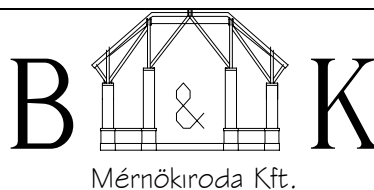


CSÖRÖG KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI  
TERV SZABÁLYOZÁSI TERV + HÉSZ  
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY - 2010.



---

BEÖTHY & KISS ÉPÍTÉSZTERVEZŐ ÉS  
GEODÉTA MÉRNÖKIRODA KFT.



1125. BP. VÁROSKÚTI ÚT 14-16. I.  
TEL/FAX: (1) 275-45-87  
email : b-kkft@axelero.hu

**CSÖRÖG KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV SZABÁLYOZÁSI TERV + HÉSZ**

**ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY 2009.**

(2001. évi LXIV.törvény 66.§.(2) bekezdés alapján)

**TARTALOMJEGYZÉK**

<b>1. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK</b> .....	<b>1</b>
<b>FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉS MEGOLDÁSI JAVASLATOK</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI VÁLTOZÁSOK SZABÁLYOZÁSA</b> .....	<b>1</b>
1.1.1. Beépítésre szánt területek.....	1
1.1.2. Beépítésre nem szánt területek .....	2
1.2. Infrastruktúra, közműellátás fejlesztésének szabályozása.....	3
1.2.1. Rekreációs program .....	3
1.2.2. Közterületi fejlesztések .....	3
1.2.3. Villamos energia ellátás.....	3
1.2.4. Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség.....	4
<b>1.3. KÖRNYEZETFEJLESZTÉSI JAVASLATOK SZABÁLYOZÁSA</b> .....	<b>4</b>
1.3.1. Környezetvédelem.....	4
1.3.2. Természetvédelem.....	4
<b>2. HATÁSELEMZÉS</b> .....	<b>5</b>
2.1. Hulladéklerakó bezárása, rekultiválása.....	5
2.2. A hiányzó infrastruktúra kiépítése.....	5
2.3. A lakóterület szabályozása .....	5
2.4. Faluközpont kialakítása, szabályozása .....	5
2.5. Üzleti fejlesztések szabályozása .....	5
<b>2.6. ZÖLDTERÜLETI FEJLESZTÉSEK , TERMÉSZET ÉS TÁJVÉDELEM SZABÁLYOZÁSA</b> .....	<b>6</b>
2.6.1. Beépítésre szánt terület .....	6
2.6.2. Beépítésre nem szánt terület.....	6
<b>2.7. HELYI VÉDETTSÉGRE JAVASOLT OBJEKTUMOK</b> .....	<b>7</b>
<b>2.8. CSÖRÖG KÖZSÉG KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN LÉVŐ EX LEGE VÉDETTSÉGŰ, MEGTARTANDÓ</b> <b>RÉGÉSZETI LELŐHELYEK:</b> .....	<b>7</b>
<b>3. ÖSSZEFOGLALÁS, ÖNKORMÁNYZATI FELADATOK</b> .....	<b>8</b>
<b>4. NYILATKOZATOK</b> .....	<b>9</b>
<b>TERVEZŐI NYILATKOZAT:</b> .....	<b>9</b>

## ***1. Változtatási szándékok***

### **Fejlesztési célok és megoldási javaslatok**

A településfejlesztés szabályozásának első feladata a lakosság legalapvetőbb igényeinek kielégítése és a település működőképességéhez szükséges teendők összehangolt végrehajtása.

A vizsgálatok, kutatások, interjúk alapján a felmerült legsürgősebb problémákra szakágakra bontva közöljük a rövidtávon megvalósítandó fejlesztési javaslatok szabályozási elveit, válaszolva arra, hogyan váljon „**Csörög élhető, otthonos, a polgárait szolgáló településsé**”.

### **1.1. Területfelhasználási és beépítési változások szabályozása**

A Szabályozási terv alapjául szolgáló Településszerkezeti terv fő feladata a település várható lakosságának figyelembevételével a beépítésre szánt területek és beépítésre nem szánt területek egymáshoz viszonyított arányának, övezeti besorolásának meghatározása, kijelölve a fenntartható településfejlesztéshez szükséges munkahelyi területek és lakóterületek bővítési lehetőségeit, és meghatározza az új településközpont helyét – valamint rekreációs funkciók létrehozására alkalmas területet.

A Szabályozási terv és a Helyi építési szabályzat a Településszerkezeti tervvel összhangban tartalmazza a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek, övezetek lehatárolását, közterületeket, építési telkeket, területek kialakítására, beépítésére vonatkozó megállapításokat, előírásokat, védett és védő területeket, az infrastruktúra szabályozást igényelő elemeit.

#### **1.1.1. Beépítésre szánt területek**

##### *Falusias lakóterület*

A beépítésre szánt terület meghatározó része falusias lakóterület, legfeljebb 6,0 m –es épületmagasságú építmények.. A lakóterület bármely építési telkére elhelyezhetők az OTÉK szerint a helyi lakosságot szolgáló , nem zavaró hatású alapfokú intézményi ellátást biztosító létesítmények.

A Szabályozási terv és Hész a Településszerkezeti terv alapján a falusias jellegű lakóterület fejlesztését irányozza elő a Kiscsörögi út folytatásában a 031/1 út mentén, az úttól nagyrészt déli irányban (026/8,9,10 hrsz. telkeken),- északi irányban egy teleksor mélységben (a fenyves erdő kivételével).

##### *Intézményi területek*

A település nem rendelkezik központtal.

A Szabályozási terv és Hész a Településszerkezeti terv alapján meghatározza a település hiányosságainak korrekcióját, a településközpont, és intézményrendszer kialakításának paramétereit több ütemben a 1864/1 hrsz területen: I.ütemként 2010-ben épült meg a 75 fh-es Óvoda.

##### *Egészségügyi létesítmények*

A községben a közelmúltban épült fel a 1864/7 hrsz. telken a sportpályától keletre az új egészségház. II. ütemben bővül gyermekorvosi rendelővel és gyógyszertárral.

### *Kulturális létesítmények*

A közelmúltban megépült az új kápolna.

A település egyéb kulturális létesítménnyel még nem rendelkezik.

Befektető jelentkezése esetén tervbe vett a volt Holló Kúria eredeti klasszicista állapotát visszaállító rekonstrukciójával kulturális, intézményi és vendéglátó funkciók hasznosítása.

### *Oktatási létesítmények*

A községben oktatási intézmény az Óvoda megépítéséig nem működött.

A Szabályozási terv és Hész előírásai szerint Településszerkezeti terv alapján az új oktatási központ és a jelenlegi sportpálya (hrsz. 1864/1) helyén tervezett több építési ütemben:

- I. ütem: 75 férőhelyes óvoda : 2010-ben megépült (1864/1 hrsz.)
- II.-III. ütem 4 + 4 tantermes iskola
- IV. ütem: többcélú nagyterem

### *Településüzemeltetés létesítményei*

A jelenlegi polgármesteri hivatal nem kielégítő.

- V. ütem : új polgármesteri hivatal (községháza)

### *Kereskedelmi, gazdasági területek*

A Vác- Váchartyán közúttól északra lévő önkormányzati tulajdonban lévő telkek beépítési területbe vonását szabályozza a terv, könnyűipari, nem szennyező kereskedelmi gazdasági övezetként.

Az Önkormányzat kérésére a Településszerkezeti Terv módosításával a 026/4 hrsz., és a 026/7, 032/6, 032/9 hrsz telkek egy része kereskedelmi –gazdasági övezeti besorolást nyer a vonatkozó szabályozási előírások szerint. (pl. szolgáltatás, vendéglátó funkció).

*Ipari gazdasági terület* A meglévő major területe a 2112 bekötő úttól nyugatra

## **1.1.2. Beépítésre nem szánt területek**

Mezőgazdasági kiskertes terület (volt zártkertek területe), általános mezőgazdasági területekben marad a jelenlegi mg-i területek zöme, kivéve a mg-i gyep, mg-védett terület, erdő területek: gazdasági erdő, véderdő.

Új sportterület létesítése a 032/12 hrsz területen.

Kiemelt súlyt helyezünk a település déli peremén lévő természetvédelmi terület megőrzésére és idegenforgalmi-turisztikai hasznosítására.

### *Különleges területek*

Új temető létesül (032/2,9,10,11, hrsz telkeken ) a 031/1 hrsz út és a vasút között a település északnyugati területén.

Rekreációs területfejlesztésre előírányzott terület a sződi bekötő úttól keletre, és a Hartyán pataktól északra.

A HÉSZ tartalmazza a Településszerkezeti terv alapján – az alapcélokat szolgáló közlekedéshálózat és közműrendszer fejlesztését, a hulladékkezelés és lerakás módját.

Ezek részben a kialakult – a település hatáskörén túlmutató – regionális fejlesztések függvényei, részben a helyi erők mozgósításával megoldandó helyi feladatok:

- A védelemre javasolt természeti területeket a fejlesztésektől meg kell kímélni.
- A Hartyán-patak völgyét vizes élőhelyek együtteseként, zöld folyosóként kell megőrizni..
- Az Öreg-hegy déli oldalán lévő legelőterület megőrzendő, a becserjésedés, beerdősülés az okszerű gazdálkodással megakadályozandó.
- Az Öreg-hegyi idős tölgyfa helyi védelembe vonandó.
- Erdőterületek semmilyen egyéb célra sem vehetők igénybe.
- A rekultiválandó hulladéklerakó környezete intenzív fásítással a továbbiakban is takarandó.
- A volt zártkertek egyenlőre kertes mezőgazdasági övezetben maradnak.

## **1.2. Infrastruktúra, közműellátás fejlesztésének szabályozása**

A település belterületén, a közművesítés keretében a vízellátás, a gázellátás, az elektronikus hírközlés az elmúlt 10 évben is fejlődött.

A település korábban nem rendelkezett közcsatorna hálózattal, melynek kiépítése a közelmúltban elkezdődött, megvalósítása kiemelten szükséges a település teljes beépítésre szánt területén.

### **1.2.1. Rekreációs program**

A település gazdasági életének fejlődését segíthetné egy megvalósítható rekreációs fejlesztési projekt a Hartyán pataktól ÉK-re eső mezőgazdasági területen (059-061 Hrsz) . Célszerű előzetesen hidrológiai szakvéleményt készíttetni, amely feltárja a termásvíz nyereséges lehetőségét és annak várható paramétereit. Ha a tanulmány pozitív eredményű, akkor a továbbtervezésre is ad iránymutatást. (A termásvíz kitermelés, hasznosítás lehetőségének minden lépésére vízjogi létesítési engedély alapján nyílik csak lehetőség.)

Ha a termásvíz nyereségének megkutatása nem jár eredménnyel, temperálható hidegvízre alapozva is lehet fürdőt, uszodát, élményfürdőt létesíteni sportolási, szabadidős tevékenység, egészséges életvitel, prevenció igény kielégítésére. Ha bármelyik úton sikerülne is a fürdő létesítése, hozzájárulna új munkahelyek létesítéséhez gazdasági fellendülést is hozva a településnek.

### **1.2.2. Közterületi fejlesztések**

Az élhetőbb település komfortos, üzembiztos közműellátást igényel, a közterületek arculatát pedig a közművek föld alatti elhelyezésével lehet javítani. Elkezdődött az utak szilárd burkolatának kiépítése egyidejűleg a csatornahálózattal. A felszíni vízvezetés megoldása kiemelten szükséges, valamint kerékpárút kiépítése a 2112.j.-ű Csörögi bekötő út mellett.

### **1.2.3. Villamos energia ellátás**

A közterületek állapotjavítása érdekében az utcaképet befolyásoló szabadvezetékes, léghébeles villamosenergia ellátó és vezetékes távközlési rendszerek látványjavítása is szükségessé válik. Ezek a vezetékek kis helyfoglalással a föld alá telepíthetők. A föld alá helyezett hálózatok egyrészt nem rontják a közterület látványát, takarékos helyfoglalásukkal utca-fásításra helyet hagynak, másrészt nagyobb üzembiztonsággal, hosszabb élettartammal üzemeltethetők.

#### **1.2.4. Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség**

A természeti adottságok ismerete alapján a megújuló energiahordozók közül a napenergiának van, illetve lehet jelentősebb szerepe, energiagazdálkodás fejlesztése szempontjából.

A szomszédos településeken megvalósított kutatások biztató lehetőséget jeleznek termásvíz lelésre is.

Az országosan készült korábbi vizsgálatok szerint a passzív és aktív napenergia-hasznosításra évi 2000 napos óra nyújt lehetőséget.

Szélenergia hasznosítására nem közvetlenül jelölt a terület, de ma már a magasabb légkörbe is benyúló, modernebb szélkerekek, a kisebb széljárásból is képesek villamosenergia termelésre.

### **1.3. Környezetfejlesztési javaslatok szabályozása**

#### **1.3.1. Környezetvédelem**

- A hulladéklerakót a 20/2006. (IV.5.) KvVM rendelet 19.§ (4) bekezdése alapján zárták be, a rekultiválás folyamatban van.
- Rekultiválását a legkorszerűbb eszközökkel el kell végezni, felszíne erdősítendő.
- Monitoring rendszer működtetendő a lerakó térségében a bezárás után legalább 20 évig.
- A vasutak és a közlekedési főutak mellett 50 – 50 m-es zónában zaj és rezgésterhelésre érzékeny funkciók (pl. lakóterület fejlesztés) nem javasolt.
- A meglévő és tervezett kereskedelmi-gazdasági területeken csak korszerű, környezetbarát, a település fejlődését nem korlátozó tevékenységek létesíthetők.
- A település teljes beépítésre szánt területén a szennycsatornázás feltétlenül megoldandó.
- A hulladékgazdálkodás korszerű rendszere (szelektív hulladékgyűjtés, elszállítás, regionális lerakóba) a településen kialakítandó.

#### **1.3.2. Természetvédelem**

A község lehetséges természetvédelmi programja tekintetében a következő konkrét lehetőségek adóttak:

-A hazai és Eu-s védelmi kategóriák nyújtotta lehetőségek kihasználása a táj-, élőhely- és kultúrtörténeti értékek védelmében (kaszálások szervezése, cserjeirtás a gyepeken, vizes élőhelyek létrehozása és kezelése, kultúrfajták összegyűjtése, fenntartása, honos fajokból álló erdő, fasor és sövény telepítése).

-Csatlakozás a Szentendrei sziget Érzékeny Természeti Területek rendszeréhez (hagyományos és ökoturizmusfejlesztések).

-A természetvédelmi program és a természeti értékek bemutatása tanösvénnyel, információs táblákkal, kiadvánnyal, illetve kiállítás és egyéb rendezvények szervezésével.

-A lápterület megtartása, a tavaszi égetések megakadályozása.

-Az egyedi tájértékek –kiemelt tekintettel az öreg-hegyi tölgyre– fenntartása, kezelése, bemutatása. Fehér golya megtelepítése golyafészkek kihelyezésével a község megfelelő területén.

## **2. Hatáselemzés**

### **2.1. Hulladéklerakó bezárása, rekultiválása.**

A hulladéklerakó bezárása és rekultiválása lehetővé teszi a Konceptióban és a Településszerkezeti tervben előirányzott fejlesztéseket. A lerakó közvetlen környezete azonban távlatban sem javasolható lakóterületi – intézményi hasznosításra, csak gazdasági hasznosítása célszerű.

### **2.2. A hiányzó infrastruktúra kiépítése**

A település népességszáma a budapesti agglomerációhoz hasonlóan növekvő tendenciát mutat, ezért szükségessé vált a meglévő lakóterületek teljes közművesítése, (csatorna, utak burkolása, kerékpárút kialakítása, kábeltévé).

Újabb infrastrukturális beruházásokat tesznek szükségessé az új intézmény-központ létrehozása, újabb beépítésre igénybe vehető területek kijelölése (cca. 250-300 új lakás), rekreációs fejlesztések, kereskedelmi, gazdasági fejlesztések, stb. Az infrastrukturális fejlesztések az életvitel minőségét fokozzák.

### **2.3. A lakóterület szabályozása**

A Településszerkezeti terv a falusias jellegű lakóterület fejlesztését irányoz elő a 031/1 út mentén, az úttól nagyrészt déli irányban (026/8,9,10 hrsz. telkeken),- északi irányban egy telet sor mélységben beépítésre szánt területi átsorolásba kerül.

A lakóterület fejlesztések a lakosság számának növekedését, illetve a minőségi változásokat segítenek elő.

### **2.4. Faluközpont kialakítása, szabályozása**

A Településszerkezeti terv új intézményközpontot jelöl ki a jelenlegi futballpálya helyén (1864/1 hrsz.).

A település központ I.ütemeként 2010-ben megépült a 75 fh-es Óvoda , az önálló település alapvető feltételeit teremtené meg több ütemben a közintézmény-rendszer teljes kiépülése.

Szükséges intézmények: Gyermekorvosi Rendelő, Gyógyszertár , Iskola, többcélú Tornacsarnok, Faluház, Polgármesteri Hivatal.

Szolgálati lakások igény szerint az egészségügyben, oktatásban, művelődésben, stb. foglalkoztatottak számára.

A település központ I.ütemeként 2010-ben megépült a 75 fh-es Óvoda , az önálló település alapvető feltételeit teremtené meg több ütemben a közintézmény-rendszer teljes kiépülése.

### **2.5. Üzleti fejlesztések szabályozása**

Célszerű a rekreációs szabadterületi tevékenység lehetőségeinek feltárása, kiaknázása.

Szükséges a beruházások előmozdítása, munkahelyteremtés és a helyi adóbevételek növelése érdekében a kijelölt kereskedelmi-gazdasági területek szabályozásával a beruházások vonzóvá tételére (a Vác-Gödöllő 2104 jelű úttól északra a jelenleg önkormányzati

tulajdonban lévő területet, és az M2 autópálya lehajtó közelében kijelölt területet is beleértve).

## **2.6. Zöldterületi fejlesztések ,természet és tájvédelem szabályozása**

### **2.6.1. Beépítésre szánt terület**

- Kialakítandó a település temetőkerkje a 032/9.,032/10.,032/11 hrsz. telkeken,
- A vasútállomás melletti sportpálya faluközpontként történő felhasználása miatt új sportpálya létesítése a 032/12 hrsz. telkeken.
- A faluközpontban közpark, játszótér létesítendő, kapcsolódva a gyermek-intézményekhez (iskola, óvoda).
- A közterületek és közparkok igényes, tervszerű kialakítása a rendezett településkép érdekében. Az utcák közművesítésével, bel és csapadékvíz elvezetésével, burkolásával együtt fasori hálózat alakítandó ki.

### **2.6.2. Beépítésre nem szánt terület**

- A védelemre javasolt természeti területeket a fejlesztésektől meg kell kímélni.
- A Hartyán-patak völgyét vizes élőhelyek együtteseként, zöld folyosóként kell megőrizni..
- Az Öreg-hegy déli oldalán lévő legelőterület megőrzendő, a becserjésedés, beerdősülés az okszerű gazdálkodással megakadályozandó.
- Az Öreg-hegyi idős tölgyfa helyi védelembe vonandó.
- Erdőterületek semmilyen egyéb célra sem vehetők igénybe.
- A hulladéklerakó körzete intenzív fásítással a továbbiakban takarandó.
  - A volt zártkertek rendezendő, távlati sorsuk (mezőgazdasági terület, üdülő, vagy lakóterület) eldöntendő.
- A települések „összenövésének” elkerülésére a szomszédos települések közigazgatási területe mentén mezőgazdasági (0%-os beépítés) vagy zöldövezettel határolandó.

A zöldterületi fejlesztések az életminőséget egészségesebbé, a faluképet kellemesebbé teszik.



## 2.7. Helyi védelettségre javasolt objektumok

- 1., A Római Katolikus Kápolna a Kiscsörögi út és a Kápolna út kereszteződésében helyezkedik el.(hrsz.:032/7)
- 2.,Arborétum, Arany János utca (hrsz.: 1399,1400,1401,1402,1403,1404)
- 3., Volt Kúria épülete (hrsz.: 1889/1)
- 4., A falu határában a 2112 j.-ű bekötő út melletti útszéli kőkereszt.
- 5., A kápolna melletti fenyőerdőben lévő kőkereszt.

A helyi védelemre javasolt létesítmények a település építészeti karakterének megteremtéséhez hozzájárulnak, idegenforgalmi vonzerejének kialakulását segítik.

## 2.8. Csörög Község közigazgatási területén lévő ex lege védelettségű, megtartandó régészeti lelőhelyek:

Sor szám	KÖH azonosító	MRT szám	Lelőhely neve	Helyrajzi száma
1.	11687	28/1.	Várdomb	071, 079
2.	11688	28/2.	Várdomb	079
3.	11690	28/4.	Csörög-Richtertanya	032/15,16
4.	11695	28/9.	Ördögordító	09
5.	11697	28/11.	Ördögordító	09, 010
6.	11721	28/35.	Csörög	038/4,19, 035
7.	12161	31/98.	Csörög (I szőlők)	12602/2, 12609, 12610/1,3,

Melléklet: Örökségvédelmi Hatástanulmány régészeti munkarésze (Archeo Art Bt.)

### **3. Összefoglalás, önkormányzati feladatok**

- (1) A meglévő értékek és a településkép javítása érdekében a Településszerkezeti tervben jelölt „helyi értékvédelmi területre” szaktervezővel készítendő részletes vizsgálaton alapuló, helyi értékvédelmi rendeletet kell alkotni.
- (2) A helyi értékvédelmi rendeletben meg kell határozni a helyi értékvédelmi terület tényleges határát, valamint a területre vonatkozó építési követelményeket.
- (3) A helyi értékvédelmi területen határán belül az építési munkák építéshatóság által történő engedélyezése során kétlépcsős engedélyeztetési eljárást kell lefolytatni.
- (4) A helyi értékvédelmi rendeletben bővíteni kell a az értékvédelmi területen végzett, közterületekről látható engedélyköteles építési munkák körét.
- (5) A védelem érdekében meg kell határozni a tulajdonosi kötelezettségeket, ezek teljesítése érdekében nyújtandó kedvezményeket, melyek forrásait a település költségvetése külön fejezetben kezeli, felhasználásuk módját és mértékét külön szabályozza.
- (6) A helyi értékvédelmi rendelet elkészülte után a HÉSZ-be módosítással be kell építeni.
- (7) A helyi értékvédelmi területen bármilyen felújítással, bővítéssel járó építési tevékenységnek, ill. új épületnek, vagy új épületrésznek karakterében illeszkedni kell a helyi védelem alá vont épület beépítési módjához, karakteréhez, tömegalakításához.
- (8) A településesztétikai kérdésekben biztosítani kell a településfejlesztési bizottság és a területi főépítész ellenőrző szerepét.
- (9) A régészeti emlékek védelméről a HÉSZ-ben gondoskodni kell.

#### **4. Nyilatkozatok**

##### ***Tervezői nyilatkozat:***

A hatástanulmányt a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 66.§. (2) bek. alapján készítettük el..

A hatástanulmány elkészítéséhez felsőfokú szakirányú végzettséggel rendelkezünk.

Budapest, 2010. szeptember hó.

.....  
Beöthy Mária (dr. Kiss Antalné)  
okl. építészmérnök, okl. városép. szakmérnök  
TT1 01-1299/01

.....  
Nemes Zoltán okl. tájtervező mérnök  
SZK1 01-5053