

Csömör Nagyközség Önkormányzatának polgármestere 2026. július 16-án az E-TÉR rendszer felületén kezdeményezte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Korm. rend.) 66. §. (2) bekezdés a) pontja szerinti véleményezését.

A területre Csömör Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló Csömör Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2019. (VII. 18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) hatályos.

Észrevételeim, véleményeim:

A megküldött dokumentációk megalapozó vizsgálatai és alátámasztó javaslatok között hírközlési szakterület vonatkozásúak is szerepelnek, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 266Kr.) 14. § (1) bekezdése szerint: „a településtervezési tevékenység dokumentációinak elkészítése jogosultsághoz kötött.”

(3) bekezdés szerint: „a szakági településtervező feladata a szakterületének megfelelő településtervezési szakági munkarészek és javaslatok elkészítése.

(5) bekezdés szerint: „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapjának tartalmaznia kell a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező saját kezű aláírását.”

Megalapozó vizsgálat munkarészre vonatkozó megállapításaim:

A Megalapozó vizsgálat dokumentációja érthetően és igényesen kidolgozott, megfelelően vizualizált és a különböző témakörök jellemzően a települési adottságoknak megfelelő kifejtést, elemzést kaptak.

A kötet kapcsán az alábbiakat javaslatokat teszem:

- A „4. Szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek Csömör fejlesztését befolyásoló megállapításai” fejezetben két helyen is (31. oldal) hivatkozás történik Budapest főváros településszerkezeti tervére (a továbbiakban: TSZT), amely már nincs hatályban. Budapest Főváros Közgyűlése a 10/2026. (I. 28.) határozatával elfogadta a Fővárosi településfejlesztési tervet (a továbbiakban: FTFT), ezért kérem a fejezetrész javítását.
- A dokumentáció több fejezet esetében tartalmaz a hatályos jogszabályokból hosszan idézett előírásokat, illetve általános ismeretanyagokat (mint pl. a 12.4. Zöldinfrastruktúra-hálózat fejezet első 5. oldalán), amelyek feleslegesen növeli meg a munkarész terjedelmét; javaslom a település vonatkozásában tényleges, a tervezés szempontjából érdemi információt nyújtó elemzésekre nagyobb hangsúlyt fektetni.
- Az épített környezet elemzése során a település építészeti értékeinek, meghatározó utcaképeinek, látványának elemzése hiányos. Ebben a témakörben a helyzetértékelés állításai nem kellően megalapozottak. Ezeket a vizsgálatokat javaslom kiegészíteni, pótolni, mert a Fejlesztési terv külön átfogó célként nevesíti az épített környezet fejlesztését, amelyen belüli részcélok a szükséges elemzések nélkül nem értelmezhetők. Emellett a HÉSZ tervezet jelentős mennyiségű és meglehetősen szigorú településképi követelményt rögzít, amelyek így nem megalapozott. A témakör vizsgálati hiányosságai a Műemlékvédelmi hatástanulmányban lévő megállapításokra is hatással van.
- A II. Helyzetelemző munkarész „3. A környezeti állapot jellemzői”, valamint az „5. A táji és természeti adottságok, tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat fejezetei bővebb kifejtést igényelnének az adottságok, kihívások, problémák stb. konkrét meghatározásával.
- a 2014-2018-ban elkészült csömöri kerékpáros közlekedésre alkalmas József Attila utat, mely az M0 fölötti gyaloghídon csatlakozik Budapest, XVI. kerület Suba utca VEKOP kerékpáros hálózatához,

javaslom feltüntetni Csömör nagyközség településterve (1.1_Csömör_Megalapozó vizsgálat.pdf valamint melléklete) 134. ill. 24. oldalán a két zöld színnel megjelölt kerékpárút között.

Alátámasztó vizsgálat munkarészre vonatkozó megállapításaim:

- A „2. Településrendezési javaslat” fejezet érthető és jól áttekinthetővé teszi az általános használatok kijelölése során, a hatályos tervekhez képest javasolt módosításokat.
- Az ismertetés szerinti változások a fővárosi agglomerációs trendekkel kapcsolatos fejlesztési törekvések kapcsán kedvezőek, kiemelendő a lakórendeltetésre igénybe vehető területek mérséklése, az agglomerációban egyébként jellemző lakóterületi szétterülés ellen. A lakórendeltetések számának növekedését korlátozzák a területi lehatárolások mellett, a telkenként korlátozott lakórendeltetési egység számok is a HÉSZ-ben. A lakóterületi további növekedés helyett számos esetben az intézmények, ellátó rendeltetések, szabadidő eltöltési lehetőségek számára biztosítanak területeket a módosítási javaslatok, amelyek erősítik a lakossági ellátó hálózatot, ezzel vonzerőt generálva Csömör számára, illetve csökkentve az utazási kényszert. Ezeknek a létesítményeknek a megvalósítási szándéka a Fejlesztési tervben nemcsak a célrendszerben, de beavatkozási projektként is nevesítésre kerülnek, így a terv koherenciája biztosított.
- A terv különböző köteteinek lévő összefüggéseket az alátámasztó munkarésznek részleteiben is tartalmaznia kellene, ezért javaslom a településterv különböző részei közötti összhanggal kiegészíteni az alátámasztó javaslatot.
- A 419Korm. rendelet alapján a fejlesztési tervlap meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki és zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét. Ennek érvényesülésével javaslom az Alátámasztó munkarészt kiegészíteni, mert a véleményezési dokumentációban a településfejlesztési terv nem tartalmaz szöveges leírást, ismertetést a tervlapról.
- A „12. Települési környezeti értékelés” fejezet jelen terjedelmében, részletezettségében összefoglaló munkarésznek tekintendő, javaslom a fejezet átdolgozását, hogy tételesen tartalmazza az egyes tervmódosítások, új tervi elemek várható környezeti hatását az egyes környezeti elemek, hatótényezők vonatkozásában.
- Javaslom kiegészíteni a dokumentációt a forráshivatkozásokkal.
- Javaslom kiegészíteni a dokumentációt a TÉKA eltérésekkel, továbbá a TÉKA előírásokkal való összhang átfogó ellenőrzése, mivel a szükséges TÉKA eltérési engedély kérelmeket a véleményezési dokumentáció nem tartalmazza, mint a TÉKA 17. § (6) bekezdése szerint a HÉSZ tervezet 7. § (13) bekezdéséhez, a 27. § (1) bekezdéséhez állami főépítészeti eltérési engedély szükséges, mely a véleményezési dokumentációból nem derül ki.

Településfejlesztési terv munkarészre vonatkozó megállapításaim:

A településfejlesztési terv jól felépített, átlátható és közérthető dokumentum. A jövőkép, a célrendszer és a cselekvési program logikai kapcsolata következetes, a célok összefüggéseit bemutató mátrix (V. fejezet) áttekinthető. A terv megalapozottan azonosítja a település fejlesztési szükségleteit, a részcélokhoz rendelt lehetséges intézkedések életszerűek, a cselekvési program projektelemei konkrétak, indikatív keretösszeggel, ütemezéssel és beruházói megjelöléssel.

- A terv több eleme tartalmilag illeszkedik a fővárosi célokhoz, azonban nem térségi összefüggésben fogalmazódik meg:
 - a K1.2 rész cél („Lakókörnyezet élhetőségének védelme”) intézkedései – a volt zártkerti területek beépítésének megelőzése, az új lakóterületek kialakulásának megakadályozása, ezzel összhangban csökkenti a kertés mezőgazdasági területek nagyságát, az általános és tájgazdálkodási mezőgazdasági területek javára. A széttelepülés mérséklése – közvetlenül szolgálják a szuburbanizációs folyamatok lassítását, amely a fővárosi terv kiemelt törekvése.

- Az FTFT céljaihoz szintén illeszkedik, hogy a településszerkezeti terv megszűnésével, a Csömör területén sok éve távlati fejlesztésre kijelölt területek visszasorolásra kerülnek az M0 autópályát mentén (gazdasági területek, autópálya pihenő) és részben a Rétpótlék területén (távlati lakóterület).
- A részletes cselekvési programban megfogalmazott célok, pontszerű fejlesztések és hálózatos projektek a FTFT-ben foglaltakat nem sértik, az „IF.8 HÉV felújítása” hálózatos projekt a főváros szempontjából támogatható.
- Csömör a Budapesti Agglomeráció települése, közigazgatási területe közvetlenül határos Budapesttel, lakóterületeinek egy része (M0 autópályát gyűrűjén belül) közvetlenül kapcsolódik a főváros lakóterületeihez. A lehatárolt akcióterületek egyike sem fekszik Csömör és Budapest közös közigazgatási határa mellett, az akcióterületi beavatkozások Budapest szempontjából relevanciával nem bírnak. Kistarcsa esetében Csömör gazdasági területei (Határ út mentén) közvetlenül a lakóterületek mellett helyezkednek el.
- A várostérségi pozícióból következő felelősség kérdése a tervben nem jelenik meg: nem tárgyalja, hogy Csömör miként alakítja területhasználatát – különösen a Budapesttel és Kistarcsával határos lakó- és gazdasági területein – annak érdekében, hogy azzal a szomszédos települések lakóterületeinek életminőségét ne rontsa és a kompakt településszerkezet elve mentén fejlődjön a település.
- A G2 célcsoport esetében a gazdasági és lakófunkció közötti konfliktusok mérséklése kizárólag Csömör belső viszonylatában merül fel (G2.2 intézkedései). Az elkészült településfejlesztési terv ezzel a pozícióval sem a jövőkép, sem az átfogó és részcélok, sem a beavatkozások szintjén nem foglalkozik. A három tematikus jövőkép (Gondoskodó közösség, Versenyképes gazdaság, Fenntartható és élhető település) kizárólag a település belső viszonyaira reflektál, a kilenc rész cél egyike sem tartalmaz térségi dimenziót, a célok összefüggéseit bemutató mátrix sem jelenít meg ilyen szempontot. Megfontolásra javaslom, hogy a terv – legalább a K1.2 és a G2 célcsoport szintjén vagy az alapelvek szintjén – rögzítse a településhatáron átnyúló hatások (forgalomterhelés, zaj- és légszennyezés, beépítési intenzitás, zöldfelületi kapcsolatok) figyelembevételének kötelezettségét, és a szomszédos önkormányzatokkal való egyeztetés igényét a határmenti területek fejlesztése esetén.
- A „Klímaadaptáció” a célrendszerben csak a „Helyi mezőgazdaság támogatása” témakörön belül jelenik meg, holott az egyre gyorsuló ütemben jelentkező klímaváltozáshoz való alkalmazkodás átfogó, a településfejlesztés és -üzemeltetés számos területére kihatással lévő cselekvési területet jelent, ezért javaslom azt átfogó, vagy horizontális célterületként meghatározni az ide sorolandó intézkedések kibővítése mellett.
- A cselekvési programban nem jelennek meg azok a potenciális hálózati elemek, amelyek a település határain túlmutató életminőségi hatással bírnának. Kiemelten ilyen a Csömöri-patak és a Szilas-patak menti rekreációs területek hálózatos összeköttetése, a ma még hiányzó vagy vegyes minőségben elérhető összeköttetés a tágabb várostérség számára is meghatározó értéket teremtené, javítaná Csömör turisztikai vonzerejét is (a Szilas-patak menti kerékpárút jól kiépített, az ehhez való kapcsolódás kihasználható lehetőség).
- A FTFT a várostérségi együttműködés potenciális területi elemei között kifejezetten nevesíti a „kisvízfolyások menti együttműködések”, tematikus elemként pedig a „közigazgatási határokon átnyúló zöldhálózat védelmét, gazdagítását és a kerékpáros hálózat fejlesztését”.
- A közösségi közlekedéshez kapcsolódó eszközváltás infrastruktúrájának (P+R, B+R kapacitások) megjelenése hiányzik a tervből. A FTFT a kibocsátó agglomerációs településeken, a HÉV-megállókhöz kapcsolódóan kiépítendő P+R és B+R kapacitásokat a térségi mobilitási rendszer alapfeltételeként kezeli. A csömöri terv közlekedésfejlesztési rész célja (K2.1) és a HÉV-átjáró átalakítására irányuló projekt (IF.4) ezt az elemet nem tartalmazza.
- Javaslom a cselekvési program kiegészítését a patakmenti zöldfolyosó térségi továbbvezetésére és a HÉV-megállókhöz kapcsolódó eszközváltási infrastruktúrára irányuló projektelemekkel, illetve – amennyiben ezek megvalósítása Csömör hatáskörén túlmutat – az ezekre irányuló együttműködési feladatok nevesítésével.

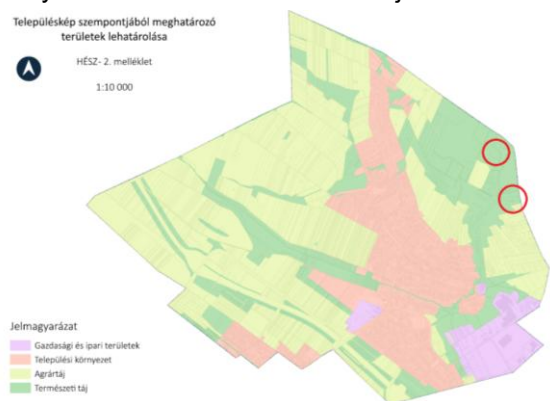
- A H8-H9 HÉV vonalak felújításának tervezése jelenleg is folyamatban van. Ennek kapcsán, a csömöri végállomás korszerűsítéséhez kapcsolódóan lehetséges, hogy felmerül majd szabályozási igény, a tervezés jelenlegi fázisában azonban erre vonatkozó, figyelembe vehető adat még nem áll rendelkezésre.
- Hiányzik a megvalósítás háttérének bemutatása és a nem projekt jellegű feladatok meghatározása. A 419Kr. 3. melléklet 4. a) pontja szerint a részletes cselekvési programnak tartalmaznia kell „a megvalósítandó beavatkozásokat, így a fejlesztési feladatokat és projekteket, valamint a nem fejlesztési jellegű önkormányzati tevékenységeket”. A dokumentum kizárólag beruházási jellegű projektelemeket tartalmaz, az együttműködés területei és formái, a szervezeti keretek, a partnerségi és koordinációs feladatok nem jelennek meg.
- Javasolom a cselekvési program kiegészítését a megvalósítás háttérét bemutató, valamint a nem fejlesztési jellegű önkormányzati tevékenységeket – ezen belül az együttműködés területeit, formáit és partnereit – rögzítő fejezettel.
- A Fejlesztési tervlaphoz leírás nem tartozik, értelmezése így nem lehetséges. Az alkalmazás elősegítése érdekében is javasolom a terv kiegészítését a térképi elemeket bemutató leírással.
- 2.2 Fejlesztési Tervlap: Nem találhatóak a tervlapon az RF.1, INT.5 és IF.9 projektek lehatárolásai.
- 2.3 Akcióterületek lehatárolása (tervlap): Nem találhatóak a tervlapon az RF.1, INT.5 és IF.9 projektek lehatárolásai.
- A monitoring fejezet módszertana és intézményi rendszere megfelelően kidolgozott. Az indikátorrendszer azonban kizárólag a cselekvési terv szintjén ad célértékeket, jellemzően output jellegű mutatókkal (túlnyomórészt „megvalósult projekt – 1 darab”). Az ilyen mutatók a projektek megvalósulását igazolják, a célok teljesülését azonban nem mérik. Tekintettel a terv időtávjára (a projektek megvalósítási ideje 2030 és 2040 közötti), javasolom az indikátorrendszer kiegészítését a célok (átfogó célok, illetve részcélok) szintjén értelmezett egy-egy eredmény- vagy hatásindikátorral, kiinduló és célértékkel.
- A dokumentum tartalomjegyzékében és a VI.1. fejezet belső számozásában az akcióterületek sorszámozásánál az 1.3. sorszám kimaradt, miközben négy akcióterület került lehatárolásra (AT/1-AT/4).

Helyi építési szabályzat munkarészre vonatkozó megállapításaim:

- A 3. § rendelkezéseinek kormányrendeleti összhangját javasolom ellenőrizni, kiemelten az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelettel való összhangot. A kormányrendeleti előírások ismételése nem ajánlott.
- Az 5. § (4) bekezdése ellentétes a TÉKA 59. § (4) kezdésével, ezért módosítani szükséges. A HÉSZ előírása megengedné alapintézményi épületek rendeltetésszerű használata számára szükséges parkolók 50%-ának közterületi elhelyezését. a TÉKA – a korábbi OTÉK-tól eltérően – már csak másik építési telken, vagy magánút területén teszi ezt lehetővé.
- A 7. § (11) bekezdésében javasolom megfontolni, hogy a „zárt fal” kialakítás ne a kifutó minden oldalára vonatkozzon.
- Az illeszkedés követelményét tartalmazó rendelkezéseknél a későbbi egyértelmű jogalkalmazhatóság érdekében javasolom pontosítani, hogy milyen jellegű illeszkedés a szabályozási szándék, az megfelel-e a magyar építészetről 2023. évi C. törvény 83. § szerinti illeszkedésnek.
- A 32. § (1) bekezdés – a TÉKA-nak megfelelően – a KÖu jelű területeken lehetővé teszi többek között utak és csomópontjaik elhelyezését. A 32. § (2) bekezdés ugyanakkor a KÖu jelű területeken az utak és csomópontok egyes alkotó elemeinek (pl.: útpálya, padka, vízvezetés) tesz lehetővé az elhelyezését. Mivel a 32. § (1) bekezdés magában foglalja a 32. § (2) bekezdés műszaki tartalmát is, utóbbi előírás felesleges ismétlés, javasolom törölni.
- A Csömör Szennyvíztisztító Telep K-Hull jelű különleges beépítésre szánt területbe került, ezért a 32. § (2) bekezdést az alábbi szerint javasolom módosítani: *„K-Hull jelű, különleges beépítésre szánt hulladéklerakó terület építési övezetek a hulladéklerakás üzemeltetéséhez szükséges járulékos*

létesítmények, építmények, valamint a települési folyékony hulladék kezelését biztosító létesítmények és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetések elhelyezésére szolgál.”

- A Szabályozási terven javasolom jelölni (pl. piktogrammal) a szennyvíztisztító telep, illetve a meglévő átemelők helyeit, ahogyan az a Fejlesztési tervlapon is szerepel.
- A szabályozási terv összesen 34,9 ha nagyságú területen jelöl ki új építési övezetet, a hatályos TSZT-ben már távlati céllal beépítésre szánt területként meghatározott, de még beépítésre nem szánt övezetbe sorolt területen. Ezen átsorolások az érintett területek kiterjedése, kedvező (Budapesttel nem határos) településszerkezeti pozíciója, továbbá a tervezett hasznosítási céljukat és tervezett, jellemzően alacsony (10%-os) megengedett beépítési arányukat figyelembe véve Budapest környezeti állapota szempontjából nem járnak várhatóan érdemi kedvezőtlen hatással.
- A tervben tájvédelmi szempontból kedvező módon kijelölésre és bővítésre kerültek a tájgazdálkodási mezőgazdasági területek, felülvizsgálatra és bővítésre kerültek az erdő-, a vízgazdálkodási, valamint a természetközeli területek. A településterv zöldinfrastruktúra fejlesztés szempontjából jelentős tervi elhatározásokat nem tartalmaz, ugyanakkor szabályozási szinten számos előremutató rendelkezést fogalmaz meg, a zöldfelületek minőségi és mennyiségi fejlesztését célul kitűzve.
- Nem egyértelmű, hogy a HÉSZ tervezet 12. melléklete milyen esetekben, milyen eljárás során alkalmazandó, mivel a melléklet alkalmazásához nem tartozik rendelkezés. Javasolom felülvizsgálni, pótolni, egyértelműsíteni a szükséges rendelkezéseket, vagy törölni a mellékletet.
- II. melléklet TKSZMT: A pirossal jelölt részek összevetését javasolom a Fejlesztési tervlappal és a HÉSZ I. sz. mellékletével, mivel nem csak Természeti táj található az adott területen (gazdasági és ipari terület, bányaterület és hulladékkezelő is jelölve van a területhasználatok között a Fejlesztési tervlapon).



Műemlékvédelmi hatástanulmány dokumentációjánál megfontolásra javasolom az épített környezet vizsgálatainak kiegészítése a Megalapozó vizsgálatnál jelzett észrevétellel összhangban. A hatástanulmány 14. oldalán, helyi védettségű táblázat, * jelölés nem egyértelmű, hogy mit jelent (900/5 hrsz. után).

A terv Budapest meglévő közlekedési rendszerével és annak tervezett fejlesztésével összhangban van, a tervezett módosítások nem tartalmaznak olyan elemet, amely Budapest környezeti állapota, a térségi zöldinfrastruktúra szempontjából várhatóan negatív hatással járnak. A településfejlesztési tervben megfogalmazott célok és az azoknak megfelelő szabályozási tervi módosítások alapvetően összhangban vannak a Budapest főváros településtervével, fenti észrevételeink megfontolását kérjük.