

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2025. július 08. napján tartandó rendkívüli ülésére

Előterjesztés tárgya:	Településrendezési eszközök módosítása	
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:	dr. Kanti Gábor Gazdasági vezető <i>h.</i>	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Komlós Csaba jogtanácsos	
Tárgyalja:	GÜB	
Egyeztetve, tájékoztatva:	Mindszenti-Varga Endre településtervező	
Javasolt meghívott:	Mindszenti-Varga Endre településtervező	
A határozati javaslat elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	a.) egyszerű szavazattöbbség b.) <u>minősített szavazattöbbség</u>	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	a.) igen b.) <u>nem</u>	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények:

A Fővárosi Csatornázási Művek (továbbiakban: FCSM) szélturbina létesítését tervezi a 2161 Csomád, 074/7 hrsz-ú kivett telephely bejáróhíd és üzemi épület megnevezésű 14.6099 (ha.m²) terület nagyságú ingatlanon. A terület kizárólagos tulajdonosa az FCSM.

A szélturbina építési engedélyének megszerzéséhez elengedhetetlen, hogy a projekt, illetve annak ingatlana megfeleljenek a település helyi építési szabályzatának.

II. A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

Az FCSM által megvalósítandó projekt keretében a 074/7 hrsz-ú ingatlanon egy db 10 kW teljesítményű szélturbinát kíván beruházó létesíteni. A 074/7 hrsz alatti ingatlan a HÉSZ szerint Különleges szennyvíziszap lerakó övezetben (Kb-szv) van, melynek egyik sajátossága, hogy csak a funkcióhoz kapcsolódó építmény helyezhető el illetve a maximális építménymagasság 5,5 m. A rendelkezésre álló információk alapján a tervezett szélturbina magassága (12,2 m) meghaladja a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatban előírt (továbbiakban: HÉSZ) 5,5 m építménymagasságot.

Mindszenti-Varga Endre településtervezővel történő egyeztetés alapján a szélturbina a Településrendezési Eszközök módosításával (továbbiakban: TRE) létesülhet. A módosítás során a maximális építménymagasság megemlése mellett célszerű a funkciók megkötést is módosítani.

A szélturbina létesítésének engedélyeztetése során vizsgálják a területrendezési és településrendezési feltételeknek való megfelelést.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a alapján településrendezési szerződés köthető az alábbiak szerint:

92. § [A településrendezési szerződés]

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

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

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek

véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

A Településrendezési szerződés kétoldalú, amely egyrészt Csomád Község Önkormányzata, másrészt Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (továbbiakban: Célmegvalósító), mint „Célmegvalósító” között jön létre többek között annak érdekében, hogy a településrendezési tervek módosítása során keletkező költségeket a Célmegvalósító viseli. Az Önkormányzat a 2023. évi C. Tv. 92. § (5) bekezdésével összhangban arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

A TRE módosításával egyidejűleg a települést érintő változtatásra szoruló elemeket is módosítani kívánjuk az alábbiak szerint:

- 1./ Arany János utca (1713 hrsz) kiegyenesítése a 68/1 hrsz-ú ingatlan környezetében,
- 2./ Irtvány utca külterületi részének felülvizsgálata,
- 3./ 2122/1-16 hrsz.ú kivett saját használatú út átminősítése céljából az út funkció megszüntetése a szabályozási terven,
- 4./ 1705/19 hrsz-ú (Templom utcai játszótér) ingatlanból 221 m²-nyi terület leválasztása értékesítés céljából,
- 5./ belterületi szabályozási tervlapon a hrsz-ek aktualizálása.

A Településrendezési eszközök módosítására a M'érték Kft-től árajánlattel rendelkezünk, melynek díja 2 850 000Ft+áfa. A tervezésre két külön megállapodás készül, mely a M'érték Kft mint tervező, és Csomád Község Önkormányzata mint beruházó között jön létre, valamint

Célmegvalósító mint költségviselő és Csomád Község Önkormányzata mint beruházó között jön létre.

A Célmegvalósító a Településrendezési Szerződés megkötésével vállalja, hogy a TRE módosítása során keletkező költségeket teljes körűen viseli.

Az alábbi határozati javaslatot terjesztem Tisztelt Képviselő-testület elé.

III. Határozati javaslat:

.../2025.(VII.08.) KT-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.

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 szélerőmű 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 68. § (1) bekezdés bb) pont szerinti tervmódosítás véleményezésére egyszerűsített eljárás keretében kerül sor.

4./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a M'érték Kft. tervezési ajánlatát 2 850 000Ft+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.

Jogszabályi hivatkozás:

- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet
- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

Az előterjesztés mellékletei:

1. sz. melléklet: szélturbina műszaki dokumentum
2. sz. melléklet: M'érték Kft. árajánlata
3. sz. melléklet: Főépítési javaslat
4. sz. melléklet: FCSM kérelme HÉSZ módosításra

ET 40/2025,
1. sz. melléklet

Építési kivitelezési tervdokumentáció

Építész műszaki leírás

Szélturbina telepítése

2161 Csomád, hrsz.: 074/7

Beruházó / Investor:

FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT.

1087 Budapest, Asztalos S. út 4.

Tervező:

Benta Mérnökiroda Kft.

Ilku György

É-01-0446

okl. építészmérnök

Budapest, 2024. március

Szélturbina telepítésének kiviteli terve
Inverter ház építész tervei
2161 Csomád, hrsz.: 074/7

Tartalomjegyzék

É-00	Helyszínrajz	1:1000, 1:500
É-01	Alaprajz	1:50
É-02	Metszetek	1:50
É-03	Részlettervek	1:20
É-04	Homlokzatok 1	1:50
É-05	homlokzatok 2	1:50

Tervezői nyilatkozat

Építész műszaki leírás

FELELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐI NYILATKOZAT
Melléképület kiviteli tervéhez

Alulírott **Ilku György** felelős tervezőként kijelentem, hogy a lent megnevezett ingatlanra készített **építési kiviteli** építészeti-műszaki tervdokumentációt az alábbiak alapján készítettem el.

1. bekezdés pontjai szerint:

- a. **Felelős építész tervező** neve: Ilku György
Jogosultság száma: É 01-0446
Címe: 1038 Budapest, Körös utca 79.
- b. **Tervezett építési tevékenység, illetőleg dokumentáció**
megnevezése: Melléképület építési kiviteli terve
Megbízó: FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT.
1087 Budapest, Asztalos S. út 4.

A tervezett építési tevékenység:

Helye, az ingatlan címe: 2161 Csomád, hrsz.: 074/7

Megnevezése: Szélturbina elhelyezése, és inverter ház kiviteli terve
Környezeti jellemzők, védettségi minősítés: nincs védettség

2. bekezdés pontjai szerint:

- a. Az általam tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak,
- b. A jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezésére nincsen szükség.
- c. Vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldást a tervezés során nem alkalmaztam,
- d. az tervezési feladatra azonos módszert alkalmaztam a hatások és ellenhatások megállapításánál és ezt a tervezés során teljes körűen alkalmaztam,
- e. Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás az Étv. 31. § (2) bekezdés c)-h) pontjában meghatározott követelményeknek megfelel,
- f. egyeztettem az érintett szakhatóságokkal és az érintett közműszolgáltatókkal:
Csatornázási művek: jelen beruházás nem igényel közmű bekötést
Vízművek: jelen beruházás nem igényel közmű bekötést
Villany: Az ingatlan jelenleg is rendelkezik áramellátással
Gáz: jelen beruházás nem igényel közmű bekötést
- h) Az építési tevékenység során azbeszt tartalmú építőanyag nem kerül beépítésre.
- i) Az általam tervezett építmény nem szükséges, hogy megfeleljen a hatályos energetikai rendeletek követelményeinek.

Budapest, 2024. március



Ilku György É 01-0446

Szélturbina telepítésének kiviteli terve
Inverter ház építész tervei
2161 Csomád, hrsz.: 074/7

Előzmények:

Társaságunk 2023-ban kapott megbízást a Csatornázási Művek csomádi telephelyére telepítendő szélturbina, és inverter ház tervezésére.

A helyszín bejárása, és a megbízó instrukciói alapján a torony, és az inverter ház kijelölésre került.

Környezet:

Az ingatlan Csomád külterületén helyezkedik el, a Csatornázási Művek Zrt. tulajdonában van. A telken néhány melléképületen kívül más épület nem található.

Tervezési program, az épület:

A megrendelői igény egy szélturbina telepítése volt, a hozzátartozó melléképülettel, inverter házzal.

Az építmény egy helyiségből áll, mely egy elosztó szekrényt és egy invertert tartalmaz.

Alapozás:

40 cm vastag vb. lemez, 20 centiméterrel kiemelve a környező tereptől. Méretezése tartószerkezeti terv szerint.

Tartószerkezet:

Az építmény acélvázaz szerkezetre épül, mely a fent említett vasbetonlemezre lesz oszloponként rögzítve, építész tervek szerint. Az acélszerkezet elemeit helyszíni hegesztéssel szerelik össze. Ezek után minden elem korrózió védelemmel lesz ellátva, és a helyszínen festve lesz fehér színben. A felületkezelésnek meg kell felelnie a "Festés előtt az acél felületi korrózióminősége és rozsdaeltavolítási minősége" című GB8923 szabvány rozsdaeltavolítási fokozatának követelményeinek. A kezelés után az acélszerkezet felületét 48 órán belül korróziógátló festékkel kell permetezni. Ha rozsdá van az acélszerkezet felületén, a felületet újra kezelni kell.

Tetőszerkezet:

A tetőszerkezet egy félnyeregvetős szerkezet 3%-os lejtéssel, melyet az építész terveken szereplő trapézlemez fedéssel kell fedni. A szerkezettel az építmény felmenő acélszerkezeteivel hasonlóan kell eljárni.

Nyílászáró:

A bejáratú ajtó egy vagy előregyártott acél ajtó, az alsó harmadában lévő zsalus szellőzővel, vagy a helyszínen gyártható az építmény egyéb szerkezetével együtt. Kezelése és színe a szerkezettel egyező. Az északkeleti oldalon egy ventilátor számára alkalmas nyílást kell hagyni, villamos tervek szerint.

Homlokzat:

Az építmény minden oldalát 35 mm acél trapézlemez RAL 9016, (pl: Lindab LVP35) borítja. Felhelyezése erre alkalmas csavarokkal az acélszerkezetre.

Csapadékvíz elvezetés:

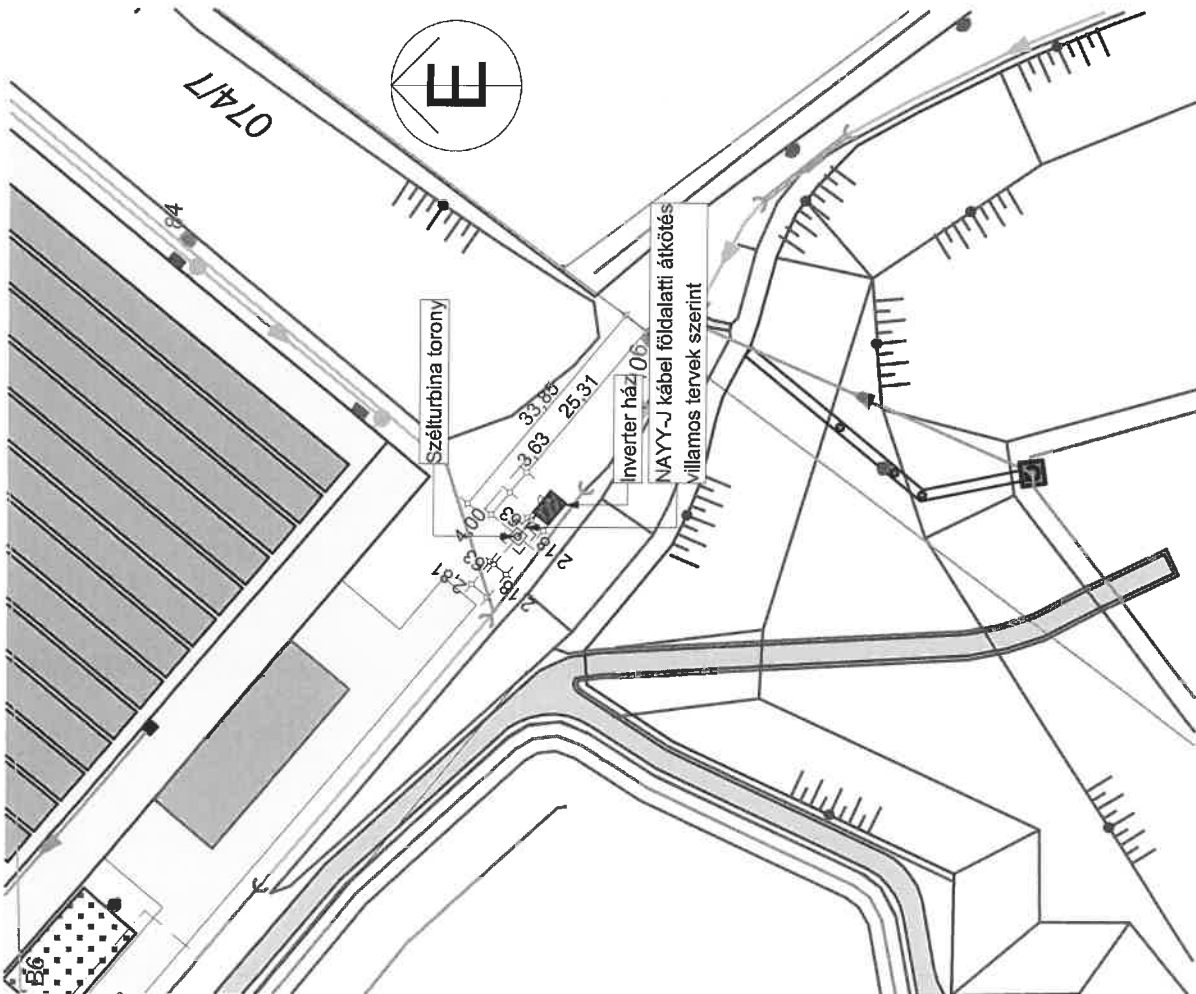
80x80mm négyszög keresztmetszetű RAL 9016 színben csapadékvíz alu lefolyócső, épület mögötti 50x50x100cm coulé kavicságyba szikkasztva.

Budapest, 2024. március

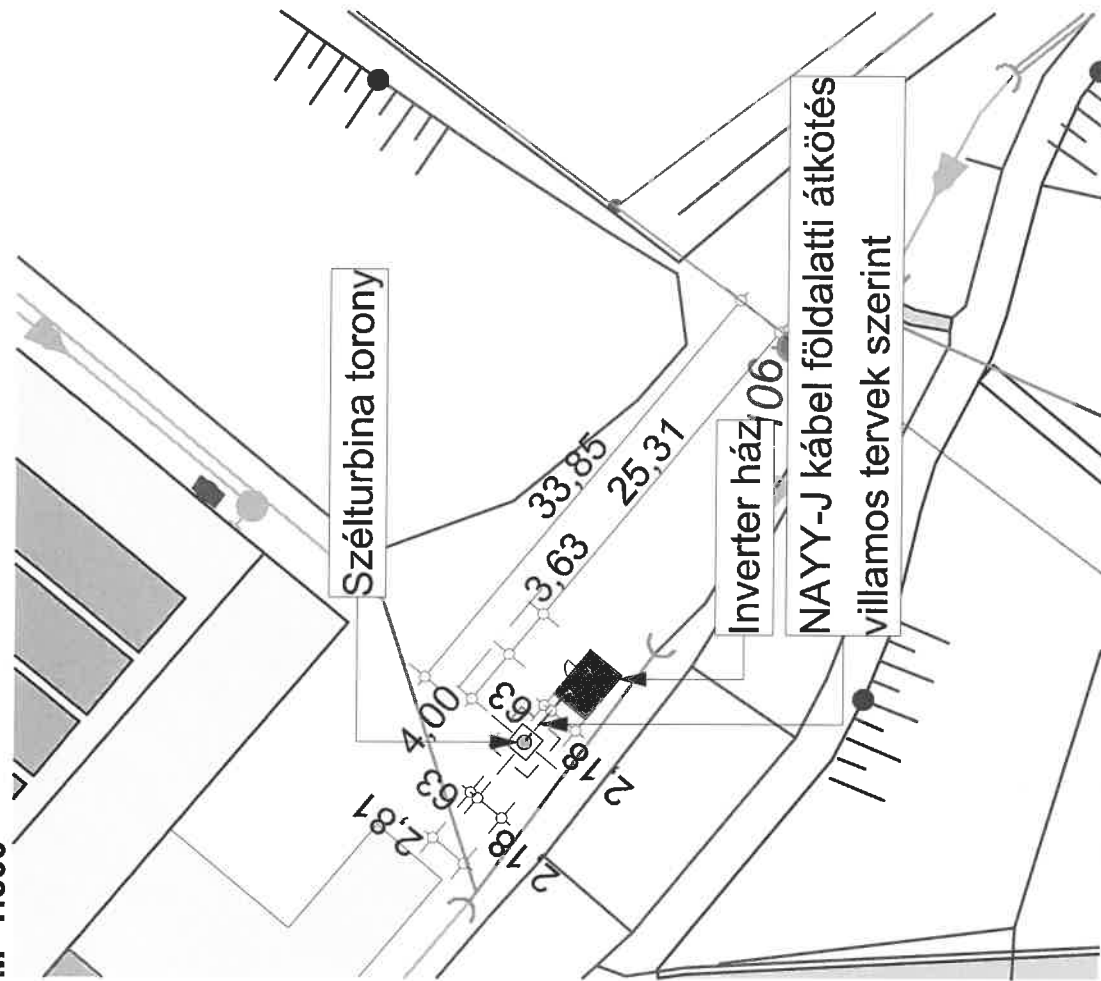


Ilku György É 01-0446

M=1:1000



M=1:500



Megjegyzés:

- minden méret a helyszínen ellenőrizendő
- a torony és az inverter ház pontos kitűzése a megrendelővel egyeztetendő
- minden acélszerkezet helyszínén festett RAL 9016, vagy ehhez hasonló alap fehér színben készül

±0,00=219,05 mBf

FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT.

1087 Budapest, Asztalos S. út 4.

Bentő Mérnökiroda Kft.

Ilku György É 01-0446

Szélturbina telepítésének kiviteli terve

Inverter ház építész terve

ingatlan

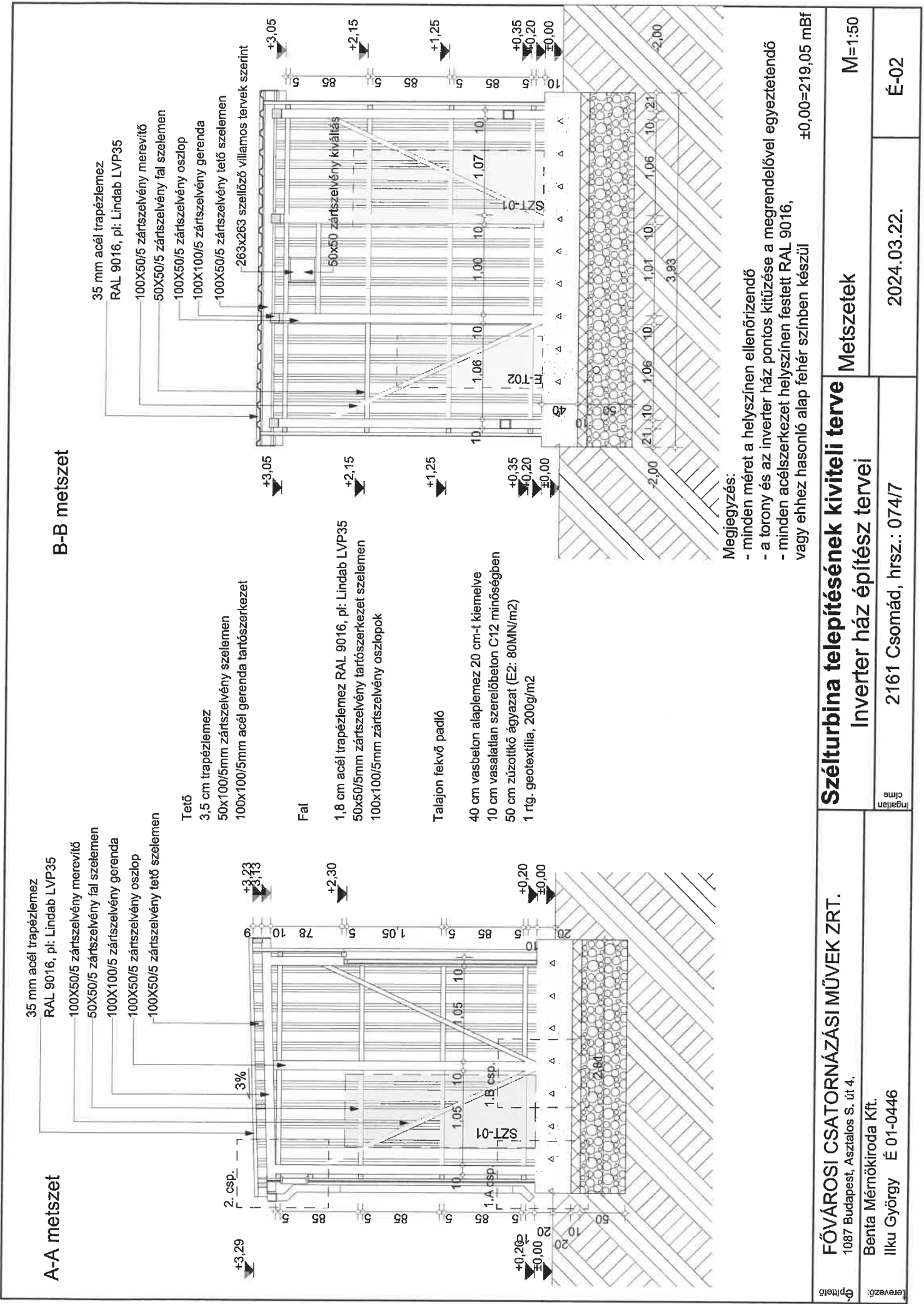
2161 Csomád, hrsz.: 074/7

Helyszínrajz

M=1:1000, 1:500

2024.03.22.

É-00



B-B metszet

A-A metszet

Megjegyzés:

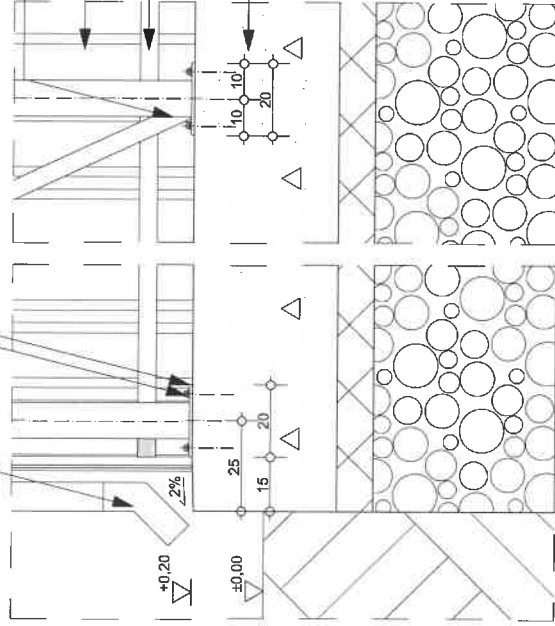
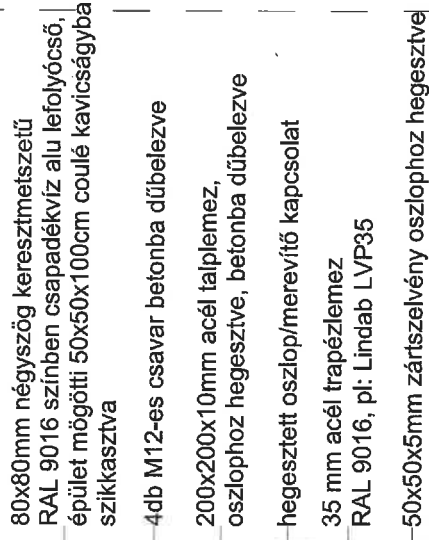
- minden méret a helyszínen ellenőrizendő
- a torony és az inverter ház pontos kitűzése a megrendelővel egyeztetendő
- minden acélszerkezet helyszínen festett RAL 9016, vagy ehhez hasonló alap fehér színben készül

±0,00=+219,05 mBf

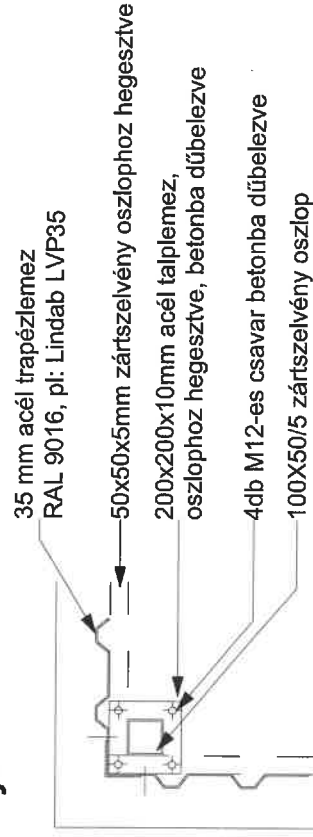
FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT. 1087 Budapest, Asztalos S. út 4. Benta Mérnökiroda Kft. Ilku György É 01-0446	Szélturbina telepítésének kiviteli terve Inverter ház építész terve		Metszetek M=1:50
	2161 Csomád, hrsz.: 074/7		2024.03.22. É-02

1.A, B csomópont Metszet

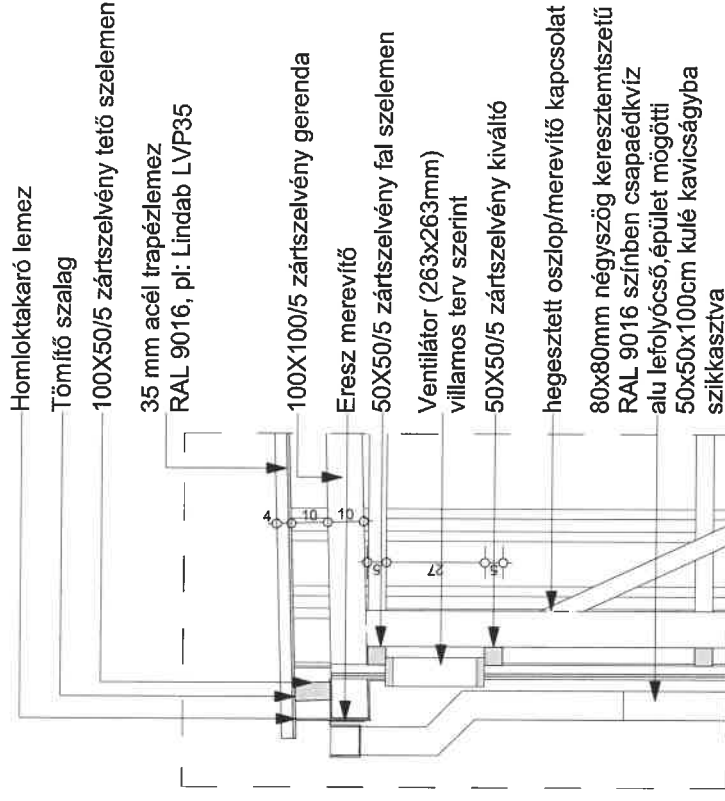
Metszet



Alaprajz



2. csomópont



Megjegyzés:

- minden méret a helyszínen ellenőrizendő
- a torony és az inverter ház pontos kitűzése a megrendelővel egyeztetendő
- minden acélszerkezet helyszínen festett RAL 9016, vagy ehhez hasonló alap fehér színben készül

FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT.

1087 Budapest, Asztalos S. út 4.

Benta Mérnökiroda Kft.

Ilku György É 01-0446

Szélturbina telepítésének kivitelezési terve

Inverter ház építész tervei

2161 Csomád, hrsz.: 074/7

Részlettervek

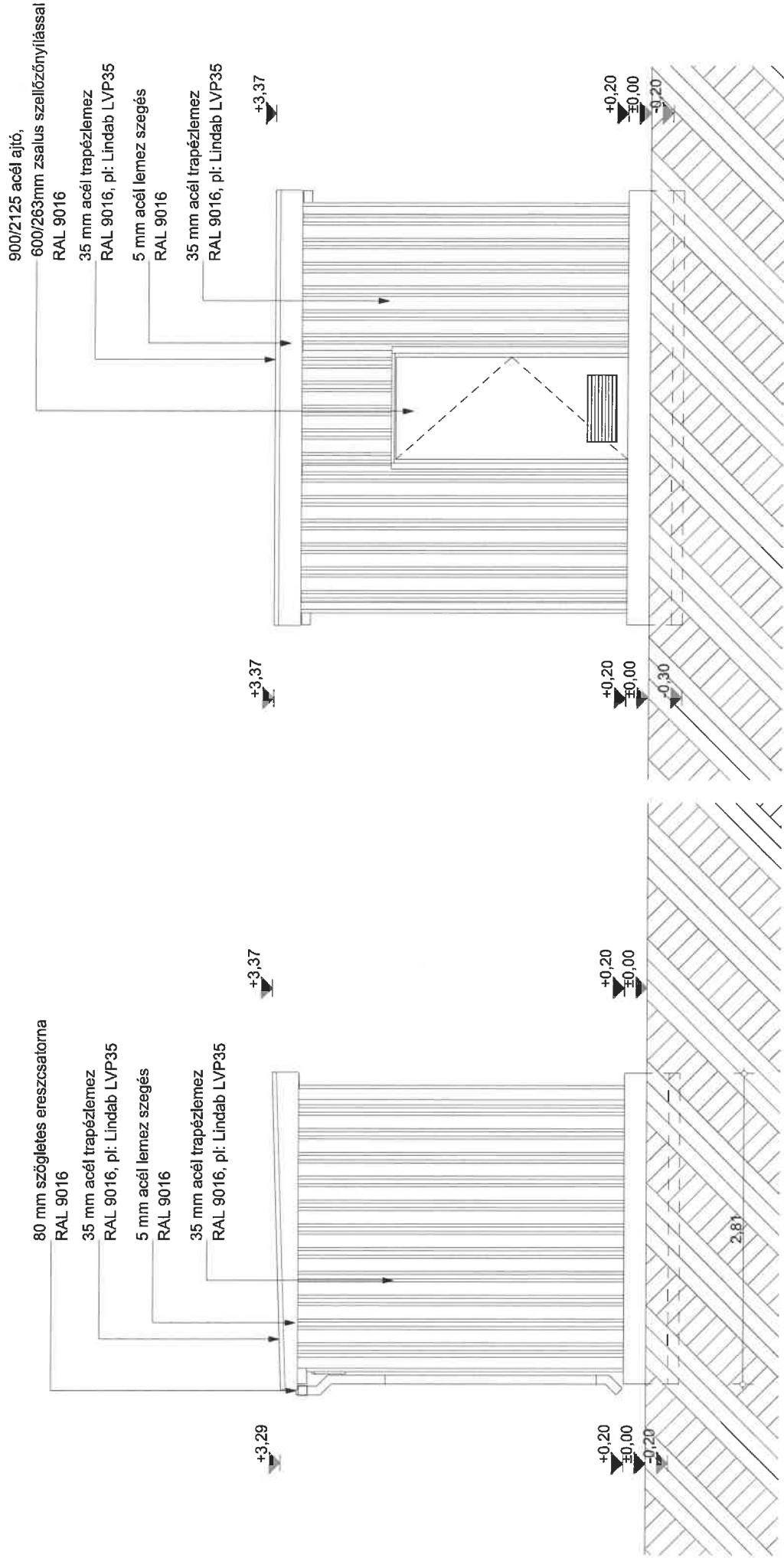
 $M=1:20$

2024.03.22.

E-03

Északnyugati homlokzat

Délnyugati homlokzat



Megjegyzés:

- minden méret a helyszínen ellenőrizendő
- a torony és az inverter ház pontos kitűzése a megrendelővel egyeztetendő
- minden acél szerkezet helyszínen festett RAL 9016, vagy ehhez hasonló alap fehér színben készül

±0,00=219,05 mBf

FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT.

1087 Budapest, Asztalos S. út 4.

Benta Mérműiroda Kft.

Ilku György É 01-0446

Szélturbina telepítésének kiviteli terve

Inverter ház építész tervei

2161 Csomád, hrsz.: 074/7

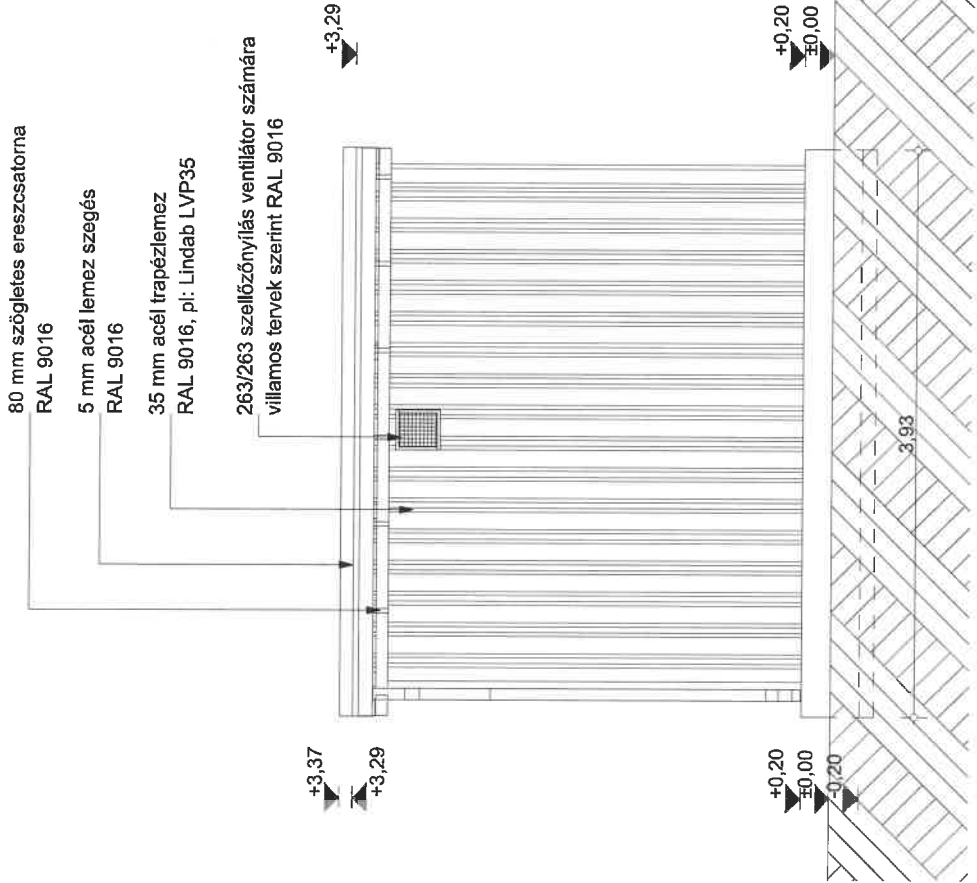
Homlokzatok 1

M=1:50

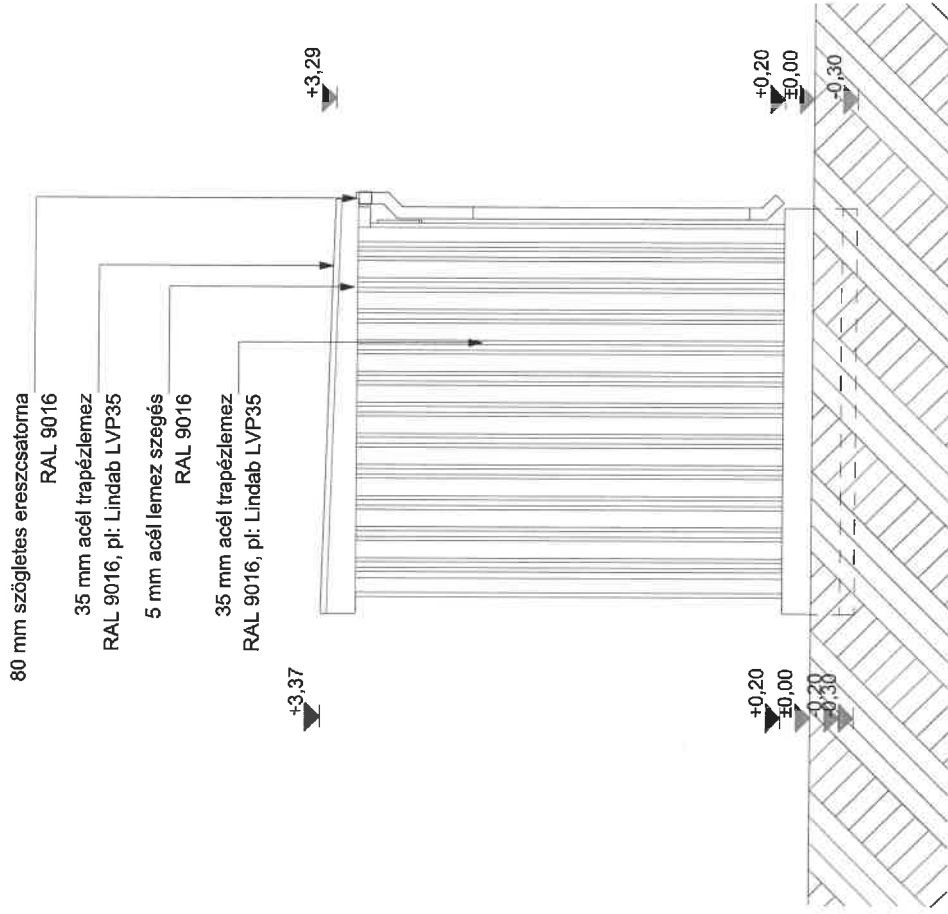
ingatlan

Építési

Északkeleti homlokzat



Délkeleti homlokzat



Megjegyzés:

- minden méret a helyszínen ellenőrizendő
 - a torony és az inverter ház pontos kitűzése a megrendelővel egyeztetendő
 - minden acélszerkezet helyszínen festett RAL 9016, vagy ehhez hasonló alap fehér színben készül
- ±0,00=219,05 mBf

Építető: FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT. 1087 Budapest, Asztalos S. út 4. Benta Mérnökiroda Kft. Ilku György É 01-0446	Szélturbina telepítésének kiviteli terve Inverter ház építész tervei		Homlokzatok 2	M=1:50
	2161 Csomád, hrsz.: 074/7		2024.03.22.	É-05

Építési kivitelezési tervdokumentáció

Építész műszaki leírás

Szélturbina telepítése

2161 Csomád, hrsz.: 074/7

Beruházó / Investor:

FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT.

1087 Budapest, Asztalos S. út 4.

Tervező:

Benta Mérnökiroda Kft.

Ilku György

É-01-0446

okl. építészmérnök

Budapest, 2024. március

Tartalomjegyzék

É-00	Helyszínrajz	1:1000, 1:500
É-01	Alaprajz	1:50
É-02	Metszetek	1:50
É-03	Részlettervek	1:20
É-04	Homlokzatok 1	1:50
É-05	homlokzatok 2	1:50

Tervezői nyilatkozat

Építész műszaki leírás

FELELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐI NYILATKOZAT
Melléképület kiviteli tervéhez

Alulírott **Ilku György** felelős tervezőként kijelentem, hogy a lent megnevezett ingatlanra készített **építési kiviteli** építészeti-műszaki tervdokumentációt az alábbiak alapján készítettem el.

1. bekezdés pontjai szerint:

- a. **Felelős építész tervező** neve: Ilku György
Jogosultság száma: É 01-0446
Címe: 1038 Budapest, Körös utca 79.
- b. **Tervezett építési tevékenység, illetőleg dokumentáció**
megnevezése: Melléképület építési kiviteli terve
Megbízó: FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT.
1087 Budapest, Asztalos S. út 4.

A tervezett építési tevékenység:

Helye, az ingatlan címe: 2161 Csomád, hrsz.: 074/7

Megnevezése: Szélturbina elhelyezése, és inverter ház kiviteli terve
Környezeti jellemzők, védettségi minősítés: nincs védettség

2. bekezdés pontjai szerint:

- a. Az általam tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak,
- b. A jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezésére nincsen szükség.
- c. Vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldást a tervezés során nem alkalmaztam,
- d. az tervezési feladatra azonos módszert alkalmaztam a hatások és ellenhatások megállapításánál és ezt a tervezés során teljes körűen alkalmaztam,
- e. Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás az Étv. 31. § (2) bekezdés c)-h) pontjában meghatározott követelményeknek megfelel,
- f. egyeztettem az érintett szakhatóságokkal és az érintett közműszolgáltatókkal:
Csatornázási művek: jelen beruházás nem igényel közmű bekötést
Vízművek: jelen beruházás nem igényel közmű bekötést
Villany: Az ingatlan jelenleg is rendelkezik áramellátással
Gáz: jelen beruházás nem igényel közmű bekötést
- h) Az építési tevékenység során azbeszt tartalmú építőanyag nem kerül beépítésre.
- i) Az általam tervezett építmény nem szükséges, hogy megfeleljen a hatályos energetikai rendeletek követelményeinek.

Budapest, 2024. március



Ilku György É 01-0446

Szélturbina telepítésének kiviteli terve
Inverter ház építész tervei
2161 Csomád, hrsz.: 074/7

Előzmények:

Társaságunk 2023-ban kapott megbízást a Csatornázási Művek csomádi telephelyére telepítendő szélturbina, és inverter ház tervezésére.

A helyszín bejárása, és a megbízó instrukciói alapján a torony, és az inverter ház kijelölésre került.

Környezet:

Az ingatlan Csomád külterületén helyezkedik el, a Csatornázási Művek Zrt. tulajdonában van. A telken néhány melléképületen kívül más épület nem található.

Tervezési program, az épület:

A megrendelői igény egy szélturbina telepítése volt, a hozzátartozó melléképülettel, inverter házzal.

Az építmény egy helyiségből áll, mely egy elosztó szekrényt és egy invertert tartalmaz.

Alapozás:

40 cm vastag vb. lemez, 20 centiméterrel kiemelve a környező tereptől. Méretezése tartószerkezeti terv szerint.

Tartószerkezet:

Az építmény acélvázaz szerkezetre épül, mely a fent említett vasbetonlemezre lesz oszloponként rögzítve, építész tervek szerint. Az acélszerkezet elemeit helyszíni hegesztéssel szerelik össze. Ezek után minden elem korrózió védelemmel lesz ellátva, és a helyszínen festve lesz fehér színben. A felületkezelésnek meg kell felelnie a "Festés előtt az acél felületi korrózióminősége és rozsdaeltávolítási minősége" című GB8923 szabvány rozsdaeltávolítási fokozatának követelményeinek. A kezelés után az acélszerkezet felületét 48 órán belül korróziógátló festékkel kell permetezni. Ha rozsdá van az acélszerkezet felületén, a felületet újra kezelni kell.

Tetőszerkezet:

A tetőszerkezet egy félnyeregvetős szerkezet 3%-os lejtéssel, melyet az építész terveken szereplő trapézlemez fedéssel kell fedni. A szerkezettel az építmény felmenő acélszerkezeteivel hasonlóan kell eljárni.

Szélturbina telepítésének kiviteli terve
Inverter ház építész tervei
2161 Csomád, hrsz.: 074/7

Nyílászáró:

A bejáratú ajtó egy vagy előregyártott acél ajtó, az alsó harmadában lévő zsalus szellőzővel, vagy a helyszínen gyártható az építmény egyéb szerkezetével együtt. Kezelése és színe a szerkezettel egyező. Az északkeleti oldalon egy ventilátor számára alkalmas nyílást kell hagyni, villamos tervek szerint.

Homlokzat:

Az építmény minden oldalát 35 mm acél trapézlemez RAL 9016, (pl: Lindab LVP35) borítja. Felhelyezése erre alkalmas csavarokkal az acélszerkezetre.

Csapadékvíz elvezetés:

80x80mm négyszög keresztmetszetű RAL 9016 színben csapadékvíz alu lefolyócső, épület mögötti 50x50x100cm coulé kavicságyba szikkasztva.

Budapest, 2024. március

Ilku György É 01-0446



ET 40/2025
2.sz. melléklet

**M'ÉRTÉK Építészeti Tervező
Korlátolt Felelősségű Társaság**

Mindszenti-Varga Endre építész

2600 Vác, Tabán utca 27/a.

Telefon: 27-501-110, Fax: 27-501-111

Csomád Község Polgármesteri Hivatal

2161 Csomád, Kossuth Lajos út 69.

Klement János részére

Tárgy: Csomád, HÉSZ módosítás

074/7. tervezési ajánlata

Tisztelt Polgármester Úr!

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresésére ez úton adok ajánlatot a Csomád, **074/7.** hrsz. terület szabályozási és szükség szerinti településszerkezeti tervezésére:

A szakági tervezőkkel történt egyeztetés szerint a tervezési munka díja ajánlatom szerint 2 850 000,- Ft + áfa.

A tervezési díj magába foglalja a tervezéssel kapcsolatos összes munkadíjat és költséget az adatszolgáltatás kivételével. Az állami adatbázisból származó alaptérképet és bármely más, a tervezés során figyelembe veendő korábbi döntést, javaslatot, tanulmányt a Polgármesteri Hivataltól várunk, míg a beruházótól a tervezett létesítmény műszaki paramétereit.

Nem tartalmazza az ajánlat, ha a módosítás kapcsán örökségvédelmi, régészeti, területi hatásvizsgálati, vagy bármely más tanulmányt kell készíteni, módosítani. Ugyancsak nem tartozik az ajánlatba az un. környezeti értékelés és a területfelhasználási engedély sem. Szintén nem vállaljuk -jogosultság hiányában- ha a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervét (BATrT) módosítani kellene.

Előzetes információink szerint ezek várhatóan nem is szükségesek, ha az Önkormányzat kiemelt fejlesztéssé nyilvánítja a módosítás ügyét, és sikerül elérni az országban másutt már elfogadott rendezési tervi módosítási metódust.

A munka a településrendezési eszközök során már kialakult módon történhet: minden anyagot, dokumentumot elkészítünk, illetve előkészítünk, a törvényes eljárásrend szerint.

A munka a Képviselő Terület döntésével indulhat, és optimális esetben egy fél-háromnegyed éven belül zárulhat le amennyiben sikerül az Állami Főépítésszel elfogadtatni a törvények alapján lehetséges tárgyalási eljárást.

Ha bármilyen további információra lenne szükség, kérem, keressen.

Kelt Vácott, 2025. május hó 16.-án

Tisztelettel!


Mindszenti-Varga Endre
építész, településtervező



CSOMÁD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

☒ 2161 Csomád, Kossuth Lajos út 69.

☎ 28/ 566-511; 366-077;

kapcsolat@csomad.hu

Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:

CSOMAD, KRID: 205195161

ET 40/2025.
3. sz.
melléklet

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

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Csomád, 074/7 hrsz-ú területen szélturbina létesítése, Arany János utca (1713 hrsz) kiegyenesítése 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, 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, belterület 1713 hrsz a 68/1 hrsz környezetében,
- Csomád, Irtvány utca külterületi része,
- Csomád, belterület 2122/1-16 hrsz,
- Csomád, belterület 1705/19 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) kiegyenesítése 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 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

A hatályos településfejlesztési dokumentumok vonatkozó részeinek bemutatása

A hatályos településrendezési eszközök vizsgálata a módosítással érintett területek vonatkozásában

Épített és természeti környezet vizsgálata a módosítások terjedelmének szükséges mélységben (tulajdonviszonyok, művi értékvédelem, természetvédelem és környezetvédelem)

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

Közművizsgálat (szükséges mértékben)

Az alátámasztó munkarészben 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 jogszabályszerkesztésről 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. június 26.



Vakli Gábor
főépítész



Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

ET 40/2025.
4. sz. melléklet

Regisztrációs szám: R-2500127036
Iktatószám: I-250300401 BE2025
Ügyszám: 040185/2025
Ügyfélkód: -
Ügyintézőnk: Almási Zoltán
Telefon: 455-4214
E-mail: almasiz@fcsm.hu
Szervezeti egységünk neve, címe:
Beruházási Osztály
1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4.

Levelük kelte:
Levelük száma:

Ügyintézőjük:
Telefon:
E-mail:

Csomád Község Polgármesteri Hivatal

2161 Csomád, Kossuth Lajos út 69.

Tárgy: Kérelem Csomád Község helyi építési szabályzatának módosítására

Tisztelt Hivatal!

Társaságunk a tulajdonában lévő 2161 Csomád külterület 074/7 helyrajzi számon nyilvántartott telep energetikai fejlesztése céljából 10 kW-os névleges teljesítményű kiserőmű (szél erőmű) létesítését tervezi. Fejlesztésünk célja, hogy a telephelyen működő kondicionáló medence gépészeti berendezéseinek energiaigényére megújuló energiaforrás álljon rendelkezésre.

A beruházás előkészítéseként elkészült építészeti és technológiai tervek (mellékelve) alapján a tervezett kiserőmű felépítményének tengelymagassága mintegy 12,2 méterig várható.

Figyelembe véve, hogy ugyanakkor, hogy Csomád Község Helyi Építési Szabályzat 25.§ (6) bekezdése az érintett terület vonatkozásában a maximális épületmagasságot 10,5 méterben szabályozza, amelyről a (2) bekezdés szerint technológiai célból és indokkal el lehet térni. Társaságunk előbbi szabályozás alapján az energetikai beruházás megvalósítása érdekében kérvényezi a 2161 Csomád külterület 074/7 helyrajzi számon nyilvántartott telephelyre vonatkozó HÉSZ szerinti maximális épületmagasság kiterjesztését 14 méterig.

Amennyiben fenti igény visszajelzésük szerint Csomád Község Helyi Építési Szabályzatának módosítását teszi szükségessé, arra az esetre jelezzük, hogy Társaságunk a HÉSZ vonatkozó tervrészének módosításával összefüggően felmerülő költségeket vállalja.

Kérjük, hogy fenti zöldenergia-átállásra vonatkozó kezdeményezésünk előzetes hozzájárulásuk megküldésével támogatni szíveskedjenek.

Budapest, 2025. június 30.

Tisztelettel:

Melléklet: Építési kivitelezési tervdokumentáció
Kapják: Címzett, Irattár

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
Makó Magdolna
integrált minőségügyi vezető
társasági környezetvédelmi vezető

