

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2026. június 15. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya:	Döntés a Településrendezési eszközök 3. sz. módosítás környezeti értékelésének lezárásáról	
Előterjesztő:	Klement János polgármester	
Készítette:	Silyéné Jakab Kinga műszaki ügyintéző	
Törvényességért felelős:	Zámodics Péter jegyző	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Dóráné dr. Kuzmann Katinka aljegyző	
Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:	Mihályi András pénzügyi szakreferens	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Komlós Csaba törvényességi referens	
Tárgyalja:	GÜB	
Egyeztetve, tájékoztatva:	Mindszenti-Varga Endre településtervező	
Javasolt meghívott:	-	
A határozati javaslat elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	a.) <u>egyszerű szavazattöbbség</u> b.) minősített szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	a.) igen b.) <u>nem</u>	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények:

A Tisztelt Képviselő-testület a 43/2025. (VII.08.) Önkormányzati határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról jelen előterjesztés 1. sz. melléklete alapján. Időközben lakossági megkeresések érkeztek, ezért a fenti önkormányzati határozat kiegészítése vált szükségessé, melyről a Képviselő-testület a 47/2025. (IX.03.) önkormányzati határozatával döntött (jelen előterjesztés 2. sz. melléklete).

A szükséges döntések meghozatala után kezdetét vette a tervezési folyamat, és a módosítás első lépcsőfokaként önkormányzatunk 2026. május 20-án környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének eldöntése érdekében az érintett államigazgatási szerveknek a tájékoztató tervdokumentációt előzetes véleményezésre megküldte.

II. A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

A megkeresett 13 államigazgatási szerv közül 8 hivatal állásfoglalását határidőben, 2026. június 4-ig megküldte. A beérkezett előzetes vélemények alapján a válaszadó államigazgatási szervek nem tartják szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága állásfoglalásában a következő észrevételeket tette:

- Szélkerék esetében a 074/7 hrsz-ú terület része a tájképvédelmi övezetnek, határos az ökológiai hálózat magterületével.

- 2122/1-15 hrsz-t érintő módosítások kapcsán az ökológiai hálózat magterület része, határos Natura 2000 területtel.

- 077/6 hrsz-t érintő övezet módosítás területét részben érinti a tájképvédelmi terület övezet és az ökológiai hálózat magterületének övezete.

Mivel a 2122/1-15 hrsz-ú ingatlanok ökológiai magterület övezetének részei, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 25. § (2) bekezdése értelmében lakóterületbe (illetve bármilyen új beépítésre szánt területbe) nem sorolható. Mivel azonban az ingatlanok egy része a lakóterület kialakítása óta akként használt, illetve a földrészleteken természeti érték nem található, **valószínűsíthető, hogy a magterület övezet, mint országos övezet lehatárolásának pontatlanságáról van szó. A településrendezési eszközök módosítása során szükséges a magterület övezet pontosítása.** A magterület övezet pontosítását az országos övezet nyilvántartásáért felelős Élő Környezetért Felelős Minisztérium hagyja jóvá a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának kezdeményezésére.

Javasoljuk a környezeti értékelés előzetes véleményezésének lezárását a településrendezési eszközök 3. sz. módosítása vonatkozásában, tekintettel arra, hogy nem érintett a környezeti értékelés elkészítésében. Javasoljuk továbbá a magterület övezet pontosításának felülvizsgálatát.

Az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

III. Határozati javaslat:

.../2026.(VI.15.) KT-határozat

1./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§ (1) bekezdése alapján a Csomád, településrendezési eszközök 3. sz. módosítását érintően környezeti hatásvizsgálat nem vált szükségessé, mivel a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek véleménye alapján a településrendezési eszközök módosítása miatt jelentős környezeti hatás nem várható. A

Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Környezeti értékelés egyeztetési eljárását lezárja, és megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés megkezdhető.

2./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármesteren keresztül a jegyzőt, hogy a környezeti vizsgálat szükségességéről hozott döntéséről értesítse a nyilvánosságot és a várható környezeti hatások jelentőségébe bevont, környezetvédelemért felelős szerveket.

3./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság DINPI/3190-1/2026 ügyiratszámú válaszlevele alapján a magterület övezet pontosítása céljából a szükséges intézkedéseket tegye meg.

4./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a fenti döntésekkel összhangban a Fővárosi Csatornázási Művekkel kötött településrendezési szerződés módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2./ pont: azonnal, 3-4./ pont: 2026. július 15.

Jogsabályi hivatkozás:

- Egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet

Az előterjesztés mellékletei:

1. sz. melléklet: 43/2025.(VII.08.) önkormányzati határozat
2. sz. melléklet: 47/2025.(IX.03.) önkormányzati határozat

2025. július 8. csütörtök

ET 41/2025.
1. sz. melléklet

Csomád Község Önkormányzat
Képviselő-testülete
2161 Csomád, Kossuth Lajos út 69.

HATÁROZAT K I V O N A T

Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. július 8-án, kedden 17:30 órai kezdettel megtartott rendkívüli nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből:

43/2025. (VII.08.) Önkormányzati határozat:

1./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy módosítani kívánja a Településrendezési eszközöket az alábbi szempontok szerint:

- a) a 074/7 hrsz-ú ingatlanon létesítendő szélturbina érdekében a 2./ pontban foglaltak szerint,
- b) az Arany János utca (1713 hrsz) kiegyenesítése a 68/1 hrsz-ú ingatlan környezetében,
- c) az Irtvány utca külterületi részének felülvizsgálata,
- d) a 2122/1-16 hrsz-ú kivett saját használatú út átminősítése céljából az út funkció megszüntetése a szabályozási terven,
- e) a 1705/19 hrsz-ú (Templom utcai játszótér) ingatlanból 221 m²-nyi terület leválasztása értékesítés céljából, és
- f) a belterületi szabályozási tervlapon a hrsz-ek aktualizálása,
- g) Csomád, 1842 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az Lf-1 övezetben előkertre előírt 8 m-t 21 m-re megemelni,
- h) a Térséget érintő országos közút alcímből törölni a 21108 Csomád-bekötő út elnevezést.

2./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csomád, 074/7 hrsz-ú terület Kb-szv övezeti besorolásának építménymagasságát legfeljebb 15 m magasra meg kívánja emelni, valamint a funkcionális megkötést akként kívánja módosítani, hogy az szélérőmű telepítésére alkalmas legyen.

3./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66. § (1) bekezdés szerinti tervmódosítás véleményezésére általános egyeztetési eljárás keretében kerül sor.

4./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a M'érték Kft. tervezési ajánlatát 2 850 000 Ft+áfa összegben és felhatalmazza a Polgármestert a Településrendezési megállapodások aláírására, amelyben a költségviselő a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

5./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt-vel Településrendezési Szerződést köt és felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-3./ pont: folyamatos, 4-5./ pont: 2025. július 31.

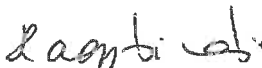
K.m.f.

Zámodics Péter s.k.
Jegyző

Klement János s.k.
Polgármester

A kivonat hiteles!

2025. július 10.


Hagymási Mária
jegyzőkönyvvezető



ET 41/2025.
2 - sz. mell.

HATÁROZAT K I V O N A T

Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. szeptember 3-án, szerdán 17:00 órai kezdettel megtartott rendkívüli nyílt ülésén készült jegyzőkönyvből:

47/2025. (IX.03.) Önkormányzati határozat:

1./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja és támogatja a Településrendezési eszközök 3. sz. módosítását az alábbiak alapján:

- a) a 1705/19 hrsz-ú Zkk övezeti játszótérből 221 m² terület átsorolása lakóövezetté a 371 hrsz-ú lakótelekhez csatolás érdekében,
- b) Arany János utca vonalának rendezése,
- c) Zahora utca kertlábánál lévő saját használatú út lakóövezetté módosítása annak érdekében, hogy a lakótelekhez lehessen csatolni,
- d) 1842 hrsz-ú ingatlanon épülő panzióra vonatkozóan az épület utcai telekhatártól legfeljebb 8 m-re való elhelyezés előírásának (HÉSZ 22. §. (7) bekezdés) törlése, a telek utca felőli oldalán, a bejáratnál parkoló kialakítása érdekében,
- e) a 074/7 hrsz-ú ingatlanon szélturbina létesíthetősége,
- f) Irtvány utcai Örbottyán felé eső lakóterületek mögötti külterületi út kiszabályozása a mezőgazdasági parcellák eléréséhez,
- g) Irtvány utcában be nem épült lakóterületrész visszasorolása mezőgazdasági területté a 08/142-171 hrsz-ú terület egy részén annak érdekében, hogy az Irtvány utcáról nyílóan csak egy teleksor alakulhasson ki,
- h) 077/6 hrsz-ú ingatlan övezetének módosítása Lf-5 helyett Lf-2-re,
- i) szabadonálló beépítési mód esetén meglévő és újonnan kialakítandó teleknél a telekszélesség 16 m-re csökkentése,

2./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Csomád Község településrendezési eszközök 3. számú módosítását általános eljárás keretében megindítja.

3./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tartalmáról. 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. §. (7) bekezdésének megfelelő, 2. sz. melléklet szerinti főépítési feljegyzést.

4./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete az új, beépítésre szánt területekkel kapcsolatban az alábbiakról nyilatkozik:

- a) új, beépítésre szánt terület csak utak megszüntetése és zöldterület részleges megszüntetése miatt jön létre,
- b) a 1705/19 hrsz-ú ingatlant érintő fejlesztési igény csak egy kifejezett telek (371 hrsz.) bővítésére szól a telek közműberendezéseinek rendezése okán, új lakóövezeti telek nem keletkezik,
- c) az új beépítésre szánt terület mérete 1 hektár alatt van, biológiai aktivitásérték pótlására nincs szükség,

d) a zöldterület pótlása a 08/176 hrsz-ú ingatlanon történik (2018. évi CXXXIX Trtv. 12. § (2) bekezdése alapján,
e) a kijelölés a 2018. évi CXXXIX. Trtv. 12. § és 38. § feltételeinek, a 2023. évi C. Tv. (Méptv.) feltételeinek és a 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) feltételeinek megfelelően.

Felelős: polgármester

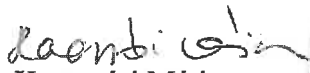
Határidő: 1./ pont: azonnal, 2./ pont: folyamatos, 3-4./ pont: azonnal

K.m.f.

Zámodics Péter s.k.
Jegyző

Klement János s.k.
Polgármester

A kivonat hiteles!
2025. szeptember 4.


Hagymási Mária
jegyzőkönyvvezető





CSOMÁD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

☒ 2161 Csomád, Kossuth Lajos út 69.

☎ 28/ 566-511; 366-077;

kapcsolat@csomad.hu

Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:

CSOMAD, KRID: 205195161

Ügyirat száma:	CS/7104-...../2025.
Ügyintéző:	Silyéné Jakab Kinga
Tárgy:	Településrendezési eszközök 3. sz. módosítása

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Csomád, 074/7 hrsz-ú területen szélturbina létesítése, Arany János utca (1713 hrsz) kiegyenestése a 68/1 hrsz-ú ingatlan környezetében, Irtvány utca külterületi részének felülvizsgálata, 2122/1-16 hrsz-ú kivett saját használatú út átminősítése céljából az út funkció megszüntetése a szabályozási terven, 1705/19 hrsz-ú (Templom utcai játszótér) ingatlanból 221 m²-nyi terület leválasztása értékesítés céljából, 077/6 hrsz-ú ingatlan övezetének módosítása, 1842 hrsz-ú ingatlanon előkert méretének megemelése, szabadonálló beépítési mód esetén a telekszélesség 18 m-ről 16 m-re csökkentése meglévő és új telek esetén, belterületi szabályozási tervlapon a hrsz-ek aktualizálása.

céljából a

Településrendezési eszközök (TRE) módosítása tartalmi követelményeinek meghatározására

A TRE módosítása az alábbi területeket érinti:

- Csomád, külterület 074/7 hrsz,
- Csomád, 077/6 hrsz,
- Csomád, belterület 1713 hrsz a 68/1 hrsz környezetében,
- Csomád, Irtvány utca külterületi része,
- Csomád, belterület 2122/1-16 hrsz,
- Csomád, belterület 1705/19 hrsz,
- Csomád, belterület 1842 hrsz.

A jelen módosítás célja Beruházói kérelemre a 074/7 hrsz-ú ingatlanon szélturbina létesítését lehetővé tevő övezeti besorolás kialakítása a településrendezési eszközökben (Településszerkezeti tervben és a Helyi Építési Szabályzatban). További cél az Arany János utca (1713 hrsz) kiegyenestése a 68/1 hrsz-ú ingatlan környezetében, az Irtvány utca külterületi részének felülvizsgálata, a 2122/1-16 hrsz-ú kivett saját használatú út átminősítése céljából az út funkció megszüntetése a szabályozási terven, a 1705/19 hrsz-ú (Templom utcai játszótér) ingatlanból 221 m²-nyi terület leválasztása értékesítés céljából, a 077/6 hrsz-ú ingatlan övezetének módosítása Lf-5-ről Lf2-re, a 1842 hrsz-ú ingatlan előkert méretének megemelése, szabadonálló beépítési mód esetén a telekszélesség 18 m-ről 16 m-re csökkentése meglévő és új telek esetén, valamint a belterületi szabályozási tervlapon a hrsz-ek aktualizálása.

A módosítás mértékének megfelelően a **megalapozó vizsgálatban** az alábbi fejezetek kidolgozása szükséges:

A területrendezési tervek vonatkozó részeinek és előírásainak bemutatása **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

A hatályos településfejlesztési dokumentumok vonatkozó részeinek bemutatása **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

A hatályos településrendezési eszközök vizsgálata a módosítással érintett területek vonatkozásában

Épített és természeti környezet vizsgálata a módosítások terjedelmének szükséges mélységben (tulajdonviszonyok, művi **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

Települési közlekedés vizsgálata (jelenlegi közlekedési hálózat bemutatása – a szükséges mértékben)

Közművizsgálat (szükséges mértékben)

Az alátámasztó munkarészekben az alábbi fejezetek elkészítése szükséges:

Módosítással elérendő célok megfogalmazása

Szabályozási koncepció, területi mérleg

Szakági alátámasztó munkarészek: Közlekedésfejlesztési javaslat (tervezett megközelítés bemutatása), közműfejlesztés

Magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés igazolása

Jóváhagyandó munkarészek – TSZT módosító határozat és HÉSZ módosító rendelet – a jogszabály-szerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet szerint.

A megalapozó és alátámasztó munkarészek egyes fejezetei összevonhatók és a tervező szakmai megítélése szerint kiegészíthetők.

Csomád, 2025. szeptember 01.



a

Vakli Gábor
főépítész