



**CSOBÁNKA KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
A BAROSS PÉTER KÖZÖSSÉGI TÉR ÉS KÖNYVTÁR, ÉS
KÖRNYEZETE ÉPÍTÉSJOGI RENDEZÉSE ÉRDEKÉBEN**

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAGA

2022. június

MEGRENDELŐ:

CSOBÁNKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2014 CSOBÁNKA, FŐ ÚT 1.
képviseli: **Völgyes József** polgármester

TERVEZŐK:**TELEPÜLÉSRENDEZÉS,
ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG**

EKO Építész Kft
Kálmán Kinga
okl. építészmérnök, településrendező szakmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: TT1 13-0776

**TÁJRENDEZÉS
KÖRNYEZETALAKÍTÁS**

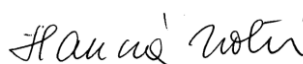
Land Studio Bt.
Gacsályiné Rédei Erika
okl. tájépítészmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: K 13-1412

**KÖZLEKEDÉS**

Heckenast & Heckenast Bt
Heckenast Judit
okl. közlekedésmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: 01-5295 K1d-1

**KÖZMŰVESÍTÉS
HÍRKÖZLÉS**

KÉSZ Tervező Kft
Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök, településrendező szakmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: MK 01-2418
Te-T, Th-T, Tv-T



TARTALOM:

ELŐZMÉNYEK	1
A tervezés célja	1
A településrendezési eljárás	1
VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÁS	2
TELEPÜLÉSRENDEZÉS	2
A tervezési terület bemutatása	2
Fejlesztési szándék.....	8
Szabályozási koncepció.....	9
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	10
TÁJRENDEZÉSI, ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS, VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT	11
KÖZLEKEDÉS, VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT	12
KÖZMŰVEK, VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT.....	12
KÖRNYEZETVÉDELEM, VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT.....	15
JÓVÁHAGYANDÓ.....	16
Rendelet tervezet, A Helyi építési szabályzat módosítása.....	16

ELŐZMÉNYEK

A TERVEZÉS CÉLJA

A Baross Péter Községi Tér és Könyvtár a csobánkai 961/3 és 961/4 hrsz-ú telkeken, telekhatáron átnyúlóan helyezkedik el. A telkek Vt-2 jelű településközponti vegyes övezetben fekszenek, beépítettségük meghaladja az övezetben megengedett mértéket. Az épületek egy része nem szerepel a földhivatal nyilvántartásában. Az épületek fejlesztése, bővítés érdekében az építésjogi helyzetüket tisztázni kell a településrendezési tervek módosítása útján.

A településrendezési eszközök módosítását úgy kell elvégezni, hogy a Művelődési ház épületeinek egy telekre való összevonása megoldható legyen. A beépítettég és a zöldfelület övezeti mértékét úgy kell meghatározni, hogy a telken lévő épületek fennállása szabályossá váljon és bővítésüknek is megfelelő keretet adjon.

A szomszédos 961/2 hrsz-ú, magántulajdonban lévő telken a telek kis mérete és elhelyezkedése miatt az építési jogok nem kihasználhatók, és a szűkös térrel rendelkező közintézmény mellett a magán fejlesztés nem is kívánatos. Ennek a helyzetnek a feloldása is jelen módosítás feladata.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Településkódex) 32.§ (6) c) pontja alapján a fent leírt szabályozási tervi módosítás tárgyalásos eljárásban elvégezhető, mert a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

A partnerek véleményeztetés céljából történő tájékoztatása *a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 3/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet előírásai szerint történik.

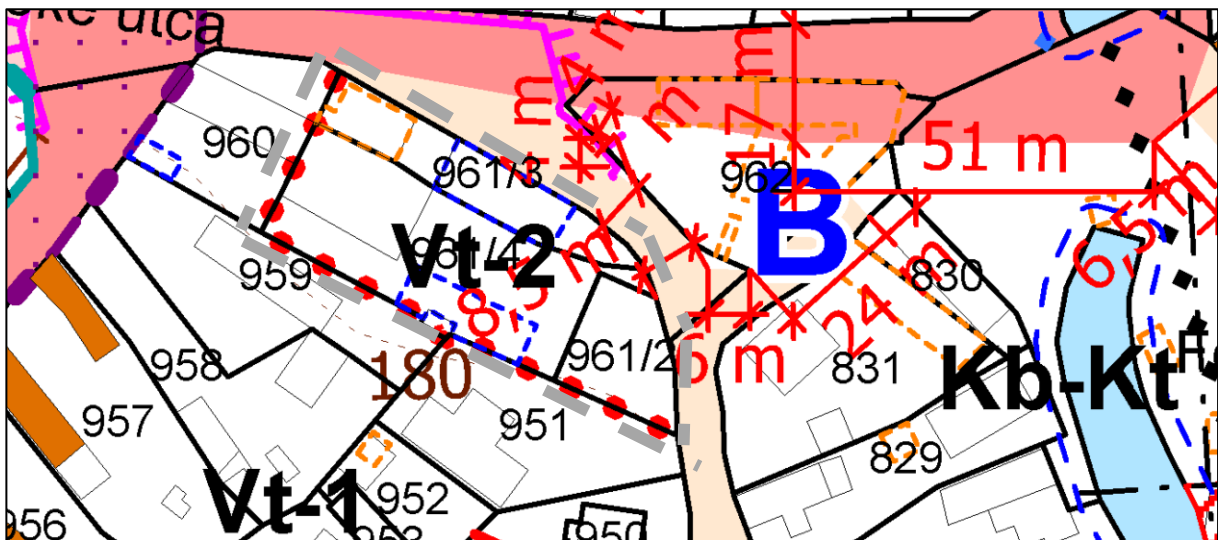
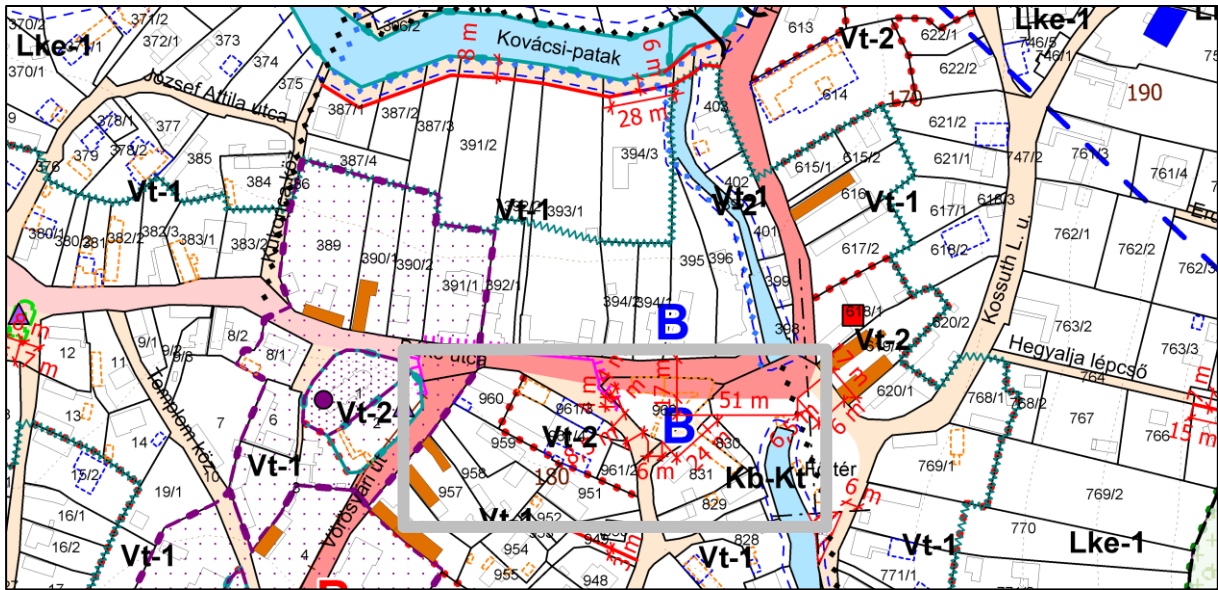
Jelen dokumentáció a partnerségi egyeztetésben való közzétételre készült.

VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÁS

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

Csobánka Község hatályos Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási tervét (SZT) 10/2016. (XI.25.) rendelettel fogadta el a Képviselő-testület. A HÉSZ 1. mellékletét képező Belterületi Szabályozási terven található a jelen tervezési terület: a 961/2, 961/3 és 961/4 hrsz-ú telkek területe. Mindhárom telek Vt-2 jelű településközponti vegyes övezetben fekszik, amely a település intézményei számára egységesen határozza meg a beépítés feltételeit. Ebben az övezetben fekszik még az általános iskola, a római katolikus templom, a görögkeleti szerb templom, a községháza és az óvoda is.



Részlet a hatályos Szabályozási tervből a tervezési terület lehatárolásával

A Szabályozási terv vastag kék szaggatott vonallal jelöli a honvédelmi terület 1000 méteres védőtávolságának határát, amin belül a Honvédelmi Minisztérium szakhatóságként működik.

A Vt-2 övezetekre vonatkozóan a HÉSZ az alábbi előírásokat tartalmazza:

36. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek általános előírásai

36.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont vegyes terület építési övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető, de lakóépületből - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - csak 1 db.
- (3) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
 - a) legfeljebb két lakást tartalmazó lakó;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) legfeljebb 1000m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató,
 - d) szállás jellegű;
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - g) sportrendeltetést tartalmazhat.
- (4) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - telepengedély-köteles gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető. Telepbejelentés-köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető.
- (5) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben elhelyezhető melléképítmények:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) jégverem, zöldségverem,
 - g) saját szükségletre szolgáló komposztáló.
- (6) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben
 - a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
 - b) a napi rendszerességgel 2 db, 7,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
 - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
 - d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenységcéljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (7) A (6) bekezdés b) pontja nem vonatkozik azokra az ingatlanokra, amelyeken az elhelyezhető épület önállóan is tartalmazhat kiskereskedelmi, vagy vendéglátási rendeltetést és gazdasági behajtója a KÖu-1 övezetbe sorolt országos mellékút övezethatárától mért 80 m-en belül van.
- (8) A településközpont vegyes területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
 - a) **Vt-1** településközpont vegyes területek építési övezete;
 - b) **Vt-2** településközpont vegyes területek építési övezete.

37. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek egyedi előírásai

37.§

- (1) A településközpont vegyes területek építési övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 2. táblázat tartalmazza:

2. táblázat

1	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
3		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
5		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
	Vt-2	1000	16	O	40	7,0*	40	50

*kivéve hitéleti épület esetén, ahol a kialakult állapot

- (3) A **Vt-2** jelű építési övezetben

- kizárólag igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el, melyekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható,
- sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági rendeltetés céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység pedig a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető,
- az előkert mérete: 0 m - kivéve a Pilisvörösvári út mentén, ahol 5 m, - az oldalkert mérete: 4 m, - kivéve az értékvédelem alatt álló és helyi védelemre javasolt épületek esetén, ahol a kialakult állapot szerinti; - a hátsókert mérete: 6 m.

A hatályos HÉSZ előírásainak figyelembevételével az építési helyek az alábbiak szerint alakulnak.



A 961/3 és 961/4 hrsz-ú telkeken álló épületek egy része építési helyen kívül esik. Fennmaradásuk, jogszerűvé tételük érdekében a jelen módosítás keretei közt úgy kell az építési helyet meghatározni, hogy az épületek azon belül álljanak.

A 961/2 hrsz-ú telken nagyon kicsi építési hely adódik, amin belül legfeljebb 90 m²-en kizárólag igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést szolgáló épület lenne elhelyezhető. Ez a nagyságrend a felsorolt rendeltetéskehez általában nem elegendő, és a Községi Tér és Könyvtár mellett magánberuházásban nem is javasolt. A kis teleknek a szomszédban működő intézményhez kapcsolódó zöldterületi hasznosítása kívánatos.

A tervezési terület tulajdoni viszonyai, funkcionális környezete

A Baross Péter Községi Tér és Könyvtár a 961/3 és 961/4 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú telkeken működik. A telkek területe 365 m² és 828 m², együttesen 1193 m².

A 961/2 hrsz-ú telek magántulajdonban van, de szervesen kapcsolódik a Községi Tér és Könyvtár telkeihez. Alkalmanként a közösségi használat céljait is szolgálta. Területe 226 m².

A tervezési területet északról és keletről közterületek határolják, míg az észak-nyugati és délnyugati szomszédjai magántulajdonban lévő, lakóépülettel beépített telkek.

A tágabb környezetben a telektömbön belül lakóépületek közt fekszik a község általános iskolája, a szomszédos tömbökben a műemlék görögkeleti szerb templom, a gyógyszertár és egészségház áll valamint a Községi Tér és Könyvtár épülete előtt nyílik a község főtere. A közösségi épület tehát a település központjában jó helyen áll, helyben való fejlesztése, bővítése indokolt.

A tervezési terület telekszerkezeti és beépítési adottságai

A 961 helyrajzi szám alátöréseiből arra lehet következtetni, hogy valamikor egy telek volt. A 2005-ben elfogadott szabályozási terv alaptérképén azonban már a jelenleg is érvényes telekhatárok láthatók. A telkek elaprózódottsága, nagyságuk és szabálytalan formájuk nem idegen a település történeti központjában és az adott telektömbben, ahol a lejtős tereppel, a hagyományos beépítési szokásokkal és a változó tulajdoni viszonyokkal is összhangban organikus alakult ki a mai telekszerkezet. Az intézményi használat azonban nagyobb telket igényel.

A Baross Péter Községi Tér és Könyvtár épületét többször bővítették és két kisebb kiegészítő épülettel is ellátták.

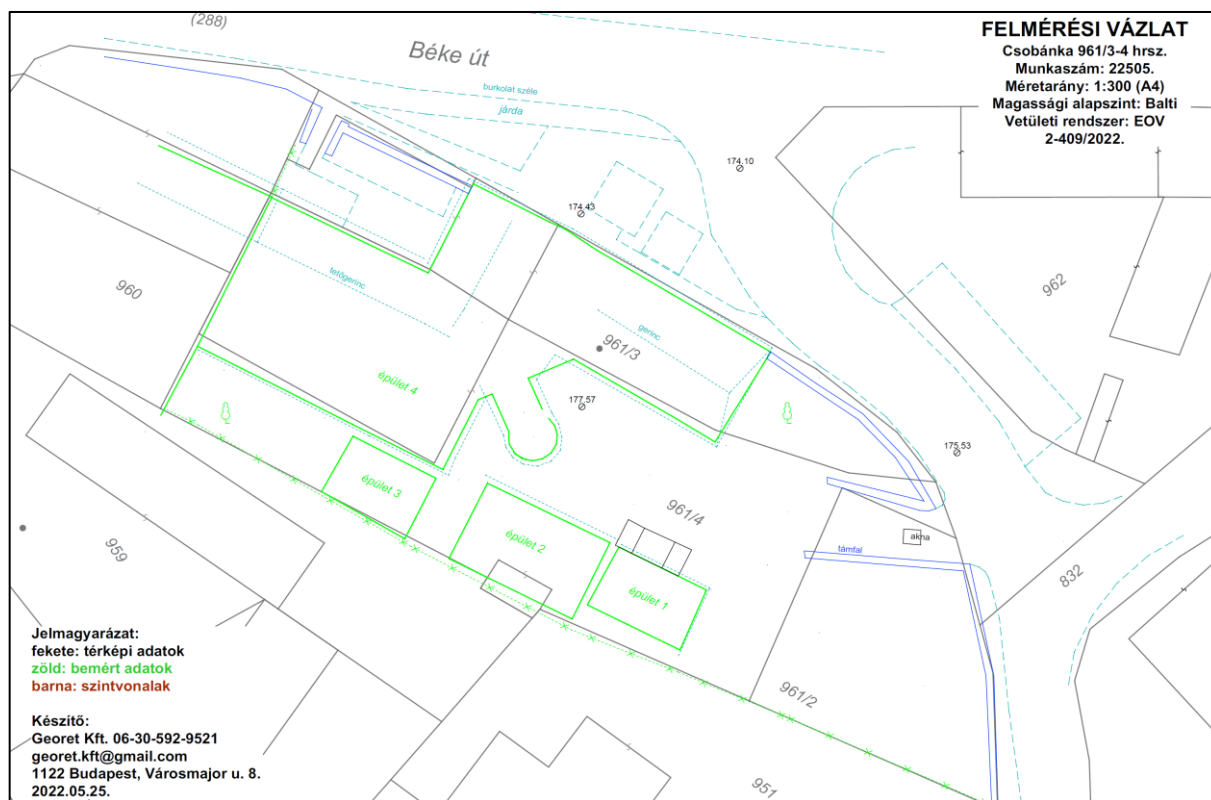
Az ingatlannyilvántartásban azonban csak kisebb, kevesebb épület szerepel, de ebből is megállapítható, hogy az intézmény egységesen használt fő épülettömege két telket érint: a 961/3 és /4 hrsz-ú telkeket. A légifotóval egybevetve azonban látható, hogy a telkek beépítettsége kiterjedtebb, mint ami az ingatlan-nyilvántartásban szerepel.



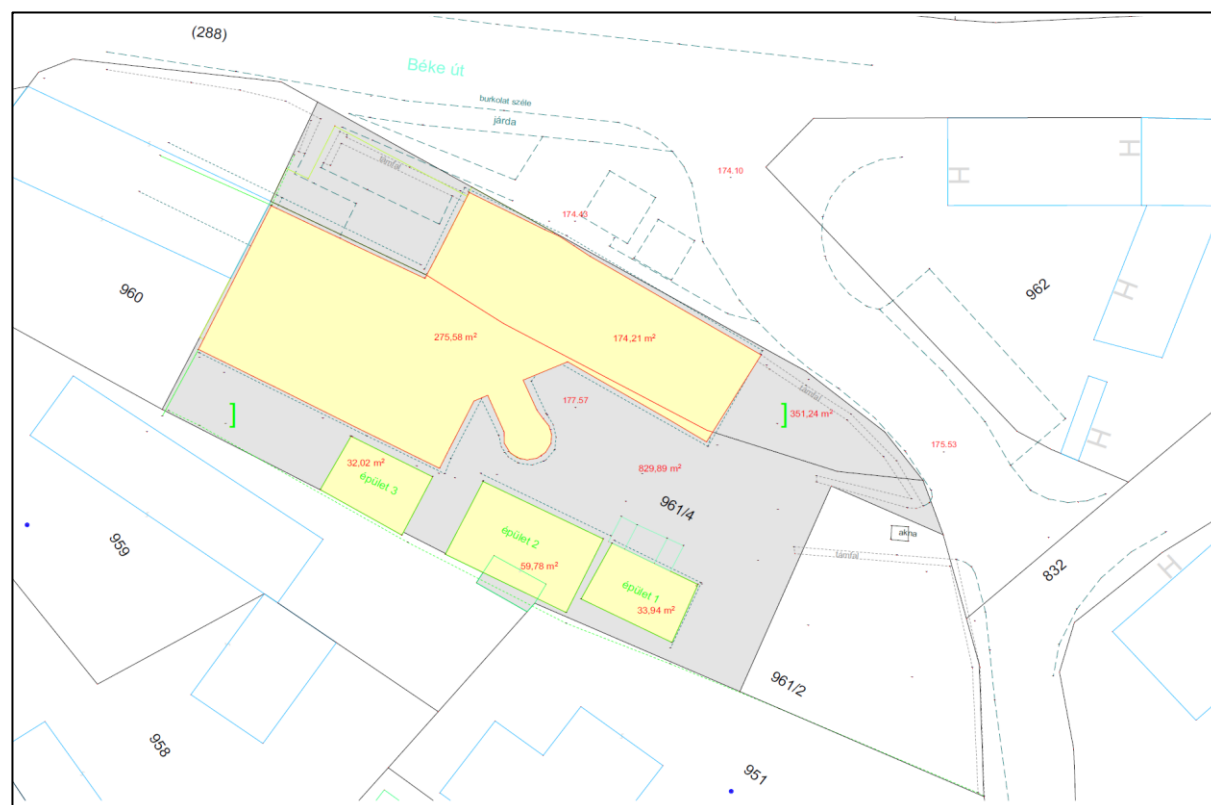
Részlet az ingatlannyilvántartási alaptérképből

Az ingatlannyilvántartási adatok légifotóval

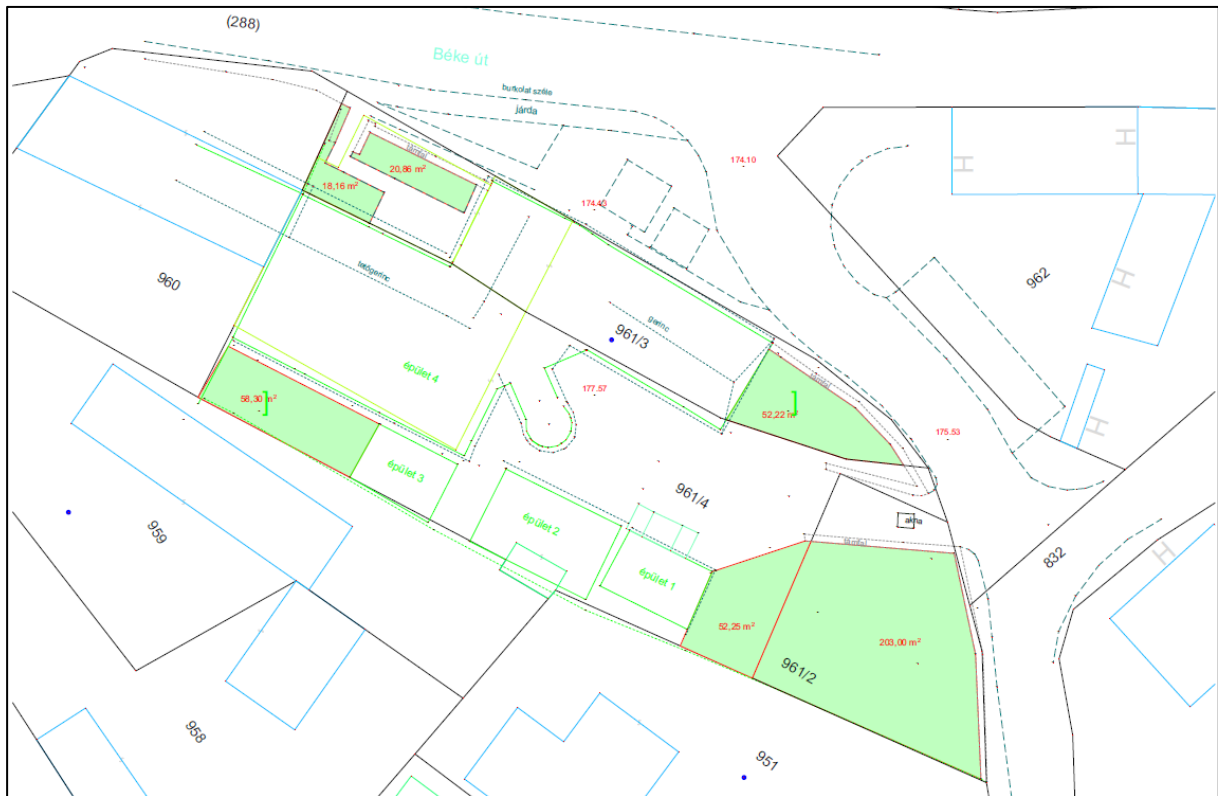
A helyzet áttekintése és tisztázása érdekében az önkormányzat geodéziai felmérést készített a területről, amelyen lemérhető telkek jelenlegi beépítettsége. A kialakult beépíttség nagyobb, mint az övezetben megengedett 40%. A jelen módosítás keretei közt úgy kell az övezeti paramétert megállapítani, hogy az épületek fennmaradását és jogszerűvé tételét, valamint kis mértékű bővítését is lehetővé tegye.



Geodéziai felmérés



Beépített területek



Zöldfelületek

	telek területe földkönyv szerint (m ²)	telek területe térképi mérés szerint (m ²)	telken lévő beépített alapterület (m ²)	beépítettség mértéke földkönyvi területtel számolva	telken lévő zöldfelület (m ²)	zöldfelület mértéke földkönyvi területtel számolva
961/3 hrsz	365	351,24	174,21	47,73 %	91,24	24,99 %
961/4 hrsz	828	829,89	401,32	48,46 %	110,25	13,31 %
együttesen	1193	1181,13	575,53	48,24 %	201,79	16,91 %
961/2 hrsz	226	247,99	-	-	203,0	89,92 %

A kialakult zöldfelület mértéke a 961/3 és /4 hrsz-ú telkeken kevesebb, mint a jelenleg hatályos előírás szerinti 40%. A jelen módosítás keretei közt a zöldfelület mértékét úgy kell megállapítani, hogy összhangba kerüljön a kialakult állapottal és lehetséges bővítéssel.

Az épület felújítása érdekében részletes épületfelmérés is készült. A felmérés alapján a fő épülettömeg számított épületmagassága 5,34 méter, ami lényegesen alatta marad a hatályos 7,0 méter előírásnak.

Társadalmi, gazdasági vonatkozások

A Baross Péter Községi Tér és Könyvtár a falu kulturális központja, számos művelődési, közösségi és rekreációs tevékenység helye. Emellett a nagyterme az önkormányzati képviselő-testületi ülések tárgyalótermeként és a lakossági fórumok helyszínéül is funkcionál.

Az aktívabb közösségi élethez az épület nagy padlásának tetőtéri kihasználása szükséges, valamint funkcióbővítésként kávézó, büfé kialakításával lehetne vonzóbbá tenni az intézményt. A közösségi épület fejlesztése társadalmi szempontból közösségépítő erejű. Az önkormányzat tulajdonában lévő intézményen belül a kávézó működtetése, további foglalkozó termek létrehozása gazdaságilag előremutató.

Jelenlegi állapot fényképei



FEJLESZTÉSI SZÁNDÉK

A Baross Péter Községi Tér és Könyvtár épületeivel kapcsolatos fejlesztési szándék elsősorban az épületek jogszerűvé tétele, szükség szerinti felújítása, belső átalakítása. Jelenleg bővítés nem tervezett, de hosszabb távon felmerülhet az igény a bővítésre.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az Önkormányzat azt szeretné elérni, hogy a 961/3, /4 hrsz-ú telkek összevonása után a területen álló épületek fennmaradási engedélyt kapjanak és az ingatlannyilvántartásban feltüntetést nyerjenek. Ennek érdekében javasolt olyan beépítési paraméterek meghatározása, amelyek a közösségi intézmény épületeinek fennmaradása, fejlesztése számára megfelelő kereteket nyújt.

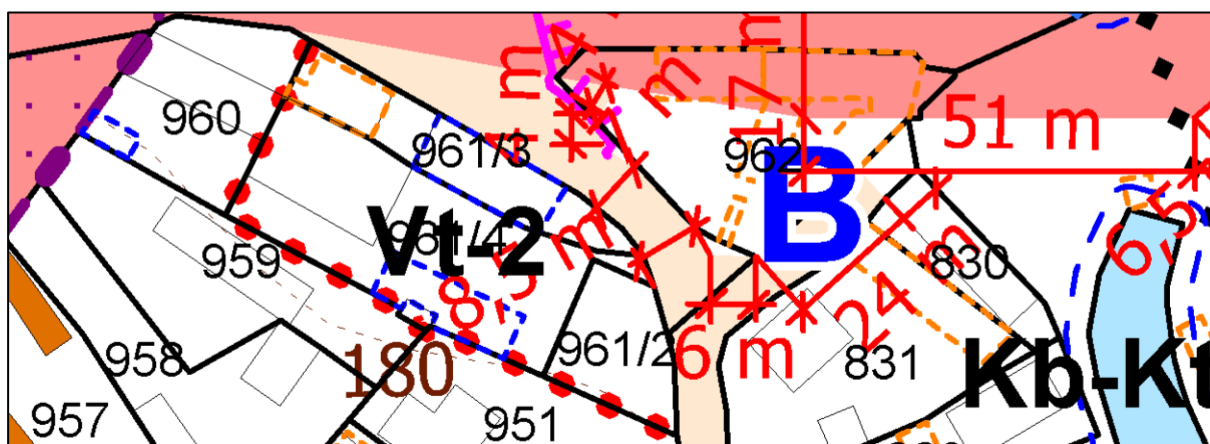
A tervezési terület jelenlegi övezeti besorolása szerinti Vt-2 övezetben fekszik az általános iskola, a római katolikus templom, a görögkeleti szerb templom, a községháza és az óvoda is, ezért egy új, **Vt-3 jelű településközponti vegyes övezet létrehozása szükséges.**

A 961/2 hrsz-ú telekre vonatkozóan olyan előírásokat kell meghatározni, amelyek mellett a telek beépítése nem lehetséges, és egyúttal a közérdek meghatározása szükséges, amely alapján az önkormányzat a területet elővásárlási joga alapján vagy kisajátítás útján megszerezheti.

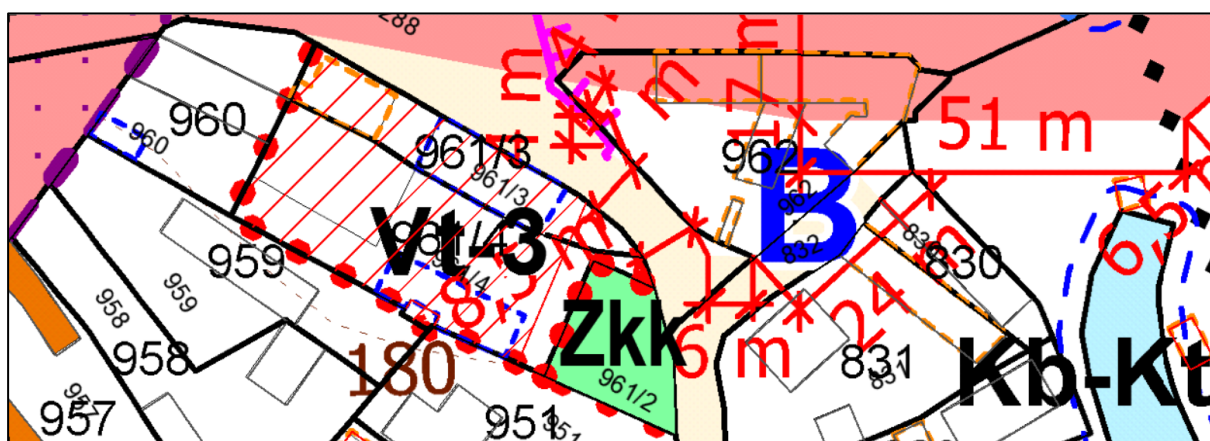
A 961/2 hrsz-ú telekre vonatkozóan a fő beépítési paraméterek (40% megengedett legnagyobb beépítettség, 40% legkisebb zöldfelület, 7 méter épületmagasság) és az elhelyezhető rendeltetések köre 2010. óta nem változott, tehát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30.§ (5a) bekezdése szerinti, az építési jog keletkezéstől számított 7 év eltelt. Ezért a korábbi építési jog megváltoztatása kártalanítási igényt nem keletkeztet.

Fentiek alapján a 961/2 hrsz-ú telekre **Zkk jelű közkert övezet meghatározása javasolt.**

A kis területű telken a közkert övezet kijelölése nem igényli a Településszerkezeti terv módosítását.



Részlet a hatályos Szabályozási tervből



Javasolt szabályozás

A javasolt szabályozás a 961/3 és /4 hrsz-ú teleken építési helyet jelöl ki, amelyen belül állnak a telken elhelyezkedő épületek.

Az új Vt-3 jelű övezet javasolt előírásai az alábbiak:

- elhelyezhető rendeltetések: kizárólag igazgatási, oktatási, egészségügyi, kulturális, közösségi szórakoztató és az ezekhez kapcsolódó vendéglátó rendeltetés

- legkisebb alakítható telekterület 1000 m²
- kialakítható legkisebb telek-szélesség 16 m
- beépítés módja: a Szabályozási terven jelölt építési hely szerint
- megengedett legnagyobb beépítettség: 60%
- megengedett legnagyobb épületmagasság 7 m
- legkisebb zöldfelület 10 %
- megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség 30%

A 961/2 hrsz-ú telekre a javasolt szabályozás a HÉSZ-ben meglévő Zkk jelű övezet kijelölését tartalmazza.

A HÉSZ 43.§-a az alábbiak szerint szabályozza a Zkk övezetet:

- (1) A **Zkk** jelű közkert övezet a település kisebb kiterjedésű, állandóan növényzettel fedett közkertjeinek területe, jellemzően egy meghatározott funkcióval rendelkező, jellemzően egy funkcióval bír, elsősorban pihenést, díszkert funkciót, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú, közcélú zöldfelületeit foglalja magába.
- (2) A **Zkk** jelű övezet telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 4. táblázat tartalmazza:

4. táblázat

	A	B	D	E	F	G	H	
1		A kialakítható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)	
4	Zkk	500	SZ	500	2	3	75	

(3) A **Zkk** jelű övezetekben elhelyezhetők:

- a dísz- és pihenőkert funkcióhoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű),
- a testedzést szolgáló építmények (játsszótér, sportpálya, kutyafuttató),
- a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.

(4) A **Zkk** jelű övezetekben

- épület nem helyezhető el,
- az elhelyezésre kerülő építmények kizárólag az adott építészeti környezethez illeszkedő kialakításúak (formakincs, anyaghasználat, felületi kiképzés, színezés) lehetnek,
- közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések – gyalogos és kerékpárutak illetve közvilágítás kivételével – nem helyezhetők el.

A Zkk övezet hatályos előírásainak módosítása nem szükséges.

A HÉSZ 3. mellékletében azonban az elővásárlási joggal érintett telkek közé a 961/2 hrsz-ú telket is be kell sorolni.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A 961/2, /3, /4 hrsz-ú telkeket műemléki védelem, műemléki környezet, nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. Helyi egyedi védelem egyik telket sem érinti de a helyi értékvédelmi területen belül fekszenek.

A településkép védelméről szóló 14/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet szerint a helyi értékvédelmi területen a sajátos településszerkezet, a településépítészet jellegzetes elemei, épülettömegei, valamint szerkezetei, formái, anyagai, színvilága, a település nem védett részéhez képest nagyobb számban jelennek meg. Az Ófalu karakteres, utcára merőleges gerincű, nyeregvetős parasztházai között a Fő tér környezetében megjelennek zártosúan beépített, utcával párhuzamos gerincű, ablaksoros beépítések is. Ezek világába a támfalakon magasodó, meglévő közösségi ház jól illik, a településközpont meghatározó látványeleme. Felújítása, fejlesztése során a településképbe való illeszkedés követelményét szem előtt kell tartani, nyílásrend, szín- és anyaghasználat tekintetében érzékeny megoldásokat kell választani.

TÁJRENDEZÉSI, ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS, VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A vizsgált terület Csobánka község központjában található. Jelenleg a Községi tér és könyvtár felújított épületegyüttese áll a területen. A beépítetlen 961/2 hrsz-ú magán terület látványában és funkcionálisan kapcsolódik a közösségi épületekhez. Az emelkedő természetes domborzat miatt ez a terület egy támfallal kapcsolódik a Széchenyi István utcához. A Széchenyi István utca felől a támfal vonalában egy autóbehajtásra alkalmas kapu helyezkedik el, amelyen keresztül megközelíthető a 961/4 hrsz-ú udvar és a 961/3 hrsz-ú telken lévő közösségi ház hátsó része. A 961/2 hrsz-ú terület jelenleg gyeppel fedett.



A 961/2 hrsz-ú terület jelenleg gyeppel fedett.

A vizsgált terület előtt helyezkedik el a 962 hrsz-ú terület amely közlekedési utak által határolt, gondozott parkterület. Ez a gondozott parkterület és a közösségi ház szép, harmonikus látványt nyújt. A Fő tértől felfelé haladva lépcsőzetesen tárul fel először a buszmegálló, a gondozott zöldfelület, a parkoló autók sora, a terméskő támfal, majd a támfal feletti zöldfelület. Látvány és feltárulás szempontjából a parkoló autók nagyon zavaró hatásúak. A 961/2 hrsz-ú területen a hiányzó növényzet, a kopárság sem mutat előnyös arcot. Javasolt a beépítés/bővítés szándékot a fokozatosan, rétegenként feltáruló látvány szempontjából megvizsgálni. Javasolt látvány szempontjából a 962 hrsz-ú és a 961/2 hrsz-ú területeket együtt elemezni, tervezni és kezelni. A zöldfelületek egységes megjelenését a már meglévő támfalak „ciklopkő” burkolatai biztosítják, amelyek értékes zöldfelületi elemek.



Látvány és feltárulás szempontjából a parkoló autók zavaró hatásúak.

KÖZLEKEDÉS, VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A módosítás a hatályos településrendezési eszközök közlekedési javaslatának megváltoztatását nem teszi szükségessé. Meglévő épületek jogszerűvé tételéről, belső átalakításáról van szó, kimondott bővítés jelenleg nem tervezett, és azt a beépítési paraméterek a jövőben is behatárolják. A közúthálózati kapcsolatokra, a belső úthálózatra, a közösségi közlekedésre, a gyalogos/kerékpáros közlekedésre és a parkolásra a módosításnak így nincs semmi hatása. A HÉSZ közlekedési előírásain a módosítás miatt nem kell változtatni.

A hálózati kapcsolatokat továbbra is a 1109j. országos mellékút (ezen a szakaszon Béke út) biztosítja, ami északról változatlanul határolja az érintett területet.

A település belterületi utcahálózatát, ezen belül a tömböt keletről határoló Széchenyi István utcát a módosítás nem változtatja meg, sem az út kialakítását, sem a területét érintő változás nem tervezett. Az országos úton közlekedő autóbuszjáratok által biztosított közösségi közlekedési ellátásra a módosítás nincs hatással, a legközelebbi megálló változatlanul a „Csobánka községháza” megálló.

A gyalogos/kerékpáros közlekedést a módosítás nem érinti.

A parkolás, rakodás szempontjából a módosítás érdektelen, azt továbbra is az OTÉK és a hatályos HÉSZ szerint kell megoldani.

KÖZMŰVEK, VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

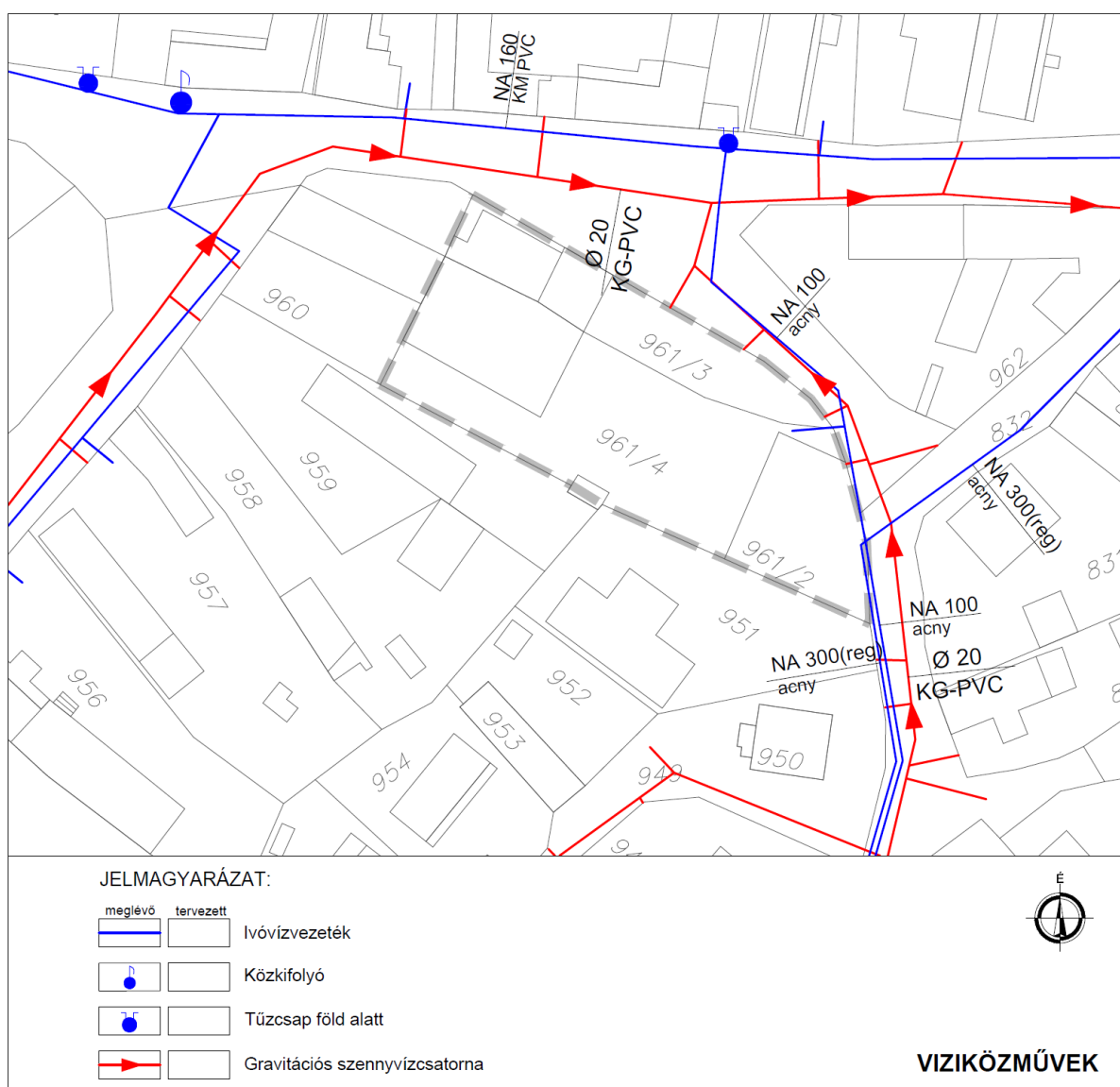
A módosítási javaslattal érintett vizsgált 961/3 és 961/4 hrsz-ú telkek Csobánka központi részén, a Béke utca- Vörösvári út és a Széchenyi István utca által határolt tömbben fekszenek. A telkek jelenleg Vt-2 jelű településközponti vegyes övezetbe vannak besorolva. A településrendezési eszközök módosításának célja a vizsgált két telek Vt-3 jelű településközponti vegyes övezetbe történő átsorolása azért, mert a jelenlegi övezeti besorolásban a telkek beépítettsége meghaladja az övezetben megengedett építési lehetőség mértékét, és nem teszi lehetővé a további fejlesztést, épületbővítést sem. A fejlesztési lehetőség biztosítására, a Baross Péter Községi Tér és Könyvtár fennmaradása és jelenlegi telkek beépíttségének a jogszerűvé tétele érdekében a 961/3 és 961/4 hrsz-ú telkek összevonását tervezik, ezáltal nagyobb lesz a beépíthető telekterület nagysága és így mód nyílik a könyvtár épületének további fejlesztésére, bővítésére. A szomszédos 961/2 hrsz-ú jelenleg magántulajdonban lévő szintén Vt-2 építési övezetben lévő telek kisajátítását is tervezi az önkormányzat, ezzel is növelve a könyvtárhoz kapcsolódó terület nagyságát.

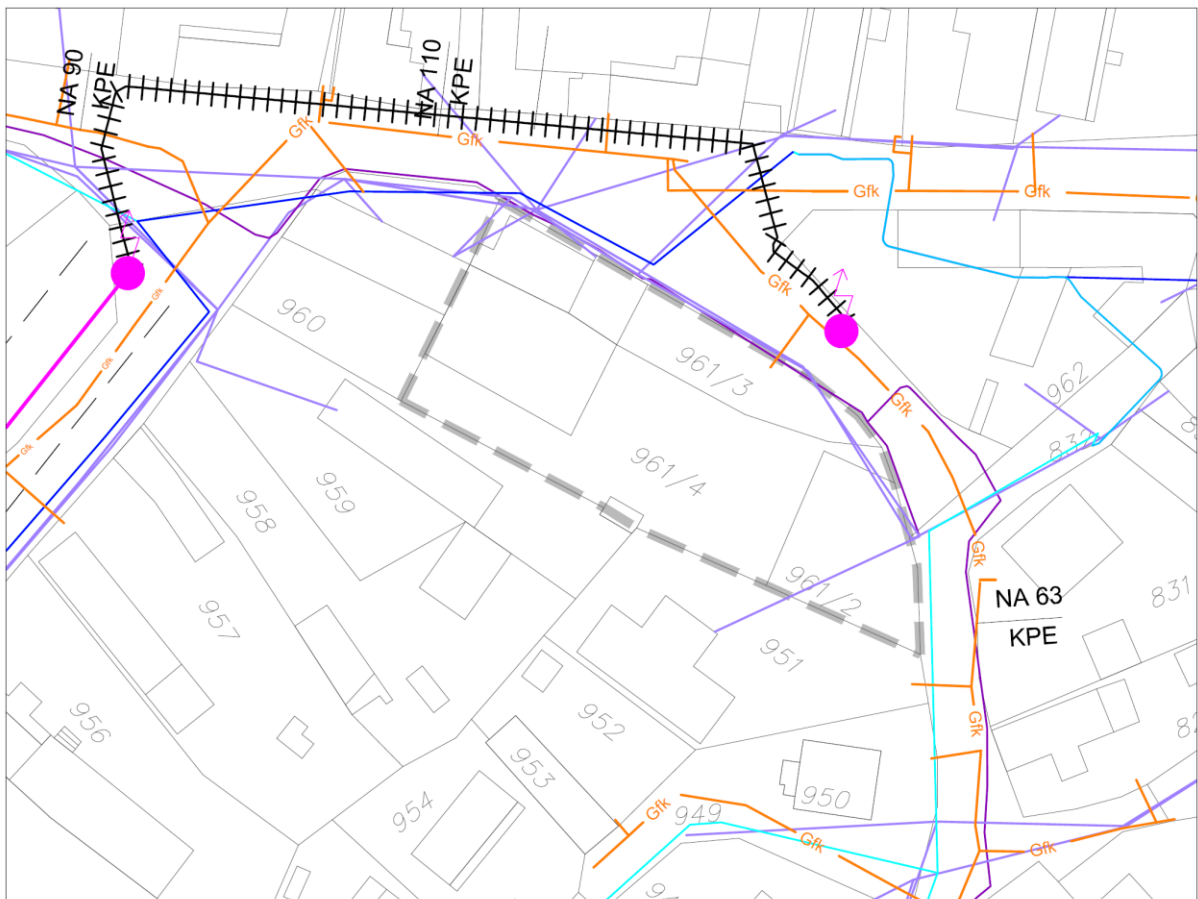
A vizsgált telkek a település régen beépített településrészén, régóta közművesített területen fekszenek. Jelenleg a telkek teljes közműellátással rendelkeznek, közműellátásukra valamennyi közműágra már jelenleg is a közterületi közműcsatlakozásokat kiépítették. Az E-közmű nyilvántartás szerint a 961/3 hrsz-ú telek rendelkezik a DMRV Zrt. által üzemeltetett szennyvíz, az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. által üzemeltetett középnyomású földgáz és az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. által üzemeltetett kiefeszültségű villamosenergia hálózati kapcsolattal. A 961/4 hrsz-ú telken pedig ugyan csak a DMRV Zrt. által üzemeltetett ivóvízbekötés található. A Béke utcában kiépítették az ivóvízvezeték (NA 160 KM PVC), a gravitációs szennyvízcsatornát (Φ20 KG-PVC), a középnyomású földgázvezeték (DN 110 KPE), a közép- és-kiefeszültségű villamosenergia ellátást, a közvilágítást és az elektronikus hírközlési hálózatot. A Széchenyi István utcában NA 100 acny ivóvízvezeték és NA 300 acny regionális ivóvízvezeték halad. Továbbá kiépítésre került a gravitációs szennyvízcsatorna (Φ20 KG-PVC), a középnyomású földgázvezeték (DN 63 KPE), a kiefeszültségű villamosenergia ellátás, a közvilágítás és az elektronikus hírközlési hálózat. A 961/2 hrsz-ú telek területét kis mértékben érinti a regionális ivóvízvezeték nyomvonala.

A 961/3 és 961/4 hrsz-ú telkek összevonását követően közmű- és elektronikus hírközlési ellátásra vonatkozóan a beépíthetőség mértékének növelésével a közmű szolgáltatási igények növekedésére is lehet számítani. A várható közműigény növekedést a környező utcákban kiépített közműhálózatok különös fejlesztési igénye nélkül, a szolgáltatókkal kötendő megállapodás teljesítésével a szolgáltatók ki tudják szolgáltatni.

A tervezett fejlesztéssel várhatóan a burkoltság is növekedni fog, azzal többlet csapadékvíz elvezetési igényt jelentkezik, amely a település topográfiai adottsága mellett amúgy is fokozottabb figyelmet igényel. A területről jelenleg a lefutó csapadékvizek a kiemelt szegéllyel ellátott Béke úton víznyelőkön keresztül érik el a befogadó Dera-patakot. A továbbtervezés során a többlet csapadékvíz mennyiség pontos meghatározásával ellenőrizni kell a víz zavartalan levezetésének lehetőségét, amennyiben a továbbszállítás útján a megfelelő fogadókészség nem biztosítható, a helyi vízviszatarítás igényével is kell számolni. Helyi vízviszatarításra a területen belül záportározó létesítési igényére is fel kell készülni, amelyből késleltetve és fékezetten lehet a csapadékvizet továbbvezetni.









A módosítással érintett terület hasznosítási funkciója igényesebb elektronikus hírközlési kapcsolat biztosítását igényli. Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a beruházó igénye alapján választhatja ki a településen szolgáltatási engedéllyel rendelkező szolgáltatót, akivel megállapodást köthet a szolgáltatásra. A hálózatépítés csak földalatti kivitelezéssel javasolható.





JELMAGYARÁZAT:

meglévő tervezett

-   Középnomású földgázvezeték
-   22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 6-6 m-es biztonsági övezettel
-   22/0,4 kV-os transzformátor
-   22 kV-os villamosenergia földkábel 1-1 m-es biztonsági övezettel

-   Hírközlési hálózat föld felett (Telekom)
-   Hírközlési hálózat alépítményben (Telekom)
-   Hírközlési hálózat föld felett (DIGI)
-   Hírközlési hálózat alépítményben (DIGI)
-   Hírközlési hálózat föld felett, regionális gerinc (DIGI)



ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

KÖRNYEZETVÉDELEM, VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

Felszíni és felszín alatti vizek

A vizsgált terület közelében folyik a Dera-patak amely keresztezi a Béke utat. A területek vízgyűjtő szempontból a Dera-patakhoz tartoznak. Az itt keletkező csapadékvizek, a felszínen vagy felszín alatt elvezetve, a Dera-patak medrébe jutnak. Problémát jelent a parkoló autókól kifolyó olaj bejutása a patakmedrébe.

Levegőtisztaság és védelme

Csobánka nem tartozik a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet települései közé. A község levegőminősége kitűnőnek mondható.

Közlekedési emissziók

A terület mellett halad el a Pilisvörösvárra vezető főút, amely mentén a legmagasabb a légszennyezettség mértéke.

Szolgáltató és lakossági emissziók

Csobánkán a szolgáltató és lakossági emissziók elsősorban a fűtési szezonban jellemzőek. A szennyezés mértéke csökkent a gázfűtésre való áttérés óta. A káros emisszió mértékét jelentősen csökkentheti az uralkodó ÉNy-i szél.

Ipari emissziók

A településen nincs ipari üzem.

Zaj- és rezgésterhelés

A forgalmas főút miatt a közlekedésből eredő zaj- és rezgésterhelés jelenetős mértékű.

Hulladékkezelés

A települési kommunális hulladék elszállítását a Vertikál Zrt. végzi jelenleg. A szelektív hulladékgyűjtés házhoz menő rendszerben történik. Szelektíven gyűjtik a műanyag, fém és papír hulladékot. Az üveghulladékot kihelyezett tárolóedényekbe lehet elhelyezni. A zöldhulladékot is elkülönítetten elhelyezve, elszállítja a hulladékszállító cég. A községben üzemelő Zöld-udvart a csobánkai lakosok vehetik igénybe.

Lomtalanítás is folyamatosan lehetséges, előre egyeztetett időpontban.

A létesítmény bővítése/építése és üzemeltetése során keletkezett hulladékok elszállításáról kell gondoskodni.

JÓVÁHAGYANDÓ

RENDELET TERVEZET, A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Csobánka Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
...../2022. (...) önkormányzati rendelete
Csobánka Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2016.
(XI.25.) önkormányzati rendelet módosításáról
(tervezet)

Csobánka Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6/A.§ (3) bekezdésében és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek és partnerek véleményének kikérésével, Csobánka Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2016. (XI.25.) önkormányzati rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

1. § Csobánka Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) 1. mellékletét képező Szabályozási terv Belterület tervlapja e rendelet 1. melléklete szerint módosul a 961/2, 961/3, 961/4 hrsz-ú telkek területén.

2. § A HÉSZ 36. § (8) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:
„c) Vt-3 településközpont vegyes területek építési övezete.”

3. § (1) A HÉSZ 37. § (1) bekezdésében lévő 2. táblázat a következő 6. sorral egészül ki:

”

6	Vt-3	1000	16	Szabályozási terven jelölt építési hely szerint	60	7,0	10	30
---	------	------	----	---	----	-----	----	----

”

(2) A HÉSZ 37. §-a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A Vt-3 jelű építési övezetben

- a) kizárólag igazgatási, oktatási, egészségügyi, kulturális, közösségi szórakoztató és ezekhez kapcsolódó vendéglátó rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el.
- b) sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági rendeltetés céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység pedig a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető.”

4. § A HÉSZ 3. melléklete a következő 5. ponttal egészül ki:

„5. Zöldterület fejlesztés céljára tartalékolt ingatlan:
961/2”

5. § Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

polgármester

jegyző

Csobánka Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2022. (...) önkormányzati rendelet

1. melléklete

Szabályozási terv, Belterület terülap módosítása

M=1:1000

a módosítás területi hatályának határa: — —

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

