekötő út)
- 400kV-os átviteli hálózat távvezetéseleme.

Az országos területfelhasználási térségeken belül az OTRT 12.§. (1) bekezdésében az alábbi országos térségi övezeteket hozta létre és megalkotta a rájuk vonatkozó szabályokat (OTRT 13.§. – 16.§.):

- országos ökológiai hálózat,
- kiváló termőhelyi adottságú erdők övezete,
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,
- országos vízminőség-védelmi terület övezete.

Csomád közigazgatási területén az OTRT által meghatározott országos térségi övezetek közül az alábbi övezetek találhatók:

Országos ökológiai hálózat övezete:

Az övezetre vonatkozó előírásokról az OTRT 13.§-a rendelkezik:

- Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.
- Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.
- Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint puffertérlet övezetbe kell sorolni.



Az Országos ökológiai hálózat nagy része a belterülettől délnyugatra egy nagyobb foltban, majd nyugat felé elvékonyodva, a közigazgatási határig (és azon túl is) eltart.

Kiváló termőhelyi adottságú erdők övezete:

Az övezetre vonatkozó előírásokról az OTRT 14.§-a rendelkezik:

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Kiváló termőhelyi adottságú erdők övezete a déli településrészen, foltokban lelhető fel.



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete:

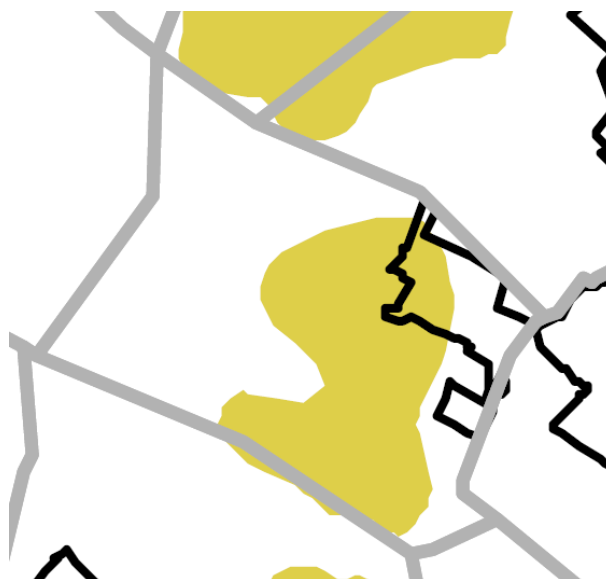
Az övezetre vonatkozó előírásokról az OTRT 14/A.§-a rendelkezik:

- A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.
- Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg

megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

- Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.
- A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.
- Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
- Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

valamint a tájképi egység és a természeti



A településrendezési eszközök felülvizsgálatához az övezet kiterjedéséről a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságától adatszolgáltatást kell kérni a 282/2009. (XII.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján.

Országos vízminőség-védelmi terület övezete:

Az övezetre vonatkozó előírásokról az OTRT 15.§-a rendelkezik:

- Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.
- Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.
- Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.



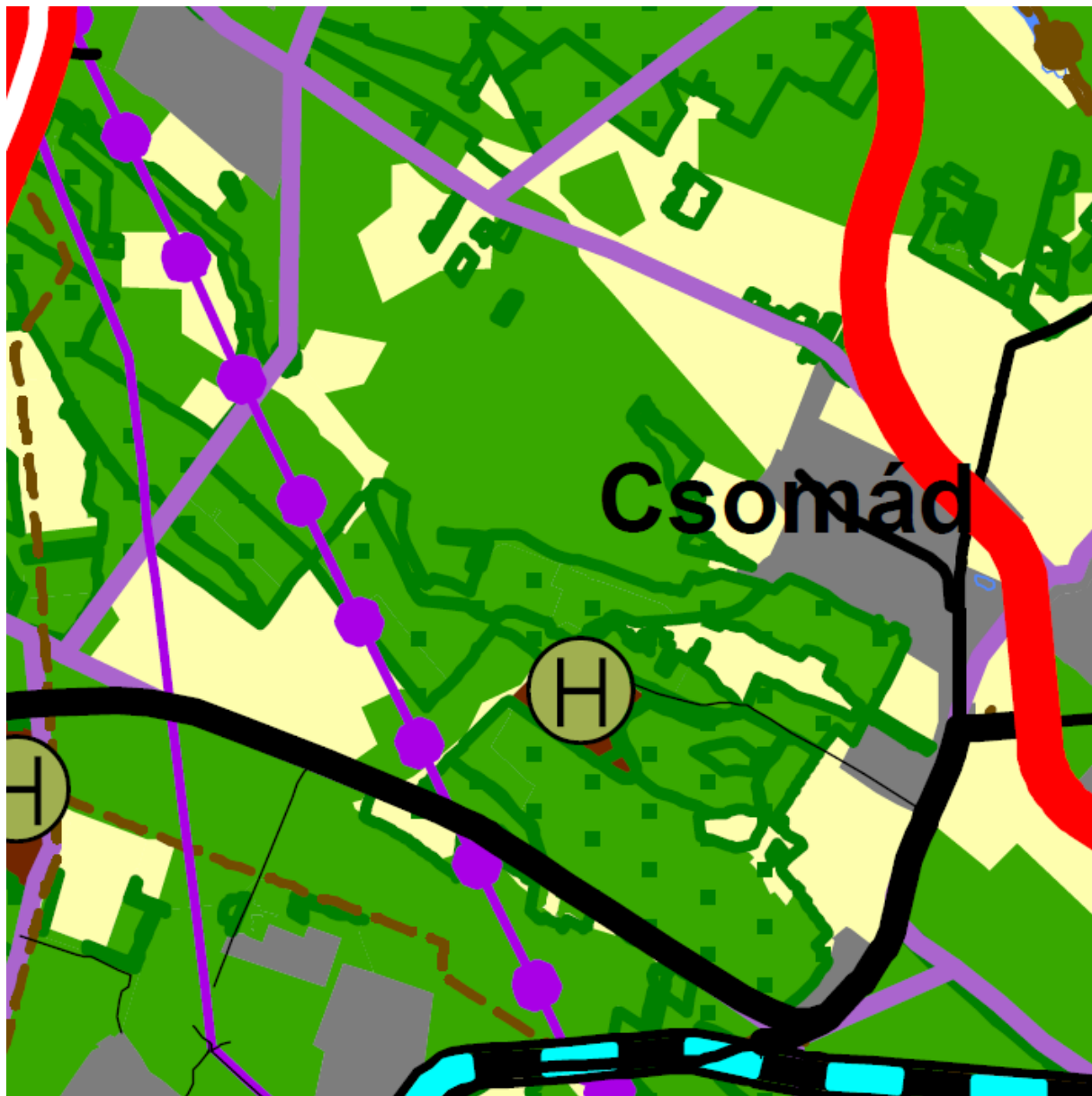
A településrendezési eszközök felülvizsgálatához az övezet kiterjedéséről a Nemzeti Környezetügyi Intézetnél adatszolgáltatást kell kérni a 282/2009. (XII.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

- a 2005. évi LXIV. törvény a 2013. évi CCXXIX tv. (OTrT felülvizsgálat) figyelembe vételével:

A Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervében ábrázolt térségi területfelhasználási elemeket az Országos Területrendezési Tervben Meghatározott területfelhasználási kategóriák alkotják. Ezek közül Csomád területén az alábbi területfelhasználási kategóriák szerepelnek:

- városias települési térség
- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- építmények által igénybe vett térség (térségi hulladéklerakó hely).



Kivonat a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéből (PESTTERV Kft. 2011.)

JELMAGYARÁZAT

	városias települési térség
	hagyományosan vidéki települési térség
	nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
	magas zöldfelületi arányú települési térség
	erdőgazdálkodási térség
	mezőgazdasági térség
	különleges rendeltetésű térség
	építmények által igénybe vett térség
	vízgazdálkodási térség
	gyorsforgalmi út
	főút
	térségi mellékút
	nagysebességű vasútvonal
	a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
	egyéb országos törzshálózati vasútvonal, az országos vasúti törzshálózat tervezett eleme
	vasúti mellékvonal
	főúton tervezett Duna-híd
	térségi mellékúton levő Duna-híd
	országos kerékpárút törzshálózat eleme
	térségi kerékpárút-hálózat eleme
	országos jelentőségű polgári repülőtér
	kereskedelmi (nemzetközi) repülőtérre fejleszthető repülőtér
	egyéb nyilvános és nem nyilvános polgári célú repülőtér
	nemzetközi és országos jelentőségű közforgalmú kikötő
	határkikötő
	térségi közforgalmú kikötő
	személyforgalmi kikötő

2.sz. melléklet

	kompatkélőhely
	logisztikai központ
	térségi jelentőségű P+R
	400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
	220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
	átvitelt befolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat
	térségi ellátást biztosító 120 kV-os elosztó hálózat
	nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték
	térségi szénhidrogén szállítóvezeték
	erőmű
	kiserőmű
	elsőrendű árvízvédelmi fővonal
	másodrendű árvízvédelmi fővonal
	térségi belvíz- és öntözőcsatorna
	térségi hulladéklerakó hely

Alaptérképi jelek:

	megyehatár
	agglomeráció határa
	település közigazgatási határa
	fővárosi kerület határa
	egyéb mellékút
	egyéb burkolt út
	HÉV
	vízfelület, vízfolyás
	erdőállomány kataszter szerinti erdőterület

PESTTERV

készítette: PESTTERV Kft.

2011. május özei 2015.
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Az agglomerációs területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni a 2013. évi CCXXIX tv. (OTrT felülvizsgálat) figyelembe vételével:

- „c) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: BATrT.) megállapított **térségi területfelhasználási kategóriákon belül**
- ca) a cb) alpont kivételével a **BATrT. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,**
- cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását **kell alkalmazni**”

„5.§

- (2) **Városias települési térségben** és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül.
- (3) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
- (4) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.
- (5) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötőtpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.
- (6) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.”

6.§

- (1) Az **erdőgazdálkodási térséget** legalább **85%-ában erdőterület** területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.
- (2) Az egyes településeken lévő, **erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága** - a település közigazgatási területére vetítve - összességében **nem csökkenhet**.

7. §

- (1) A **mezőgazdasági térség** legalább **90%-át mezőgazdasági terület**, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”

Csomád területét az Agglomerációs terv övezetei közül az alábbiak érintik:

- Ökológiai hálózat övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Ökológiai hálózat övezetei

Magterület övezete a település középső részén, a belterület déli része és a Verebeshegy utca között található.

Ökológiai folyosó övezete elhanyagolható mértékben a település északi közigazgatási határán belülre lóg.

OTRT:

„16. §

(1) A magterület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, vagy
- b) a magterület övezetében történelmi sportterületek találhatók, és
- c) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.”

„18. §

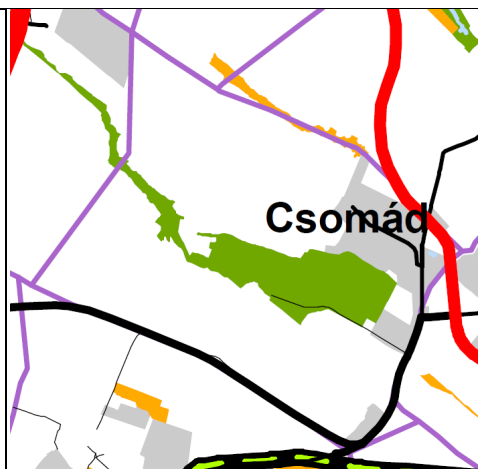
(1) Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.



JELMAGYARÁZAT

Magterület övezete

Ökológiai folyosó övezete

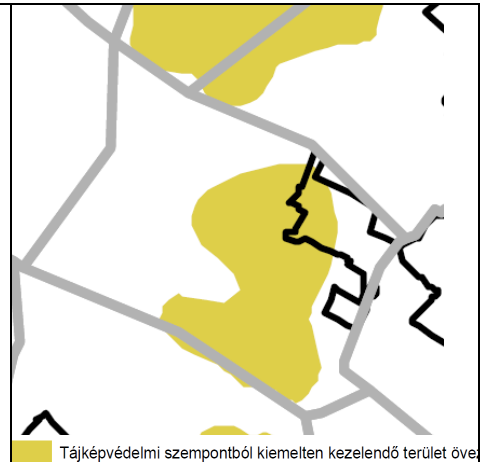
A településrendezési eszközök felülvizsgálatához az övezetek kiterjedéséről a Duna-Ipoly Nemzeti Parktól adatszolgáltatást kell kérni a 282/2009. (XII.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete:

Tájképvédelmi terület övezetébe tartozik a belterület nyugati széle, és a külterület déli és középső része, egyetlen összefüggő foltban.

Az övezetre vonatkozóan az OTvT 14/A § rendelkezik:

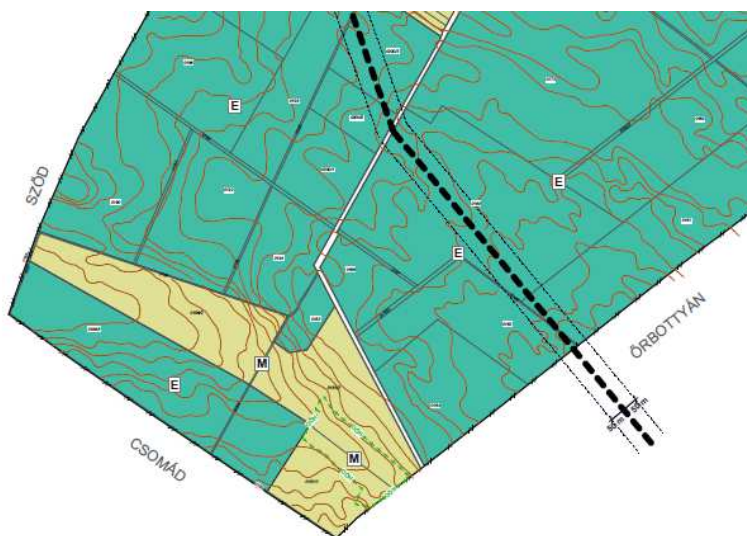
- Az övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.
- Az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.
- Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
- Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.



A településrendezési eszközök felülvizsgálatához az övezet kiterjedéséről a Duna-Ipoly Nemzeti Parktól adatszolgáltatást kell kérni a 282/2009. (XII.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján.

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai

Vácrátót (északi szomszéd):



Vácrátót módosított, egységes szerkezetű Településszerkezeti tervét a M'Érték Építészeti Tervező Kft. készítette 2011-ben. A hatályos terv a 12/2011. (III.10.) sz. Kt. határozattal lett jóváhagyva.

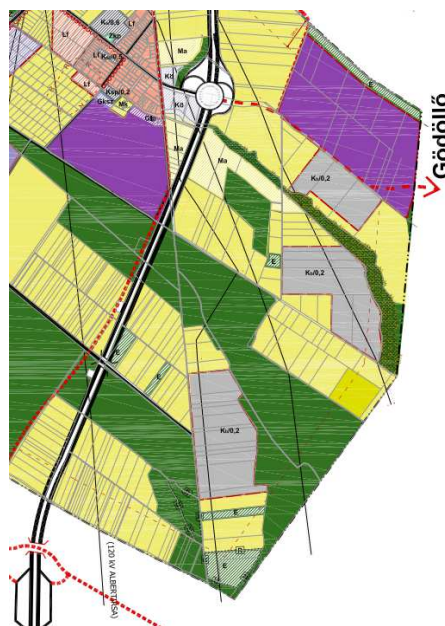
A település Csomád közigazgatási határának egy rövid északi szakaszán kapcsolódik, szerkezetileg nem meghatározó, erdő és mezőgazdasági területtel. Mindkét település településrendezési eszközeinek jelenleg készül a felülvizsgálata, egyéb, szerkezeti kapcsolatot

erősítő elem nem kerül betervezésre.

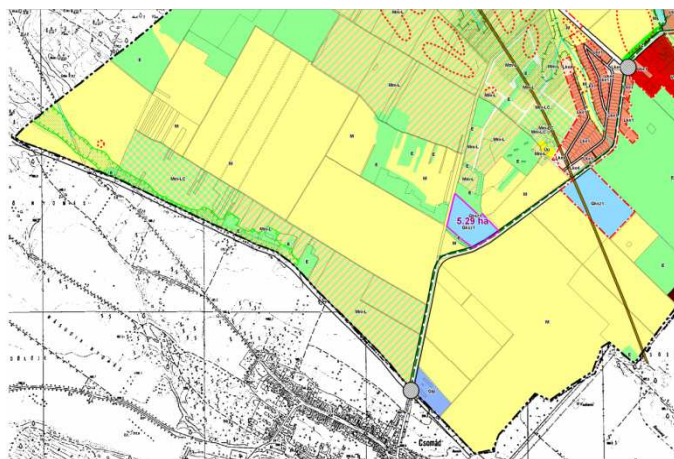
Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből - Vácrátót

Göd (északnyugati szomszéd):

A településre 2008-ban Gauder Péter településtervező vezetésével készült, és a 183/2008. (IX.25.) sz. Kt. határozattal lett elfogadva a településszerkezeti terv. A közös közigazgatási határhoz közel Gödön több beépítésre szánt, különleges és ipari gazdasági terület is kijelölésre került, amely hatással lehet Csomád mezőgazdasági területeire.



Órbottyán (északkeleti szomszéd):

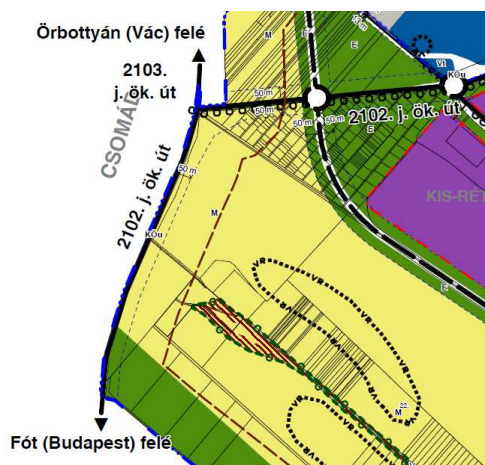


Órbottyán módosított és egységes szerkezetbe foglalt településszerkezeti terve Ongjerth Richárd vezetésével 2011-ben készült, és a 137/2011 (IV. 18.) sz. határozattal lett elfogadva.

A két település összekötő szerkezeti elem a 2013. sz. Csomád-Órbottyán ök. út

A közös közigazgatási határ ezen kívül mezőgazdasági területekkel csatlakozik. A fenti út mentén kijelölt kis kiterjedésű ipari gazdasági terület, valamint a Csomád és Órbottyán határára tervezett új út lesz hatással a településekre, így Csomádra is.

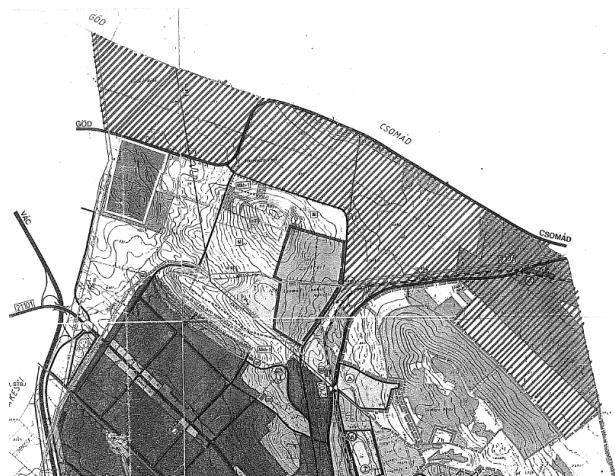
Veresegyház (keleti szomszéd):



Veresegyház Településszerkezeti tervét 2013-ban készítette az PESTTERV Kft., Pekár Zoltán vezető településtervezővel.

A két települést mezőgazdasági és erdőterületek kötik össze, így közvetlen kapcsolatot teremtő szerkezeti elem a települések között nincs.

Fót (déli szomszéd):



Fót nagyközség településszerkezeti terve 2004-ben készült. A két település nagy részben külterülettel, mezőgazdasági területekkel csatlakozik, de Csomád déli lakóparkja a közös közigazgatási határig terjed, amely határon egy aszfalt út is halad, valamint a szennyvíziszap lerakó védőtávolsága is átlóg Fótra. Ezen adottságokat mindkét település szerkezeti tervi beavatkozásainál figyelembe kell venni.

Mogyoród (délnyugati szomszéd):



Mogyoród módosított, egységes szerkezetbe foglalt településszerkezeti tervét 2007-ben készítette a Pro Arch. Építész Stúdió, R. Takács Eszter vezetésével.

A két település a Mogyoródon áthaladó HÉV vonaltól északra, csak egy ponton csatlakozik, egymáshoz közeli területei mezőgazdasági felhasználásúak, így jelentős szerkezeti kapcsolattal nem bírnak.

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

A hatályos fejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

Csomád község hosszútávú fejlődését szolgáló dokumentuma, a Településfejlesztési Koncepciója 2001-ben készült, és a 43/2001. (X.18.) sz. Kt. határozattal került elfogadásra.

A Koncepció az alábbi programokat fogalmazza meg a Község számára:

- A fejlesztés célja az, hogy a lakosság életkörülményein javítson. Lehetővé tegye a megfelelő lakásszám megépítését a szabad, a faluhoz csatlakozó területek bevonásával. Teremtse meg megfelelő kereteket a minőségi helyben lakáshoz, megállítva ezáltal az utóbbi időben csökkenő népességfogyást.
- Területkijelöléssel tegye lehetővé a helyben foglalkoztatás kiterjesztését, ezzel gazdaságilag segítse a közösséget a tervezett fejlesztés.
- A terv szabályozza egyértelműen a korábbi belterületeket, és az új, beépítésre szánt területeket is. Adjon megfelelő, a közösség és a tulajdonosok számára is kedvező lehetőségeket az építési és terület-felhasználási igényeknek, lehetőséget adva a harmonikus, a lakosság érdekeit figyelembe vevő falufejlesztéshez.

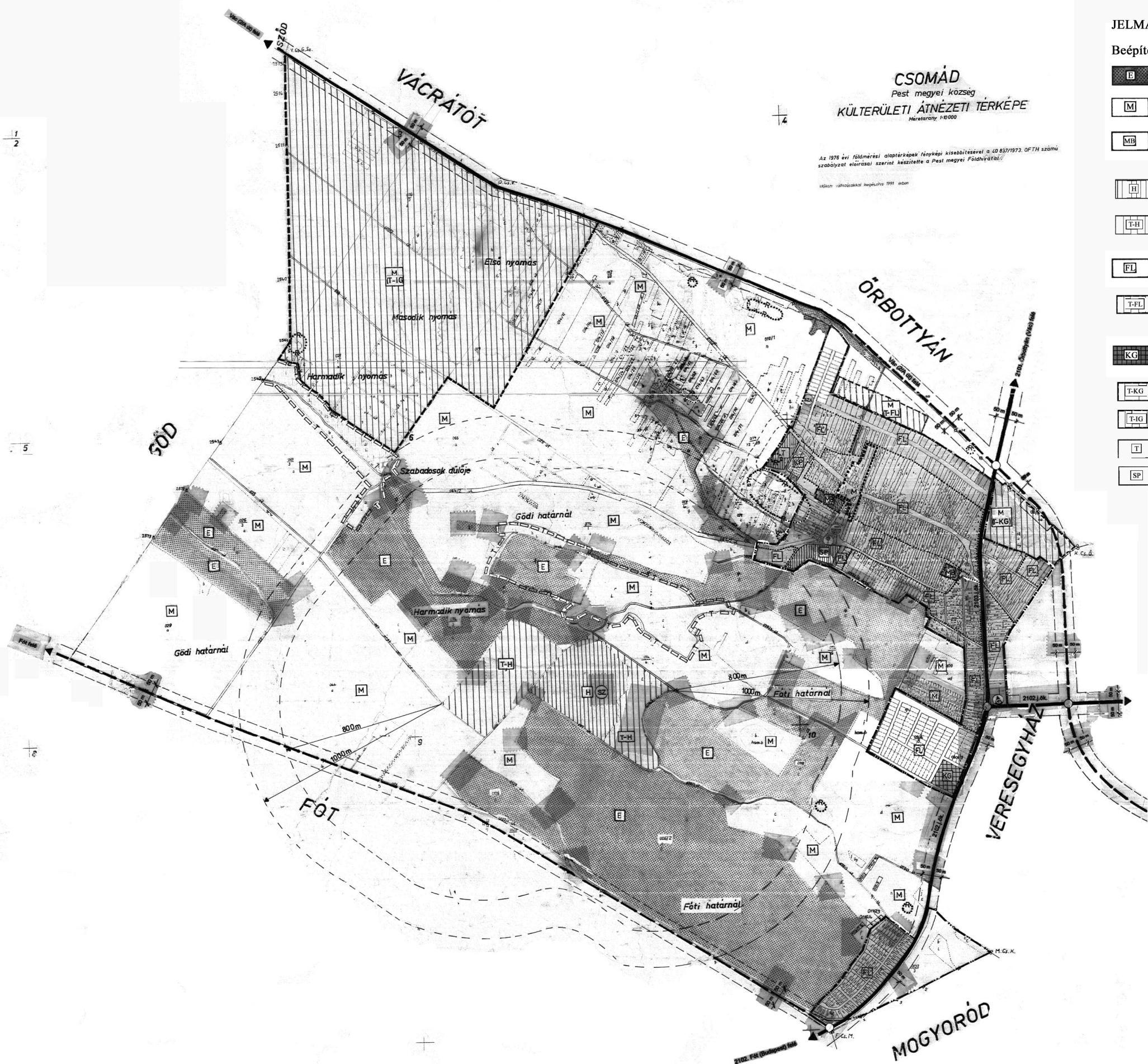
- Szolgálja ki az utóbbi időben egyre nyomasztóbb betelepülési igényeket, amelyek a lakosságszám jelentős emelkedéséhez vezetnek.
- A fejlesztés célja továbbá a település értékeinek megőrzése és harmonikus továbbfejlesztése, minőségváltás az idegenforgalmi szolgáltatás terén a táji adottságokat és a kedvező klimatikus viszonyokat kihasználva.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

A hatályban lévő településrendezési eszközök

2001-ben irodánk, a M'Érték Építészeti Tervező Kft. készítette a jelenleg hatályos Településszerkezeti tervet. A Településszerkezeti terv a 43/2001.(X.18.) sz. határozattal lett elfogadva. A terv azóta többször módosításra került, egységes szerkezetbe nem lett foglalva.

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv alaprendelete a 7/2001. (X. 19.) sz. önkormányzati rendelet, melyet szintén többször módosítottak: Öreg temető és környezetén, Déli területen, valamint a Sportpálya melletti területen.



JELMAGYARÁZAT:

Beépítésre nem szánt terület

E Erdőterület

M Mezőgazdasági terület

MB Kertes, mezőgazdasági művelésű terület

H Szilárd, folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló terület
T-H Tartalék terület szilárd, folyékony hulladék elhelyezésére

FL Falusias lakóterület

T-FL Tartalék lakóterület

KG Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

T-KG Tartalék kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület

T-IG Tartalék ipari gazdasági terület

T Temető

SP Sportpálya

Beépített, és beépítésre szánt, ill. beépítésre nem szánt területek határa

Övezethatár

védőtáv, védőterület

Települési főút

Fontosabb szintbeni közúti csomópont

Régészeti lelőhely

Műemléki környezet határa

Védelemre tervezett országos term. védelmi terület határa

Kommunális szilárd hulladéklerakó és kezelőhely

Víztorony (víztorny)

Vízműút

Szennyvíziszap átemelő

Gázfogadó állomás

Rajzszám:

CS 3 - 2001

Megbízó:

**CSOMÁD KÖZSÉG
POLGÁRMESTERI HIVATALA
2126 CSOMÁD
KOSSUTH L. U. 69.**

Munka megnevezése:

**CSOMÁD KÖZSÉG
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI
TERVE**

Tervlap megnevezése:

**TELEPÜLÉS SZERKEZETI ÉS
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI,
KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI
TERV**

Lépték:

1: 10 000

Tervező:

Mindszenti-Varga E.

Munkatárs:

Jakab Sándor

Megbízó: Csomád Község Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala
2161 Csomád, Kossuth út 69.

Megbízás: CSOMÁD KÖZSÉG
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

Rajz megnevezése:

Felülvizsgálandó TSZT

Tervező: Mindszenti - Varga Endre
okl. építészmérnök TT-2-13-0097-01

Társtervező: Tölgyesi Diána
településtervező

Tervező: M' ÉRTÉK Kft., 2600 Vác, Tabán u. 27/A

Rajz száma:

Méret-
arány: M=1:17.000

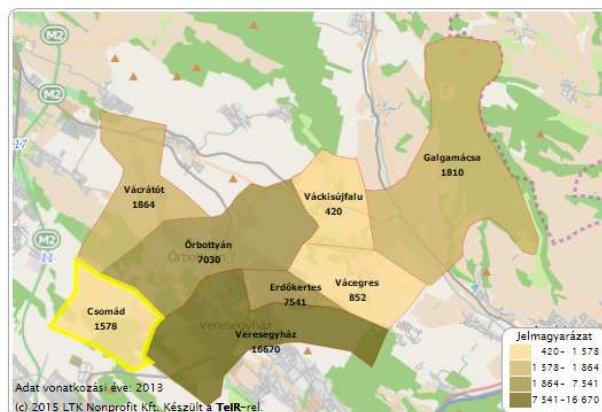
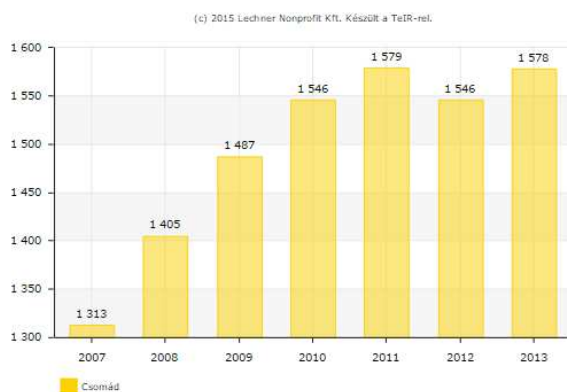
Dátum: 2015. október hó

CSV-01

1.7. A település társadalma

Demográfia, társadalom

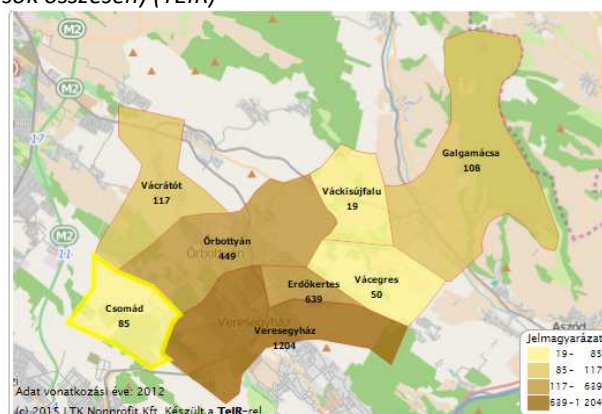
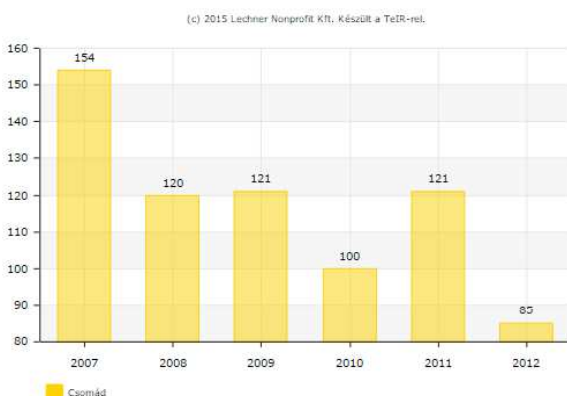
A lakónépesség alakulása



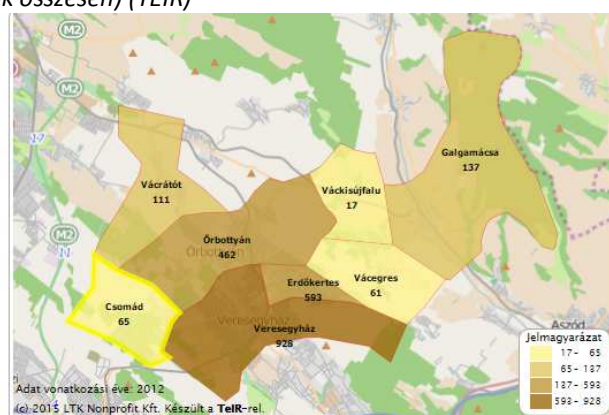
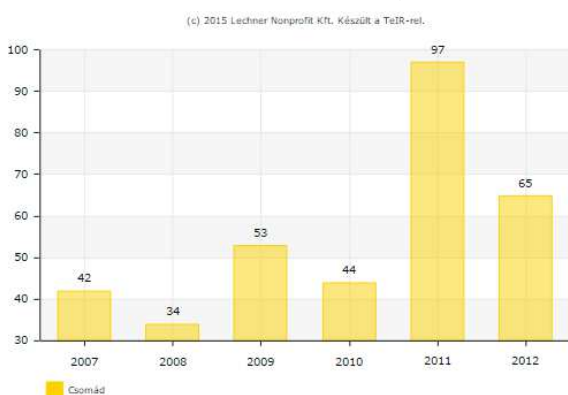
Csomád lakónépessége 2013-as adatok szerint 1578 fő. Lakónépessége 2007 és 2013 között szinte folyamatosan nőtt, egyedül 2012-ben volt 2,1%-os visszaesés.

Csomád lakónépessége Váckisújfaluval és Vácgressel megegyező nagyságrendű, ezzel kis kiterjedésüknek köszönhetően a kistérségben alacsony népességszámúnak számítanak.

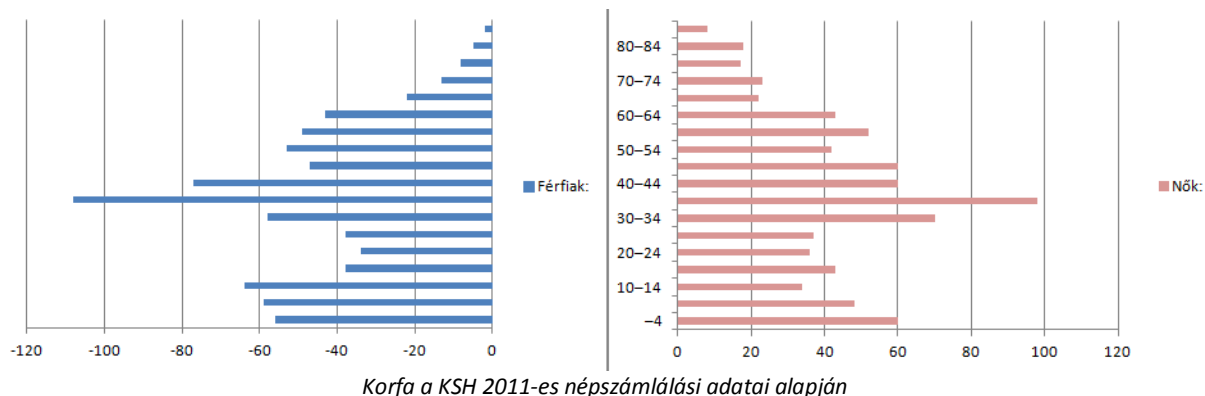
Odavándorlások száma (állandó és ideiglenes vándorlások összesen) (TEIR)



Elvándorlások száma (állandó és ideiglenes vándorlások összesen) (TEIR)

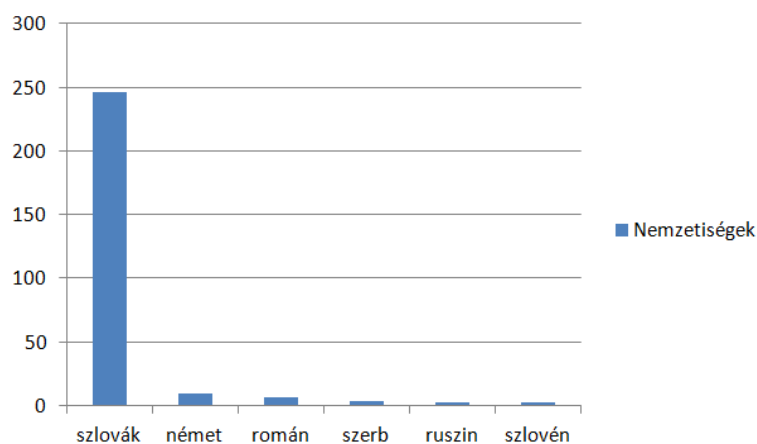


A vándorlások számát tekintve a vándorlási különbözet 2007 és 2012 között pozitív volt, az odavándorlók száma 366 fővel meghaladta az elvándorlókat.



A népszámlálás adatait tekintve egy stabil népességű település korfája rajzolódik ki, ahol jelentős mértékű a 35-39 éves fiatalok-középkorúak aránya. 70 éves kor fölött pedig jelentősen nagyobb arányú a nők száma.

Nemzetiségi összetétel



Csomádon a 2011-es népszámlálás adatai alapján az 1578 fős népességből a magyar nemzetiségűek aránya 1432 fő volt (90,7%-a a népességnek) és 25 fő volt valamely hazai kisebbséghez tartozó, ebből legnagyobb arányban (a lakosság 15,6%-a) a szlovákok.

Hazai nemzetiségekhez tartozók Csomádon
(Forrás: KSH 2011-es népszámlálása)

Képzettség, életminőség

	a megfelelő korúak százalékában		
	férfi	nő	összesen
10–X éves általános iskola első évfolyamát sem végezte el	0	0	0
15–X éves legalább általános iskola 8. évfolyam	99,7	97,9	98,8
18–X éves legalább érettségi	52,6	61,1	57,0
25–X éves egyetem, főiskola stb. oklevéllel	23,3	22,7	23,0

Egyetem, főiskola, stb. oklevéllel
rendelkezők a megfelelő korúak
százalékában, 2011
(Forrás: KSH népszámlálás)

Foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok

Csomád környéke a 2011. évi népszámlálás adatai szerint az átlagosnál jóval kedvezőbb képzettségi struktúrával rendelkezik. A kvalifikált munkások aránya megfelel a megyei átlagnak, az érettségizett valamint a főiskolai vagy egyetemi diplomás felnőttek aránya meghaladja a megyei átlagot.

Állandó lakosság (fő) (2011.)	1578 fő
Lakónépességen belül az alábbi korcsoportok aránya (2011.):	
0-14 éves (fiatal korúak)	20,3% (321 fő)
15-59 éves (aktív korúak)	63,3% (1000 fő)
60-x éves (időskorúak)	14,2% (224 fő)
Nyilvántartott álláskeresők száma (AFSZ 2015. febr. 20.)	30 fő
Nyilvántartott álláskeresők aránya a munkaképes korú népesség %-ában (AFSZ 2014.)	2,71%
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebbek arányában (KSH 2011. népszámlálás)	23,0% (247 fő)
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül (Telr 2001. január)	55% A kistérségben Vácegrest előzi meg, Órbottyánnal és Erdőkertessel azonos tartományba esik. A foglalkoztatottság a településen az országos átlag (49,7%) fölött van.
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (Telr 2001. január)	37% A kistérségben csak Vácegres mutatója rosszabb.
Rendszeres munka jövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül 2014. június (www.afsz.hu , KSH)	12,5%
A legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktívkorúakon belül (szegregációs mutató)	32,4 % (324 fő / 1000 fő (KSH, AFSZ, 2011.))

Települési identitást erősítő tényezők

Civil szervezetek (alapítványok, egyesületek):

Csomádon a társadalmi igények kielégítésére, programok szervezésére, egyes esetekben hagyományőrzésre, valamint az azonos vagy hasonló érdeklődésű lakosok számára az elmúlt húsz évben különféle civil szervezetek alakultak, amelyek a település közösségi életét hivatottak felpozícionálni.

Csomádi Községi Sportkör (Templom u. 12.sz.)

Az egyesület 25 éve az egyetlen nagyobb sportolási lehetőséget biztosító intézmény az itt élő fiatalok számára. Napjainkban 85, ebből 60 fiatal igazolt labdarúgójuk van. A felnőtt csapat legnagyobb bajnoki osztálya: Megye II. osztály. Egy futsal pályával, egy nagypályával, valamint öltözővel rendelkezik.

TRUCK SPRINT Autósport Egyesület (Petőfi Sándor u. 12.)

Az egyesület célja a térség autósport életének fejlesztése. Verseny és tömegsport rendezvények szervezése, részvétel hazai és nemzetközi autósport rendezvényeken. Az autósport népszerűsítése, utánpótlás nevelése. A versenyzők érdekeinek érvényesítése, az Egyesület és más egyesületek, cégek, szervezetek közötti együttműködés biztosítása a versenyzők felkészítése érdekében.

Esztergály Mihály Alapítvány (Kossuth u.69.sz.):

Esztergály Mihály eszmei örökségének őrzése és továbbvitele, a község kulturális örökségének megóvása, ápolása, kulturális rendezvények támogatása. Település történetének kutatása, feldolgozása. Önkormányzati fenntartású nevelési, oktatási intézmények működési feltételeinek javítása, kulturális és sportprogramjának támogatása. A határon túli magyar nemzetiséggel kapcsolatos tevékenység támogatása. Községi ifjúsági sporttevékenységgel kapcsolatos rendezvények támogatása.

Fialka Hagyományőrző Egyesület (Esztergály u. 5.):

Az egyesület célja a szlovák népeleti és népművészeti hagyományainak megőrzése, a szlovák nyelv ápolása.

Történeti és kulturális adottságok

Evangélikus templom:



1783-1784-ben épült késő barokk templom. Tornya 1799-1800-ban épült. Berendezése főoltár, klasszicista.

Petőfi kő:



1838-ban Petőfi Sándor is járt Csomádon. Itt tartózkodásának emlékére emelték és szentelték fel a paplak kertjében álló Petőfi követ. Él ma egy legenda mely szerint az e kő mellett álló olajfa alatt írta a fiatal Petőfi egyik versét.

1.8.A település humán infrastruktúrája

Humán közszolgáltatások

Oktatás

Csomádi Napsugár Óvoda és Bölcsőde (Kossuth Lajos út 71.):

- Bölcsőde (2161 Csomád, Szent I. u. 54.)
Az óvoda tagintézményeként működik, 22 férőhelyes, 2 csoport működik. Az épület 2014-ben épült, pályázati támogatással, akadálymentes, só szoba került kialakításra. Az épülethez udvar tartozik játszóeszközökkel. 2015 januárjában kezdte megműködését. 3 fő gondozó, 3 fő dajka, 1 fő kisgátló és 1 fő takarító alkalmazásával.
- Óvoda (2161 Csomád, Kossuth L. út 71.)

90 férőhelyes, 3 csoport működik. 1 fő intézményvezető, 6 fő óvodapedagógus, 3 fő dajka, 1 fő adminisztrátor, 1 fő ételmezésvezető, 4 fő főállású és 1 fő közfoglalkoztatott konyhai dolgozó.

Az épület I. üteme önerőből épült, 2008. októberében, a II. ütem pályázati támogatással valósult meg, 2011. novemberében került átadásra. Az udvaron játszóeszközök állnak rendelkezésre. Az intézményben Szlovák nemzetiségi kulturális nevelés is folyik, valamint a szociálisan hátrányos helyzetű gyermekek integrált nevelése, integrációs és képesség kibontakoztató felkészítése.

Esztergály Mihály Általános Iskola (Csomád, Irtvány u. 46.):

Az intézmény fenntartója Klebelsberg Intézményfenntartó Központ.

8 osztályos, 1 tornaterem 208 férőhelyes. 16 fő pedagógus, 1 fő iskolatitkár, 4 fő takarító. Az épület 2010-ben lett átadva. Részben pályázati támogatással készült.

Vállalja az integrált-nevelés oktatás kialakítását sajátos nevelési igényű gyermekek tekintetében, valamint a hátrányos helyzetű gyerekek tekintetében is.

Az iskolában tornaterem, az udvaron kézilabda pálya és játszóudvar szolgálja a gyermekek egészséges szabadidő eltöltését.

Egészségügy

Az orvosi ügyeletet a Veresegyházi Misszió Egészségügyi Központ adja, Csomádon **nincsen orvosi ügyelet.**

Fogorvosi rendelő is a szomszéd településen, Órbottyánban (Rákóczi Ferenc u. 88/2.) található: a hét négy napján 5 órás munkaidőben áll rendelkezésre.

Csomádon a **védőnői szolgálat** a Kossuth Lajos u. 67. sz. alatt, a Polgármesteri Hivatal mellett működik.

Egyéb szolgáltatások

Közösségi Ház (Csomád, Kossuth L u.103 sz.):

A Közösségi Ház állandó programjai hét közben főként sportprogramoknak ad helyet: asztalitenisz, aerobik, karate, kempo, zumba, stb. Hétvégén: Vásárok, termékbemutatók, egészségügyi szűrések, értekezletek zajlanak a közösségi házban.

Teleház (Csomád, Esztergály u.28.)

A Teleház célja: országos szintű vidékfejlesztési program beindítása, és fenntartása. A szegényebb emberek is ugyanolyan informatikai ismeretekhez jussanak, mint a módosabb réteg. A Teleházban minden szolgáltatás ingyenes, egyedül az internet használatnak van minimális összege. Itt lesz a székhelye továbbá a Csomádi Darts egyesületnek is. A Teleház helységeiben különböző kulturális programok is helyet kapnak.

Falumúzeum (Csomád, Kossuth L. út 9.):



A régi élet meghatározó tárgyaival berendezett lakóház megtekintése előzetes időpont kérés alapján lehetséges.

Esélyegyenlőség biztosítása

Az **önkormányzati esélyegyenlőségi program** tartalmazza különösen a helyi közügyekkel és a települési önkormányzat által ellátott feladatokkal kapcsolatos célokat, megvalósításuk forrásigényét és végrehajtásuk tervezett ütemezését.

Csomád Község Önkormányzatának Helyi Esélyegyenlőségi Programja (2013-2018) elfogadásával érvényesíteni kívánja az egyenlő bánásmód, és az esélyegyenlőség biztosításának követelményét, a közszolgáltatásokhoz történő egyenlő hozzáférés elvét, a diszkriminációmentességet, szegregációmentességet, a foglalkoztatás, a szociális biztonság, az egészségügy, az oktatás és a lakhatás területén a helyzetelemzés során feltárt problémák komplex kezelése érdekében szükséges intézkedéseket.

A program az alábbi feladatok megvalósítását tűzte ki célul:

Csomád település Önkormányzata az Esélyegyenlőségi Program elfogadásával érvényesíteni kívánja:

- az egyenlő bánásmód, és az esélyegyenlőség biztosításának követelményét,
- a közszolgáltatásokhoz történő egyenlő hozzáférés elvét,
- a diszkriminációmentességet,
- szegregációmentességet,
- a foglalkoztatás, a szociális biztonság, az egészségügy, az oktatás és a lakhatás területén a helyzetelemzés során feltárt problémák komplex kezelése érdekében szükséges intézkedéseket. A köznevelési intézményeket – az óvoda kivételével – érintő intézkedések érdekében együttműködik az intézményfenntartó központ területi szerveivel (tankerülettel).

A HEP helyzetelemző részének célja

- Elsődleges céluk számba venni az esélyegyenlőségi szempontból fókuszban lévő célcsoportokba tartozók számát és arányát, valamint helyzetét a településen.
- E mellett céluk a célcsoportba tartozókra vonatkozóan áttekinteni a szolgáltatásokhoz történő hozzáférésük alakulását, valamint feltárni az ezeken a területeken jelentkező problémákat.
- További céluk meghatározni az e csoportok esélyegyenlőségét elősegítő feladatokat, és azokat a területeket, melyek fejlesztésre szorulnak az egyenlő bánásmód érdekében.
- A célok megvalósításának lépéseit, azok forrásigényét és végrehajtásuk tervezett ütemezését az HEP IT tartalmazza.

A HEP IT célja

- Céluk a helyzetelemzésre építve olyan beavatkozások részletes tervezése, amelyek konkrét elmozdulásokat eredményeznek az esélyegyenlőségi célcsoportokhoz tartozók helyzetének javítása szempontjából.
- További céluk meghatározni a beavatkozásokhoz kapcsolódó kommunikációt.
- Szintén célként határozzák meg annak az együttműködési rendszernek a felállítását, amely a programalkotás és végrehajtás során biztosítja majd a megvalósítás, nyomon követés, ellenőrzés-értékelés, kiigazítás támogató strukturális rendszerét, vagyis a HEP Fórumot és a hozzá kapcsolódó tematikus munkacsoportokat.

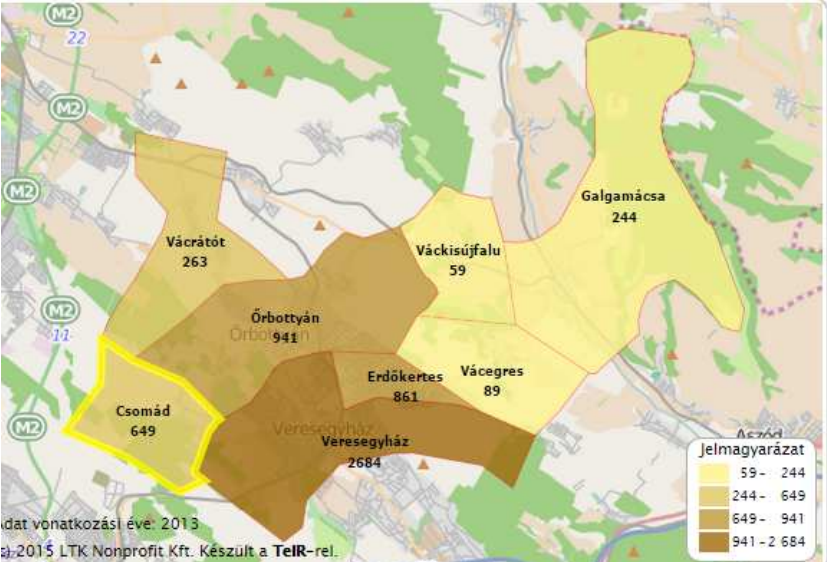
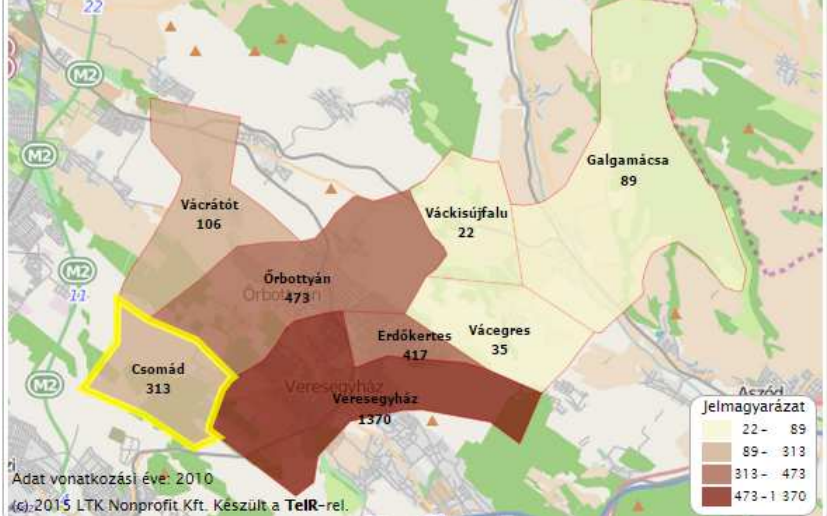
A program személyi és területi hatálya kiterjed az önkormányzat képviselő-testületére, a polgármesteri hivatalra, az önkormányzat által működtetett intézményekre, valamint a településen működő civil szervezetekre. A programban megfogalmazott célok és feladatok teljesítését a képviselő-testület évente felülvizsgálja.

1.9. A település gazdasága

A település gazdasági súlya, szerepköre

Csomád a két jól elkülönülő mikrotérség közül a városiasodó zónához tartozik, de a településen az intenzív gazdaságfejlesztés nem jellemző. Fejlődési pályájában a lakóterületek gyors növekedése hangsúlyos, minőségi kertvárosi élettér kialakulása zajlik. Településközi kapcsolatrendszere többirányú, a kistérségi központ Veregyházházhoz sok szállal kötődik, azonban megvan a kapcsolódása korábbi kistérsége, Dunakeszi, Fót irányába is. Vácrátót ugyancsak némileg periférikus helyzetű településnek tekinthető a kistérségben, amely a belső kapcsolatok mellett a váci kistérség közeli kistelepüléseivel tart fenn szoros viszonyt. A település a szuburbanizáció által érintett ugyan, de robbanásszerű növekedés sem lakó, sem gazdasági téren nem következett be.

A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

Regisztrált vállalkozások száma- GFO'11 2013 [db]	649	 Adat vonatkozási éve: 2013 © 2015 LTK Nonprofit Kft. Készült a TeIR-rel.
Működő gazdasági társaságok száma 2010 [db]	313	 Adat vonatkozási éve: 2010 © 2015 LTK Nonprofit Kft. Készült a TeIR-rel.

Működő vállalkozások száma nemzetgazdasági áganként (2010.)

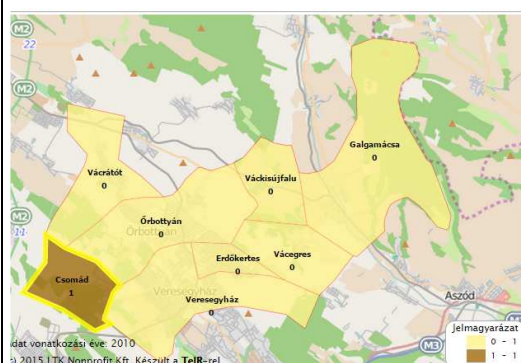
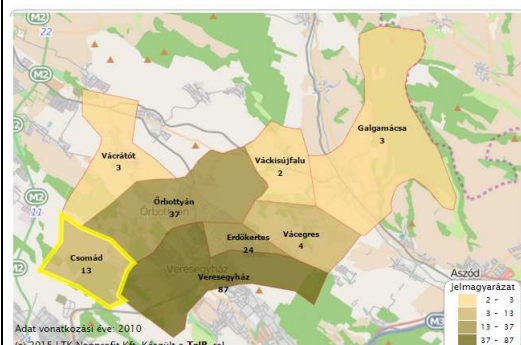
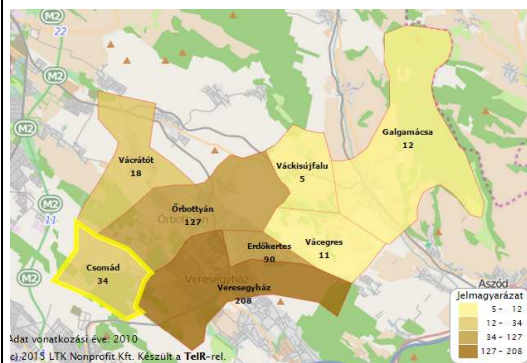
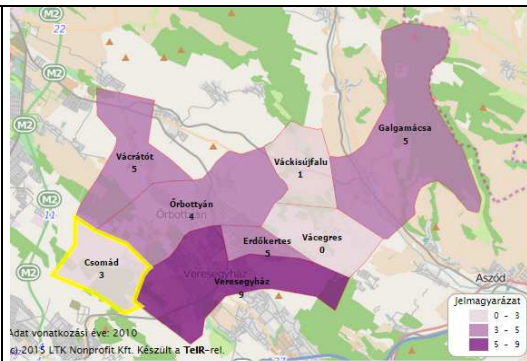
Az adat a gazdasági tevékenységek 2008. január 1-jétől érvényes egységes ágazati osztályozási rendszere (TEÁOR '08) alapján került gyűjtésre, ezért a korábbi évekkel egy időszorban nem összevethetők. A KSH ezen adatok közlését 2 éves késéssel hozza nyilvánosságra, mivel azok statisztikai vagy adóforrásokból utólag beszerzett, tényleges tárgyévi adatok, melyeket a tárgyévi adóbevallások feldolgozása után bocsát a KSH rendelkezésére a NAV.

Mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat:
3 db

Ipar-építőipar:
34 db

Feldolgozóipar:
13 db

Villamosenergia, gáz-, gőzellátás, légkondicionálás:
1 db

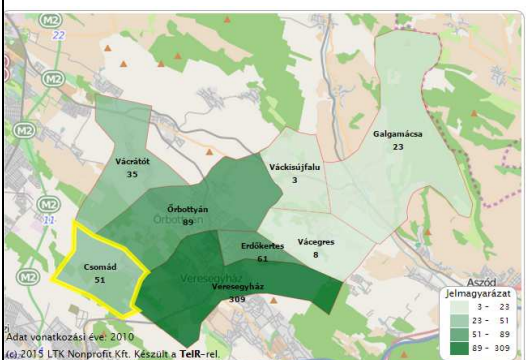
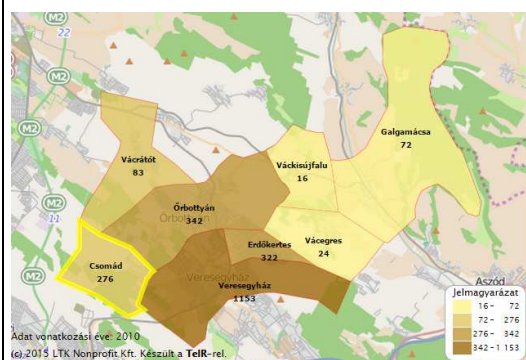
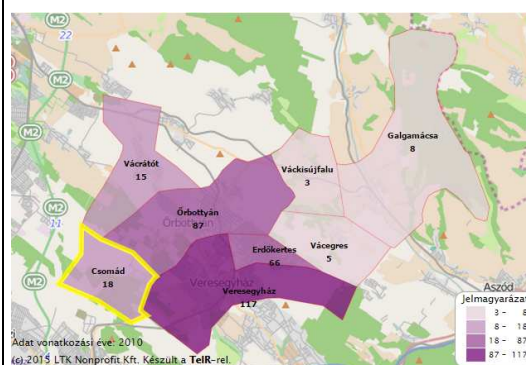
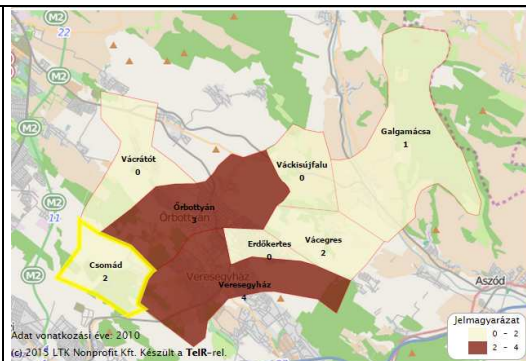


Vízellátás,
szennyvíz
gyűjtése,
kezelése,
hulladékgazdálko
dás,
szennyeződsme
ntesítés
nemzetgazdasági
ágban:
2 db

Építőipar:
18 db

Szolgáltatásokban:
276 db

Kereskedelem,
gépjárműjavítás:
51 db

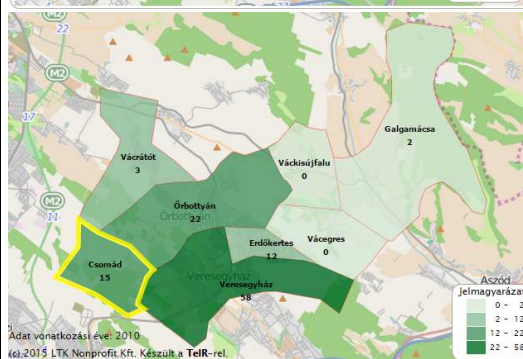
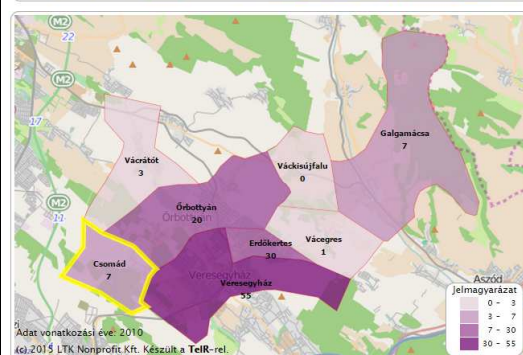
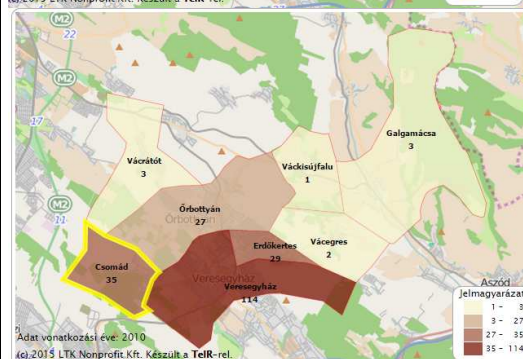
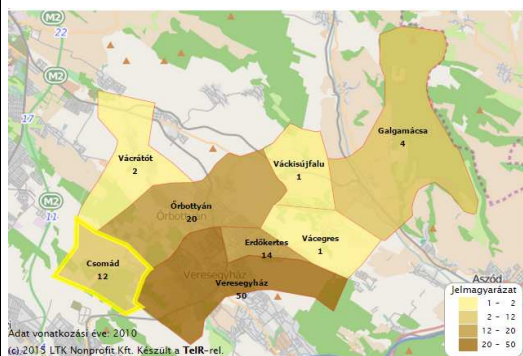
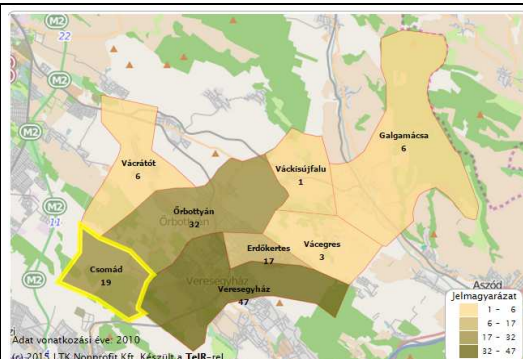


Szálláshely-
szolgáltatás,
vendéglátás:
12 db

Információ,
kommunikáció:
35 db

Pénzügyi,
biztosítási
tevékenység:
7 db

Ingatlanügyletek:
15 db



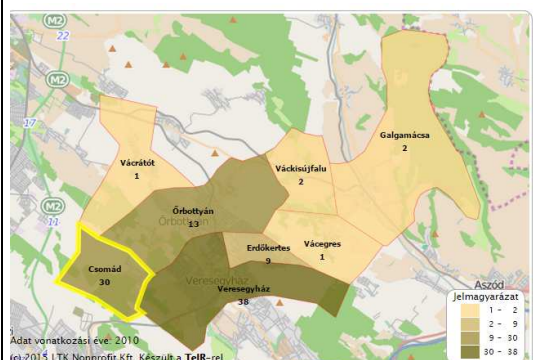
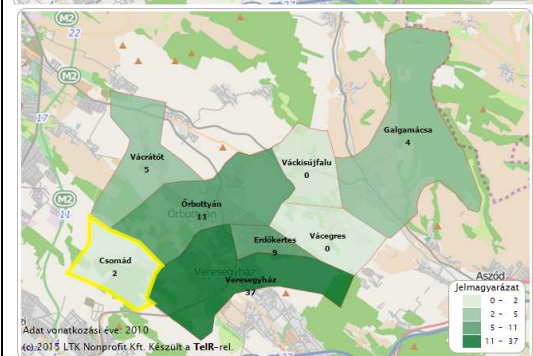
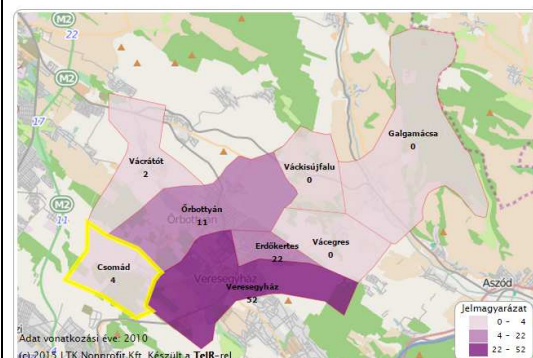
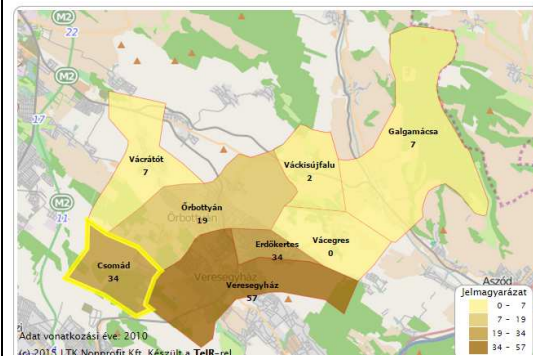
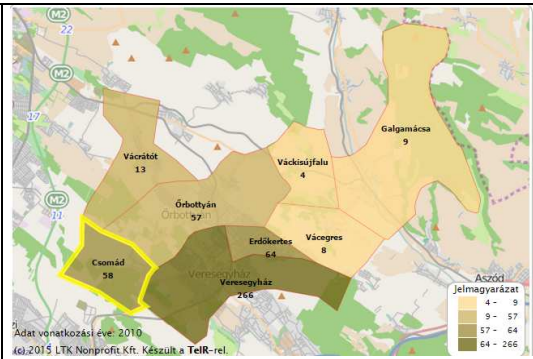
Szakmai,
tudományos,
műszaki
tevékenység:
58 db

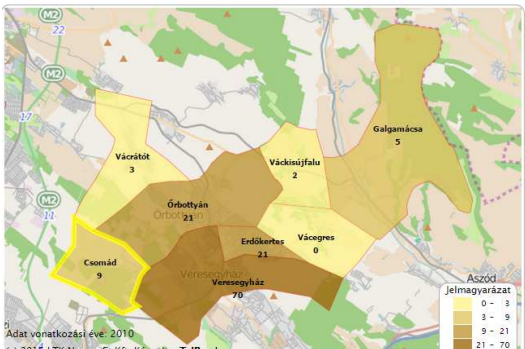
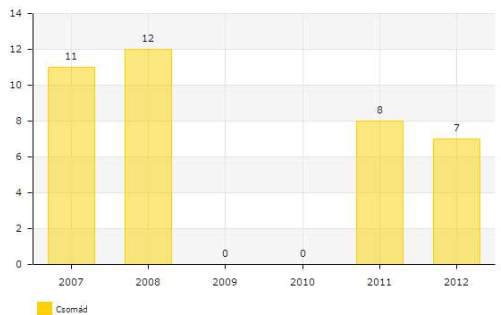
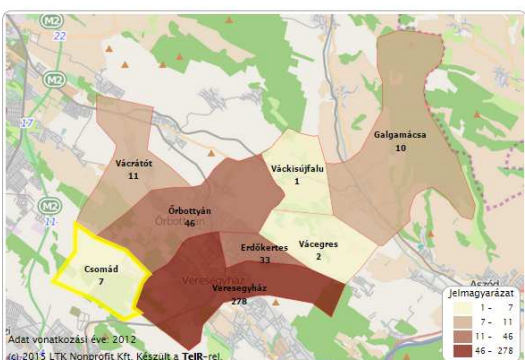
Adminisztratív és
szolgáltatást
támogató
tevékenység:
34 db

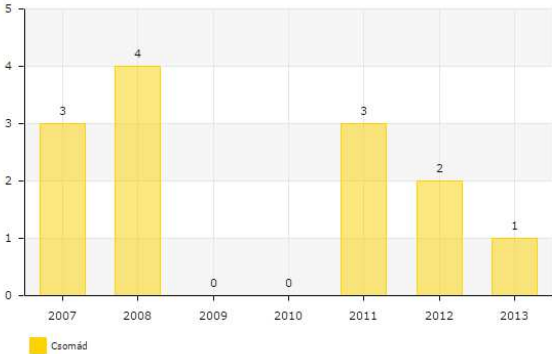
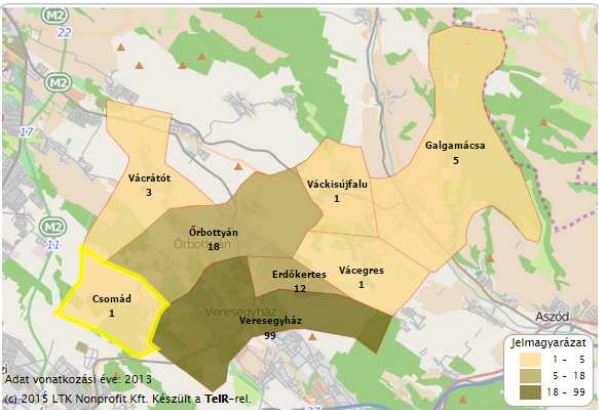
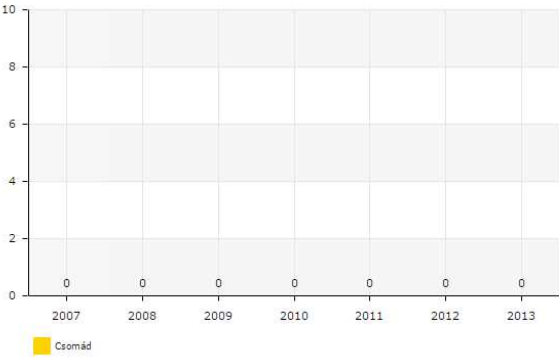
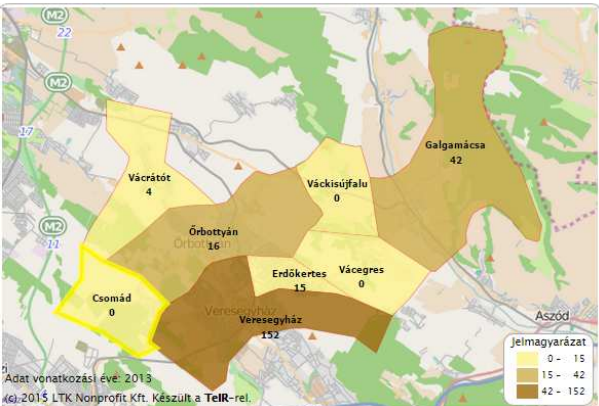
Oktatás
nemzetgazdasági
ágban:
4 db

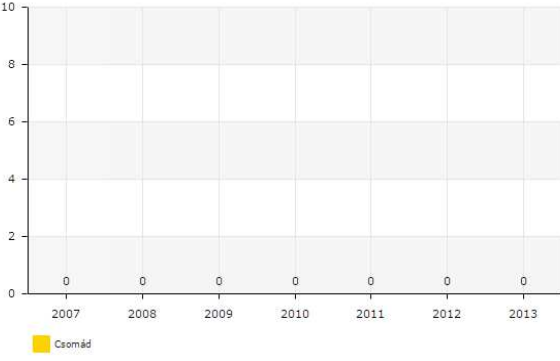
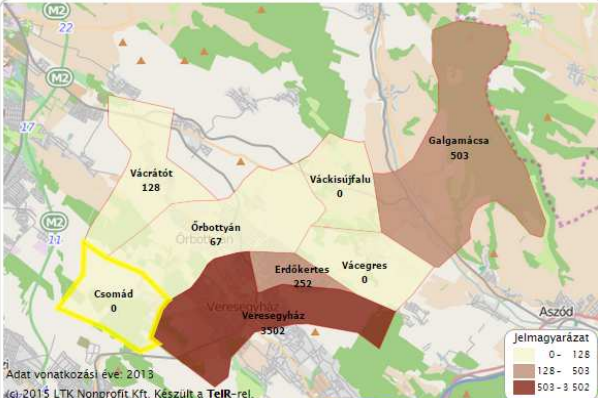
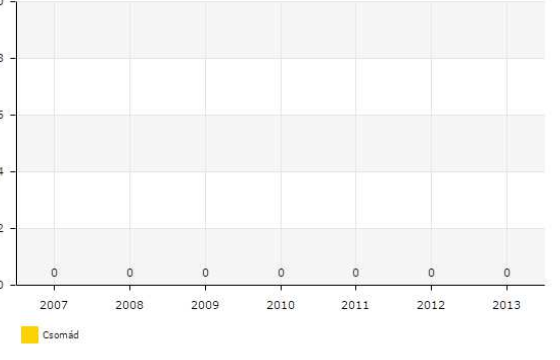
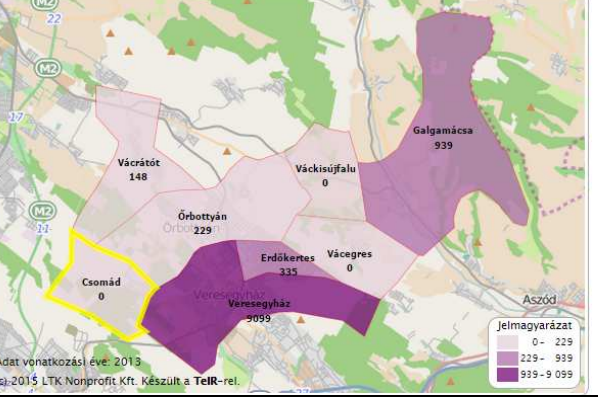
Humán-
egészségügyi,
szociális ellátás
nemzetgazdasági
ágban:
2 db

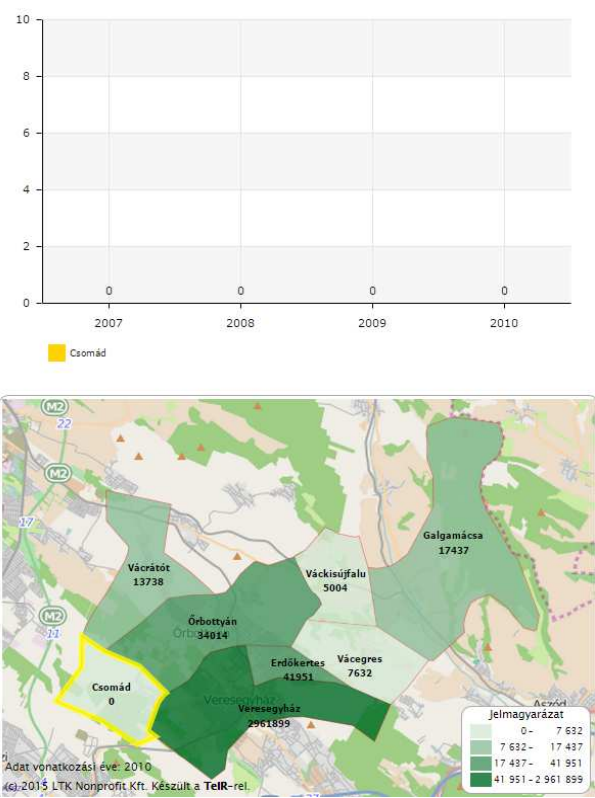
Művészet,
szórakoztatás,
szabadidő
nemzetgazdasági
ágban:
30 db



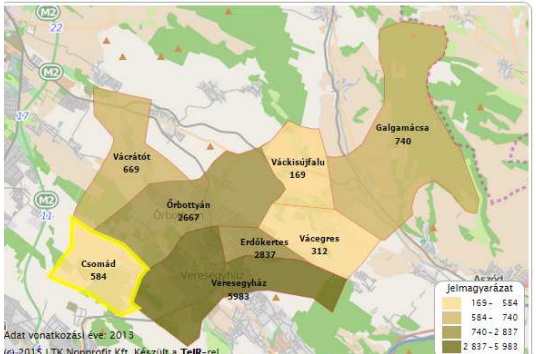
		Egyéb szolgáltatás nemzetgazdasági ágban: 9 db 	
Kiskereskedelmi üzletek száma (humán gyógyszertárak nélkül) (2012)	7	(c) 2015 Lechner Nonprofit Kft. Készült a TelR-rel.  Élelmiszer jellegű üzletek és áruházak száma 2013 [db] 2	
		 Ruházati szaküzletek száma 2013 [db] 0	

Vendéglátóhelyek száma	1	<table><thead><tr><th>Év</th><th>Vendéglátóhelyek száma</th></tr></thead><tbody><tr><td>2007</td><td>3</td></tr><tr><td>2008</td><td>4</td></tr><tr><td>2009</td><td>0</td></tr><tr><td>2010</td><td>0</td></tr><tr><td>2011</td><td>3</td></tr><tr><td>2012</td><td>2</td></tr><tr><td>2013</td><td>1</td></tr></tbody></table> Csomád  Adat vonatkozási éve: 2013 (c) 2015 LTK Nonprofit Kft. Készült a TeIR-rel.	Év	Vendéglátóhelyek száma	2007	3	2008	4	2009	0	2010	0	2011	3	2012	2	2013	1
Év	Vendéglátóhelyek száma																	
2007	3																	
2008	4																	
2009	0																	
2010	0																	
2011	3																	
2012	2																	
2013	1																	
Összes szálláshely szállásférőhelyeinek száma (kereskedelmi és magánszállásadás)	0	<table><thead><tr><th>Év</th><th>Szálláshely szállásférőhelyeinek száma</th></tr></thead><tbody><tr><td>2007</td><td>0</td></tr><tr><td>2008</td><td>0</td></tr><tr><td>2009</td><td>0</td></tr><tr><td>2010</td><td>0</td></tr><tr><td>2011</td><td>0</td></tr><tr><td>2012</td><td>0</td></tr><tr><td>2013</td><td>0</td></tr></tbody></table> Csomád  Adat vonatkozási éve: 2013 (c) 2015 LTK Nonprofit Kft. Készült a TeIR-rel.	Év	Szálláshely szállásférőhelyeinek száma	2007	0	2008	0	2009	0	2010	0	2011	0	2012	0	2013	0
Év	Szálláshely szállásférőhelyeinek száma																	
2007	0																	
2008	0																	
2009	0																	
2010	0																	
2011	0																	
2012	0																	
2013	0																	

Vendégforgalom	0	(c) 2013 LTK Nonprofit Kft. Készült a TelR-rel.  Adat vonatkozási éve: 2013 (c) 2013 LTK Nonprofit Kft. Készült a TelR-rel.  Adat vonatkozási éve: 2013 (c) 2013 LTK Nonprofit Kft. Készült a TelR-rel.
Vendégéjszakák száma szálláshelyeken	0	(c) 2013 LTK Nonprofit Kft. Készült a TelR-rel.  Adat vonatkozási éve: 2013 (c) 2013 LTK Nonprofit Kft. Készült a TelR-rel.  Adat vonatkozási éve: 2013 (c) 2013 LTK Nonprofit Kft. Készült a TelR-rel.

Iparűzési adó (1000Ft) Az adatot 2 éves késéssel hozza nyilvánosságra a Magyar Államkincstár, mivel az önkormányzati beszámolók a tárgyévét követően kerülnek leadásra, melyek feldolgozása időigényes.	0	 The top part of the figure is an empty bar chart with a vertical axis from 0 to 10 and a horizontal axis for the years 2007, 2008, 2009, and 2010. A legend below the chart shows a yellow square for 'Csomád'. The bottom part is a map of the Csomád district, divided into several sub-districts with their respective population values: Vácrtót (13738), Órbottyan (34014), Csomád (0), Váckisújfalu (5004), Erdőkertes (41551), Vácegres (7632), Galgamácsa (17437), and Veresegyház (296189). A legend for the map shows population ranges: 0-7632, 7632-17437, 17437-41951, and 41951-296189. Text at the bottom of the map indicates 'Adat vonatkozási éve: 2010' and '(c) 2015 LTK Nonprofit Kft. Készült a TeIR-rel.'
--	----------	--

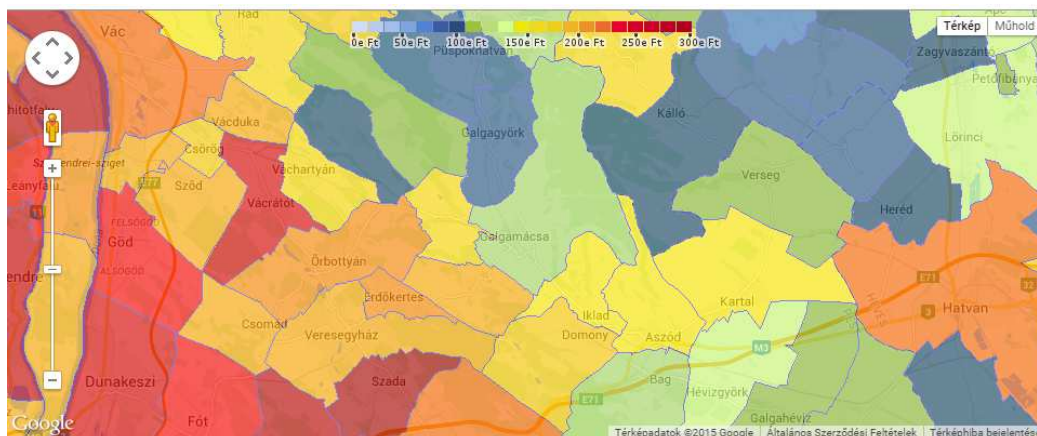
Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat) Ingatlanpiaci viszonyok

	Települési szintű adat	
Lakásállomány		
Lakásállomány (2012)	584 db	 The map shows the same Csomád district as the previous figure, but with housing stock data for 2012. The sub-districts and their values are: Vácrtót (669), Órbottyan (2667), Csomád (584), Váckisújfalu (169), Erdőkertes (2837), Vácegres (312), Galgamácsa (740), and Veresegyház (9983). The legend shows population ranges: 169-584, 584-740, 740-2837, and 2837-9983. Text at the bottom indicates 'Adat vonatkozási éve: 2013' and '(c) 2015 LTK Nonprofit Kft. Készült a TeIR-rel.'

Épített lakások száma a 2012. évben (üdülők nélkül) (Használatba vételi engedélyt kapott lakások) (T-STAR, 2012)	7 db	Adat vonatkozási éve: 2012 (c) 2015 LTK Nonprofit Kft. Készült a TeIR-rel.
Megszűnt lakások száma T-Star	0 db	Adat vonatkozási éve: 2012 (c) 2015 LTK Nonprofit Kft. Készült a TeIR-rel.
Közüzeti ivóvízvezeték-hálózatba bekapcsolt lakások aránya (%) (KSH, 2012)	91%	
Közüzeti ivóvíz hálózat hossza (km) (TEIR, 2011)	17,5	
Közcsonna hálózatba bekapcsolt lakások aránya (%) (KSH, 2012)	76%	
Közüzeti szennyvízcsatorna hálózat hossza (km) (TEIR, 2012)	23,2	
Alacsony komfort fokozatú lakott lakások aránya (félkomfortos, komfort nélküli, szükség lakás) (KSH Népszámlálás 2001)	20	

Négyszétméterárak alakulása 2014 októberében:

A Veresegyházi kistérség legmagasabb négyszétméterárai Vácrátóton a legmagasabbak, utána Órbottyán és Erdőkertes következik, majd Csomád, Veresegyház és Vácegres, és a legalacsonyabbak Váckisújfalun.



(forrás: <http://www.ingatlanet.hu/statisztika/Magyarország>)

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere

Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program

Csomád község Gazdasági Programja 2014-2019-ig tartó időszakra szól. A gazdasági program elkészítésének célja, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete a ciklusának időtartama alatt egy egységes, előre meghatározott célrendszer szerint működjön, fejlődjön.

A költségvetés főbb szerkezete és a várható tendenciák

A költségvetési kiadások lényegében az intézmények kiadásait jelentik. A csomádi polgármesteri hivatalon kívül a napköziotthonos óvoda és a bölcsőde tartoznak az önkormányzati intézmények közé. A kiadások személyi kiadások és járulékok, dologi kiadások, és kismértékű beruházási kiadások. Főbb kiadások még az önkormányzat köznevelési feladatainak támogatása, valamint a szociális és gyermekjóléti feladatainak támogatása. Az önkormányzat általános tartalékot is képez.

A költségvetési kiadások közül a következő években várható, hogy a személyi juttatások és a munkaadókat terhelő járulékok nagyságát és arányát növeli a kötelező munkabér-emelés (minimálbér-emelés, kötelező átsorolások stb.), az emelkedő járulékok, csökkenti az átgondoltabb személyi juttatás, gazdálkodás miatti megtakarítás, a dologi jellegű kiadások nagyságát és arányát növeli az infláció, és az ÁFA, csökkentheti a még takarékosabb, gazdaságosabb, megfontoltabb gazdálkodás.

A bevételek működési bevételekből (helyi adó bevételek) és ellátási díjakból állnak.

A költségvetési bevételek közül nőttek az önkormányzatok sajátos működési bevételei (a helyi adó bevételek), csökkentek az önkormányzatok költségvetési támogatása jogcímen kapott összegek, különösen a normatív támogatások. A költségvetési bevételek szerkezetére hatást gyakorolhat az, hogy a költségvetési támogatások reálértéke csökken, és egyre több saját bevétel megszerzésére, illetve pályázati források bevonására lesz szükség, illetve a fejlesztésekhez hitelfelvételre is szükség lehet.

A gazdasági program anyagi forrásainak megteremtése

Az Önkormányzat bevételei körében az állami támogatás további csökkenésével kell számolni a ciklusban. A saját bevételek növelése terén az önkormányzat jelenleg nem lát lehetőséget az adókörenek bővítésében, de az adómérték növelését sem látja időszerűnek. A közszolgáltatások nyújtásának finanszírozása érdekében, de az elvárható, méltányos, igazságos közteherviselés elve alapján az adóviselési képességgel rendelkezők továbbra is hozzá kell, hogy járuljanak az indokolt közösségi kiadásokhoz.

A hivatalnak azonban minden jogszerű eszközt /ellenőrzés, behajtás, végrehajtás/ alkalmaznia kell az adóbevételek megszerzéséért, a hátralékok csökkentéséért. A bevételi lehetőségek kiaknázása érdekében ezért fokozott figyelmet kell fordítani az előírt bevételek beszedésére, a kintlévőségek behajtására, hangsúlyosabb szerepet kell kapnia az adóellenőrzésnek. A gazdasági stabilitás biztosítása érdekében a meglévő intézményhálózat működésében rejlő tartalékokat fel kell tárni, a gazdaságosabb működés érdekében az indokolt szerkezeti változtatásokat végre kell hajtani.

A pénzügyi politika része a kiadások legszükségesebb mértékre korlátozása, az ésszerű, takarékos gazdálkodás. Ezen az úton kell továbbhaladni, és csak az indokolt igényeket finanszírozhatóan kielégítő intézményhálózatot, illetve közszolgáltatási struktúrát kell működtetni.

Az UNIÓ által kiírt pályázati lehetőségeket széleskörűen ki kell használni. Az önkormányzati intézmények még inkább kell, hogy éljenek a pályázatok útján, illetve az alapítványok révén megszerezhető források működésbe, fejlesztésbe történő bevonásával. Cél, és nem könnyen megoldható feladat a költségvetési egyensúly megőrzése.

Az önkormányzat csak olyan kötelezettséget vállal, amely reálisan megvalósítható költségvetési fedezete több oldalról biztosítva van /saját, átvett pénzeszközök, pályázat, hitel/.

Az önkormányzat gazdálkodását a vonatkozó jogszabályi előírások mellett a település rövid és hosszú távú igényeinek, céljainak megfelelően alakítja. A lehetséges kapacitásokat jobban ki kell használni, annak érdekében, hogy a fajlagos ráfordítások csökkenjenek.

Gazdasági program

Csomád Község Önkormányzat 2010-2014 évekre vonatkozó Gazdasági programjában meghatározta stratégiai célkitűzéseit és azok irányvonalait. A kötelezően ellátandó, valamint az önként vállalt feladatok, fejlesztések és beruházások feladattervének meghatározására a ciklusprogram iránytűt szolgáltat. Az irányvonalak és konkrét feladatok meghatározására a ciklusprogram iránytűt szolgáltat.

Az ötéves ciklusra vonatkozó legfontosabb célkitűzések:

– Az Önkormányzat és **Intézményei zökkenőmentes működési feltételeinek biztosítása.**

100%-os uniós pályázati támogatással 2015. évben megvalósult a napelemes rendszer telepítése, mely az Általános Iskola és az Óvoda áramellátását fogja biztosítani.

A 2014-ben elkezdett Templom utcai játszótér építése lassan befejeződik és tavasszal átadjuk a gyermekeknek és felnőtteknek.

– **Egészségház megépítése**, mely jelenleg a legnagyobb projekt Községünkben. A márciusban indult beruházás összege nettó 106 M Ft, az eszközbeszerzéssel együtt összesen körülbelül bruttó 150 M Ft. Az adóssághkonszolidáció során BM pályázaton 20 M Ft-ot kaptunk, amely összeget erre a kivitelezésre fogunk felhasználni. Az épületben terveink szerint kettő orvosi rendelő, egy védőnői rendelő, posta helyiség és gyógyszerár is kialakításra kerül. Az egészségház tervezett műszaki átadása: 2015. november, a tervezett nyitás: 2016. január.

Uniós és hazai pályázatok, illetve önerő függvényében az alábbi nagyobb beruházásokat szeretnénk megvalósítani:

Új Polgármesteri Hivatal építése. A jelenlegi épület közel 80 éves, teljes felújításra szorulna, mely költségből új épületet tudunk építeni. Ezen beruházás által a Község intézményhálózata teljesen kiépülne.

Járdaépítés, felújítás. Első ütemben terveznénk a Kossuth L. úton, az Esztergály és Templom utcákban a járda felújítást.

Kerékpárút építése. Az új kerékpárút a Verebeshegy utcától a Vasútállomásig épülne. A két településrészt kötné össze és tenné lehetővé a korunk követelményeinek megfelelő biztonságos közlekedést.

Útépitések. Községünk úthálózatát két területen szeretnénk fejleszteni, illetve szilárd burkolattal ellátni. Egyik újonnan kiépítendő szakasz az általános iskolánk utcája, az Irtvány utca. Az utca 2000 méter hosszú, és a nagy gépjárműforgalmú József Attila utcába csatlakozik, a fejlesztéssel így az iskolába érkező és onnan távozó gépjárműforgalom biztonságosabban csatlakozhatna az országos közút forgalmához. A másik szakasz a már szinte teljesen belterületbe vont és ennek megfelelően egyre inkább állandó lakosok számára otthont nyújtó valamikori zártkertek, itt is szeretnénk az utakat szilárd burkolattal ellátni. Ezzel a fejlesztéssel az ott lakók régi és jogos kérése teljesülne. Ebben a projektben a Fő, a Tavasza, a Nyár, az Ősz, és a Tél utca az érintettek.

Új játszótér építése. A Leventeföldön a Bölcsőde melletti területen tervezzük egy kisebb játszótér kialakítását.

Csapadékvíz, felszíni vízelvezetés: Az elmúlt években sajnos sokszor voltak az átlagtól jóval csapadékosabb időszakok. Sokszor komoly gondokat okozott a felszíni csapadékvíz elvezetése. Felkészülten várjuk a reménység szerint kiírásra kerülő pályázatot. Geodéziai felméréssel már rendelkezünk. Szándékunkban áll a terveket elkészíttetni és a vízjogi engedélyt beszerezni. Megfelelő pályázat esetén a közeljövőben meg tudnánk oldani ezt a problémát.

Szennyvízcsatorna rendszer: Pályázati támogatást remélünk nyomott rendszerű csatornahálózatunk korszerűsítésre. 2001, 2002-ben megépült a csatornahálózatunk, de azóta bebizonyosodott, hogy az akkor választott megoldás, az úgynevezett nyomásos rendszer ebben a formában nem tud megfelelően működni. Egy szennyvízrendszernél jelentkező hibás működés pedig érthetően erősen kellemetlen hatásokkal jár. Ez a rendszer főleg a régi falurészt érinti. Tervekkel, vízjogi engedéllyel rendelkezünk. Nagyon nagy segítség lenne, ha az előkészített tervekkel részt vehetnénk megfelelő pályázaton, és gravitációs csatorna megvalósulásával kiválthatnánk ezt a hibás rendszert.

Geotermikus energia: Hosszú távú terveink között szerepel a Község alatt található termálvíz hasznosítása. A szükséges elvi vízjogi engedéllyel rendelkezünk. A vonatkozó előírások szerint két kút fúrása szükséges. Az egyik kutat az Irtvány utcában tervezzük kiépíteni, itt az iskola közelsége miatt egy tanuszoda kialakítására is lenne lehetőség, a beruházás megtérülési idejét nagyban csökkentené egy a termál-hőre és a termálvízre egyaránt koncentráló komplex rendszer kialakítása. Lehetőség lenne üvegházi termesztésre vagy más olyan üzleti tevékenység folytatására, amelynél versenyelőnyt jelentene a termál-hő felhasználása, majd a lehűlt vizet ásványvízként kívánnánk forgalomba hozni. Ehhez a projekthez nélkülözhetetlennek tartjuk a pályázati támogatást.

Közüvilágítás korszerűsítés. A 2002-ben felújított közvilágítási hálózatunk elavult. Lehetőség nyílik energiatakarékos ledes lámpák beépítésére, mely komoly megtakarítást eredményezne.

Buszperonok, buszvárók kiépítése, felújítása tervezzük a buszmegállók fedett váróinak kicserélését, illetve ahol még nincs megépítését a József Attila utca, Táncsics utca, Verebeshegy utca, Lestyina. Buszperon terveket rendelkezünk a Táncsics közre és a József A. utcára. A buszperonok egyrészt az utasok föl-, és leszállását teszik biztonságosabbá, másrészt a közösségi közlekedésben résztvevőket védik majd az időjárás viszontagságaitól.

Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere

Csomád Község Önkormányzat településfejlesztési politikájának célkitűzése, hogy az önkormányzati vagyon a Képviselő-testület ciklusa alatt tartósan ne csökkenjen. Csak olyan fejlesztéseket vállaljon, melyekkel a megvalósuló eszközöket, programokat a működtetés során is zökkenőmentesen finanszírozni tudja.

Az Önkormányzat következő településfejlesztési céljai olyan célok, melyek a település általános fejlesztését segítik elő, valamint a közszolgáltatások biztosításához és fenntartásához kapcsolódnak.

Gazdaságfejlesztési tevékenység

A helyi vállalkozásokkal kapcsolatos elképzelések megvalósítása azért fontos feladat, mivel a vállalkozások közvetve-közvetlenül a település fejlődését segítik, javítják a termékekkel, szolgáltatásokkal való ellátottságot, munkahelyet teremtenek. Csomád a helyi vállalkozásokra iparűzési adót nem vet ki.

A vállalkozók támogatásával kapcsolatos fejlesztési elképzelések:

- A helyi vállalkozások támogatása, érvényesülésének segítése érdekében össze kell állítani az ún. vállalkozói térképet, mely tartalmazza, hogy a településen mely vállalkozások mivel foglalkoznak és milyen címen található a telephelyük.
- Az Önkormányzat honlapján bemutatkozási lehetőséget kell biztosítani a helyi vállalkozásoknak.

Foglalkoztatáspolitikai

A munkahelyteremtés feltételeinek elősegítése érdekében az Önkormányzat:

- a fejlesztési elképzeléseknél meghatározottak szerint támogatja a helyi ipart, a helyi vállalkozásokat, valamint az idegenforgalommal érintett vállalkozókat,
- támogatja a helyi gazdaság megerősödését, ehhez igyekszik kedvező feltételeket teremteni, hogy a vállalkozók számára munkahely-bővítési lehetőséget teremtsen,
- a közszolgáltatások megtartása, illetve bővítése révén munkahelyet teremt, és tart fenn a köztisztviselők, közalkalmazottak foglalkoztatásával,
- aktívan részt vesz a munkaadók és munkavállalók igényeinek közvetítésében, ehhez a honlapján hirdetési lehetőséget biztosít,
- rendszeresen együttműködik a munkaügyi hivatalokkal. (közmunka program).

Közfoglalkoztatás

A közmunka program előnyt biztosít az állás nélküli személynek azáltal, hogy a közmunka ideje munkavégzésnek minősül, másrészt előnyt jelent a foglalkoztatónak, mivel kedvező anyagi feltételekkel (részben a munkaügyi központ pályázati finanszírozásával) tud ellátni közcélú feladatokat.

A közmunkások foglalkoztatásával kapcsolatban az Önkormányzat

- megvizsgálja a közmunkások foglalkoztatásának lehetőségeit,
- kihasználja a közmunkával való foglalkoztatás finanszírozási előnyeit.

Lakás- és helyiséggazdálkodás

Az Önkormányzat lakásgazdálkodási tevékenysége során gondoskodik a lakásgazdálkodáshoz kapcsolódó helyi rendeletek felülvizsgálatáról, kezdeményezi a különböző közszolgáltatások fenntartásához szükséges szolgálati lakás, bér lakás állomány állagának javítását.

Az Önkormányzat az egyéb, nem lakáscélú helyiségei kihasználása lehetőségeit rendszeresen megvizsgálja. A hasznosítás során figyelembe veszi a közszolgáltatások biztosításának elsőbbségét, majd a felesleges kapacitások gazdaságos kihasználására törekszik.

Intézményfenntartás

Az Önkormányzat a közoktatás biztosítása, és színvonalának javítása érdekében a következő feladatokat látja el:

- Gondoskodik az óvodai ellátás megszervezéséről, az általános iskolai ellátás biztosításáról.
- Áttekinti az intézményműködtetés formáját (közös fenntartás, intézményirányító fenntartás, kistérségi társulás stb.), valamint a vonatkozó alapidokumentumokat.
- Az intézményhálózat működtetésére vonatkozóan felméri, hogy a működtetés milyen formában történhet; meg lehet-e tartani az intézményeket külön-külön, vagy tagintézményesíteni kell.
- Az intézményeknél kezdeményezni kell az energiatakarékossági szempontok előtérbe kerülését: a fűtés, a víz, és villamos energia költségek csökkentését,
- Intézkedéseket tesz az intézmények kihasználtságának növelésére, ennek érdekében támogatja az intézményt népszerűsítő programok szervezését, valamint az intézményeknek bemutatkozási lehetőséget biztosít az Önkormányzat honlapján.
- Szorgalmazza az oktatási intézmények közötti kapcsolat építését és fenntartását.
- Az Önkormányzat segíti az intézmények pályázati tevékenységét, figyelemmel kíséri a benyújtott pályázatokat és azok megvalósulását.

Az általános iskola fenntartója a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ.

1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások

A településüzemeltetési feladatok főbb szervezési, lebonyolítási feladatait az önkormányzati hivatal végzi. Az Önkormányzat közigazgatási, lakás és egyéb gazdálkodási feladatait Csomád Község Polgármesteri Hivatala látja el.

A kisebb üzemeltetési feladatokat a Polgármesteri Hivatal dolgozójaként a falugondnok látja el.

Az önkormányzat kötelező feladatoként köteles ellátni a temető üzemeltetési feladatait, melyet temetőgondnok alkalmazásával biztosít. A közutak fenntartását, volumenétől függően saját erővel, illetve külső szolgáltatóval végzi.

Gondoskodik az óvodai ellátás megszervezéséről, az általános iskolai ellátás biztosításáról. Az önkormányzat kötelező feladata az egészségügyi alapellátás biztosítása. Ennek érdekében biztosítja a háziorvosi szolgálatot, és a védőnői ellátást, a szociális ellátást.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

Természeti adottságok

Csomád a Gödöllői dombság kistáj lankáin, a Pesti-síkság keleti oldalán, a Gödöllői dombvidék északnyugati szélén, az Oldal-hegy, a Magas-hegy és a Hátulsó-hegy lábánál 200 – 210 tengerszint feletti magasságban helyezkedik el. A település közigazgatási területének nagyobb részét enyhén mozgó lankás dombvidék foglalja el. Néhány meredekebb, de kis magasságú domb is van, amely változatossá teszi a vidéket. A kevésbé szabdaltnak, változatos vidék megfelelő lefolyást biztosít a csapadékvizeknek.

Jellegzetesen alföldi klímájú éghajlata mérsékelten meleg, a tenyészidőszakban elégtelen nedvességű, mérsékelten száraz, a tél többnyire enyhe. Éghajlata a közép-magyarországi, külön olyan jellegzetessége nincs éppen domborzati viszonyai miatt, amely jellegzetessé tenné. Az uralkodó szélirány É-i.

Az Alföld és az Északi-középhegység között enyhén kiemelkedő terület a földtörténeti felső pleisztocén időszakban keletkezett, keresztrétegzett homokkal, löszös takaróval és agyagos, iszapos lösszel fedett.

A közigazgatási területen mezőgazdaságilag értékes föld nincs. A homokos-agyagos feltalaj vékony termőréteget hordoz, amely sok helyen olyan gyenge termőképességű, hogy ott mezőgazdasági művelés gazdaságosan nem folytatható. A terület egy részét kis értékű erdő borítja, amely megtartása feltétlenül indokolt. A talaj erózióra hajlamos, ezért megóvására figyelemmel kell lenni. A terület-felhasználás mezőgazdaságitól eltérő volta nem csökkenti az értékesítést.

A falu környékén jelentős mennyiségű, kitermelésre érdemes nyersanyagkincs nem található. Nyersanyagnak egyedül az erdőkből kitermelhető faanyagot lehet említeni. A település gazdagságát korábban is csak a munkajövedelmek adták.

Határának természetes növénytakaróját kisebb akác- és tölgyerdők alkotják. Helyi védett természeti érték a csomádi molyhos tölgy.

A környék állatvilágát az alföldi részekre jellemző apróvadak alkotják, mint például a nyúl, fogoly, fácán, fűz, erdős részeiben előfordulhatnak nagyvadak is, mint a vaddisznó, szarvas és őz. A Csapás-legelő nevű részén él a rákosréti vipera. A falutól 2 km. távolságra fekvő völgy sajátos aljnövényzetében ritka lepkefajok élnek. Sóderbányájában olykor megkövült őskori növény és állati maradványokat találnak.

Tájhasználat, tájszerkezet

Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágak megoszlását és az azokhoz kapcsolódó átlagos aranykorona-értékeket az alábbi, Művelési ágak és minőségi osztályok alcímen szereplő táblázat és diagram mutatja be. A termőföldek tervezett igénybevétele a lehető legkisebb területi mértékre kell korlátozni, az átlagosnál jobb minőségű földeket más célra való felhasználását a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény értelmében csak különösen indokolt esetben lehetséges.

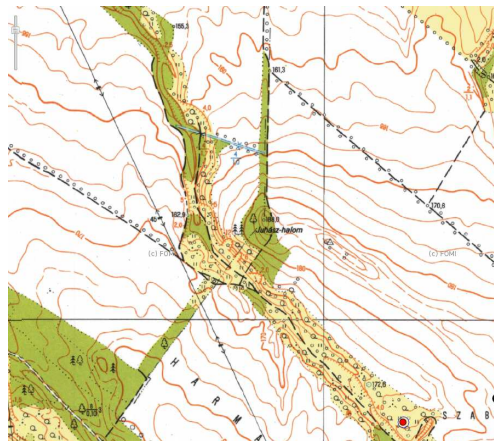
Nagyobb kiterjedésű, összefüggő erdőterületek Galgamácsán, Verezegyházon, Vácrátóton, Órbottyánban és Csomád területén található. Vácegres és Váckisújfalu erdőterületei kisebb részleteket alkotnak a tájban.

Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

A TÉKA adatbázis (<http://tajterektar.hu/>) szerint 13 egyedi tájérték található a településen.

Ezek közül kiemelkednek:

- a) **Juhász-halom:** Szántóföldekkel körülvett cserjés, bokorerdős területsáv. Valószínűleg itt húzódott a II. világháborúban Budapest védelmi vonalának egy része, az Attila-vonal. Az árok nyomai jól kivehetők, közvetlen környezete nem került beszántásra, beerdősült. A cserjés sáv elhúzódik északnyugat felé, egészen az M2 autópályáig.



- b) **Víztorony:** lába vasbeton szerkezetű, rajta a hatszögű buzogány forma végződés vakolt téglafalú, ablakkal, kúpos tetővel. Épületek között áll, kb. 20 m magas.



- c) **Evangélikus templom:** A Templom u. és a Kossuth u. kereszteződésében, kis terecskén álló későbarokk stílusú, egyhajós templom 1783-84 között épült, homlokzata elé épített toronnyal. A hagymasisak záródású torony 1799-1800 között épült. A szegmensíves bejárat a torony aljában nyílik. A templom főoltára klasszicista stílusú. 1984-ben újítták fel utoljára. Műemléki védelem alatt álló, műemlék jellegű templom. A templom bekerített udvarán vadgesztenyefák, fenyők, hársfák, a templom előtt ezüstjuharfák állnak. Ev. templom, késő barokk, 1783-1784. Tornya 1799-1800-ban épült. Berendezés: főoltár, klasszicista. Szabadon álló, körülkerített, egyhajós copf templom, homlokzata elé épített toronnyal.



Szegmentíves kapuja felett keretelt szegmentíves ablak. A torony felső részén félköríves ablak tábladísszel. Alatta keretelt körablak. Egyenes párkány felett hagymasisak. Tagolatlan oldalhomlokzatain két-két keretelt, szegmentíves ablak. A toronytól jobbra és balra egy-egy keretelt fekvő ovális ablak. Toronyalji bejárat csarnok. A téglalap alprajzú teret szegmentdonga fedi. Karzatára, mely hat betonoszlopon áll, két kovácsoltvas csigalépcső vezet. Berendezés: Oltár: fa, klasszicista. Kétoldalt 1-1 oszlop, felette fogazott párkány vázával. Rozettával díszített keretben a jerikói vak koldust ábrázoló kép. Olajfestmény. Keresztelőkút, kő. Pilléren kör alakú, hullámos, kagylós felsőrésszel. Száránál elmosódott felirat: a csomádi evang. ekklesia 1834. Fedeléről a pelikán hiányzik. 1784-ben épült torony nélkül. Tornya 1799-1800-ban épült. 1796-ban renoválták. Első orgonája 1795-ben készült, de 1880-ban új orgonát vettek. 1798-ban két harangja volt, de 1879-ben két új harangot öntettek. A karzatot 1914-ben megnagyobbították, 1924-ben új tető került a templomra. Utolsó renoválása 1984-ben történt.

Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló terület, érték, emlék

Csomád területén az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatók:

- európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), a Gödöllői-dombság peremhegyei elnevezésű, HUDI20040 jelű, kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület;
- az OTRT-ben és BATRT-ben megjelent ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete;
- az OTRT-ben kijelölt, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete.

A **NATURA 2000** területek a vadon élő szervezetek élőhely-megőrzésének, a biológiai sokféleség megőrzésének legfontosabb területei, melyek zöld hálózatként szövik át a tájat.

Lehatárolásuk Európai Unió irányelvek szerint történt. Céljuk a természetközeli állapot, illetve az azt létrehozó és fenntartó gazdálkodás területi alapjainak a megőrzése. A települést érinti a fenti két hálózatot is magában foglaló **ökológiai hálózat** is, mely a természetközeli állapotokat tükröző területeket köti össze.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A települési zöldfelületi rendszer elemei

A település zöldfelületi rendszerét együttesen alkotják:

- a lakóházak kertjei,
- intézményi kertek,
- és a közhasználatú zöldfelületek (közparkok, nagy kiterjedésű sportterületek, út- és térfásítások).

A zöldfelületek egyértelmű, pozitív hatásokkal ruhazzák fel a települést: klíma-javítók, környezetjavítók, ökológiai javító hatásúak, rekreációs szereppel bírnak, valamint a közösségformáló és településképi szerepük is jelentős.

Csomád régi és újabb lakótelekeinek zöldfelülete is gazdag, karbantartott. Ezek mellett jelentős zöldfelületi elem a belterületen a lakóterület és a temető között lévő közpark, és a focipálya.

Az utcai fasorok gyakran hiányosak, heterogének, kevésbé gondozottak. Ezek karbantartása településképi szempontból különösen indokolt!

1.14. Az épített környezet vizsgálata

Területhasználat vizsgálata

A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

A település utcáinak szerkezetét a Kossuth Lajos utca, Esztergály utca és Templom utca által alkotott „körút”, valamint a róluk nyíló sugárutcak határozzák meg. A „körút” a József Attila utcához, a település főútjához csatlakozik. Ez utóbbiról földutak is nyílnak, melyek a külterületet, a mezőgazdasági táblákat tárja fel.

A település régi és újabb lakóterületei karakterükben némileg eltérő, falusias lakóterületek. A „kifli alakú” belterületről délre, délnyugatra szinte teljes egészében erdőterületek találhatók, melyek nyugat és észak felé haladva egyre inkább „fellazulnak”, helyüket mezőgazdasági parcellák – jellemzően szántók – váltják fel. Ezeken a helyeken erdőket csak sávokban, foltokban találunk, melyek biztosítják a táj változatosságát, a biodiverzitást.

A közigazgatási terület középső, déli részén helyezkedik el a környék szennyvízkezelését szolgáló szennyvíziszap-lerakó telep.

Művelési ágak és minőségi osztályok

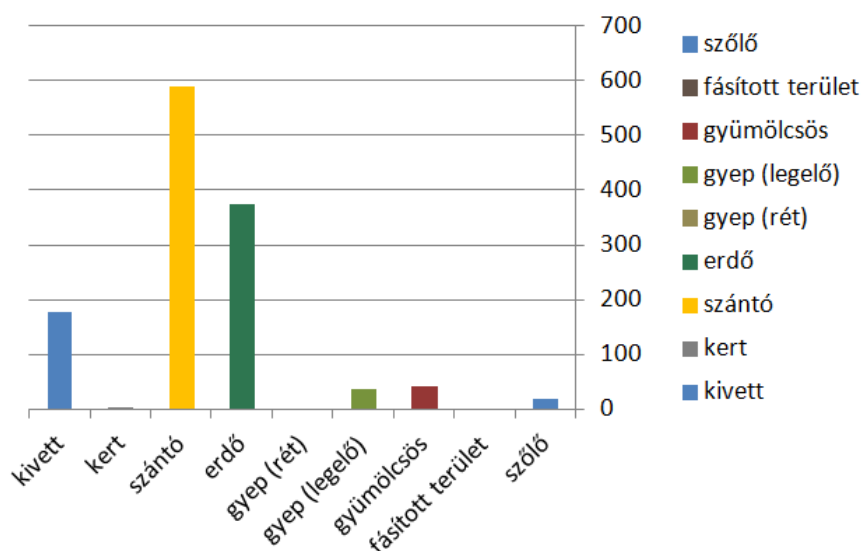
Csomád külterületének jelentős része szántó terület. E területeken kívül legnagyobb arányban erdőterületek találhatók, melyek területéhez képest fele annyi kivett terület és ötöde területű legelő és gyümölcsös a jellemző művelési ág. Elenyésző kiterjedésű kert van a községben, rét és fásított terület pedig egyáltalán nincs.

A különböző művelési ágak nagyságbeli megoszlását az alábbi grafikon mutatja:

Művelési ág	Terület*		Átlagos AK/ha**	Átlag feletti minőségi osztályok
	ha	%		
fásított terület	0	0	–	–
gyümölcsös	41,8	3,38	28,38	4
gyep (legelő)	37,2	3	3,5	3
gyep (rét)	0	0	–	–
erdő	373,3	30,14	–	–
szántó	589,2	47,58	11,13	3
szőlő	17,38	1,4	23,43	7
kert	2,02	0,16	–	–
kivett	177,5	14,33	–	–

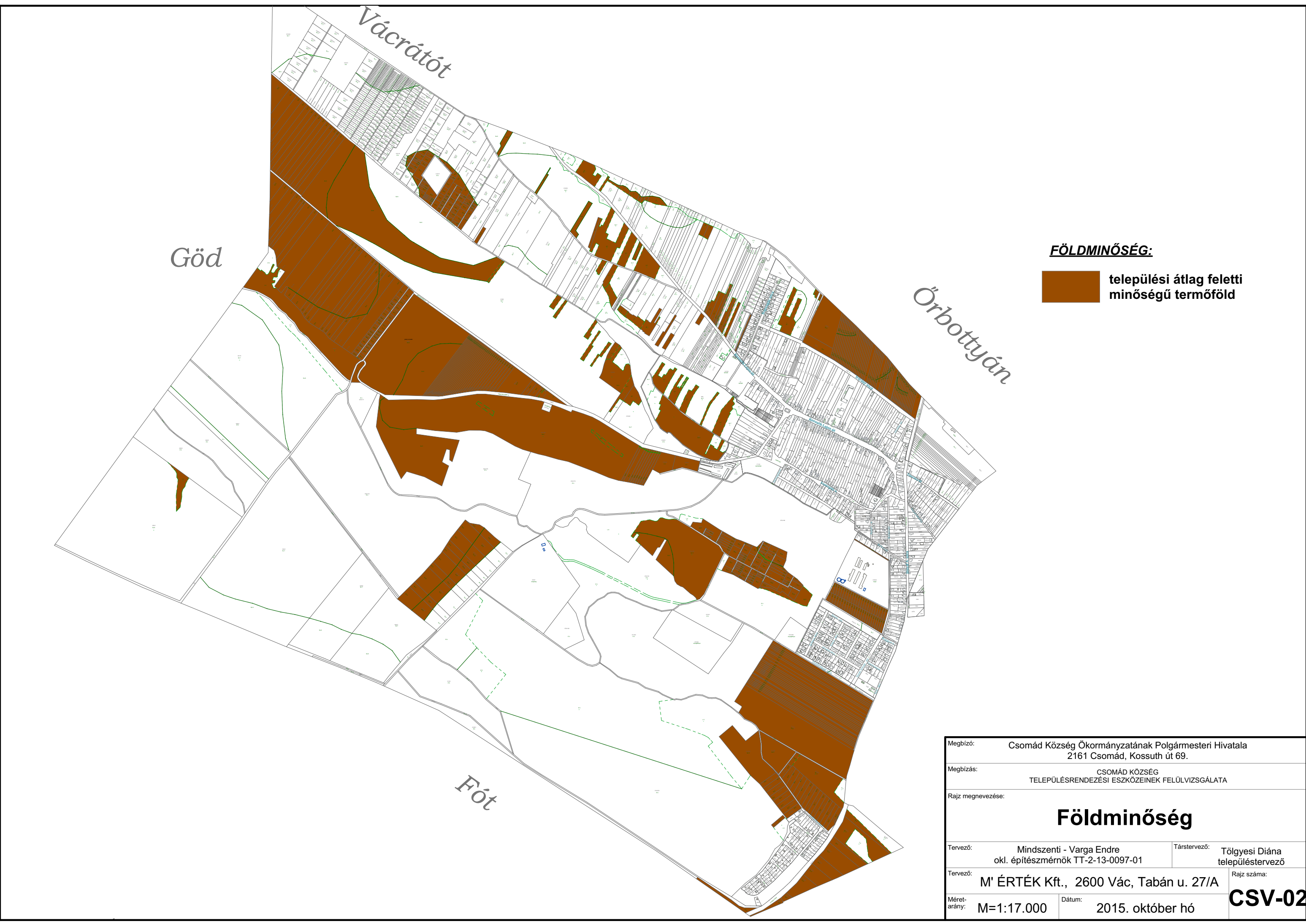
* Takarnet adatbázis

** Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának adatszolgáltatása



termőföldek művelési ágainak megoszlása –ha (Forrás: Takarnet)

A település külterületének egy része települési átlagon felüli minőségű terület, melyekre a Tftv. előírásai vonatkoznak. Átlagosnál jobb minőségű termőföldet beépítésre szánt területté kijelölni, más célra hasznosítani csak a törvényben meghatározott kivételes esetekben lehet.



FÖLDMINŐSÉG:

**települési átlag feletti
minőségű termőföld**

Megbízó: Csomád Község Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala 2161 Csomád, Kossuth út 69.			
Megbízás: CSOMÁD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA			
Rajz megnevezése: Földminőség			
Tervező: Mindszenti - Varga Endre okl. építésmérnök TT-2-13-0097-01		Társtervező: Tölgyesi Diána településtervező	
Tervező: M' ÉRTÉK Kft., 2600 Vác, Tabán u. 27/A			Rajz száma:
Méret- arány: M=1:17.000	Dátum: 2015. október hó		
			CSV-02

Intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok

A település egészségügyi és oktatási intézményi ellátottságát az 1.8. fejezetben részleteztük.

A **Fóti Közös Önkormányzati Hivatal Csomádi Kirendeltségén** 5 fő állandó – 1 fő igazgatási és szociális ügyi, 2 fő pénzügyi, és 2 fő adóügyi – ügyintéző dolgozik.

A település vezetése 5 fő képviselő-testületi tagból, 1 alpolgármesterből és a polgármesterből áll. A döntéseket az 5-5 fős Gazdasági és Ügyrendi, valamint a Pénzügyi Bizottság készíti elő. Csomád építéshatósági feladatait Veresegyház látja el.

Alulhasznosított barnamezős területek

A községben alulhasznosított barnamezős területek nincsenek.

Telekstruktúra vizsgálata

Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

A település utcáinak szerkezetét a Kossuth Lajos utca, Esztergály utca és Templom utca által alkotott "körút", valamint a róluk nyíló sugárutca határozzák meg. A "körút" a József Attila utcához, a település főútjához csatlakozik. Ez utóbbiról földutak is nyílnak, melyek a külterületet, a mezőgazdasági táblákat tárja fel.

A település belterületének hagyományos lakótelkei a mai napig megtartották eredeti formájukat: hosszúak (150-250m!) és keskenyek (10-12m), bár a háztáji kertek gondozása napjainkra visszaszorulóban van.

A Kossuth és Irtvány utca lakótelkei közé ékelődik egy nagyságrendekkel nagyobb átmenő telek, az intézmények (polgármesteri hivatal, óvoda, általános iskola) telke.

A lakóterületi igények bővülésével kialakításra került néhány „lakópark”, melyek közül a Levente utcai csak részben, a Déli lakópark pedig szinte egyáltalán nem kapcsolódik szervesen a meglévő belterülethez.

Az új lakóparkok telkei minden esetben eltérnek a hagyományos hosszútelkektől, geometriájuk a mai lakóigényekhez igazodik.

Tulajdonjogi vizsgálat (Önkormányzati tulajdon kataszter)

Az Önkormányzat vagyonszerkezete a következő:

Vagyonelem megnevezése:	Ingyatlanok száma (db):
Forgalomképtelen törzsvagyon (nem értékesíthető, nem terhelhető, a kötelező feladatok ellátását biztosító vagyon)	25
Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon (meghatározott feltételekkel értékesíthető, illetve megterhelhető vagyon)	8
Forgalomképes vagyon (amely szabadon értékesíthető és megterhelhető)	27

A forgalomképtelen törzsvagyon körébe tartozó főbb ingatlanok: a közterületek (utak, árkok, járdák, stb.)

Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon körébe tartozó főbb vagyonelemek: földterületek, intézmények.

önkormányzati tulajdonú ingatlanok

Örbor



Megbízó:		Csomád Község Önkormányzata 2161 Csomád, Kossuth út 69.	
Megbízás:		CSOMÁD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA	
Rajz megnevezése:		Önkormányzati ingatlanok	
Tervező:		Mindszenti - Varga Endre okl. építészmérnök TT-2-13-0097-01	Társtervező: Tölgyesi Diána településtervező
Tervező:		M' ÉRTÉK Kft., 2600 Vác, Tabán u. 27/A	Rajz száma:
Méret-arány:		M= 1:7000	Dátum: 2015. október hó
		CSV-03	

Az építmények vizsgálata, a településkarakter, helyi sajátosságok

A faluban a történeti építészeti emlékek köréből nem sok emlék maradt meg. A faluban nincs olyan kiemelkedően védendő építészeti érték, amely sajátságos kezelést kell kapjon. Ettől függetlenül a jelen tervdokumentáció megvizsgálja a település épületállományát, hogy eldönthető legyen, érdemes-e helyi védettséget megállapítani valamely utcára, vagy egyes épületre.

A korábbi — hagyományos — népi építészeti alkotások, az 1810. évi tűzvész során majdnem teljesen elpusztultak. A fésűs beépítésű lakóházak nagy része a hagyományos építési módon épültek újjá a tűzvész követő évtizedekben, de még napjainkban is találkozhatunk ezen építési szokással. Az egykori ágasfás, szelemengerendás, vesszőfonásos oromfalak helyet többségében ollóágas és szelemengerendás — a későbbiekben torokgerendás szarufás — széles ereszaljú, változatos oromdeszkákkal alakított zsuppos tetőzetű lakóházak épültek. A lakóházak deszkaoromzatos homlokzata a XIX. század második felében alakult ki.

Az épített környezet értékei

Rövid történeti áttekintés

A falu területén talált régészeti leletekből ítélve, már az őskorban is éltek itt emberek. A terület viszont nem volt folyamatosan lakott, de a régészeti leletek alapján valószínűsíthető, hogy a római korban létezett valamilyen szintű lakott település ezen a területen.

A községet először 1219-ben említik a Várad Regestrumban Sunad (villa Sunad) néven, amikor Ambrus, a váci egyház udvarispánja megvádolja Sunadi Sunadust 12 ökör és 40 juh ellopásával. E tettesek — akit büntetésként 1 márka megfizetésére köteleztek — együtt kísérték Váradra Sunadi Mihály két szintén lopással vádolt emberét is. Fentiek alapján Csomád helynév a Csom — Csoma, Csanád (régebben Sunad) személynévből származtatható.

1219 után legközelebb 1430-ban merül fel a falu neve Veresegyház és Csamád (Chamad) közös határának bejárása során felvett határjárásban. A XV – XVI. században főleg helyi nemesek birtokában volt a falu, a források 1469-ben Chamady Márton királyi embert, 1513-ban alagi Cha-nady Lászlót és testvéreit említik tulajdonosként. 1533-ban és 1535-ben Alagi Gáspár jut itt birtokokhoz. 1536-ban birtokos volt Csanádi György is, aki ekkor adta el birtokait Alagi Debreceni Gáspárnak és feleségének.

A török hódoltság idején a falu teljesen elnéptelenedett, 1546-ban nem is szerepel a török összeírásokban, csak 1559-ben pusztaként, 1580-ban és 1590-ben Csanády András szerepel tulajdonosként, de már 1580-tól a váci vár janicsárjai bérelték Musztafa bin Mehmed tímárbirtokostól. 1615-ben Sarnóczy Márton, mint a puszták egyik részbirtokosa, 1616-ban pedig mint a Csanády család birtokrészének megvásárlója tűnik fel. 1625-ben magtalanul meghal Csanády István, és II. Ferdinánd Horváthy Györgynek, Fegyverneki Pálnak és Jakabnak adományozza a birtokot. A jogügylet ellen tiltakozott Beniczky Ferenc váci kapitány, aki 1616-tól zálogba bírta a földet. E család birtokszerző fáradozása 1725-ben hozza meg gyümölcsét, amikor Beniczky Tamás kapja meg a földet Sarnóczy Lőrinc tiltakozása ellenére, majd 1745-ben Sarnóczy végleg lemond itteni birtokairól.

A falu csak a szatmári békekötés utáni korszakban népesül be újból. 1724-ben még puszták voltak, de már 1729-ben a Hont vármegyéből betelepült szlovák jobbágyok kérelmezik a vármegyétől, hogy szabadon gyakorolhassák az evangélikus vallást és iskolatanítót tarthassanak. Ekkor már a középkori falutól keletre, a falu jelenlegi területén telepednek le. 1758 előtt Pronay Gábor, majd ekkortól gr.

Fekete György országbíró birtokaiban volt a 29 jobbágytelket, 2 bírót, 1-1 mészáros és kovácsot számláló település, kiknek lakosai a szűk határ miatt a gödi pusztán is szántottak. 1803-ban Csekonic József tábornok veszi meg Csomádot, majd 1808-ban özv. gr. Károlyi Józsefné birtokába jutott, s a család 1827. évi osztályegyezsége alkalmával gr. Károlyi Istváné lett, s 1945-ig e családé marad.

1810-ben egy tűzvész majdnem teljes egészében elpusztítja a falut, csak öt – hat lakóház és a templom menekül meg a pusztulástól. 1945-ben az 1070 kat. h. nagyságú Károlyi birtokot felosztják a lakosság között, majd 1949-ben 68 család kap házhelyet. A magyar-csehszlovák lakosságcsere során 6 családot kitelepítenek és 26 család telepedik le.

Településszerkezet történeti kialakulása

A jelenlegi falu Ny-i szélén, a községet keresztülszelő patakra lejtő homokdomb (Új-Hegy) környékén, melyet a helyiek Öregfalunak is neveznek, helyezkedet el a középkori Csamád. A helybeliek szerint ezen a helyen, a domb tetején, egy templom is állott. A domb tetején és oldalán 300 x 200 m-es területen néhány paticsos folt figyelhető meg és az ott végzett feltárás során közepes sűrűségben találtak XII–XV. századi edénytörmelékeket, valamint a templom feltételezett helyén embercsont töredéket.

Szintén az Új-hegy nevű dombtetőn került elő a század elején, feltételezhetően a X.—XI. századi, egy a fejedelmi hadsereg egyik tagjának a lovas-fegyveres temetkezőhelye. A sír kora az ott talált nyugati eredetű kétélű kard és lovas szerszámok korából állapítható meg.

Csomádot története során két falura tudjuk tagolni. Az első település már Fajsz nagyfejedelem idején is létezett; északnyugatra feküdt a mai falutól, a novje vinice (újhegyi szőlők) és a podstávka (erdőalja) nevű területeken.

A régi falu részei: Lestyina, Temető, Rét-dűlő, Hosszú-völgy, Kukoricások, Új-hegy, Dores, Juhász-halom, Hátsó-hegy, Jahodárna (epreskert), Staré humná (régiszerűskertek)

Az 1526-os mohácsi csatavesztés után a törökök benyomultak az országba. Ekkor kezdődött a falu hanyatlása. 1559-ben a területet már pusztá, elhagyatott helyként emlegetik. Ezzel véget ért az első falu története.

A terület több, mint 200 évig lakatlan, csak az 1711-es szatmári béke után kezdenek betelepülni az emberek. A 18. században először a Beniczky család birtokolja a területet, majd gróf Fekete György országbíró birtokává lett. 1808-ban azonban a Főti Uradalommal együtt a falu a Károlyi családhoz került. Azonban 1810-ben az egész település porrá égett: 67 ház és a templom lett a tűz martaléka. A tűzvész után lassan folyt az újjáépítés. A falut a világháborúk sem kímélték.

A szocializmus ideje alatt csak részben fejlődött, 1990-ben azonban, a rendszerváltás után önálló önkormányzatot kapott, s elindult a rohamos fejlődés útján. Három lakópark is épült azóta: az Akácok lakóliget, a Napsugár utcai, valamint a Levente utcai lakópark. Ez bizonyítja azt, hogy a jelenkorban történő szuburbanizáció egyik fő központja Csomád lett.

Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

Csomád Község közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek felsorolása:

azonosító	település	lelőhely szám	név	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
10134	Csomád	1	Lestyina	0116/14, 0116/15, 0116/16, 0116/17, 0116/5	663752	255426
10135	Csomád	2	Temető	014/95, 1215/2	663220	257645
10136	Csomád	3	Rét-dűlő	014/63, 014/52	662741	257954
10137	Csomád	4	Hosszú-völgy	010/48, 010/47	662721	258572
10138	Csomád	5	Hosszú-völgy	010/29, 010/28, 010/27, 010/40, 010/39, 010/38, 010/37, 010/36, 010/35, 010/34, 010/33, 010/32, 010/31, 010/30	663112	258407
10139	Csomád	6	Kukoricások	08/86, 08/87, 08/102, 08/99, 08/98, 08/95, 08/90, 08/91, 08/94	664145	257617
10140	Csomád	7	Új-hegy (Stará dedina)	437/3, 437/1, 437/2, 436/2, 436/1, 435, 071, 070, 069, 434/5	663149	257436
10141	Csomád	8	Új-hegy (Dorezs)	1958, 1956, 1957, 1955, 1954, 068, 071	663246	257230
10142	Csomád	9	Juhász-halom (Lyukas-halom)	021/5, 021/12, 0109	660829	258279
12380	Veres-egyház	20	Göbölös	0132/6, 0132/13	664033	255153
12381	Veres-egyház	21	Göbölös	0132/13, 0132/12	663960	255098

Műemlék, műemlékegyüttes

A településen egy műemléki védelem alatt álló épület, az **evangélikus templom** (Kossuth u. 88.) található.

törzsszám	6951
védettség	Műemléki védelem
eredeti kategória	Szagrális építmény
eredeti típus	ev. templom
település KSH kódja	33118
földhivatal	Vác Körzeti Földhivatal
állapot	Kifogástalan



rövid leírás:	Ev. templom, késő barokk, 1783-1784. Tornya 1799-1800-ban épült. Berendezés: főoltár, klasszicista.
külső leírás:	Szabadon álló, körülkerített, egyhajós copf templom, homlokzata elé épített toronnyal. Szegmentíves kapuja felett keretelt szegmentíves ablak. A torony felső részén félköríves ablak tábladísszel. Alatta keretelt körablak. Egyenes párkány felett hagymasisak. Tagolatlan oldalhomlokzatain két-két keretelt, szegmentíves ablak. A toronytól jobbra és balra egy-egy keretelt fekvő ovális ablak.

Helyi védelem

Az Önkormányzatnak nincsen helyi védelemre vonatkozó rendelete. Helyi védelemre a hatályos Helyi Építési Szabályzat is javasol épületet, mely az alábbi:

Kossuth Lajos utca 23.:

A község legrégebbi épülete az 1793-ban épült földszintes, vert falú, ágasfás, szelemengerendás, porfödémes, zsuppfedeles falusi lakóház. Elrendezése szoba + szabadkéményes és szögletes kemencés, pitaros konyha + szoba (kamra) + kamra.

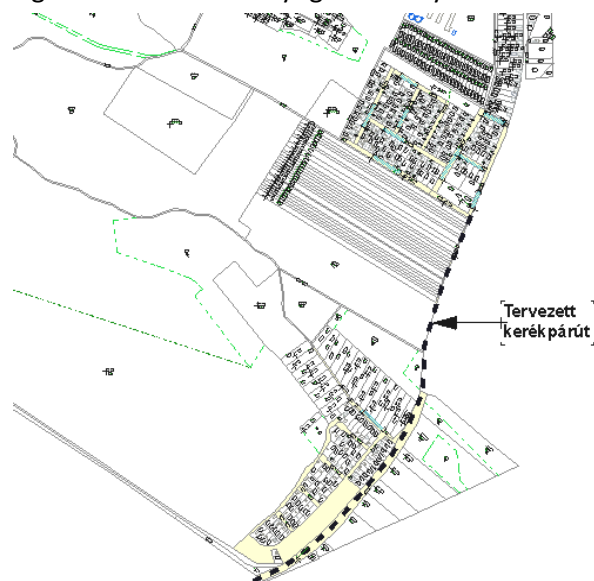
(Forrás: Magyarország Régészeti Topográfiája. XIII/2. Köt. A szobi és a váci járás. Szerk.: Torma István. Bp. 1993.)

1.15.Közlekedés

Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Csomád Pest megye északi felében, a megye középső részén, Budapesttől 27 km-re, az M2-es autópályát és M3-as autópályát között fekszik. Közúton a 2102-es Újpest-Veresegyház-Galgamácsa összekötő úton; autóbusszal a Budapest (Újpest-Városkapu)-Fót-Csomád útvonalon közelíthető meg.

A kistérség legjelentősebb térszerkezeti vonalait a közlekedési hálózatok szakaszai alkotják. Sem egyszámjegyű, sem két számjegyű főútvonal, csak alsóbbrendű utak biztosítanak térkapcsolatot a kistérségen belül és a külső irányokba is. Az alsóbbrendű – négy számjegyű – Gödöllő-Vác közötti összekötő út a kistérség legfontosabb szerkezeti tengelye, fő útőere, amely északnyugat-délkelet irányban szeli át a kistérséget, felfűzve Veresegyház, Órbottyán és Vácrátót településeket. A legfontosabb kelet-nyugati irányú térszerkezeti vonal a Galgamácsa-Vácegres-Erdőkertes-



Veresegyház-Csomád településeket érintő út, amely a kistérség ingázó forgalma szempontjából jelentős.

Az **Irtvány utca** az Esztergály Mihály Általános Iskolához vezető, nagy forgalmat bonyolító út a belterület északi részén. Tervei elkészültek, kiépítését az Önkormányzat 2016-ra tervezi.

Járdák tekintetében a meglévő, rossz állapotban lévő járdák folyamatos felújítását tervezik.

Kerékpárút a településen jelenleg még nincsen. Terv készült a Levente föld, Verebeshegy utcától – a Vasútállomásig terjedő szakaszra. Ide tervezi az Önkormányzat a kerékpárutat a Levente föld, Lestyina, Vasútállomás településrészek összekötésére.

Csomád autóbuszal a Budapest (Újpest-Városcsú)–Fót–Csomád útvonalon közelíthető meg. A településen 5 autóbusz megálló található, naponta 4-5 járatpár közlekedik.

1.16. Közművesítés

Víziközművek

Ivóvízhálózat

Csomád vízellátását a Váci központú Duna-Menti Regionális Vízmű Zrt. (DMRV) Bal-parti Üzemigazgatósága szolgáltatja.

A regionális vízellátó rendszer több mint harminc település vízellátását szolgálja. Az alapellátó hálózati rendszer alapvezetékének a Duna bal-partja mentén megépített gerincvezeték tekinthető, amelyről a távolabbi településeket ellátó ág-, illetve körvezetékek csatlakoznak le. Ilyen körvezeték rendszer a Vác, Vácduka, Vácrátót, Órbottyán, Veresegyház, Szada, Gödöllő, Mogyoród, Fót, Dunakeszi és Göd, Sződliget majd ismét Vác településeket összekötő vezeték, amelyről ágvezetéként ágaznak le a körvezeteken kívüli kisebb településeket ellátó vezeték. A regionális körvezeteken térszíni és magas tározók, valamint gépházak üzemelnek. A regionális körvezeték lényeges szerepű közbelső tározói a Göd és Dunakeszi határán megépített a 2x5000 + 3000 m³-es (ffsz:160,60 mBf.) regionális térszíni magas tározók. Ezek a tározók a regionális rendszer számára üzemi tározóként üzemelnek. Alapbázis szempontjából így a regionális rendszerbe juttatható vízmennyiség elegendőnek tekinthető.

Adataink szerint a község vezetékes vízellátását a kezdetben két fúrt kút (egy 98 és egy 104 m mély) által összesen és naponta 80 m³ biztosította egy 50 m³ térfogatú, 232,02 mBf túlfolyó szintű víztorony és mintegy 3 km összhosszúságú elosztó hálózat segítségével. A víz minősége a vastartalom miatt nem volt megfelelő és lassan a vízmennyiség is kevésnek bizonyult.

A MÉLYÉPTERV 1983-ban elkészítette a község vízellátási tervét, amely a vízbeszerzést (mind mennyiségi, mind minőségi szempontból) korszerű, kifogástalan minőségű és megbízhatóan működő új bázisra alapozta. Az új bázist a Dunakanyar Balparti Regionális Vezeték (RV) II. Ütem Északi ágának Vácrátót–Órbottyán közötti szakasza képezte. A terv Órbottyán és Csomád belterületi határa közötti távolságon NÁ 150 KM PVC nyomóvezeték tervezett kereken 4,2 km hosszban. Ehhez csatlakozott a belterületi elosztó hálózat, amely 2,6 km NÁ 80 KM PVC és 2,0 km NÁ 100 KM PVC vezetékekből állt. Az időközben elkészült Göd–Veresegyház között NÁ 300-as újabb távvezeték Csomád mellett halad el a József Attila út tengelyétől mintegy 20 m-re, az út keleti oldalán és a Veresegyházra menő útelágazásnál csatlakozik a 2103 (a veresegyházi) út mellé. Lehetőség nyílik az év folyamán a József Attila úton lefektetett NÁ 100-as vezeték és a regionális vezeték összekötésével a községi vízellátás biztonságának jelentős megerősítésére.

A település vízellátása biztos. A víz két irányból éri el a falu határát. Az egyik vezeték Fót felől érkezik, ez N 150 KM jelű, Órbottyánból egy Ø 200-as vezetéken látják el a fogyasztó helyeket.

A községi elosztó hálózat NÁ 100 ÁCNV, illetőleg NÁ 80 ÁCNV, illetőleg KPVC csövekből épül a helyszínrajz szerinti kialakítással.

A Göd–Veresegyház regionális ágvezetékre támaszkodva épült ki a vízellátó hálózat a település belterületének minden utcájában, NÁ100-as, NÁ80-as vezetékeken.

A hálózat nagy része körvezetékes rendszerű, csak néhány utcában üzemel ágvezeték, ami ellátási problémákat okozhat (pangó vizes állapotok kialakulása, illetve csőtörések esetén rossz szakaszolhatási lehetőség kialakulásának valószínűsége nagyobb). Csomád vezetékes víz ellátottsága ~91%-os.

Évente kb. 54 ezer m³ vizet szolgáltatnak a lakosság számára. Ez alapján a vízellátást igénybevevő lakókörnyezetben az egy főre eső vízfogyasztás éves átlagban 118 l/fő/nap.

A tapasztalatok szerint a távlatban elvárható komfortos életvitel hatására, a lakossági, illetve a kommunális szektor napi ivóvíz fogyasztása éves átlagban el fogja érni a 150 l/fő/nap értéket, amely

jelzi, hogy a jelenlegi átlagos vízfogyasztási adatok figyelembe vételével, a meglevő fogyasztóknál a víztakarékosságra való törekvés ellenére is, számolni kell a vízigény növekedésével.

Szennyvízelvezetés

Csomád jelentős részén nyomott, kisebb részén gravitációs szennyvízelvezetési rendszer valósult meg. A település szennyvizeinek befogadója – a Csomád – Göd szennyvíz nyomó távvezetékén keresztül – Gödön, az Alagút úti átemelő akna. A szennyvizek végső befogadója a Dunakeszi szennyvíztisztító telep. A település szennyvizeinek mérésére a községi gyűjtőcsatorna hálózat és a távvezeték csatlakozásánál szennyvíz mérőt építettek be. A község teljes szennyvízmennyisége átfolyik a mérőműszeren.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 1989-től üzemelteti csomádi szennyvíziszap-lerakó telepét. Az Észak-pesti szennyvíztisztító telep nagy terhelésű eleven iszapos tisztítást tesz lehetővé az iszap kémiai stabilizálásával és gépi víztelenítéssel. A keletkező kb. 60-70 t iszap, - mely 35-38% száraanyag tartalmú - a csomádi lerakó telepen kerül elhelyezésre.

A szennyvíziszap-lerakó kiemelt közegészségügyi érdeket szolgál. A telephelyen történt fejlesztések eddig is és a jövőben is a környezet egyes elemeinek mind magasabb szintű védelmét tűzték ki célul.

Csomád beépített területén 23,2 km hosszúságú az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat hossza, ami a lakások 76%-ának a bekötését jelenti. A hálózattal összegyűjtött szennyvizeket a Dunakeszi szennyvíztisztító telepre szállítják, ahol megtisztítják. A tisztított szennyvíz befogadója a Duna. A dunakeszi szennyvíztisztító telep és a csomádi csatornahálózat üzemeltetője a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt.

A keletkező szennyvizeket a nem csatornázott területeken vagy zárt szennyvíztározókban gyűjtik össze, és onnan szippantó kocsikkal szállítatják el, vagy pedig - és ez a jelentősebb hányad - a talajban elszikkasztják.

A Petőfi és Kossuth utcákban a nyomott szennyvízrendszeren gyakori szennyvízelvezetési problémák jelentkeznek, így jelentősek a bűzhatások. Az Önkormányzat által a probléma kezelésére felkért Társaság a terepviszonyokból adódóan a nyomott szennyvízrendszerre való kiváltást javasolta a teljes településrészén.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A település a Gödöllői dombságon helyezkedik el. A dombság területére Csomád környezetében 580-600 mm csapadék hullik átlagosan. A település közigazgatási területére eső csapadékvizek a területen vagy elszikkadnak, vagy pedig a területen haladó vízfolyásokba, patakokba, árokba gravitálnak. A belterülettől nyugatra két csekély vízü, időszakos vízfolyás található, melyek a Sződrákosi - patakba folynak.

A homokos talajú térségben a csapadékvíz elvezetése viszonylag egyszerű, mert a lehulló csapadék nagy része beszivárog a talajba és csak elhanyagolható része kerül lefolyásra. A terület beépítése nem jár nagy felületi fedettséggel, ezért a mégis lefolyásra kerülő csapadék hordalékos lesz és így a csatornába rakja le a hordalékot. Zárt csatorna alkalmazása ilyen feltételek között nem jöhet szóba. A község területén nyílt árkos esővíz elvezetés van. A Kossuth és az Esztergály utcák között egy mélyebb vonulatot követve ÉNY-i irányban egy patak húzódik, amely magánterületen van és ott is marad. A patak a Templom utca alatt csőáteresen vezeti a vizet egy jól kialakult mély bevágásba messze a községtől ÉNY-i irányba. A József Attila utcából a csapadékvíz a Rákóczi utcai áteresen keresztül jut a Kossuth/Esztergály utcai rendszerbe. A Kossuth utca déli szűk szakaszán nincs árokrendszer, további szakaszán nyílt árok található, amely az összegyűjtött vizet a temető mögötti lapályon teríti szét. Az árok többsége kis keresztmetszetű és elhanyagolt, de keresztmetszetében

megfelelő, kiöntést még nem okozott. Az Esztergály utca fölötti oldalon fordulhat elő felszíni vízfolyás a falu felé, amit egy övások építésével meg lehet akadályozni. Itt a sportpálya szélén már van is egy árok, mely betonelemekkel bélelt, de kis keresztmetszetű.

Gondot okozhat a közigazgatási határ szélén a Kukoricás-föld szélén a mély fekvésű terület. Ez az út mindkét oldalára kiterjed. Nagy és hosszú esőzések után itt hosszú időre megreked a víz, amely veszélyt nem jelent, de a terület bármilyen célú felhasználását megakadályozza. A Kukoricás-föld beépítésénél figyelembe vettük ezen természetes határt, mely az építési terület-felhasználásra sem teszi alkalmassá a részt. A mezőgazdasági területeken nyílt árkok szolgálnak a víz elvezetésére.

Az üdülő terület felszíni vízelvezetését egy 1992-ben készített terv alapján építették ki. A hálózat nyílt árkos rendszerű.

Több felszíni vízfolyás van a közigazgatási területen belül. A belterületen nincs jelentős víz, egy ér indul el az Esztergály utca és a Kossuth utca közötti telkek kertlábánál.

A teljes település csapadék- és belvíz elvezetését tervezi az Önkormányzat megvalósítani, a kivitelezés pályázat függvénye. A csapadékvíz elvezető rendszer tervei elkészültek.

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK:

- tervezési terület határa
(közigazgatási határ)
- telekhatár
- 230

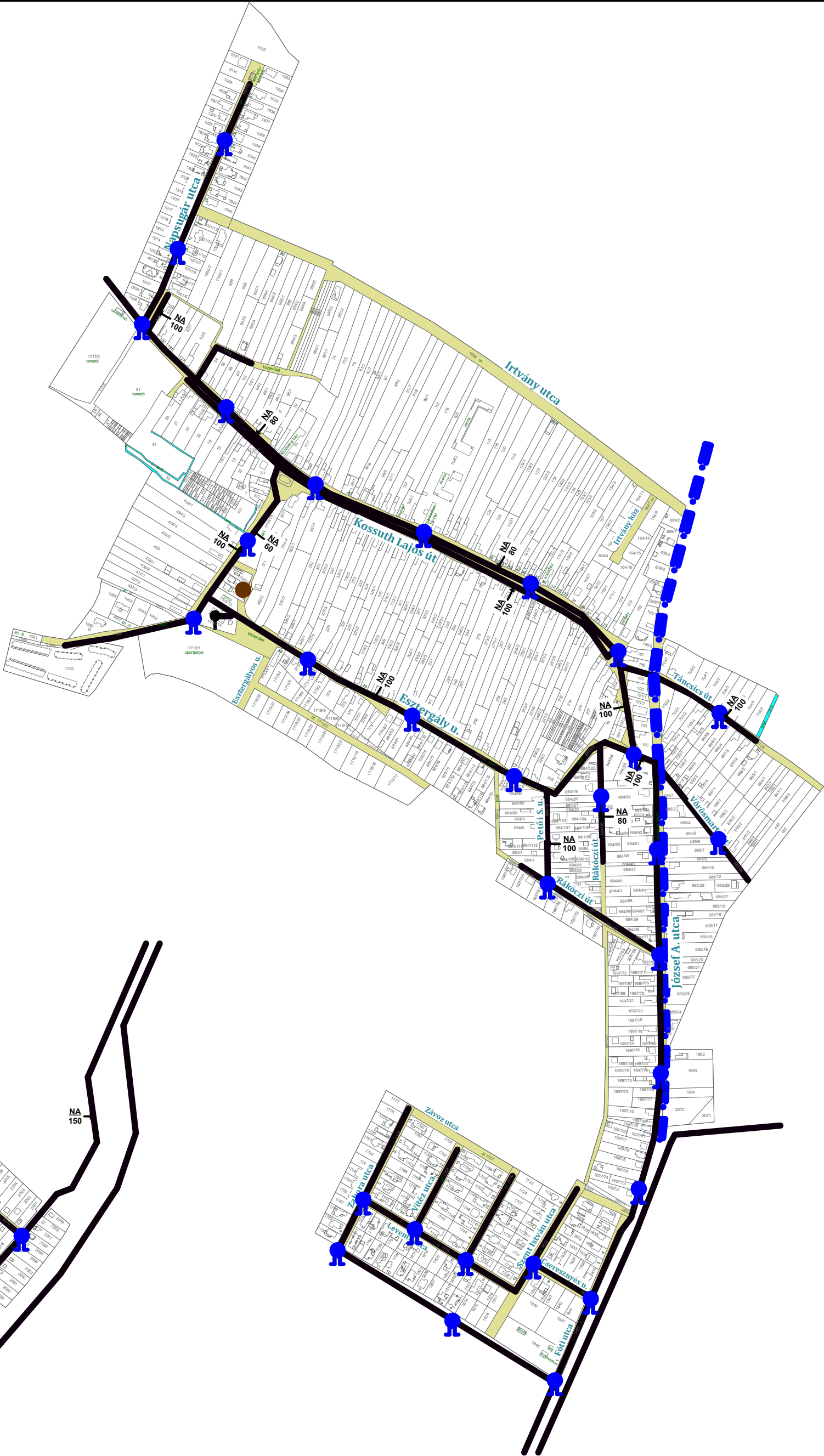
helyrajzi szám
- 16

házsám
- vízfolyás

KÖZMŰHÁLÓZATI ELEMEEK:

Meglévő:

- ivóvíz-gerincvezeték
- ivóvíz-gerincvezeték
- ipari víz-gerincvezeték
- tűzcsap
- kút



Megbízó:		Csomád Község Ökormányzata 2161 Csomád, Kossuth út 69.	
Megbízás:		CSOMÁD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA	
Rajz megnevezése:			
Ivóvíz ellátás			
Tervező:		Társtervező:	
Mindszenti - Varga Endre okl. építészmérnök TT-2-13-0097-01		Tölgyesi Diána településtervező	
Tervező:		Rajz száma:	
M' ÉRTÉK Kft., 2600 Vác, Tabán u. 27/A		CSV-04	
Méret-arány:		Dátum:	
M= 1:7000		2015. október hó	

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK:

- tervezési terület határa
(közigazgatási határ)
- telekhatár
- 230

helyrajzi szám
- 16

házsám
- vízfolyás
- közút terület

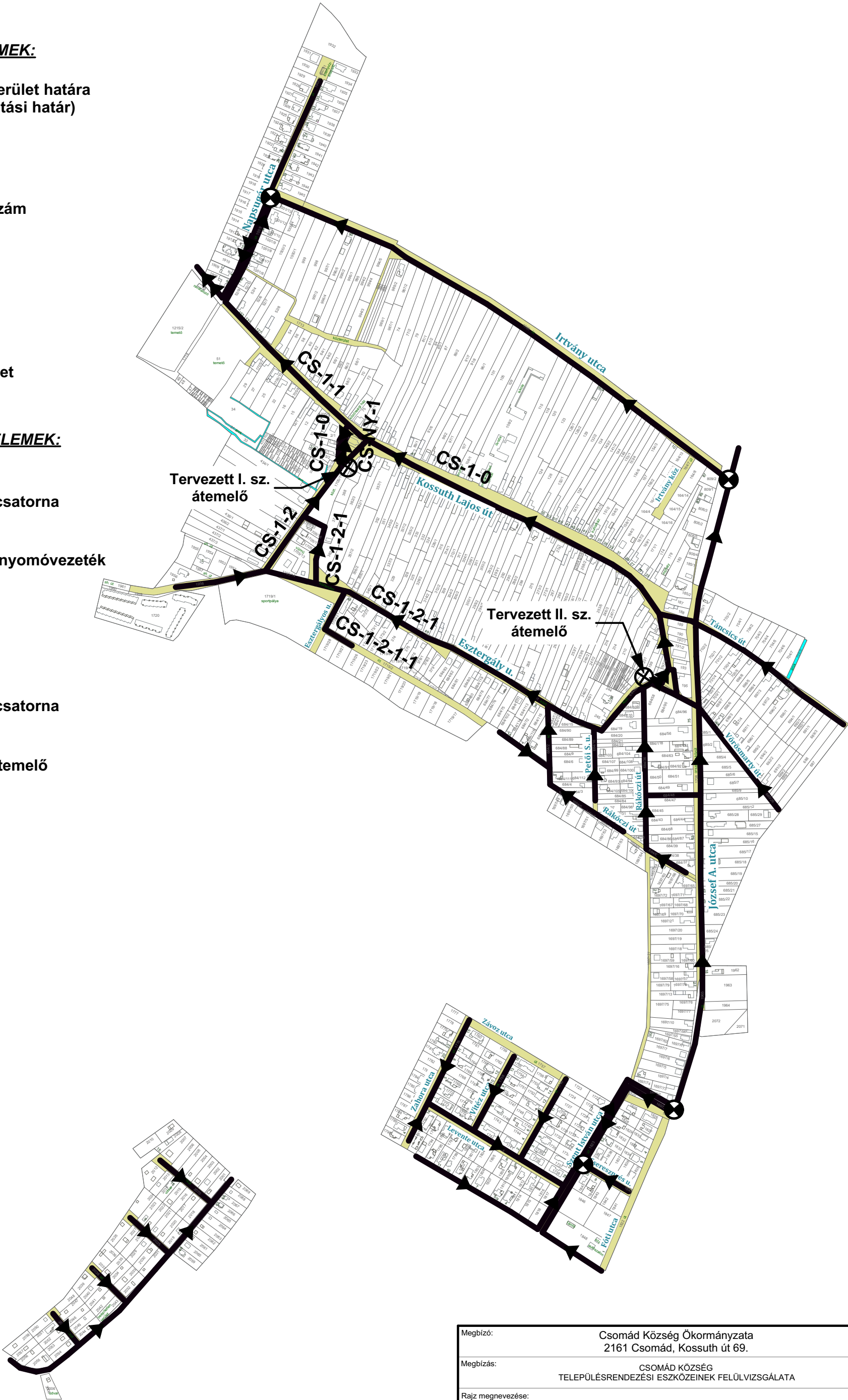
KÖZMŰHÁLÓZATI ELEMEEK:

Meglévő:

- szennyvízcsatorna
- szennyvíz nyomóvezeték
- átemelő

Tervezett:

- szennyvízcsatorna
- tervezett átemelő



Megbízó:	Csomád Község Ökormányzata 2161 Csomád, Kossuth út 69.		
Megbízás:	CSOMÁD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA		
Rajz megnevezése:	Szennyvíz elvezetés		
Tervező:	Mindszenti - Varga Endre okl. építészmérnök TT-2-13-0097-01	Társtervező:	Tölgyesi Diána településtervező
Tervező:	M' ÉRTÉK Kft., 2600 Vác, Tabán u. 27/A		Rajz száma:
Méret- arány:	M= 1:7000	Dátum:	2015. október hó
			CSV-05

Energia

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

Villamos energia

Csomád villamos energia ellátását a tőle K-re húzódó 20 kV-os vezeték táplálja. Három csatlakozási leágazás található, északról délre haladva:

- a) a Táncsics utca É-i oldalán fekvő telkek északi vonalával párhuzamosan, a belterület határán kívül vezetett távvezeték, amely keresztezve a József Attila utat annak Ny-i oldalán haladva befordul a Petőfi és a Kossuth u. találkozására irányába és ott egy ESZK6306-KB oszloptrafóban végződik, onnan 0,4 kV feszültséggel légvezetéken halad
- b) a Fővárosi Csatornázási Művek iszaplerakó telepére vezető út mellett haladó vezeték hasonlóan 20 kV-os vezetékről leágazó – korábban a TSZ felé vezetett – nagyfeszültségű légvezeték halad az Esztergály u. felé, majd azt elérve annak déli oldalán a Templom utca irányába folytatódik. A víztornyánál levágva a telek sarkát, a Templom u. É-i sarkánál a templommal átellenben, hasonló oszloptrafóban végződik.
- c) az üdülő területet a 20 kV-os távvezetékről az Ősz utca sarkán található trafóhoz vezető leágazás gondoskodik az elektromos energia ellátásáról. Az elosztó légvezeték hálózat a teljes területen kiépült és az ellátás 100 %-os.

A településen minden azt igénylő hely be van kötve az elektromos energiaellátásba.

A falu energia ellátása biztosított a 20 kV-os nagyfeszültségű hálózatról trafók közbeiktatásával 0,4 kV-os légvezetéken. A szekunder hálózat táplálását 20/04 kV-os transzformátor állomásokról fedezik. A település közigazgatási területén 400 kV-os elektromos távvezeték húzódik. Megfelelő elektromos teljesítmény-tartalék van.

A településen a közvilágítás teljesen kiépített.

Földgázellátás

A falu mintegy 95 % - ban rendelkezik vezetékes gázellátással. 2000-ben az üdülő terület 32 db telkét is ellátták vezetékes gázzal. A község gázellátását a 2102 és 2103 ök. utak elágazásánál található KÖGÁZ 200/6/3 j. nyomásszabályozó segítségével a Fót - Órbottyán között haladó 6 bar nagyközépnomású vezeték biztosítja. Az üdülő területet a 6 bar PE vezetékről látják el. Az elosztó hálózat 3 bar üzemnyomású KPE 63 és KPE 32 méretű vezetékekből áll. Az alapellátást biztosító 6 bar nagyközépnomású vezeték a község déli oldalán a 2102 j. ök. úttal közel párhuzamosan halad az út tengelyétől 20 m-re, az út keleti oldalán.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A napenergia hasznosítása mérsékelten kínálja a hasznosítás lehetőségét. A településen a napenergia hasznosítása nem jellemző, de elvétve található egy-egy napelem, napkollektor a háztetőkön, főként a lakópark területén.

Csomád Önkormányzata a település lakóparkjainak és közintézményeinek fűtését geotermikus energiával kívánja megoldani. Lakó és középületeinek fűtése részben vagy egészben geotermikus energiával történhet. A térségben lehetőség van 1300 m-es termelő és 1450 m-es visszasajtoló hévízkút létesítésére. Mindkettő triász karbonátos összlet repedezett zónáira települhet. A várható vízhozam 1000 l/p 65 Co. Ebből 1,4 MW hőmennyiség nyerhető, mellyel jelentős mennyiségű földgáz váltható ki. A termelő – visszasajtoló kútpár meglévő vízkivételektől és egymástól jelentős távolságban helyezkedik el, így káros mértékű depressziós, vagy hűtő hatással várhatóan nem kell számolni.

A beruházás környezetvédelmi szempontból kifejezetten javasolható.

Vezetékes hírközlési létesítmények

Csomád vezetékes távközlési ellátását jelenleg az Invitel ZRt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozóhoz tartozó 27-es körzetszámú Vác primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről a csomádi előfizetők 28-as körzetszámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz, biztosítva ezzel a kedvező távközlési lehetőséget. A vezetékes távközlési ellátottság 60-70 % közötti, amely teljes körűnek tekinthető, azaz, az igények kielégítettek. A településen belüli vezetékes távközlési hálózat a településen oszlopokra szerelten épült. Meg kell jegyezni, hogy a távközlési hálózat számára többnyire önálló, saját oszlopsort helyeztek el. Így az utcákban jellemzően két oszlopsor található. Ezeknek az utcáknak az arcát teljesen betöltik. A településen, a belterületén kiépített műsorszóró hálózat is üzemel. A hálózat föld feletti kivitelezésű.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények (mobil és internetes lefedettség)

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. A településen valamennyi vezetékes nélküli szolgáltató a megfelelő vételi lehetőséget, kellő lefedettséggel biztosítani tudja.

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK:

- tervezési terület határa
(közigazgatási határ)
- telekhatár
- 230

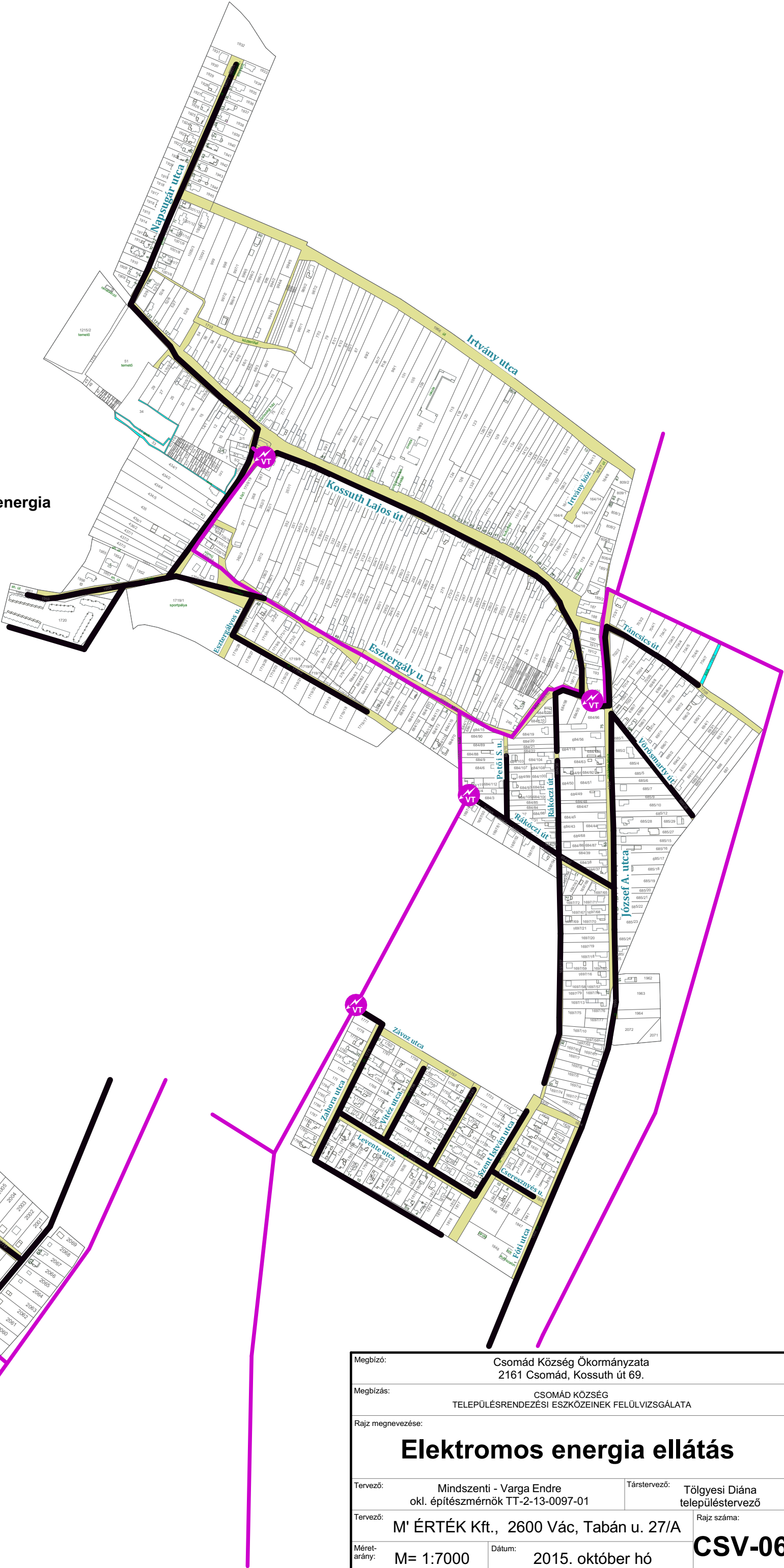
helyrajzi szám
- 16

házsám
- vízfolyás
- közút terület

KÖZMŰHÁLÓZATI ELEMEEK:

Meglévő:

- 12 kV-os, 20 kV-os villamosenergia
vezetékek
- kisfeszültségű légkábel
- transzformátor



Megbízó:		Csomád Község Ökormányzata 2161 Csomád, Kossuth út 69.	
Megbízás:		CSOMÁD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA	
Rajz megnevezése:			
Elektromos energia ellátás			
Tervező:		Mindszenti - Varga Endre okl. építésszámárnök TT-2-13-0097-01	Társtervező: Tölgyesi Diána településtervező
Tervező:		M' ÉRTÉK Kft., 2600 Vác, Tabán u. 27/A	Rajz száma:
Méret- arány:		M= 1:7000	Dátum: 2015. október hó
			CSV-06

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK:

- tervezési terület határa
(közigazgatási határ)
- telekhatár
- 230

helyrajzi szám
- 16

házsám
- vízfolyás
- közút terület

KÖZMŰHÁLÓZATI ELEMEK:

Meglévő:

- nagy-középnomású
földgáz elosztóvezeték (6 bar)
- kisnyomású
földgázvezeték D63/PE
- gázfogadó állomás
- körzeti nyomásszabályzó



Megbízó: Csomád Község Önkormányzata 2161 Csomád, Kossuth út 69.			
Megbízás: CSOMÁD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA			
Rajz megnevezése: Gáz hálózat			
Tervező: Mindszenti - Varga Endre okl. építészmérnök TT-2-13-0097-01		Társtervező: Tölgyesi Diána településtervező	
Tervező: M' ÉRTÉK Kft., 2600 Vác, Tabán u. 27/A			Rajz száma:
Méret- arány: M= 1:7000	Dátum: 2015. október hó		CSV-07

JELMAGYARÁZAT

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK:

- tervezési terület határa
(közigazgatási határ)
- telekhatár
- 230

helyrajzi szám
- 16

házszám
- vízfolyás
- közút terület

KÖZMŰHÁLÓZATI ELEMEEK:

Meglévő:

- hírközlési hálózat



Megbízó:		Csomád Község Önkormányzata 2161 Csomád, Kossuth út 69.	
Megbízás:		CSOMÁD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA	
Rajz megnevezése:		Hírközlés	
Tervező:		Mindszenti - Varga Endre okl. építészmérnök TT-2-13-0097-01	Társtervező: Tölgyesi Diána településtervező
Tervező:		M' ÉRTÉK Kft., 2600 Vác, Tabán u. 27/A	
Méret-arány:		M= 1:7000	Dátum: 2015. október hó
		Rajz száma: CSV-08	

1.17.Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

Csomádon az alábbi környezeti veszélyforrások találhatók:

- Hulladékból keletkező veszélyforrás
- Csomád szennyvíziszap lerakó III. ütem
- Csomádi iszapelhelyezési centrum bővítés
- Tehenészeti Telep, Állattenyésztési hulladékok, trágya.

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A külterületen a Fővárosi Csatornázási Művek szennyvíziszap tárolója működik. A telep előírás szerinti üzemeltetése, nem okoz semmiféle környezeti problémát, semmilyen környezetkárosítás nem következik be.

A budapesti szennyvíztisztítókból érkezik ide a szilárd szennyvíziszap. A szállító gépkocsik a nagy költséggel, előírással módokon kiépített telepre érkeznek. A telep körbekerített, térvilágítással rendelkező, szilárd belső útjain közelíthetők meg az egyes lerakó parcellák.

A megfelelő altalaji adottságokkal rendelkező terület gazdaságos szállítási távolságban lévő lerakó számára biztosított helyet. Az agyaglencsébe mélyített tárlóhelyek megfelelő védelmet adnak a kimosódástól. A lerakó helyek oldalfalait résfal zárja. Az így kialakuló tárlóhelyen nagy biztonsággal tárolható a veszélyes hulladék. A terület mélypontján záportároló van, mely megakadályozza a nagy eső esetén felgyűlő víz máshová szivárgását. Az itt összegyűlő víz a felső talajfedés öntözésére szolgál.

A területről szennyezett víz nem folyik el, a tevékenység során por, füst nem képződik, valamint a bomlásból származó bűz a telepen belül sem bántó. Védőtávolságon kívül semmilyen hatása sincs a környékre.

Környezetvédelmi problémaként jelentkezhet a tsz-majorban folyó állattartás. E tevékenység az elmúlt évtizedben azonban jelentősen visszaszorult. A tartás körülményei miatt nem jelent környezeti kockázatot a falura. A településnek állattartási rendelete van, mely szabályozza a kül-, és belterületen tartható állatfajtákat és mennyiségüket. A felszíni vízelvezetés megoldott. Ebben segítségre van a növényzettel fedett felszín is.

A településen az ipari tevékenység nem számottevő.

Levegőtisztaság és védelme

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet értelmében Csomád a 1. zónába tartozik, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt jellemzően nem haladja meg.

A község levegőminősége túlnyomórészt megfelelő. A lakóházaknál a gázhálózatra való rácsatlakozással csökkent a károsanyag-kibocsátás, ugyanakkora az emelkedő gázárakkal ismét egyre többen fűtenek tűzifával.

Szezonális jelleggel, tavasszal és ősszel a kerti hulladékok égetésével jelentkezik probléma, ugyanis a keletkező bűz és füst irritálja a lakosságot. A vonatkozó rendelet betartatásával a jelenség kezelhető.

Zaj- és rezgésterhelés

A község zaj- és rezgésvédelem szempontjából kiemelten védett terület – nappal (6-22 óráig) max. 45 dB, éjjel (22-6 óráig) max. 35 dB értékkel egyenértékű „A” hangnyomás szint engedhető meg. Zajhatások a közlekedésből és a kisipari tevékenységekből származhatnak. Mivel ez nem jelentős tényező, így a település minden napszakban csendesek tekinthető.

Hulladékkezelés

A kommunális hulladék gyűjtése kukákkal megoldott. Elszállítását heti rendszerességgel az önkormányzat végzi. Lerakóhely a község határában van.

2.HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése SWOT-analízisben

	ERŐSSÉGEK (S)	GYENGESÉGEK (W)
Regionális kapcsolatok, térségi szerekör	- Csomád a Budapesti agglomeráció része	- Az észak-déli irányú közlekedési folyosók miatt Csomádról szinte mindenhol csak a fővároson keresztül lehet eljutni - a szomszédos településekkel való kis mértékű együttműködés és Budapest elszívó hatása
Társadalom, demográfia	- Működő intézmények, általános iskola léte - Aktív civil szervezetek - Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességben belül magas szintű	- Kismértékű újítási hajlam - A kistérség települései nem kísérelnek meg közösen kijelölni a kistérség területén, kölcsönösen előnyös, lakóterületi fejlesztésre alkalmas területeket
Gazdaság, Ipar, Mezőgazdaság	- Kiépített kapcsolatok a fővárosi felvevő piacokkal	- Hiányoznak a kistérségi konszenzusos döntések a gazdaságfejlesztés és az idegenforgalmi ágazat kistérségi fejlesztését illetően is - Munkavállalók nagy része a településen kívül dolgozik, kis helyi foglalkoztatottság - Elaprózódott birtokstruktúra - Hiányos településmarketing
Természet, környezet	- Termálvíz jelenléte	- Csökken a földművelési érdek, nő a parlagterületek aránya
Épített környezet, településkép	- Rendezett utcák, - Elegendő méretű lakóterületi tartalék	- Hiányzó faluközpont - Helyi védelemre érdemes lakóházak nincsenek - Az új beépítésű lakóterületek nem adnak karaktert a falunak
Infrastruktúra, közutak, közlekedés	- Budapest közelsége - A meglévő intézmények korszerűek, a szolgáltatások rendelkezésre állnak	- Nem jellemző a megújuló energiaforrások használata

	LEHETŐSÉGEK (O)	VESZÉLYEK (S)
Regionális kapcsolatok, térségi szerepkör	- Szomszédos, illetve kistérségbeli településekkel való összefogás, közös projektek	- Nem erősödik a települések közötti együttműködés - Pályázati lehetőségek hiánya miatt a fejlődési lehetőség csökkenése
Társadalom, demográfia	- Községi rendezvényekkel az összefogás erősítése - A hagyományos, közvetlen települési légkör tudatos fejlesztése - A helyi intézmények megtartása, erősítése - A vidéki élet tudatos felértékelése	- A települések táji környezetének beépülése fokozódik. - A lakóterületek fokozott besűrűsödése egy idő után a gazdaságfejlesztés mozgásterének beszűküléséhez vezet. - Csökken a fiatalok kötődése a településhez - A fiatalok nem aktivizálhatók a közösségfejlesztésben
Gazdaság, Mezőgazdaság	- Új vállalkozások befogadása - Települési marketing és menedzsment tevékenység egységesítése	- A tőke- és információhiány következtében a helyi kkv-k kiszorulnak a piacról - „Alvó település” kialakulása
Természet, környezet	- A helyi lakosság szemléletformálása a környezettudatosságra, a helyi környezet minőségére, állapotára	- Növekszik a szuburbanizáció, a kistérség telítődik lakófunkcióval
Épített környezet, településkép	- Faluközpont „kialakítása” a helyi közösséget erősíti, az idegenforgalmi vonzerőt növeli - Közterületek, közterületi építmények egységes koncepció szerinti felújítása (arculat, utcaképek) - A településkép tudatos javítása - Zöldterületi fejlesztések - Kapcsolt turisztikai szolgáltatások nyújtása	- Rövid távú településfejlesztési célok, pillanatnyi érdekek prioritása - A lakóterületek nem megfelelő arculati szabályozásával a település építészeti karaktere még inkább leromlik
Infrastruktúra, közművek, közlekedés	- Belterületi utak, járdák fejlesztése - Megújuló energiahasználat ösztönzése	- Az infrastruktúra fejlesztés (út javítás, külterületi útépítés) a szükségesnél jóval lassabban valósul meg, a lakosság számára nem lesz vonzó a település

	LEHETŐSÉGEK (O)	VESZÉLYEK (S)
Idegenforgalom, üdülés	- Lovas turizmus fejlesztése - Szálláshely szolgáltatások kialakítása - Termálvíz hasznosítása	- A romló gazdasági helyzet életképtelenné teszi a turisztikai vállalkozásokat, leállítja a beruházásokat - A lakosság is elveszíti érdekltségét a vendégfogadásban, elfordul az idegenforgalomtól, elhanyagolja vonzó környezetét - Tőke- és forrás hiányában a befektetők érdeklődése alacsonyabb szinten marad

3.HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

A helyzetfeltárás során összegyűjtött különböző folyamatokat, képzeteket egységes egésszé, rendszerré kell összeállítani annak érdekében, hogy a koncepció iránya meghatározható legyen.

Csomád a budapesti agglomeráció jelenleg is vonzó és élhető lakóhelye. Fejlődési pályájában a lakóterületek gyors növekedése hangsúlyos, minőségi kertvárosi élettér kialakulása zajlik.

Csomád kapcsolatrendszere sajátos. A két jól elkülönülő mikrotérség közül a városiasodó zónához tartozik, de a településen intenzív gazdaságfejlesztés nem jellemző. Fejlődési pályájában a lakóterületek gyors növekedése hangsúlyos, minőségi kertvárosi élettér kialakulása zajlik. Településközi kapcsolatrendszere többirányú, a kistérségi központ Veresegyházhoz sok szállal kötődik, azonban megvan a kapcsolódása korábbi kistérsége, Dunakeszi, Fót irányába is.

A várossal ellentétben – a zöldfelületek a lakott területekhez egészen közel helyezkednek el, jobb a levegő, csendesebbek a közterületek. A társadalmi környezet is gyökeresen más, hiszen erős a közösségi kontroll, tartalmat őriznek a közösségi kapcsolatok, „számon tartják az embert”, így ezek a hagyományos falusias-tanyás viselkedési normák még ma is képesek integrálni az egyént a közösségbe.

A település környezetét és megjelenését javító kisléptékű infrastruktúra-fejlesztések (igényes burkolatok kialakítása, utcabútorok elhelyezése), a zöldfelületek; látvány és használati térelemek kialakítása, meglévők fejlesztése a lakosság komfortérzetének növelése és a turizmus szempontjából is kívánatos.

Meg kell határozni, mi legyen Csomád szociális profilja. Mennyiben maradjon jellemző a falu karakter, esetleg elégedjünk meg az alvó település profillal, vagy alakuljon egy agglomeráción belüli egyedi szolgáltatásokat nyújtó kisvárosias karakterű településsé.

Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek



A **Mezőgazdasági településrész** Csomád északi része, az órbottyáni határnál. A terület egyes részei a települési átlagnál jobb minőségű szántóterületek, a teljes terület ~ 230 ha-os termőföld.

Gazdasági központok

Az **Északi gazdasági központ** a mezőgazdasági terület Ny-i részén, a település Vácrátóttal és Göddel közös határájánál lévő, **korábban már tervezett, jelenleg még be nem épült**, ~180ha-os **gazdasági terület**.

A **Keleti gazdasági központ** a 2103. sz. Csomád-Órbottyán összekötő út mentén lévő, 11 ha-os, még be nem épült terület. A terület kiválóan megközelíthető, a települési területet nem zavarja. Különböző kereskedelmi, szolgáltató vállalkozások telephelyének (benzinkút, bútoráruház, iparos centrum, vendéglő) alkalmas a főút mentén. A területet már a korábbi településrendezési tervek is gazdasági területként jelölik.

A 100 ha-os **Települési terület** a belterület nagy részét jelentő, „rég” lakóterület. A terület magában foglalja a faluközpontot az intézményekkel (templom tér és környéke), valamint a környező utcahálózatot a lakóházakkal.



A **Kommunális hulladék-központ** a település középső déli részén, erdők által körülhatárolva található. A 39 ha-os terület a meglévő szennyvíziszap lerakó és lehetséges bővítésének a területe, ami elhelyezkedésével nem zavarja a lakóterületet.



Erdőgazdasági településrész:

A település külterületének szinte teljes déli része kialakult erdőterület.

A területet több országos védelem is érinti, nagy része:

- Natura 2000 terület,
- Ökológiai hálózat magterülete, és
- Tájképvédelmi terület.



Lakóparkok: (összesen 21 ha)

A lakóterületi igények bővülésével kialakításra került néhány „lakópark” (Akácok lakóliget, Napsugár utcai, valamint a Levente utcai), melyek közül a Levente utcai csak részben, a Déli lakópark pedig szinte egyáltalán nem kapcsolódik szervesen a meglévő belterülethez. A területek összesen még 30 db lakóterületi építési „telektartalékkal” rendelkezik.

