

CSOMÁD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
3. sz. MÓDOSÍTÁSA
SZÉLTURBINA LÉTESÍTÉSE ÉS EGYÉB MÓDOSÍTÁSOK



α 419/2021.(VII.15). szerinti
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2026. szeptember hó

MEGBÍZÓ:

Csomád Község Önkormányzata
Klement János polgármester
2169 Csomád, Kossuth Lajos út 69.
Tel: (28)-566-511
kapcsolat@csomad.hu

Főépítész:

Károlyffy Levente

ALÁÍRÓLAP:

Munkarész:

Név,
tervezési jogosultság száma:

Aláírás:

KÉSZÍTETTE:

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

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

Mindszenti-Varga Endre
településtervező
okl. építésmérnök
TT 13-0097
M'Érték Építészeti Tervező Kft.
2600 Vác, Tabán u. 27/a

Tölgyesi Diána
okl. településmérnök
településtervező
TT 13-1374

Duray Krisztina
okl. építésmérnök

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Mindszenti-Varga Endre településtervező kijelentem, hogy Csomád településrendezési eszközeinek módosítása során a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt és a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Vác, 2026. szeptember 12.

Mindszenti-Varga Endre
településtervező

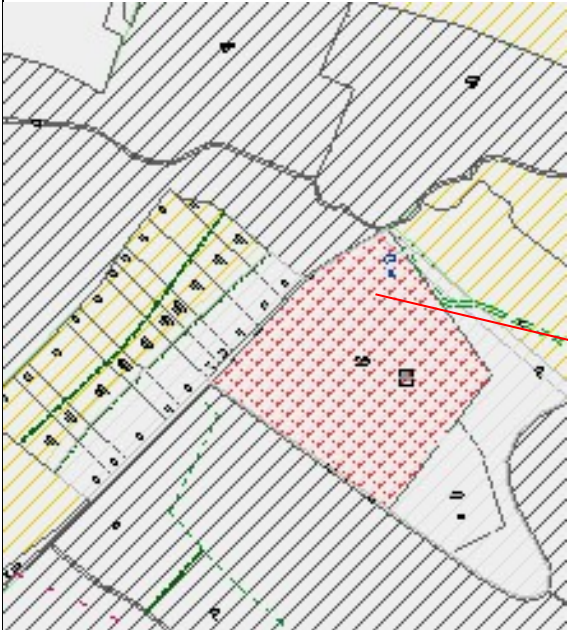
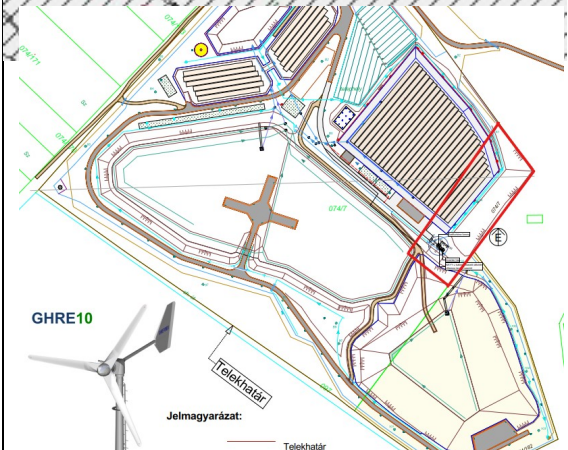
MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK

CSOMÁD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
3. sz. MÓDOSÍTÁSA
SZÉLERŐMŰ LÉTESÍTÉSE ÉS EGYÉB MÓDOSÍTÁSOK

α 419/2021.(VII.15). szerinti
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2026. szeptember hó

A TERVEZÉSI TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE, A TERVMÓDOSÍTÁS RÖVID INDOKLÁSA

1.A (számozás: HÉSZ, SZT módosítás, betűjel: TSZT módosítás jelölése)		
Részterület megnevezése	Fővárosi Csatornázási Művek csomádi telephelye	
Érintett ingatlanok	074/7 hrsz	
Érintett terület nagysága	074/7 hrsz	14,55 ha, ebből újonnan kijelölt övezet: 0,9 ha
A módosítás indoklása	Az FCSM Zrt. 1989-től üzemelteti csomádi szennyvíziszap-lerakó telepét, ami jelenleg a Kb-szv jelű, Különleges szennyvíziszap lerakó terület övezetben van. A telken néhány melléképület található. A szennyvíziszap lerakó energia ellátását megújuló forrásból kívánják biztosítani. A szélenergia az esetleges rendelkezésre állású megújuló energiaforrások közé tartozik, ezért a terület egy részén saját részre szélerőművet kíván létesíteni. Ehhez a területrészt megfelelő Különleges megújuló energiahasznosítási övezetbe (Kb-en) kell sorolni.	
A terület elhelyezkedése	  forrás Google maps 	

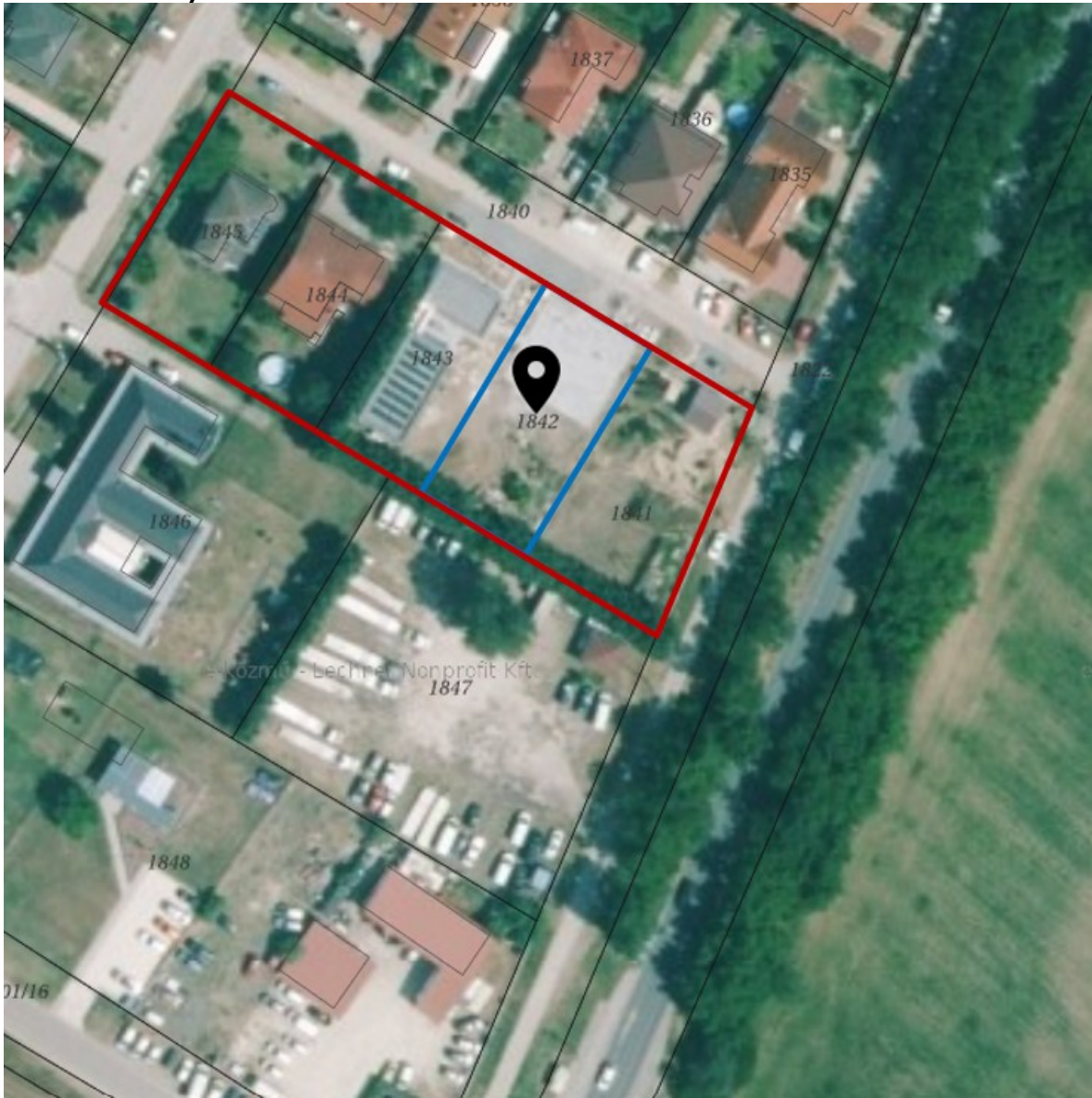
2.B	
Részterület megnevezése	Irtvány utca Őrbottyán felé eső része
Érintett ingatlanok	08/142-171 hrsz-ok egy része
Érintett terület nagysága	1,0 ha
A módosítás indoklása	A jogi szempontból nehezen kialakítható lakótelkeket az Önkormányzat visszaminősíti mezőgazdasági területté.
A terület elhelyezkedése	
	

3.C	
Részterület megnevezése	Templom utcai játszótér és környezete
Érintett ingatlanok	1705/19 és a 371 hrsz. egy része
Érintett terület nagysága	221 m ²
A módosítás indoklása	A játszótérből kis terület átsorolása lakóterületbe, annak érdekében, hogy a tényleges használat szerint módosíthatók legyenek a telekhatárok. Ezt a területet a 371 hrsz-ú lakóingatlan tulajdonosa használja évek óta. A TSZT és SZT nincs összhangban. A hatályos TSZT-n a teljes játszótér területe Lf jelű falusias lakóterületben van, így a SZT-vel és a tényleges használattal összhangba kell hozni, Zkk jelű Zöldterület-közkert területfelhasználási módba kell sorolni.
A terület elhelyezkedése	
	

4.	
Részterület megnevezése	Zahora utca mögötti sh. út megszüntetése
Érintett ingatlanok	2122/1-15 hrsz.
Érintett terület nagysága	2122 hrsz-ú sh. út, valamint a 1784-1790 hrsz-ú lakóingatlanok
A módosítás indoklása	A nem használt, mindössze 4 méter széles gyalogút megszüntetése, felosztása és a Zahora utcai lakótelkekhez csatolása.

A terület elhelyezkedése



5.	
Részterület megnevezése	Cseresznyés utca – építési hely módosítás
Érintett ingatlanok	1841-1845 hrsz.
Érintett terület nagysága	0,4 ha
A módosítás indoklása	A 1842 hrsz-ú beépítetlen ingatlanra panziót szeretnének építeni, melyhez parkolókat a telek elülső felében alakítanának ki, 21 m mélységben. Ehhez az épületet hátrébb kellene elhelyezni, amit a HÉSZ 22.§ nem enged.
A terület elhelyezkedése	
	

6.	
Részterület megnevezése	Északi településrész utcaszabályozása (Irtvány utca, Napsugár utca)
Érintett ingatlanok	08/66-147, 010/108 hrsz.
Érintett terület nagysága	nem releváns
A módosítás indoklása	A lakóterületként kijelölt, de még utcával el nem látott területszrcek feltárása, valamint a mezőgazdasági területek megközelítésére magánút céljára szolgáló terület kialakítása.

A terület elhelyezkedése



7.	
Részterület megnevezése	Akácos utca
Érintett ingatlanok	077/6 hrsz.
Érintett terület nagysága	0,33 ha
A módosítás indoklása	A SZT-en a terület Lf5 övezetből Lf2 övezetbe sorolása annak érdekében, hogy a területet fel lehessen osztani és társasházak helyett családi házas terület alakuljon ki.
A terület elhelyezkedése	

8.	
Részterület megnevezése	Kossuth Lajos út – 21108 j. út
Érintett ingatlanok	011/1 hrsz. közút, 1705/22 hrsz.
A módosítás indoklása	Településszerkezeti terv (TSZT) leírásának módosítása: A 21108 j. Csomád bekötő út országos közútból önkormányzati közút lesz, így az országos közutak listájából átkerül a Települési gyűjtőutak listájába.

9.	
Részterület megnevezése	Szabadonálló beépítési módhoz kapcsolódó előírás
Érintett ingatlanok	nem releváns
A módosítás indoklása	<u>Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása:</u> A HÉSZ 22.§ (4) bekezdés módosítása: szabadonálló beépítési módúként szabályozott telkek esetében a kialakítható telekszélesség 18 m-ről 16 m-re csökkentése.

KÖZLEKEDÉS

Közlekedési szempontból az 1.A jelű (szélturbina telepítése) és a 6. számú módosítás érintett.

Az 1.A jelű, szélturbina számára kijelölt Kb-e/3 jelű Különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezete a 074/7 hrsz-ú ingatlanon belül lesz kijelölve. Az ingatlant a tulajdonos FCSM jelenleg szennyvíziszap lerakóként használja, megközelíthetősége a 074/181 hrsz-ú erdő „b” alrészleteként kialakított úton biztosított.

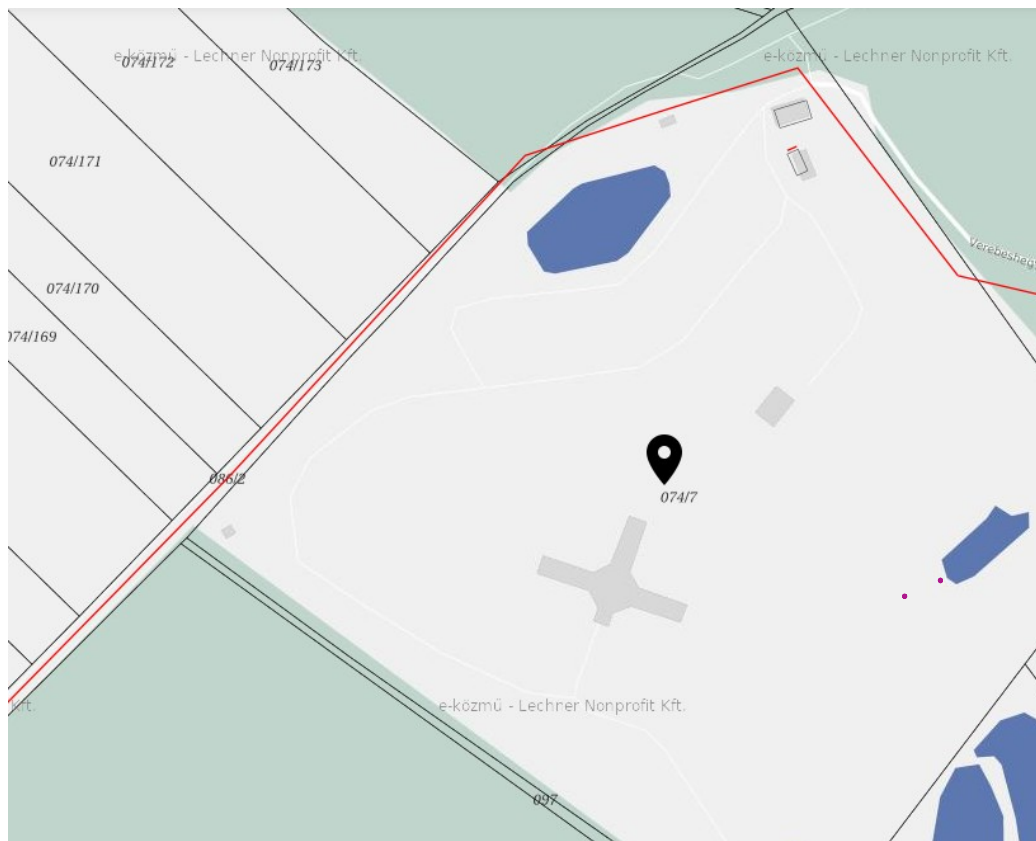
A kijelölt Kb-e/e övezet területe várhatóan új hrsz-ot kap, így annak megközelítését a jelenlegi telken belüli utak nyomvonalán biztosítani kell.



A terület jelenlegi megközelítése /forrás: Google Maps/

KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA

Közműinfrastruktúra fejlesztést a tervezett módosítások közül az 1.A jelű Kb-e/3, szélturbina létesítésére létrehozott övezet igényel, így jelen fejezet a meglévő villamosenergia-ellátását vizsgálja.



Villamosenergia ellátás az 1.A. jelű területen
(Készült az e-közmű adatszolgáltatás alapján)

A terület szélén, részben a 086/2 hrsz-ú út nyomvonalán halad az ELMŰ Hálózati Kft. középfeszültségű szabadvezetéke.

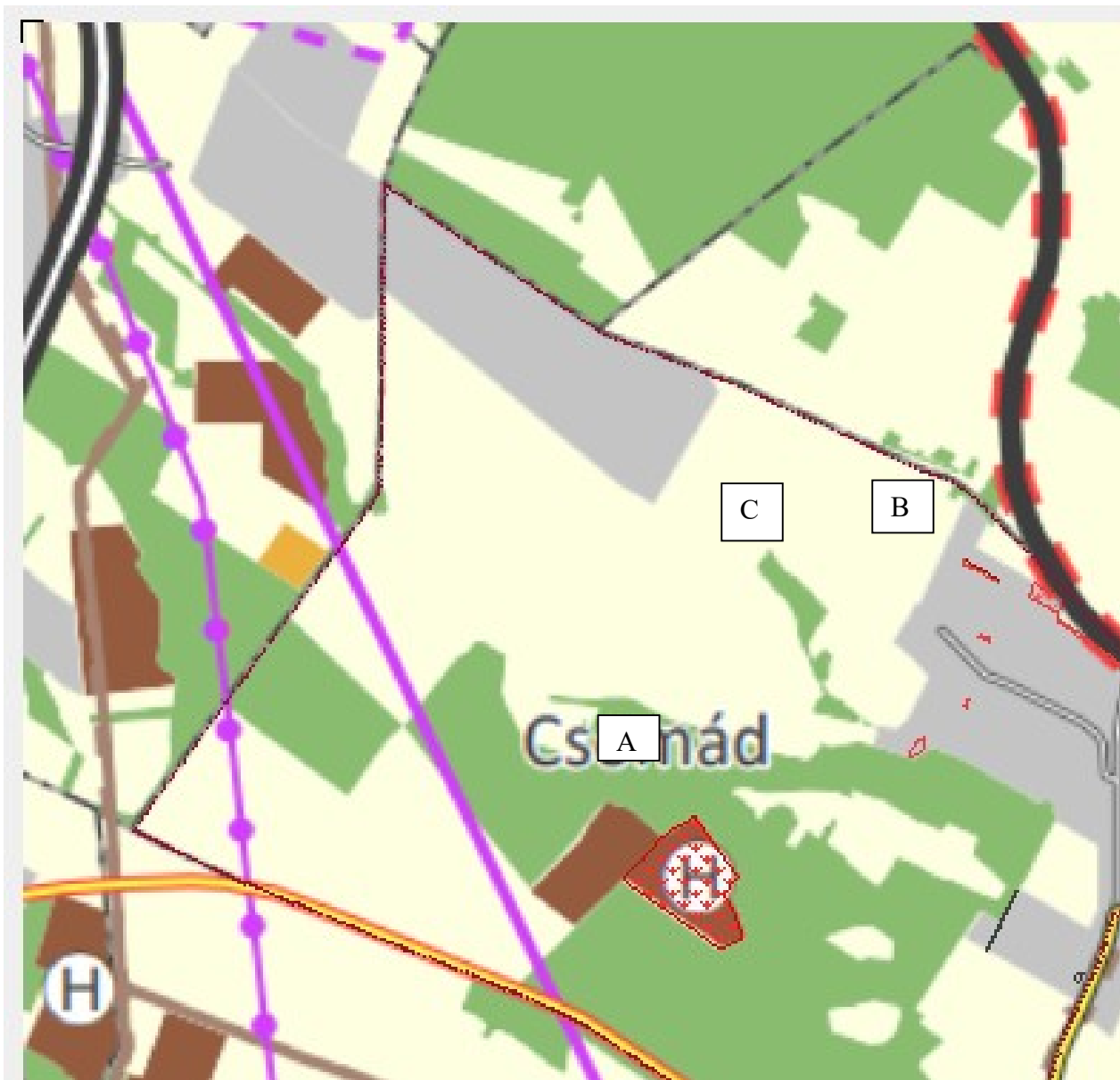
— Villamosenergia szabadvezeték

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Csomád közigazgatási területén Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT), a MaTrT harmadik részét képező Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT), valamint a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: PVMTrT) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv

Szerkezeti Terv



Területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Nagy kiterjedésű zöldterületi települ
	Mezőgazdasági térség
	Kertes mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
	Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
	Mellékút (meglévő)
	Mellékút (tervezett)
	Térségi jelentőségű P+R parkoló

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű e
	5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)

A területfelhasználással járó módosítással érintett területek közül a B. és C. terület az OTt szerkezeti tervében a **települési térség**, a C terület pedig a **sajátos területfelhasználású térség** része.

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

d) a **települési térség** területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

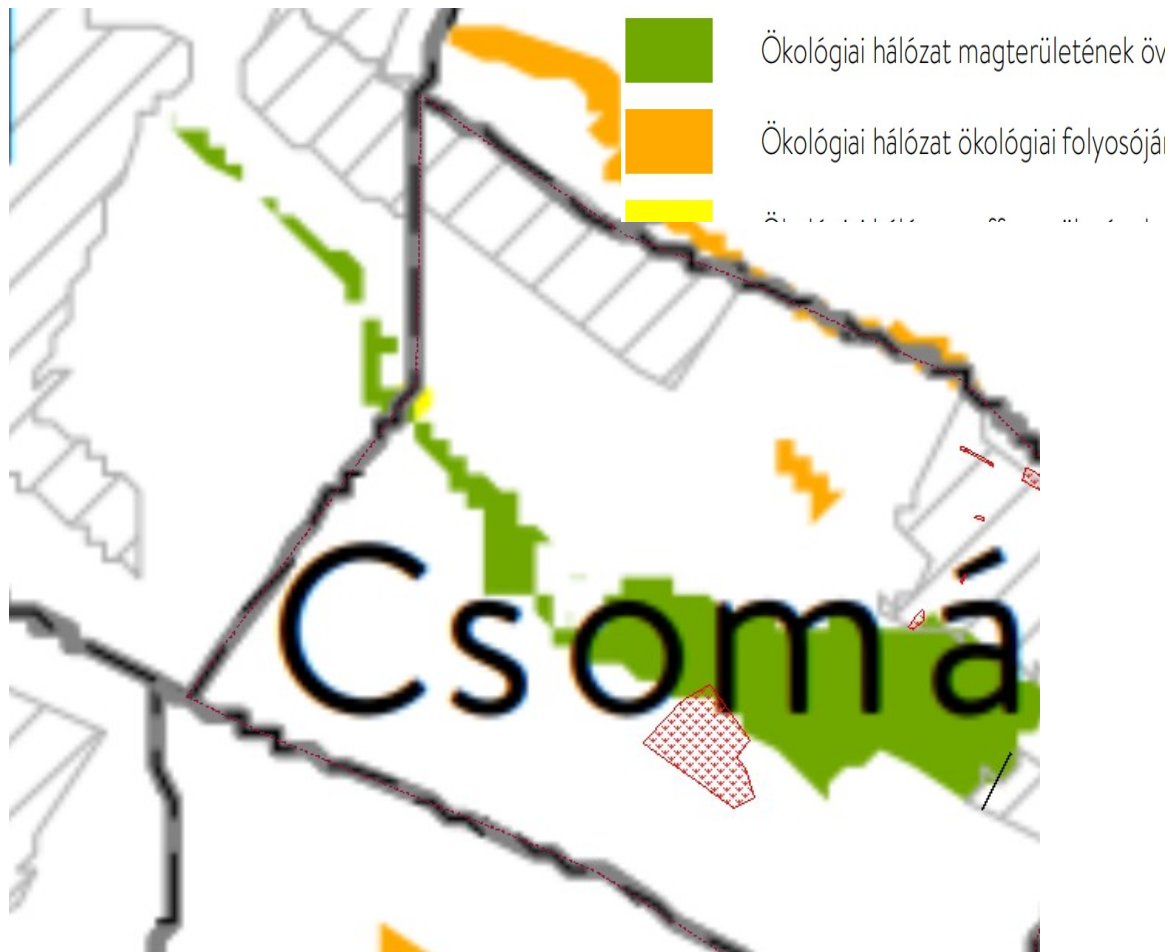
► *Az előírásnak a tervezett módosítások megfelelnek.*

e) a **sajátos területfelhasználású térség** területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően **különleges** – ideértve a beépítésre szánt vagy **beépítésre nem szánt** honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

► *Az előírásnak a tervezett Beépítésre nem szánt Különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése megfelel.*

A MaTrT, illetve a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott alábbi országos övezetek közül a tervezési területet **az alábbiak érintik:**

1. **Ökológiai hálózat magterületének övezete**
2. **Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**
(OTt 3/1. melléklet)



A DINPI 3190-1/2026 iktatószámú, környezeti értékelés előzetes tájékoztatása alapján:

„A „Zahora utca mögötti saját használatú út (2122/1-15 hrsz): a nem használt, mindössze 4 méter széles gyalogút megszüntetése, felosztása és a Zahora utcai lakótelkekhez csatolása,, módosítási területe az ökológiai hálózat magterületének része, illetve határos Natura 2000 területtel, így a jogszabály szerint lakóterületbe 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 Agrárminisztérium jogutódja, az Élő Környezetért Felelős Minisztérium hagyja jóvá Igazgatóságunk kezdeményezésére. Amennyiben szükségesnek tartják a tervezett módosítás megvalósítása érdekében a magterület övezet pontosítását, kérjük Igazgatóságunknál külön megkeresésében erre vonatkozóan a pontosítás kezdeményezését.”

► **A magterületi övezet lehatárolásának pontosítását a DINPI elvégezte.**

Üi.sz.: DINPI/3190-6/2026.:

Csomád Község településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó tervezett módosítása során a 3. számú módosítás (Zahora utca mögötti saját használatú út (2122/1-15 hrsz): a nem használt, mindössze 4 méter széles gyalogút megszüntetése, felosztása és a Zahora utcai lakótelkekhez csatolása) megvalósíthatósága érdekében szükséges ökológiai hálózat övezet korrekcióval kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk:

Az Élő Környezetért Felelős Minisztérium TMF/307-1/2026. iktatószámú levelükkel a szükséges pontosítást elfogadta, azt az ökológiai hálózat övezet központi adatállományában átvezette.



„A „ 077/6 hrsz-ú ingatlan: Lf5 jelű övezetből Lf2 jelű övezetbe sorolása annak érdekében, hogy a területet fel lehessen osztani és társasházak helyett családi házas terület alakuljon ki.” módosítás területét részben érinti a tájképvédelmi terület övezet és az ökológiai hálózat magterületének övezete.”

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki**, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

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

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

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

▶ **A 077/6 hrsz-ú lakóövezeti módosítás nem településszerkezeti változás, nem jelöl ki új beépítésre szánt területet és a beépíthetőség intenzitását is csökkenti az új övezet, így az előírással nincs ellentmondásban.**

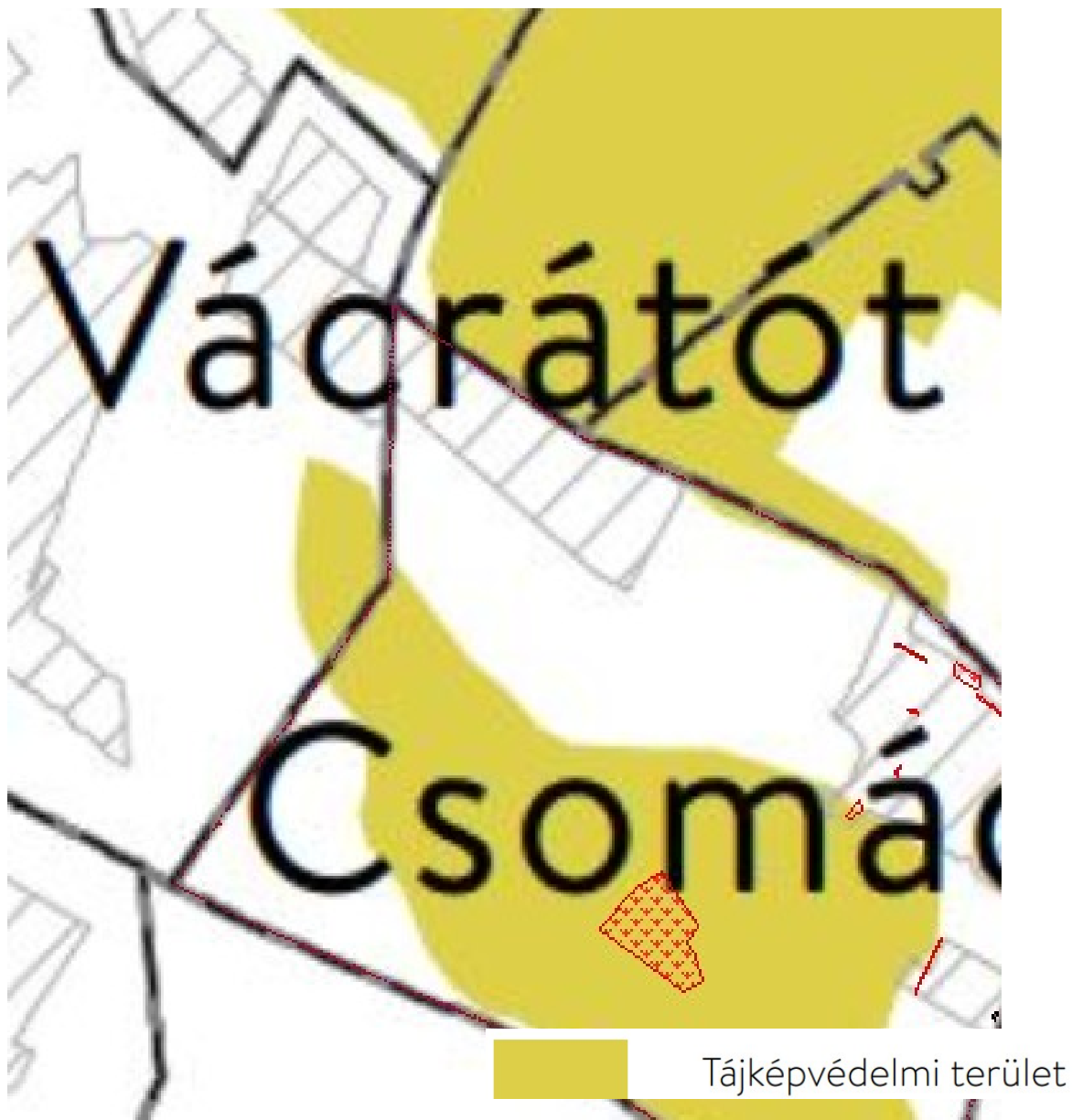
▶ **A többi tervezési terület nem esik az ökológiai hálózat magterületének övezetébe, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és pufferterület övezete nem érinti.**

5. Erdők övezete (OTrT 3/3. melléklet)



- ▶ A tervezési területek nem esnek az erdők övezetébe.

8. Tájképvédelmi terület övezete (OTrT 3. melléklete)



4. Tájképvédelmi terület övezete

4.§ (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

▶ A tervezett szélérőmű (07/47 hrsz) területe, valamint a 077/6 hrsz-ú lakóterület érintett a Tájképvédelmi terület övezetével.

▶ A tájjelleg térségi jellemzői, valamint az építés helyi rendjének egyedi szabályai a tájképvédelmi övezet figyelembevételével az induló új Településtervben lesznek meghatározva.

9. Vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT 4. melléklete)



5. § (1) *A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

*(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. **A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.***

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

► **A vízminőség-védelmi terület övezete a érinti Csomád község teljes területét, tehát a tervezési területeket is.**

► **A vízvédellemmel érintett területek kijelölésére a teljes település új tervének készítésekor kerül sor. Jelen módosítás nem ellentétes az előírásokkal.**

Hatályos településrendezési döntések bemutatása

Csomád Község településrendezési eszközeit 2017-ben készítette társaságunk, a M'Érték Kft., és az alábbi önkormányzati döntésekkel lettek elfogadva:

- a 84/2017.(XII.11.) sz. Kt. határozat Csomád Község Településszerkezeti tervéről;
- a 24/2017.(XII.13.) sz. önkormányzati rendelet Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről.

Időközben sor került két részleges módosításra is.

Jelen tervmódosításra befektetői igény, valamint kisebb önkormányzati és lakossági igények okán kerül sor.

A módosítás elindításáról a Képviselő-testület a 47/2025. (IX.03.) számú, valamint a 30/2026. (IV.20.) számú önk. határozatával döntött (lásd: „Terviratok”).

A Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat véleményezése a 419/2021 (VIII.15.) Korm. rendelet 66.§ szerinti általános eljárásban történik.

Hatályos településrendezési szerződések

Csomád Község Önkormányzata és a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (a továbbiakban: FCSM) 2025-ben a Méptv. 92. (7) bekezdés szerint településrendezési szerződést kötött az FCSM kezdeményezésére, annak érdekében, hogy az 1/1 tulajdonában lévő 074/7 hrsz-ú ingatlan egy részén a módosítandó településrendezési eszközökben az elhelyezhető építmények legnagyobb magassága 14,0 méter legyen és a területén szélrozmű elhelyezhetővé váljon.

Tervi előzmények vizsgálata, területfelhasználás vizsgálata

1. RÉSZTERÜLET – FCSM TELEPHELYE (074/7 HRSZ)



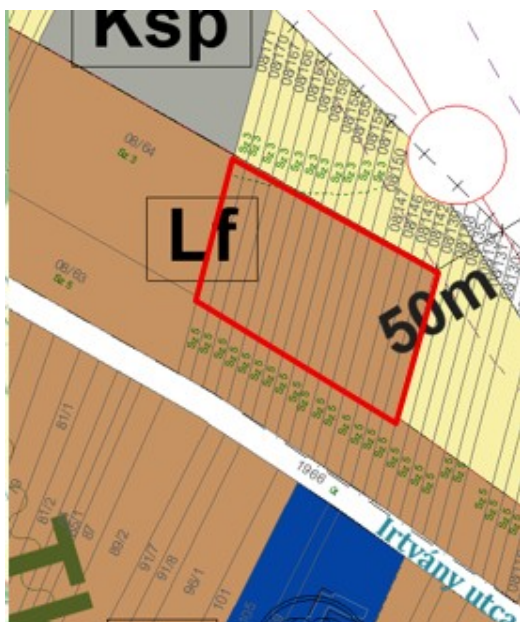
Hatályos településszerkezeti terv
(TSZT) kivágat



Hatályos szabályozási terv
(SZT) kivágat

A terület jelenleg Kb-szv jelű Különleges beépítésre nem szánt szennyvíziszap lerakó területbe van sorolva. A terület egy részét szeretnék módosítani Kb-en jelű Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területté, szélturbina létesítése céljából.

2. RÉSZTERÜLET – Irtvány utca Órbottyán felé eső része (08/142-171 HRSZ egy része)

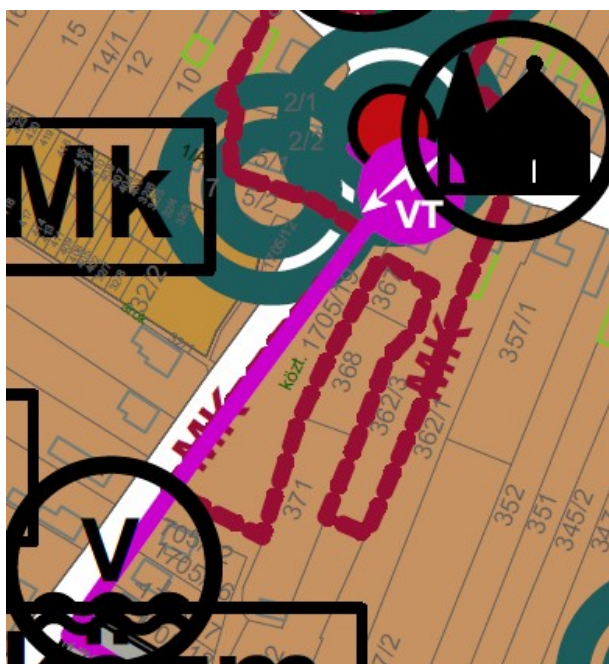


Hatályos Településszerkezeti terv (TSZT) kivágat

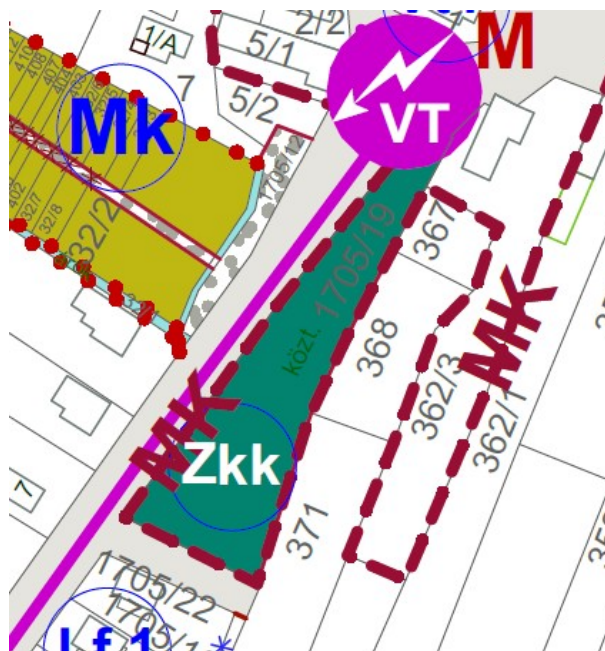


Hatályos Szabályozási terv (SZT) kivágat

3. RÉSZTERÜLET – Templom utcai játszótér és környezete (1705/19 és 371 HRSZ)



Hatályos Településszerkezeti terv (TSZT) kivágat

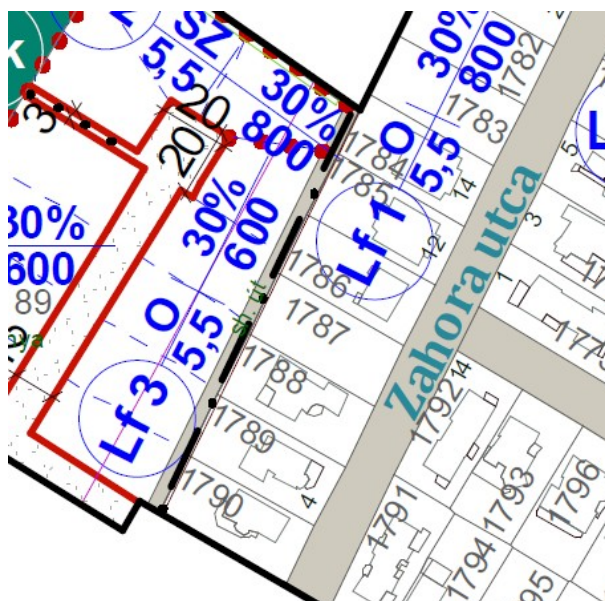


Hatályos Szabályozási terv (SZT) kivágat

4. RÉSZTERÜLET – Zahora utca mögötti sh. út (2122/1-15 HRSZ)

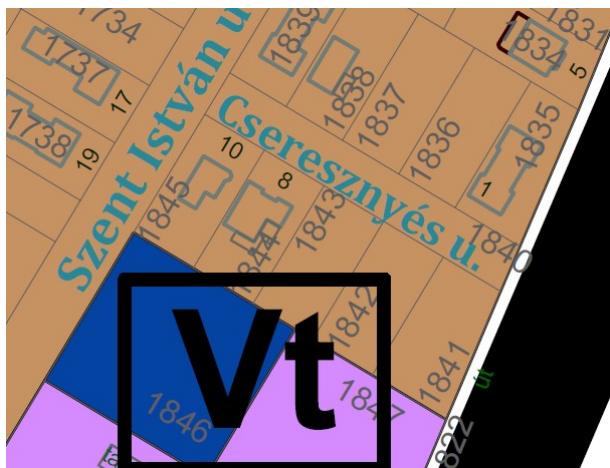


Hatályos Településszerkezeti terv (TSZT) kivágat

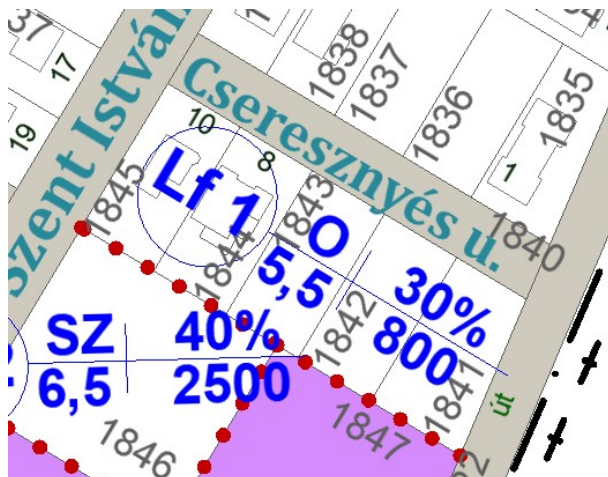


Hatályos Szabályozási terv (SZT) kivágat

5. RÉSZTERÜLET – Cseresznyés utca (1841-1845 hrsz)

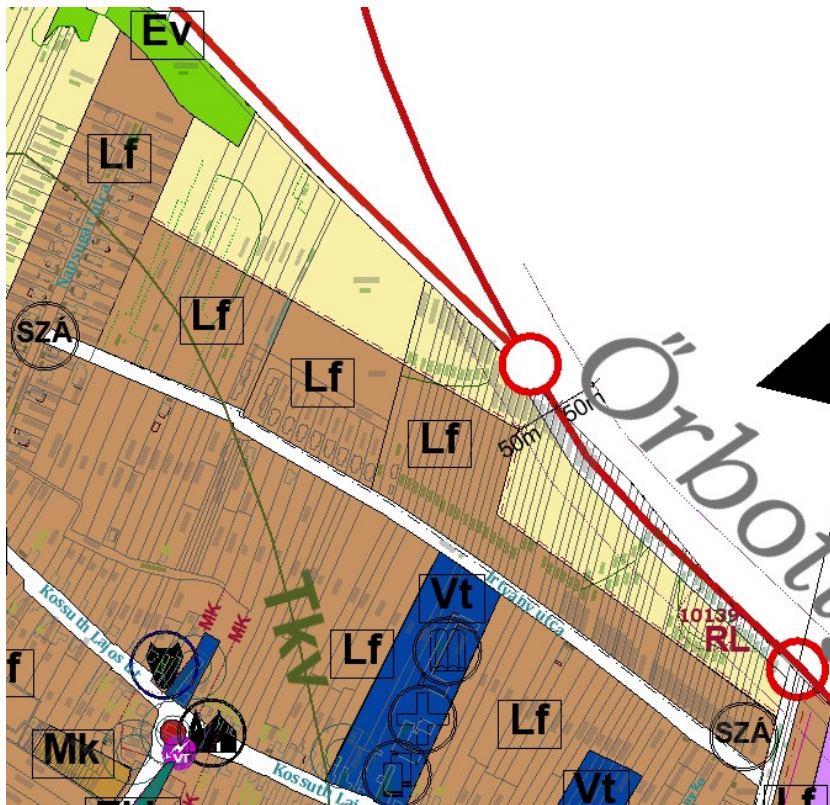


Hatályos Településszerkezeti terv (TSZT) kivágat

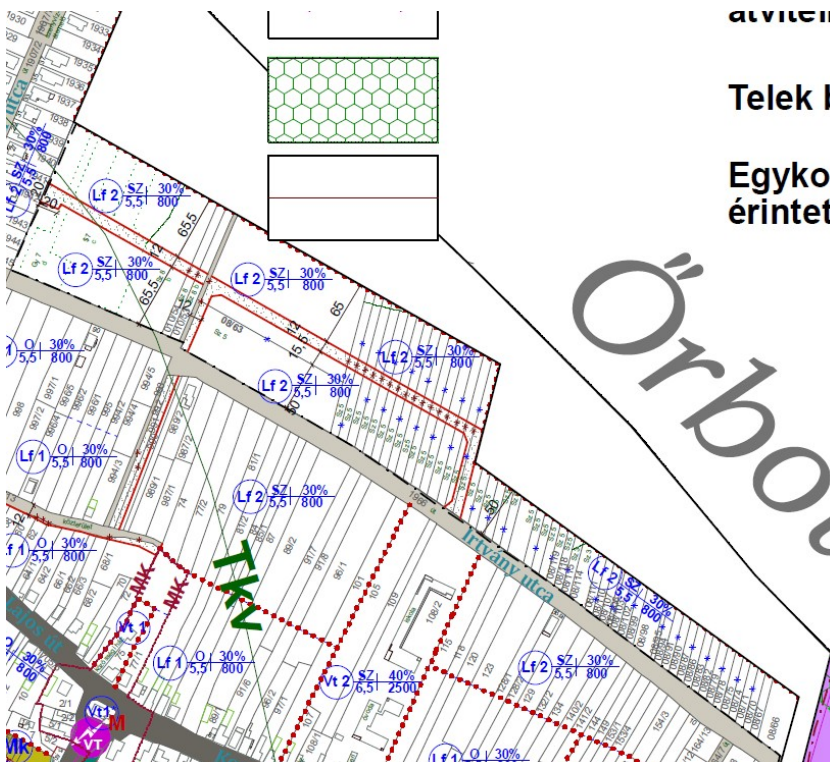


Hatályos Szabályozási terv (SZT) kivágat

6. RÉSZTERÜLET – Északi településrész utcaszabályozása (Irtvány utca, Napsugár utca, 010/108 hrsz)

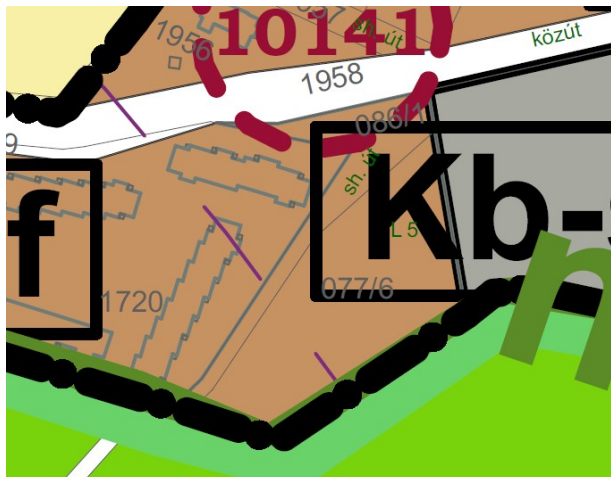


Hatályos Településszerkezeti
terv (TSZT) kivágat

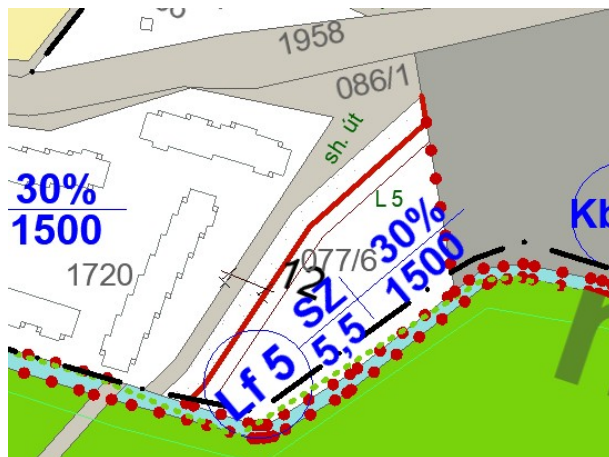


Hatályos Szabályozási terv
(SZT) kivágat

7. RÉSZTERÜLET – 077/6 hrsz.



Hatályos Településszerkezeti
terv (TSZT) kivágat



Hatályos Szabályozási terv
(SZT) kivágat

Természeti adottságok (az 1.A jelű, szélturbina kialakítására vonatkozóan)

Az ingatlan Csomád külterületén helyezkedik el, a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tulajdonában van. A telken néhány melléképületen kívül más épület nem található. Az ingatlan szomszédságában egyéb épületek nem találhatók, csak erdő, és megművelt földterületek.

A tervezési terület erősen bolygatott felszínű, mesterséges elemekkel tagolt, mivel a tulajdonos a területet szennyvíziszap lerakó telephelyként használja.

A tervezett szélturbina területe a település lakott területétől 700 méteren kívül található.

A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

Az FCSM telephelyen a szélturbina létesítésének lehetővé tétele a **megújuló energia használat** arányát növeli.

Az egyéb kisebb módosítások a helyi érdekeket szolgálják, a telekosztásokat, valamint a korábban kijelölt lakóterületek beépíthetőségét segítik. A terv zöldmezős beruházásnak nem ad helyt, új beépítésre szánt kijelölés nem történik, ellenben **beépítésre nem szánt területté való visszaminősítés** két helyen is (2.B, 3.C jelű módosítások).

A tervezett módosítások környezeti-, valamint a tájképmódosító hatása minimális.

A tervezett módosítások a felsőbb jogszabályoknak megfelelnek.