

TÓALMÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

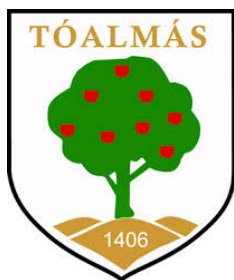
TÓALMÁS KÖZSÉG 011/3 HRSZ-Ú TELKÉT ÉRINTŐEN

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMA

Pro Régió Ügynökség

2020. május

MEGBÍZÓ



Tóalmás Község Önkormányzata

Cím: 2252 Tóalmás, Fő tér 1-3.

Tel.: (29) 427-147, (29) 426-001

Fax: (29) 426-606

E-mail: titkarsag@toalmas.hu

Honlap: <http://www.toalmas.hu/>

TERVEZŐ



Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Cím: 1146 Budapest, Hermina út 17.

Tel.: központ (+36-1) 471-8955, ügyfélszolgálat (36-1) 471-8959

Fax: (+36-1) 471-8975

E-mail: proregio@proregio.hu

Honlap: <http://www.proregio.hu>

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ TÓALMÁS KÖZSÉG

Kodó Judit	ingatlantulajdonos	Tóalmás 011/3 hrsz-ú ingatlan
Kodó József	ingatlantulajdonos képviselője	

TÓALMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Kovács Magdolna	polgármester	Tóalmás Község Önk.
Mezeiné Kovács Margit	jegyző	Tóalmás Község Önk.
Kovács Beáta	települési főépítész	Tóalmás Község Önk.

TERVEZŐ PRO REGIO NONPROFIT KFT.

Dr. Gordos Tamás	szakmai igazgató	Pro Regio Nonprofit Kft.
------------------	------------------	--------------------------

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ

 Gutai Berta okl. településmérnök	településrendező tervező TT/1 01-4858	Pro Regio Nonprofit Kft. gutai.berta@proregio.hu
--	---	---

TERVEZŐ MUNKATÁRSA

 Mészáros Dóra okl. településmérnök	tervező gyakornok	Pro Regio Nonprofit Kft. meszaros.dora@proregio.hu
 Bóta-Bachraty Zsófia okl. építészmérnök	tervező munkatársa	Pro Regio Nonprofit Kft. bota-bachraty.zsofia @proregio.hu

A dokumentáció a Pro Regio Nonprofit Kft. tulajdona, a tervezők szellemi terméke, amelyet csak a Megrendelő, a szerződésben, illetőleg a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvényben foglaltak szerint használhat fel.

TARTALOM

I.	ELŐZMÉNYEK.....	3
II.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	5
II.1	A módosítást bemutató átnézeti térképek	5
II.2	A rendezéssel érintett telek összefoglaló vizsgálata, a módosítás területi hatálya.....	6
2.1	A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan	7
2.2	Településrendezési vizsgálat	10
III.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	11
III.1	A fejlesztési igény és a tervezett állapot	11
1.1	A tervezett állapot bemutatása, beépítési javaslat.....	11
III.2	Településrendezési javaslat.....	12
2.1	Településszerkezeti terv módosítása, Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (K-mű) területfelhasználás meghatározása	12
2.2	A Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználás meghatározásának feltételei	15
2.3	Helyi építési szabályzat módosítása, a Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (K-mű) építési övezet meghatározása	18
III.3	Szakági munkarészek	20
3.1	Tájrendezési javaslatok.....	20
3.2	Környezetalakítás.....	20
3.3	Közlekedési javaslat	21
3.4	Közmű javaslat	21
3.5	Hírközlési javaslat	21
3.6	Örökségvédelmi javaslat.....	21
III.4	A területrendezési tervvel való összhang igazolása	22
4.1	Országos Területrendezési Terv – OTTrT	23
4.2	Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT).....	26
III.5	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	30
5.1	Határozattervezet.....	30

5.2	Rendelettervezet	35
III.6	MELLÉKLETEK.....	39
6.1	78/2019. (III. 28.) Képviselő-testületi határozata	39
6.2	87/2020. (III. 26.) Önk. határozat	41
6.3	Partnerségi rendelet	42
6.4	Főépítési feljegyzés	46
6.5	2020. február 25-ei egyeztetés emlékeztetője (előzetes szakmai egyeztetés).....	47
6.6	PMKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály előzetes szakmai állásfoglalása.....	48

I. ELŐZMÉNYEK

Tóalmás Község és Kodó József helyi vállalkozó (Tulajdonos) megbízásából a Pro Régió Nonprofit Kft. készíti Tóalmás településrendezési eszközeinek eseti módosítását. **A módosítás Tóalmás 011/3 hrsz-ú telkét és a telek rendezéséhez szükséges kapcsolódó telkeket érinti.**

A településrendezési eszközök eseti módosítása alapvetően az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletben (a továbbiakban: OTÉK) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) foglalt követelmények figyelembe vételével készül.

Tóalmás Község Képviselő-testülete a 78/2019. (III. 28.) önkormányzati határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításáról. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a Tr. 32.§ (6) bekezdés c) pontja és a 42.§-a szerinti tárgyalásos eljárással történik, tekintettel arra, hogy a módosítás területét a Képviselő-testület a 87/2020. (III. 26.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A tervet az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával készült, melynek sorszáma: 1277.

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése megtörtént**, a beérkezett **államigazgatási szervek**, valamint **a tervet kidolgozó** és a rendezésben érintettek **véleményei alapján** környezeti értékelés készítését, **környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartják szükségesnek.**

A Tr. 3/C. §-a alapján az önkormányzati főépítész - Tr. szerinti - tartalmat meghatározó feljegyzése jelen dokumentum mellékletének részét képezi.

Jelen módosítás kidolgozása a Tr. 45.§ (2) bekezdése figyelembe vételével történik, mely szerint a 2012. december 31-ét megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településrendezési eszköz 2021. december 31-ig történő módosítása a jelenleg hatályban lévő eljárási szabályok szerint (Tr. VI. fejezet előírásai) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

A Tulajdonos, a partnerségi egyeztetés megindítása előtt, - a sikeres településrendezési egyeztetés érdekében, - az érintett államigazgatási szervekkel történő előzetes Tervezői egyeztetést kért, az esetlegesen felmerülő szakmai kérdések előzetes tisztázására.

Tervezői és főépítési egyeztetésre került sor a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságával, valamint a PMKH ÉJH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztállyal, mely szervek a bemutatott módosítást tartalmában előzetesen támogatták és javaslatot tettek a tervezett területfelhasználás és építési övezet elnevezésére *(lásd az emlékeztetőt a „III. 6. Mellékletek” című fejezetben)*. A PMKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály elektronikus úton, levélben került



megkeresésre. A Földügyi Osztály 10.219/2020. ügyiratszámú előzetes szakmai állásfoglalásában a módosítással érintett terület különleges beépítésre szánt övezetbe történő átsorolása ellen nem emelt kifogást, egyben javaslatot tett a területfelhasználások kijelölésének területi elhelyezkedésére *(lásd az állásfoglalást a „III. 6. Mellékletek” című fejezetben)*.

Az államigazgatási szervek által megfogalmazott javaslatok befogadásra kerültek, a tervezet a javaslatok alapján került kidolgozásra.

Jelen dokumentáció a partnerségi egyeztetés dokumentuma, mely a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények, a helyszíni bejárások során gyűjtött információk, a megrendelői és önkormányzati adatszolgáltatások, illetve az előzetes szakmai állásfoglalások figyelembevételével került kidolgozásra.



II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

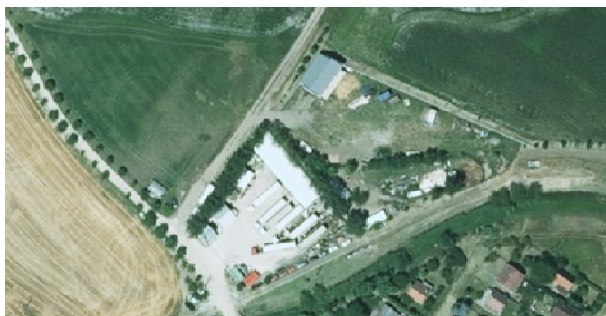
II.1 A MÓDOSÍTÁST BEMUTATÓ ÁTNÉZETI TÉRKÉPEK

A településrendezési eszközök módosításával érintett 011/3 helyrajzi számú telek, - amely jelenleg mezőgazdasági majorként működik a település külterületén, - a belterülethez északról kapcsolódva a Dózsa György út mellett található.



Tervezési terület a település közigazgatási területén belül

Forrás: BFKH Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály



A rendezéssel érintett tervezési terület és annak környezete

Forrás: BFKH Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály

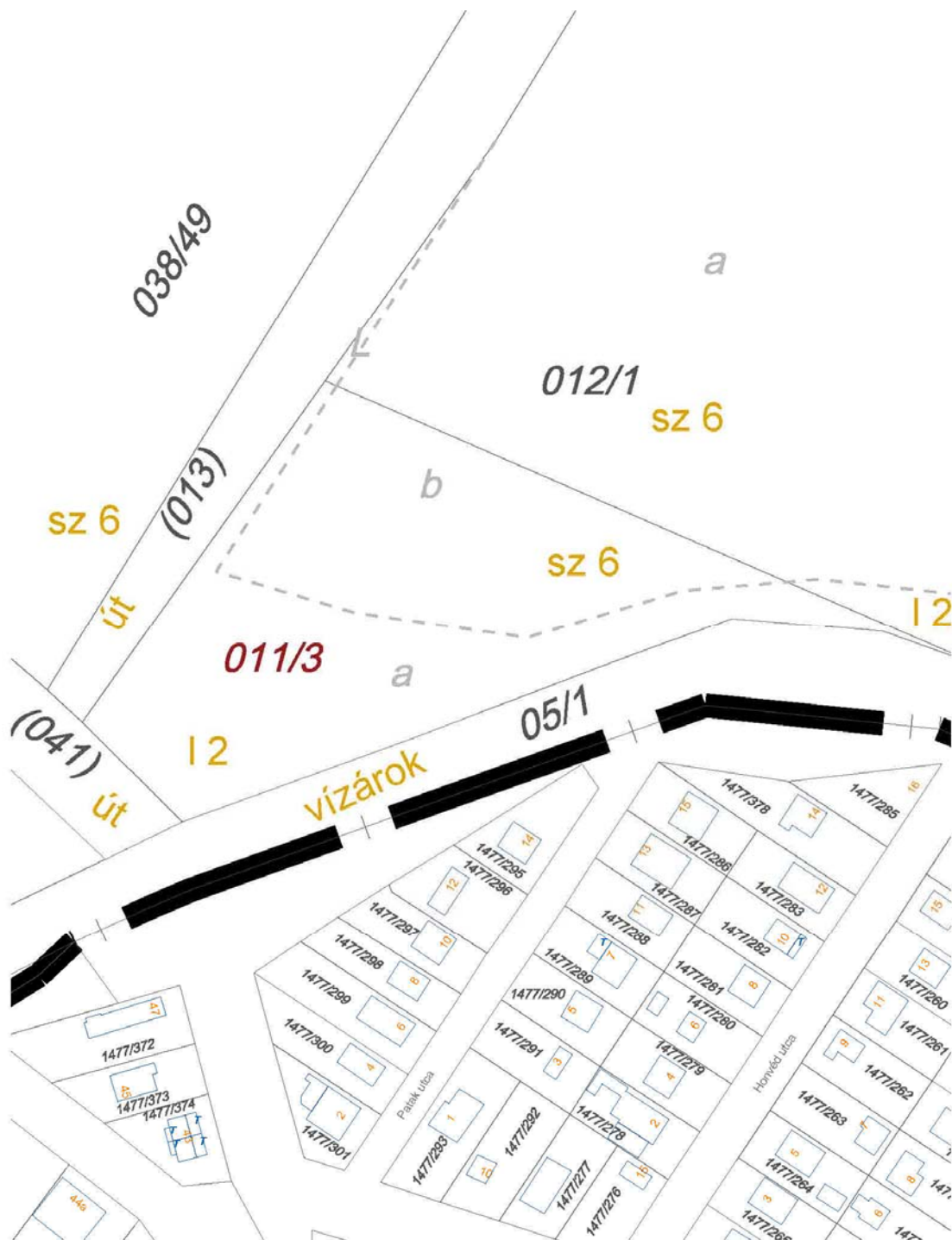
rendezéssel érintett
telek (helyrajzi szám)

011/3

terület
elhelyezkedése

Hajta patak – Dózsa
György út – 2241 sz. közút
– 012/1 hrsz-ú telek által
határolt terület

II.2 A RENDEZÉssel ÉRINTETT TELEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA, A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA



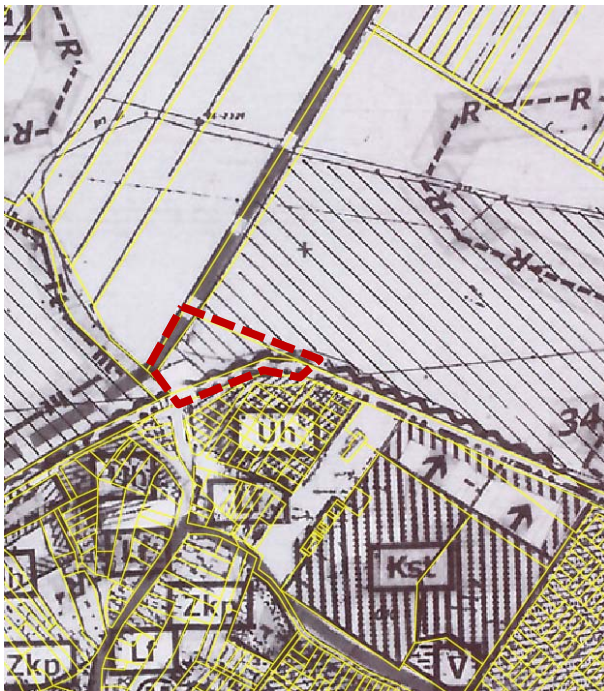
A rendezéssel érintett tervezési terület, a 011/3 hrsz-ú telek és annak környezete
Forrás: BFKH Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály

2.1 A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan

A Településszerkezeti Terv (TSZT) a területet Mt jelű területfelhasználásban határozza meg.

A területfelhasználás megnevezéséről és leírásáról a TSZT-ben nem olvashatunk. A területfelhasználás kizárólag az alátámasztó (nem jóváhagyott) munkarészben jelenik meg, így az értelmezéshez ezen dokumentum kerül felhasználásra.

Az alátámasztó munkarész szerint az Mt jelű területek a „természetközeli területen lévő mezőgazdasági terület” területfelhasználásban meghatározott területek, amelyek réteklegelők természeti területeken.



Részlet a hatályos Településszerkezeti Tervből

A szerkezeti tervlap a területre és a kapcsolódó területekre a területfelhasználás mellett az alábbi szerkezeti elemeket határozza meg:

- tervezett települési mellékút Jászfényszaru település irányába (013 hrsz.)
- a telek részben az Országos ökológiai hálózat része;
- belterület határa;
- a hullámos vonal feltehetőleg a Hajta-patakot jelöli (a szerkezeti tervlap jelkulcsa nem tartalmazza).

A szerkezeti terv leírás vonatkozó megállapításai:

(...)

Természetközeli területen lévő mezőgazdasági területek (Mt)

A településen jelentős kiterjedésű rét-legelő területek találhatók, melyek nagyobb összefüggő tömbökben helyezkednek el, jellemzően extenzíven hasznosított területek. Ezek nagy része természeti terület, amelyek az OTvT-ben kijelölt nemzeti ökológiai hálózathoz, illetve az európai ökohálózathoz tartozó Natura 2000 területeket is magukban foglalnak, sőt, egy részük a Tápió- Hajta Tájvédelmi Körzet tervezett bővítési területe. Az övezetbe tartozó területek beépíthetetlenek és ezen jellegük megőrzése táj- és természetvédelmi szempontból is indokolt.

A területfelhasználási övezetbe a természeti területeken elhelyezkedő, korlátozott használatú mezőgazdasági területek, jellemzően gyepek (rét, legelő) és nádas tartoznak, melyek extenzív, állapotfenntartó művelése a vonatkozó természetvédelmi irányelvek szerint végezhető, ahol távlati településszerkezeti, ökológiai és tájvédelmi megfontolásból új beépítések megjelenése nem kívánatos.

Az övezet nem építhető be, e területeken lakóépület és gazdasági épület nem helyezhető el. Az övezetbe tartozó területek képezhetik a több tagban lévő birtoktest be nem építhető részét. Birtokközpont az övezetben nem alakítható ki.

(...)

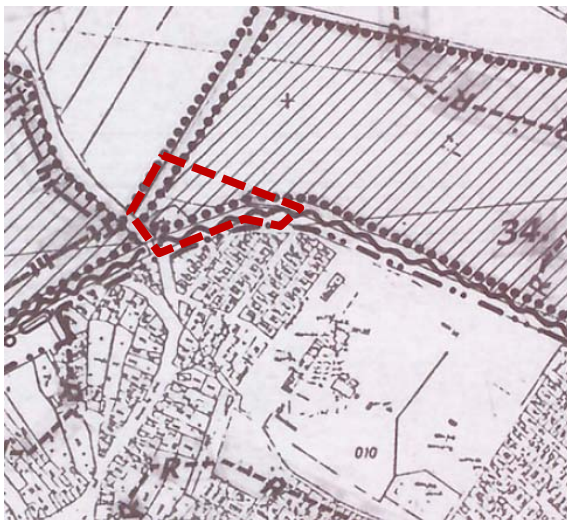
TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

Tóalmáson országos jelentőségű védett természeti terület (ex lege védett földvár) illetve országos szintű védettségre tervezett területek (Tápió-Hajta TK bővítési területei) találhatók, amelyekre a szakági törvény alapján az országos szintű védettség szabályait kell alkalmazni.

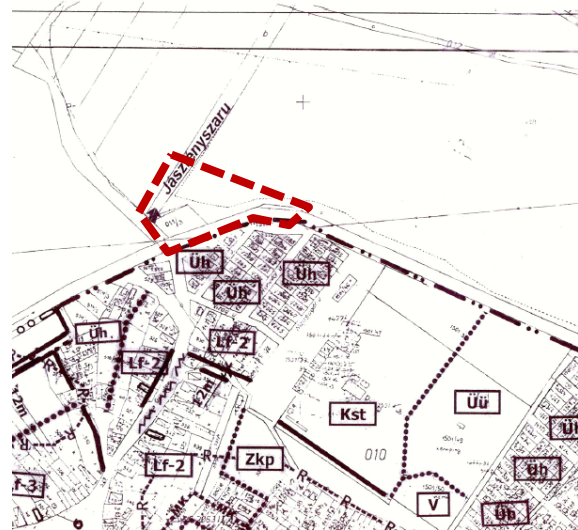
Ezek mellett jellemzően – külön jogszabályokban meghatározott – az országos szintű védettség szabályai vonatkoznak az országos ökológiai hálózathoz illetve a Natura 2000 hálózathoz tartozó területekre.

(...)

A Helyi Építési Szabályzat mellékleteként a belterületre Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) van érvényben, a külterületre Övezeti Terv. A tervezési terület külterületen fekszik, az Övezeti Terv szerint Mt jelű természeti-mezőgazdasági övezetben.



Részlet a hatályos Övezeti Tervből



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből

A Helyi Építési Szabályzat releváns előírásai:

(...)

A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

35. §

- (1) Az övezetek területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkert és a szomszédos telekhatártól minimum 5 méter széles oldalkert és 20 m mélységű hátsókertet kell biztosítani.
- (2) Ha a telek rendelkezik erdő, gyeperrel (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszintet maximum 50 cm-rel haladhatja meg.

(...)

Az Mt JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI
(TERMÉSZETI TERÜLETEKEN LÉVŐ, JELLEMZŐEN GYEPES TERÜLETEK)
43. §

- (1) Az övezet telkei nem építhetők be.
- (2) Az övezet területén birtokközpont nem alakítható ki, de az övezet telkei birtoktest területébe beszámíthatók.
- (3) Az övezet területén az ökológiai tájgazdálkodás elveinek megfelelő extenzív művelési módok alkalmazásával biztosítani kell a természetközeli állapot fenntartását, a területek táji-, természeti értékeinek megőrzését.
- (4) Az övezetben művelési ág változtatás, a természetes terepfelszínt és növényi fedettséget érintő bármilyen beavatkozás csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető.
- (5) Az övezet területei ökológiai hálózathoz, Natura 2000 hálózathoz tartozó, illetőleg országos és helyi védettségre javasolt természeti területek. Az övezetben a gypfeltörés, égetés, lecsapolás, ültetvény- és erdőtelepítés tilos. Az övezetben megengedhető és támogatott tevékenységeket a természetvédelmi hatósággal egyeztetett kezelési tervben kell részletesen meghatározni.

(...)

A TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
47. §

- (1) Természeti területen épületeket, építményeket, nyomvonalas létesítményeket és berendezéseket, azok elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a természeti értékek megóvása mellett a táj jellegéhez is igazodva kell kialakítani.
- (2) A település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területek kerülnek kijelölésre:
 - Országos jelentőségű Ex Lege Védett természeti emlék területe (térképen felírva).
 - Országos jelentőségű, tervezett Tájvédelmi Körzet terület (térképi határvonalának jele: TK)
 - Országos ökológiai hálózat övezete (térképen sraffozva)
 - Natura 2000 hálózat övezete (térképi határvonalának jele: N2000)
 - Helyi védettségre javasolt, Természeti Terület (térképi határvonalának jele: Tt-ht).
- (3) A területek nem építhetők be, művelési águk és természeti állapotuk ökológiailag kedvezőtlenebb irányba nem változtatható.

(...)

AZ ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATHOZ TARTOZÓ TERMÉSZETI TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI
50. §

- (1) Az övezetbe a nemzeti ökológiai hálózat részét képező területek tartoznak.
- (2) A területeken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, bármilyen tevékenység csak a Közép-Duna völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség hozzájárulásával végezhető.

(...)



2.2 Településrendezési vizsgálat

Telekvizsgálat

A rendezéssel érintett telek és a közvetlenül kapcsolódó közterületek, szomszédos ingatlanok telekvizsgálata a hivatalos földhivatali adatok alapján:

TERVEZÉSI TERÜLET INGATLANJAI*								
hrs.	művelési ág	telek területe (ha)	épület	épület területe (m ²)	tulajdonos	alrészlet	aranykorona érték	beépített / beépítetlen
012/1	szántó (Sz4)	34,2667	-	-	természetes személy területe	a	115,2	beépítetlen
	szántó (Sz6)		-	-			239,7	beépítetlen
	szántó (Sz5)		-	-			54,8	beépítetlen
	szántó (Sz3)		-	-			2,0	beépítetlen
	szántó (sz4)		-	-			32,3	beépítetlen
	legelő (L2)		-	-		b	6,0	beépítetlen
013	kivett közút területe	4,1034	-	-	önkormányzatok területe	-	-	beépítetlen
041	kivett saját használatú terület	1,3308	-	-	szövetkezeti terület	-	-	beépítetlen
05/1	kivett csatorna területe	10,0824	-	-	önkormányzatok területe	-	-	beépítetlen
011/3	szántó (Sz6)	0,689	-	-	természetes személy területe	b	3,3	beépítetlen
	legelő (L2)		-	-		a	3,9	

*a táblázat adatai az önkormányzati adatszolgáltatás alapján kerültek feltüntetésre (földhivatali alaptérkép)

A rendezéssel érintett telek a földhivatali adatok alapján művelés alatt álló, beépítetlen terület, a hozzá csatlakozó ingatlanok közlekedési célú területek, illetve művelés alatt álló szántó területek. A beépítetlen bejegyzéssel szemben a 011/3 hrsz-ú telek jelenleg beépített.

Telek és beépítettség vizsgálata

Övezet jele	Legkisebb beépíthető telek terület (m ²)	beépítési mód	telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	telek zöldfelületének legkisebb mértéke (%)	épület kialakítható magassága	
			terepszint felett			legkisebb	legnagyobb
			(%)			(m)	(m)
Mt	-	-	-	-	100	-	-
Hrsz.	Telek terület	Beépítési mód	Kialakult beépítettség	Kialakult szintterületi mutató	Kialakult zöldfelület	Kialakult legkisebb épület-magasság	Kialakult legnagyobb épület-magasság
	(m ²)		(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
011/3	6890,7504	0	12 (~825 m ²)	0,12	64 (4420 m ²)	~3,5	~4,5

*a táblázat adatai az önkormányzati adatszolgáltatás alapján kerültek feltüntetésre



III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

III.1 A FEJLESZTÉSI IGÉNY ÉS A TERVEZETT ÁLLAPOT

A szóban forgó terület tanya és mezőgazdasági géptároló funkciójú hasznosításának megalapozására 2012-ben készült egy településszerkezeti terv és egy helyi építési szabályzat módosítást tartalmazó tervezet. A tervezet elfogadására nem került sor.

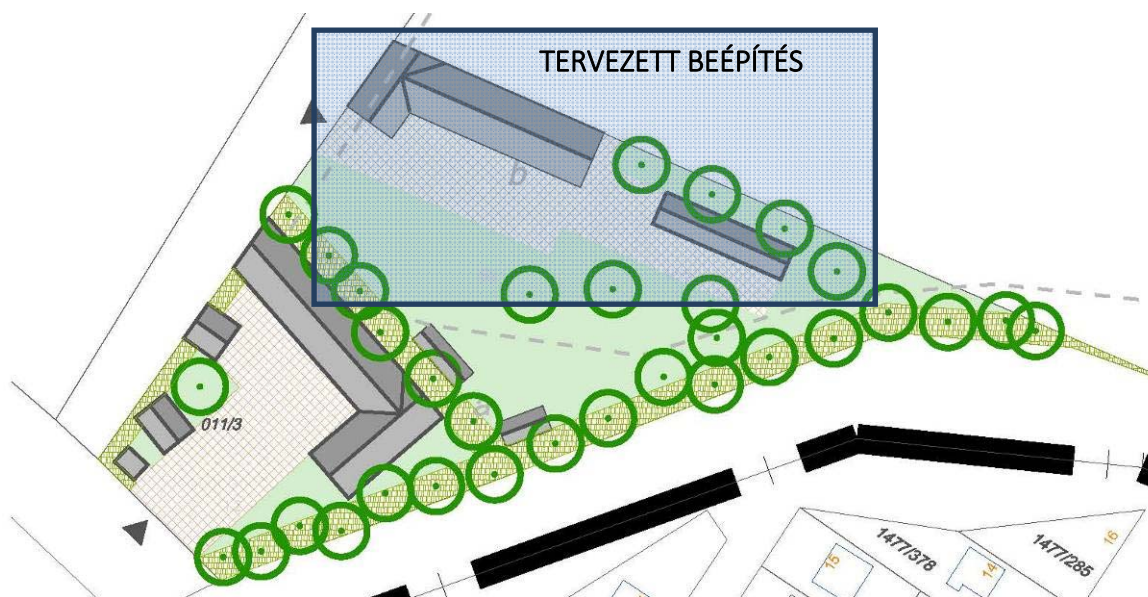
Nagykátai Körzeti Földhivatala 2008-ban hozzájárult a terület más célú hasznosításához. Az engedélyt a 2. minőségi osztályú gyepterület (legelő) művelési ágú ingatlanon a mezőgazdasági tároló és tanyaépület létesítése céljára adta meg, azzal az indokkal, hogy a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a KTVF:33375-1/2008. számú szakhatósági állásfoglalásával táj- és természetvédelmi szempontból hozzájárult a terület más célú végleges hasznosításához:

„Tárgyi ingatlan nem képezi részét országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek. A termőföld más célú hasznosítása táj- és természetvédelmi érdekeket nem sért.”

Az engedély ellenére végül a fent jelzett településrendezési eszközök tervezetének elfogadására nem került sor, a beruházás nem kezdődött meg, a terület művelés alóli kivonása sem került átvezetésre az ingatlan-nyilvántartásban.

A terület tulajdonosa a közelmúltban ismételten kérte az Önkormányzat támogatását a településrendezési eszközök módosítása érdekében. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tulajdonosi kérelmet a 78/2019. (III. 28.) határozatával támogatta. Jelen tervezet - a korábban is tervezett és ismét aktuálissá váló fejlesztés településrendezési alátámasztására készült, és - a változtatási szándékokat mutatja be a tervezéssel érintett 011/3 hrsz-ú területre.

1.1 A tervezett állapot bemutatása, beépítési javaslat



A tervezett állapot egy lehetséges verziójának bemutatása
Készítette: Pro Regio Nonprofit Kft.

A tulajdonos a telken egy tanyaépületet és egy mezőgazdasági gépek tárolására alkalmas fedett szint tervez felépíteni. Szándék a telken meglévő fedett színek jövőbeni bővítése és a terület murvával történő burkolása is. Telken belül kialakításra kerül egy 5 méteres véderdősáv is, mely a géptárolás helyszínét határolja el a Hajta-pataktól.

III.2 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A javaslat szerint a területen új beépítésre szánt terület kerül meghatározásra és kijelölésre a hatályos TSZT-be (és építési övezetként a HÉSZ-ben) történő beillesztéssel „Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület” területfelhasználás néven, és „K-mű” jellel.

2.1 Településszerkezeti terv módosítása, Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (K-mű) területfelhasználás meghatározása

A különleges beépítésre szánt terület az OTÉK alapján:

Különleges terület

24. §⁷⁰ (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.

(2) Különleges terület

a) a nagy bevásárlóközpont és nagykereskedelmi célú terület,

b) a nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület,

c) a vásár, kiállítás és kongresszus területe,

d) az oktatási központok területe,

e) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,

f) a nagykereskedésű sportolási célú terület,

g) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,

h) az állat- és növénykert területe,

i) a nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület,

j) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,

k) a hulladékkezelő, -lerakó területe,

l) a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér területe,

m) a temető területe,

n) a mezőgazdasági üzemi terület,

o) az egyéb, a 10-23. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

(3)⁷¹ Tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén az új ideiglenes befogadó állomások építésére irányuló beruházások számára kijelölt telkek különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységnek tekintendők.

(4)⁷² A (3) bekezdésben meghatározott telkek beépítési feltételeinek meghatározásánál e kormányrendelet előírásaitól el lehet térni, a beépítés nagysága szükség esetén 100% is lehet.

	A	B	C	D	E	F
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
15.	különleges		2,0	40		40



Hatályos TSZT leírás 50. oldal:

A TELEPÜLÉS IGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK FELOSZTÁSA

- (1) A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
- (2) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Lakóterületek,
 - b) Vegyes területek,
 - c) Gazdasági területek,
 - d) Különleges területek,
 - e) Üdülőterületek.
- (3) A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK	TERVI JELE	LEGNAGYOBB SZINTTERÜLET-SŰRŰSÉG
Falusias lakóterületek	Lf	0,5
Kertvárosias lakóterületek	Lke	0,6
Településközpont vegyes területek	Vt	1,2
Kereskedelmi-szolgáltató területek	Gksz	1,2
Különleges területek – temető területe	Kt	0,2
Különleges területek – sportpálya területe	Ksp	0,2
Különleges területek – strand területe	Kst	0,4
Különleges területek – üdültábor területe	Küt	0,4
Különleges területek – sport-rekreációs terület	Ksr	0,4
Különleges területek - közműterület	Kk	0,2
Üdülőterületek – hétvégiházas területek	Üh	0,2

- (4) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési területek,
 - b) Zöldterületek,
 - c) Erdőterületek,
 - d) Mezőgazdasági területek,
 - e) Vízgazdálkodási területek.

Hatályos TSZT leírás 52. oldal:

A jelenlegi külterületen **tervezett különleges területek** építési övezeti rendezését és építési célú hasznosítását az alábbiak szerint javasolja a terv:

- A központi belterületről nyugatra a 3107 j. út északi oldalán különleges, sport-rekreációs területek (Ksr) kialakítása, mely terület szabályozási terv készítése esetén építhető majd be.
- Hosszú távon javasolt a szabályozási terv jelen állapotnak és közeljövőbeni fejlesztéseknek megfelelő övezeti besorolásának megtartása mellett, szerkezeti tervi szinten a teljes strand-kemping terület „különleges/rekreációs” területfelhasználási egységbe való besorolása, ami a jelenlegi strand- és kemping-rendeltetést nem gátolja, ugyanakkor feleslegessé teszi az esetleges funkcióváltáskor a szerkezeti terv módosítását.



Hatályos TSZT leírás 54. oldal:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG NEVE	A KÖTELEZŐ MINIMÁLIS KÖZÜZEMI KÖZMŰVESÍTETTSÉG MÉRTÉKE
BELTERÜLETEN:	
Falusias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Településközpont vegyes területek	Teljes közművesítettség
Kereskedelmi-szolgáltató területek	Teljes közművesítettség
Ipari gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Különleges területek	Teljes közművesítettség
Közülekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Zöldterületek	Közművesítetlen
Mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
KÜLTERÜLETEN:	
Kereskedelmi-szolgáltató területek	Részleges közművesítettség
Ipari gazdasági területek	Részleges közművesítettség
Ipari-mezőgazdasági területek	Részleges közművesítettség
Közülekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Erdőterületek	Közművesítetlen
Mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen

A fent idézett TSZT alfejezetek kerülnek kiegészítésre az újonnan bevezetni tervezett Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (K-mű) területfelhasználással, az alábbiak szerint:

A beépítésre szánt területfelhasználási egységek táblázat kiegészül az alábbi sorral:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK	TERVI JELE	LEGNAGYOBB SZINTTERÜLET-SŰRŰSÉG
Különleges területek – mezőgazdasági üzemi terület	K-mű	0,2

A jelenlegi külterületen tervezett különleges területek kiegészül az alábbi ponttal:

- a Dózsa György út folytatásában, a Hajta-patak közvetlen szomszédságában tervezett „különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület” területfelhasználás kerül kijelölésre, ahol a tanyaépület kialakítása mellett a mezőgazdasági gépek tárolása és a tanya funkcióhoz kapcsolódó további építmények elhelyezése is lehetővé válik.

A kötelező minimális közüzemi közművesítettség táblázat kiegészül a külterületre vonatkozóan az alábbi sorral:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG NEVE	A KÖTELEZŐ MINIMÁLIS KÖZÜZEMI KÖZMŰVESÍTETTSÉG MÉRTÉKE
Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület	Részleges közművesítettség



2.2 A Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználás meghatározásának feltételei

Területrendezési követelmények

Az Mtrt. 12. §-a alapján új beépítésre szánt terület az alábbi feltételek mellett jelölhető ki:

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.*
- (2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*
- (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*

...”

Az idézett területrendezési követelmények alapján a szóban forgó 6890 m² telekterületű 011/3 hrsz-ú telek beépítésre szánt területté történő kijelöléséhez, a telek területének 5%-ának megfelelő kiterjedésű területen, vagyis 344,5 m²-en zöldterületet vagy védőerdőt kell kijelölni.

A jelzett zöldterület kijelölésére az önkormányzat nem határozott meg alkalmas területet, továbbá a zöldterület területen belüli megvalósítása a terület elhelyezkedése és rendeltetése okán nem támogatható, így a hivatkozott területrendezési követelményeknek való megfelelést telken belüli védőerdő kijelöléssel javasolt meghatározni. A térségi előírásoknak való megfelelés mellett a közigazgatási területre vetített biológiai aktivitás érték sem csökkenhet, ezért a területen belül további területnagyságú védőerdő kijelölése szükséges.

Biológiai aktivitás érték egyenleg fenntartásának követelménye

Az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja alapján a

„(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:



a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,

b) * újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,

c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,

d) a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.”

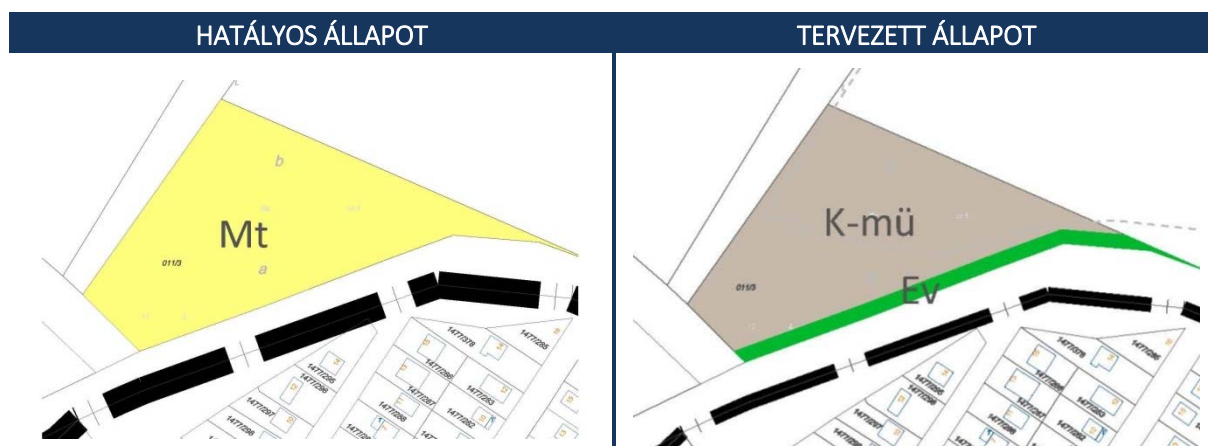
A területek biológiai aktivitásértékének (a továbbiakban: BIA) számításáról a 9/2007. (IV. 3.) Ötm. rendelet (a továbbiakban: Ötm.) szól. Az Ötm. alapján szükséges az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó BIA érték egyenleget biztosítani, melyhez az ÖTM rendelet 1. melléklete szerinti területfelhasználási egységek biológiai aktivitásérték mutatói kerülnek felhasználásra.

HRSZ.	MŰVELÉSI ÁG	TELEK TERÜLETE (HA)	BEÉPÍTETT / BEÉPÍTETLEN	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS FELÜLETMINŐSÉG	BIA ÉRTÉK	TERÜLET (HA)	HATÁLYOS BIA	HATÁLYOS BIA EGYENLEG
011/3	szántó (Sz6)	0,689	beépítetlen	Mt – természet-közeli területen lévő mezőgazdasági terület	Épület által elfoglalt, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín	0	0,08 (825 m ²)	0	2,36
	legelő (L2)				Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű út	1	0,16 (1645,7504 m ²)	0,16	
					Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet	5	0,44 (4420 m ²)	2,2	

HRSZ.	MŰVELÉSI ÁG	TELEK TERÜLETE (HA)	BEÉPÍTETT / BEÉPÍTETLEN	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS FELÜLETMINŐSÉG	BIA ÉRTÉK	TERÜLET (HA)	TERVEZETT BIA	TERVEZETT BIA EGYENLEG
011/3	szántó (Sz6)	0,689	beépítetlen	K-mű – Külön-leges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület	Épület által elfoglalt, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín	0	0,18 (0,609 ha terület 30%-a)	0	2,46
	Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű út				1	0,18 (0,609 fennmaradó része)	0,18		
	Kétszintű (gyep és 40 db cserje/150 m ² , vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m2) növényzet				6	0,12 (0,609 ha terület 20%-a)	0,72		
	Háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m ² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m2) növényzet				7	0,12 (0,609 ha terület 20%-a)	0,84		
	Véderdő			Erdő	9	0,08 (793,3148 m ²)	0,72		

A K-mű területfelhasználáshoz kapcsolódó 3,2 BIA érték, - az Ötm 1. melléklet alapján Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület, - a tervezett (K-mű jelű) építési övezetben a minimálisan kialakítható legkisebb zöldfelület 40 %.

Ahhoz, hogy az új beépítésre szánt terület kijelöléssel összefüggő magasabb szintű jogszabályi követelmények is teljesüljenek, a telken körülbelül 800 m² területű védőerdő meghatározása szükséges. A tervezési területen belül kijelölt véderdővel és többszintű növényzettel kialakított zöldfelülettel a BIA érték +0,1 értékkel nő.



A hatályos és tervezett területfelhasználás bemutatása a tervezési területen
Készítette: Pro Regio Nonprofit Kft.

A tervezett fejlesztés (tanyaépület, gazdasági épület, állattartó épület és tároló) megvalósíthatósága érdekében a jelenleg nem beépíthető mezőgazdasági területfelhasználásban lévő ingatlan sajátos használatának megfelelően különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (K-mű) területfelhasználásban kerül meghatározásra a fentiek szerint.

A PMKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály előzetes szakmai állásfoglalásában termőföldvédelmi szempontból javasolta, hogy a különleges mezőgazdasági üzemi terület a 6-os minőségi osztályú szántó művelési ágú területen, míg a védelmi erdő az átlagosnál jobb minőségű, 2-es minőségi osztályú legelő művelési ágú területen kerüljön kijelölésre. A tervezett területfelhasználások területi kijelölése ezen javaslatnak megfelelnek.

2.3 Helyi építési szabályzat módosítása, a Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (K-mű) építési övezet meghatározása

Az újonnan meghatározott területfelhasználással összhangban a helyi építési szabályzatban (a továbbiakban rövidítve: **HÉSZ**) és a **Szabályozási Tervben** újonnan meghatározott **K-mű** jelű építési övezet kerül bevezetésre, a **26/A. §** HÉSZ-be történő beillesztésével, az alábbiak szerint:

- a minimálisan kialakítható telekméret **3000 m²**;
- az építési övezet területén a beépítési mód **oldalhatáron álló**, építmény oldalhatáron állóan, illetve az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető;
- az építési övezetben a **megengedett legnagyobb beépítettség 30%**, a telken építmény maximum 30 %-os beépítettséggel helyezhető el;
- az építési övezetben a **legkisebb zöldfelületi arány 40%**, így minimum 40 %-ban szükséges zöldfelületet kialakítani;
- az építési hely meghatározása tekintetében az **elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mértéke 0,0 m**, az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb az OTÉK 36. § (2) bekezdés szerinti legkisebb távolságnál;
- az építési övezetben terepszint alatti beépítés az építési helyen belül, a beépíthetőség mértékéig valósítható meg;
- az építési övezetben **megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m**, az épületnek nem minősülő építmény (sajátos vagy technológiai építmény) magassága meghaladhatja az övezeten előírt építménymagasság megengedett legnagyobb mértékét;
- az övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
 - telkenként legfeljebb 2 lakás;
 - a növénytermesztés, a kertészet az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építményei;
 - mező- és erdőgazdasági üzemi építmények;
 - nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú- és ipari építmények;
 - igazgatási és egyéb irodaépület;
 - a tárolás és raktározás építményei;



- megújuló energiaforrás felhasználását biztosító építmények;
- az övezetben az OTÉK-ban meghatározott melléképítmények elhelyezhetők.
- a közművesítettség módja legalább a hiányos közművesítettség;
- állattartó építmény, építményrész és azok kifutója a szomszédos lakó- és üdülőterületek övezetében lévő telkek határától mért 200 méteren belül nem létesíthető, kivéve a kis létszámú, háztáji állattartó építményeket.
- állattartó építmény az egyéb jogszabályokban foglalt követelmények megtartása mellett, az alábbi feltételekkel helyezhető el:
 - az építmények használata a lakó- és üdülőterületeken tartózkodók nyugalma nem zavarja, illetve a környezetet nem szennyezi;
 - az építmény lakó-, és üdülő épülettől, valamint kúttól minimum 15 méter távolságra telepíthető;
- A Hajta-patak és annak vízbázisának védelme érdekében a talaj szennyeződése szempontjából a patak vízbázisát veszélyeztető földmunkával járó beavatkozás, építési tevékenység, vagy területhasználat, a szennyezést kizáró technológiával folytatható;

III.3 SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

3.1 Tájrendezési javaslatok

A terület a belterülettől nem messze, külterületen található, a Hajta-patak közvetlen szomszédságában. A szóban forgó telket az országos ökológiai-hálózat ökológiai folyosójának övezete kis mértékben érinti. **A tervezet az ökológiai folyosó lehatárolásának telekhatárra történő pontosítását irányozza elő.**

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, ezért az Étv. 8.§ (2) bekezdés b) bekezdése szerint:

„... újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke (a továbbiakban: BIA érték) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Mivel a módosítás során mezőgazdasági terület helyett különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználás kerül kijelölésre, ezért BIA érték számítás indokolt. A BIA érték számítás lásd a korábbi „III.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT” című fejezet „II.2. A Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználás meghatározásának feltételei” című alpontját.

3.2 Környezetalakítás

A módosítás külterületen, jelenleg mezőgazdasági gépek tárolására használt mezőgazdasági területen kerül megvalósításra. **A tervezett funkció, a tanya megvalósítása és a tanya működéséhez szükséges gazdasági tevékenység, illetve mezőgazdasági gépek tárolása nem jár jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységgel**, így a fejlesztés környezetre gyakorolt hatása elenyésző.

Környezetvédelmi szempontból a föld védelme a föld felszínére, a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira terjed ki. **A módosítással érintett terület vízminőség-védelmi területet** igen, de hidrogeológiai védőidomot nem érint. A HÉSZ 44.§ (6) bekezdése szerint:

„Az övezetbe tartozó vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti - vízfolyások, vizes élőhelyek esetén a parttól számított 50 méteren, érzékeny vizes élőhelyek esetében a parttól számított 100 méteren belül új építmények elhelyezése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.”

A hatályos Településszerkezeti terv a településre vonatkozóan nem tartalmazza a vízvédelemmel érintett területeket, illetve erre vonatkozóan egyedi szabályokat a HÉSZ nem állapít meg, azonban a vízkészletek minőségvédelmére vonatkozóan az 54.§ tartalmaz egyedi előírásokat:

„HÉSZ 54.§ (1) Szennyező hatású anyagok –hulladékok, kemikáliák, stb.- felszíni vagy felszín alatti vízkészletbe való határértéket meghaladó mértékű bejutását ki kell zárni.

(2) A vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, parttól számított 1000 méteren belüli - területeken a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes

*vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése, tárolása, új építmények építése
- amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos."*

A területen keletkezett szennyvíz a talaj szennyezésének lehetőségét nem hordozza magában, sem a felszíni sem a felszín alatti vizek szempontjából, jelen módosítással a HÉSZ idézett követelményein túl további követelmények meghatározása nem indokolt.

A tervezett jövőbeni fejlesztés esetében figyelembe kell venni a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendeletet, azonban technológiai eredetű zajterhelés nem várható, mivel a módosítás nem jár zavaró hatású gazdasági funkcióval.

3.3 Közlekedési javaslat

A módosítási javaslat országos szintű közlekedési elemeket nem érint. A terület a belterület felől, a Hajta-patak hídján keresztül, a 041-es helyrajzi számú közterületről közelíthető meg. A módosítás az érintett terület úthálózatát és a település közösségi közlekedését nem befolyásolja, további közlekedés-fejlesztési igénnyel nem jár, **a módosítás a közlekedési elemek fejlesztését nem igényli**. A fejlesztéshez szükséges, OTÉK szerint számított parkolószámot telken belül kell biztosítani.

3.4 Közmű javaslat

A terület közműellátása biztosított, a vízvezeték hálózat a szóban forgó telekig került kiépítésre, a terület villamos-energiával is ellátott. A területen tervezett gazdasági tevékenység további közműfejlesztést nem igényel, **a tervezett funkció közmű biztosítása részben a közüzemi hálózatról, részben egyedi közművekről megoldható**.

3.5 Hírközlési javaslat

A tervezett módosítás a hírközlési elemek fejlesztését nem igényli.

3.6 Örökségvédelmi javaslat

A módosítással érintett területen épített örökség nem található. A Helyi Építési Szabályzat 2. függeléke (Régészeti érdekű területek jegyzéke) és az adatszolgáltatás alapján a területet **régészeti örökség nem érinti**. A módosítással érintett ingatlant és közvetlen környezetét művi érték nem érinti, így örökségvédelmi javaslat illetve az Örökségvédelmi Hatástanulmány módosítása nem indokolt.



III.4 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2019. január 2-án lépett hatályba. A törvény rendelkezéseit alkalmazni kell többek között a településrendezési eszközök módosítása során.

A Trtv. második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT), melyet Tóalmás vonatkozásában figyelembe kell venni.

„OTrT 91. § (1) A megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál

a) az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15. § (3) bekezdés, a 17. § és a 4/1-4/11. melléklet előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni,

b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni azzal, hogy a vegyes területfelhasználású térség és az építmények által igénybe vett térség esetében az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 2019. március 14-én hatályos előírásait kell figyelembe venni,

c) azokat az országos övezeteket, amelyeket a megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri rendelet nem állapít meg, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már nem kell alkalmazni,

d) azokra az országos övezetekre, amelyeket a megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri rendelet módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már e törvény és a miniszteri rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni,

e) azokat a megyei övezeteket, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban e törvény nem állapít meg, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már nem kell alkalmazni,

f) azokra a megyei övezetekre, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat e törvény módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már e törvény övezeti előírásait kell alkalmazni,

g) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) vagy b) pontja szerinti miniszteri rendelet vezet be (országos övezetként állapít meg, vagy megyei területrendezési tervben való megállapításáról rendelkezik), azonban a megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra vagy megállapításra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál a 22. §-ban és a 23. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell lehatárolni, és rájuk e törvény, illetve a 88. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni.”

4.1 Országos Területrendezési Terv – OTrT

Az Ország Szerkezeti terve meghatározza az országos területfelhasználás rendszerét, a települések térbeli rendjét, az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendjét, és ezek összefüggéseit.

Az Trtv. 2. melléklete szerint Tóalmás területét érintő országos területfelhasználási kategóriák a következők:

- Erdőgazdálkodási térség;
- Mezőgazdasági térség;
- Vízgazdálkodási térség;
- Települési térség.



Országos területfelhasználási kategóriák

Erdőgazdálkodási térség

Mezőgazdasági térség

Vízgazdálkodási térség

Települési térség

Közelekedési hálózatok és egyedi építmények

Főút (tervezett)

Alaptérképi elemek

Település közigazgatási határa

Trtv 2. melléklet: Szerkezeti Tervlap kivonata

Forrás: Lechner Tudásközpont, 2018

A vizsgált terület mezőgazdasági térségben helyezkedik el közvetlenül vízgazdálkodási térség mellett, azonban a térségi területfelhasználás tekintetében a hatályos PMTrT térségi szerkezeti tervét kell figyelembe venni a fent idézett előírások szerint.

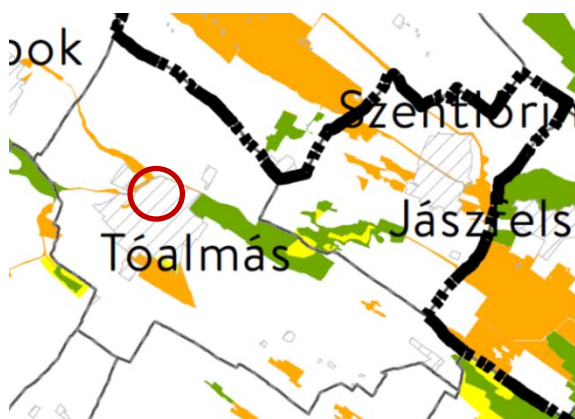
Az Trtv. 2. melléklete szerint Tóalmás területét érintő szerkezeti elem a következő:

- Tervezett főút (31. és 32. számú főutat összekötő tervezett főút).

A Trtv. részeként az Országos Területrendezési Terv országos övezetei és a Trtv. 19.§ (4) bekezdése alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által megállapított országos övezetek közül az alábbiak nem érintik Tóalmás közigazgatási határát:

- 4. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (OTrT),
- 5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (OTrT),
- 5. Nagyvízi meder övezete (MvM),
- 6. VTT-tározók övezete (MvM).

Tóalmás települést és a vizsgálati területet az alábbi országos övezetek érintik:



- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

1. Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, puffterületének övezete

(Trtv. 25-27. §)



- A tervezési területet kis mértékben érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete.

- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

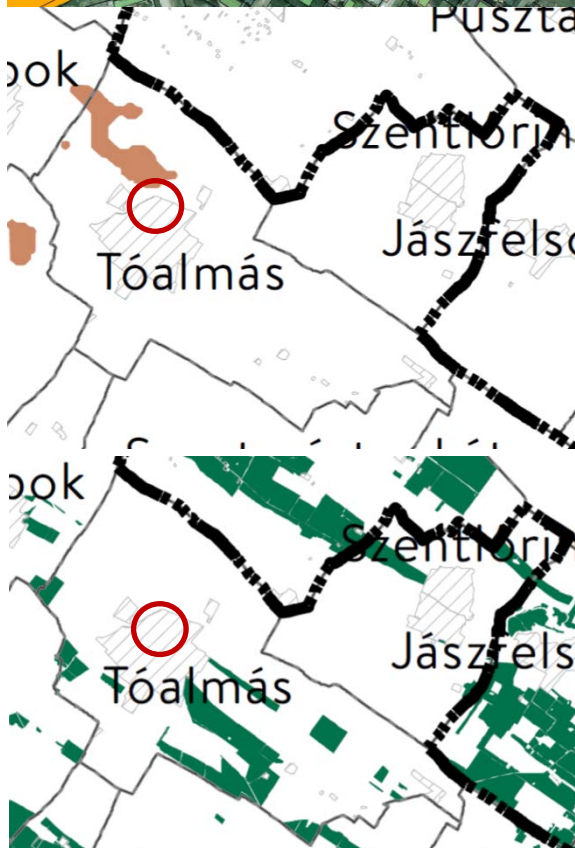
Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

(Trtv. 28. §)

A tervezési területet nem érinti.



- Erdők övezete

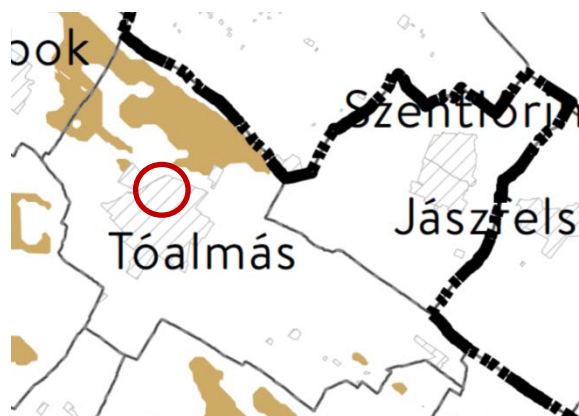
Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

3. Erdők övezete

(Trtv. 29-30. §)

A tervezési területet nem érinti.



Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

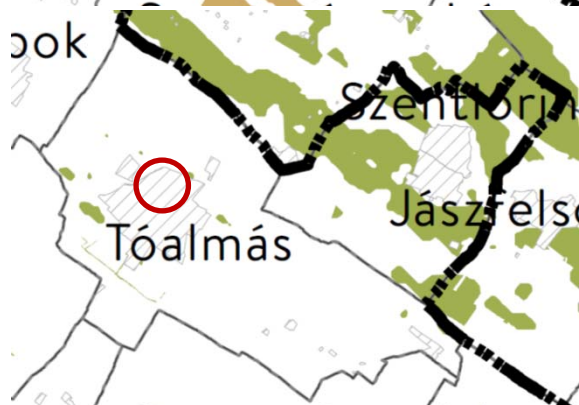
Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

1. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

(MvM rendelet 2. §)

A tervezési területet nem érinti.



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

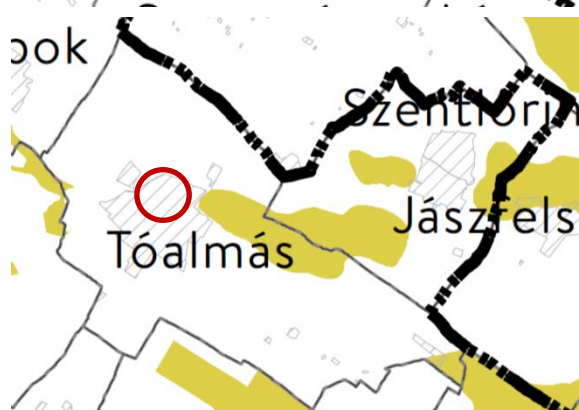
Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

(MvM rendelet 3. §)

A tervezési területet nem érinti.



Tájképvédelmi terület övezete

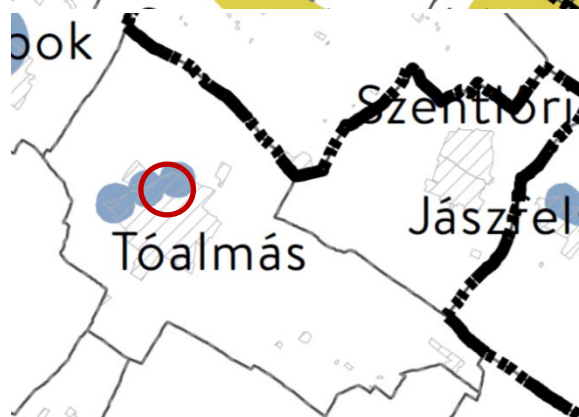
Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

3. Tájképvédelmi terület övezete

(MvM rendelet 4. §)

A tervezési területet nem érinti.



Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

4. Vízminőség-védelmi terület övezete

(MvM rendelet 5. §)

A tervezési területet érinti.

Trtv 3.1-3 és MvM 1-4. mellékletei: tervlap kivonatok

Forrás: Lechner Tudásközpont, 2018

4.2 Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT)

A település nem része egyik kiemelt térségnek (Budapesti Agglomeráció, Balaton Kiemelt Üdülőkörzet) sem. A PMTrT által meghatározott térségi övezeteket nem kell figyelembe venni a Trtv. hatályba lépése óta, ugyanis az országos és a megyei terv összhangba hozataláig a Trtv. részeként az OTrT és a MvM rendelet által megállapított országos övezeteket szükséges figyelembe venni a Trtv. és az MvM rendelet alkalmazási szabályaival.

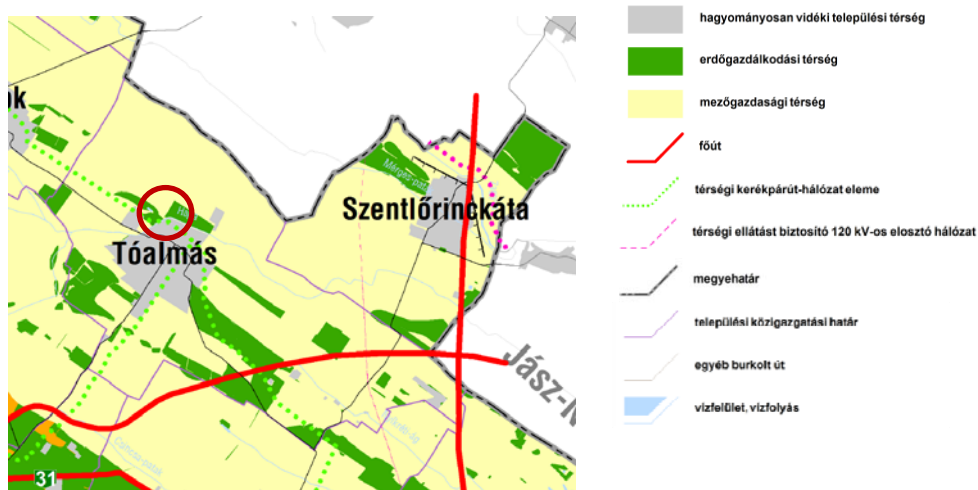
A megyei területrendezési terv alapvető célja, hogy meghatározza a megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények összhangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a térség területi, táji, természeti adottságaira. Az OTrT előírásait alapvetően a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) hivatott értelmezni, pontosítani.

A PMTrT 2. melléklete szerint Tóalmás területét érintő megyei területfelhasználási kategóriák a következők:

- hagyományos vidéki települési térség;
- erdőgazdálkodási térség;
- **mezőgazdasági térség.**

A PMTrT 2. melléklete szerint Tóalmás területét érintő szerkezeti elemek a következők:

- főút,
- térségi kerékpárút eleme,
- térségi ellátást biztosító 120 kV-os elosztó hálózat eleme.



PMTrT 2. melléklet: Szerkezeti Tervlap kivonata

Forrás: Pest Megye Önkormányzatának honlapja, 2012

A módosítással érintett terület mezőgazdasági térségben fekszik. A műszaki infrastruktúra hálózatok közlekedési és közmű elemeinek vonatkozásában a módosítással érintett területet közvetlenül egyetlen elem sem érinti.

Az OTrT 11.§ b) A mezőgazdasági térségben az alábbi szabályok figyelembe vételével kell a települési területfelhasználási egységeket kijelölni:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

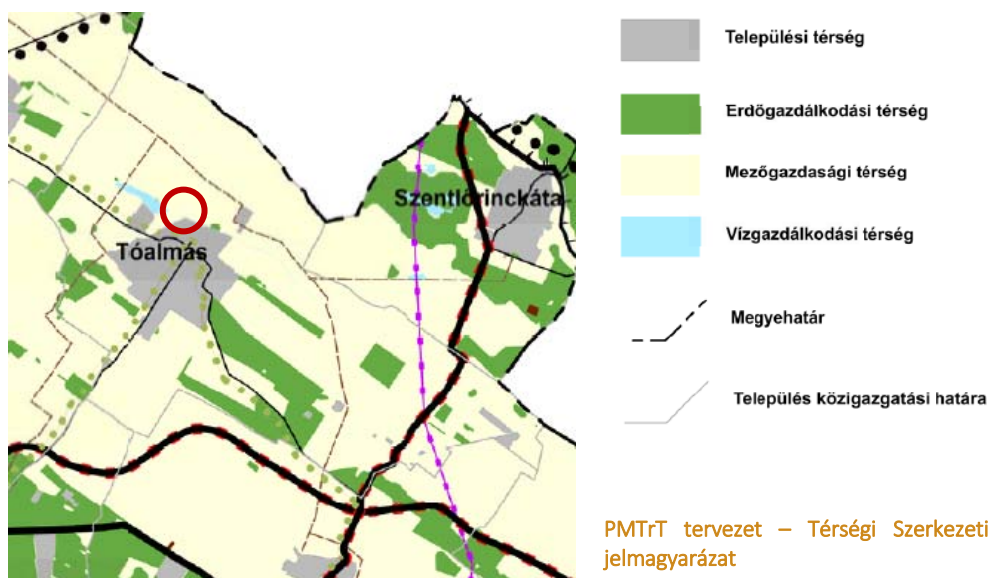
c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

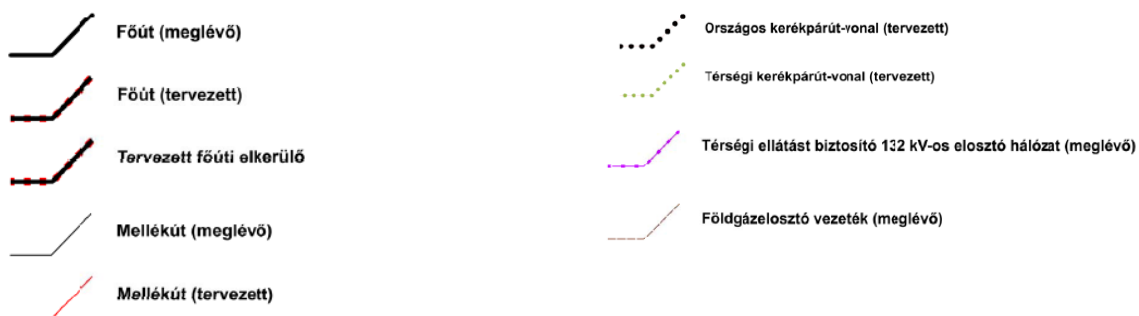
d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

A fenti szabály alapján mezőgazdasági térségen belül, annak 75%-án bármilyen települési területfelhasználási egység kijelölhető. A térség területének maradék 25%-án pedig természetközeli terület, beépítésre szánt terület (nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével) vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználás jelölhető ki. **A tervezési terület beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználásba kerül, mely területi kijelölés megfelel a fenti jogszabálynak.**

A PMTrT Trtv-vel való összhangba hozatala folyamatban van, az új terv véleményezési anyaga elkészült, melynek tervlapjai (térségi szerkezeti terv és övezetek) az alábbiakban tájékoztatóként megjelenítésre kerülnek.





A PMTrT tervezet által meghatározott megyei övezetek közül az alábbiak nem érintik Tóalmás közigazgatási területét:

- Rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- Tanyás területek övezete,
- Földtani veszélyforrás terület övezete,
- Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete,
- Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete,
- Klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett települések övezete.



**Ásványi nyersanyagvagyon
által érintett település**

Alaptérképi elemek:

- megyehatár
- települési közigazgatási határ
- települési terület
- gyorsforgalmi út
- főút
- térségi összekötő út

PMTrT tervezet 9. melléklet: Ásványi nyersanyag vagyon övezete

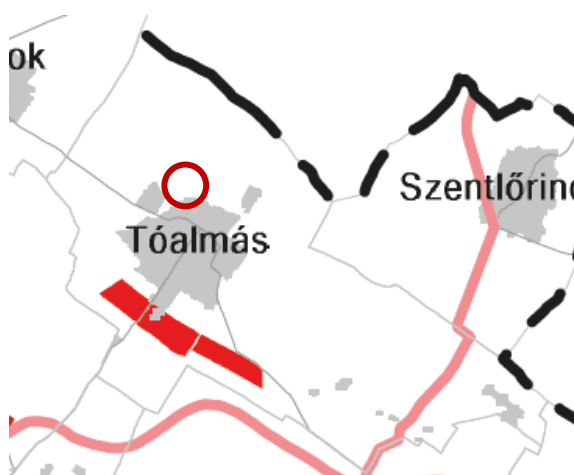


**Turisztikai fejlesztések
támogatott célterülete
által érintett település**

Alaptérképi elemek:

- megyehatár
- települési közigazgatási határ
- települési terület
- gyorsforgalmi út
- főút
- térségi összekötő út

PMTrT tervezet 13/3. melléklet: Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



Kertes mezőgazdasági területek

Alaptérképi elemek:

- megyehatár
- települési közigazgatási határ
- települési terület
- gyorsforgalmi út
- főút
- térségi összekötő út

PMTTrT tervezet 13/4. melléklet: Kertes mezőgazdasági területek övezete



Térségi zöldhálózat fejlesztés célterülete

Alaptérképi elemek:

- megyehatár
- települési közigazgatási határ
- települési terület
- gyorsforgalmi út
- főút
- térségi összekötő út

PMTTrT tervezet 13/5. melléklet: Térségi zöldhálózat fejlesztés célterületének övezete

III.5 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

5.1 Határozattervezet

Tóalmás Község Önkormányzata Képviselő - testületének .../2020. (....) Képviselő-testületi határozata a 105/2005. (XII. 21.) Kt. határozattal elfogadott Képviselő-testületi határozat módosításáról

Tóalmás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi döntést hozza:

1. Tóalmás Településszerkezeti Terv Leírása jelen határozat 1. mellékletében foglaltak szerint módosul, illetve kiegészül a „A településszerkezeti terv módosításai” című fejezettel.
2. Tóalmás Településszerkezeti Terv Szerkezeti Tervlapja jelen határozat 2. mellékletében foglaltak szerint módosul.
3. Jelen határozattal elfogadott, 1. pont szerinti TSZT módosítással a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitás érték növekménye +0,1. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik, a hatályos a területrendezési követelményekkel összhangban.
4. Jelen határozat a mellékletekkel együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó. A határozat elfogadását követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket a módosított Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

Felelős: polgármester

Határidő: az elfogadást követő napon lép hatályba.

.....
Kovács Magdolna
polgármester

.....
Mezeiné Kovács Margit
jegyző



A .../2020. (....) sz. Kt. határozat

1. melléklet: Településszerkezeti Terv Leírás módosítása és kiegészítése

Tóalmás Község Településszerkezeti Tervének Szerkezeti Terv leírása a .../2020. (....) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv módosítás során az alábbiakkal módosul:

1. A TSZT 50. oldalán a „A települési igazgatási területének felosztása” című fejezet (3) bekezdésének táblázata az alábbi új sorral egészül ki:

”

Különleges területek – mezőgazdasági üzemi terület	K-mű	0,8
---	------	-----

”

2. A TSZT kiegészül egy új ponttal az 52. oldalon, a „Tervezett fejlesztési területek” című fejezetben a „tervezett különleges területek”-ről szóló bekezdésben:

- ”
- a Dózsa György út folytatásában, a Hajta-patak közvetlen szomszédságában tervezett különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre, ahol a tanyaépület kialakítása mellett a mezőgazdasági gépek tárolása és a tanya funkcióhoz kapcsolódó további építmények elhelyezése is lehetővé válik.”

3. A TSZT 54. oldalán a területfelhasználási egységekre vonatkozó kötelező minimális közüemi közművesítettség mértékének táblázata kiegészül a külterületre vonatkozóan az alábbi új sorral:

”

Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület	Hiányos közművesítettség
---	--------------------------

”

Tóalmás Község Településszerkezeti Tervének Szerkezeti Terv leírása a .../2020. (....) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv módosítás során az alábbi fejezettel egészül ki:

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSAI

TSZT TERVLAP	HRSZ.	TELEKMÉRET (ha)	MEGLÉVŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁS		TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
TSZTmód-2	011/3	0,69	természetközeli területen lévő mezőgazdasági terület	Mt	Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület	K-mű
					Védelmi erdőterület	Ev
					A tulajdonos a telken egy tanyaépületet és mezőgazdasági gépek tárolására fedett szint tervez felépíteni. A telken található meglévő fedett színek jövőbeni bővítése és a terület murvával történő burkolása tervezett. A telek északi részén kerül kialakításra a tanyaépület. A telken belül kialakításra kerül egy 5 méteres véderdősáv, mely a géptárolás helyszínét elválasztja a Hajta-pataktól.	

HRSZ.	MŰVELÉSI ÁG	TELEK TERÜLETE (HA)	BEÉPÍTETT / BEÉPÍTETLEN	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS FELÜLETMINŐSÉG	BIA ÉRTÉK	TERÜLET (HA)	HATÁLYOS BIA	HATÁLYOS BIA EGYENLEG
011/3	szántó (Sz6)	0,689	beépítetlen	Mt – természet-közeli területen lévő mezőgazdasági terület	Épület által elfoglalt, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín	0	0,08 (825 m ²)	0	2,36
	legelő (L2)				Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű út	1	0,16 (1645,7504 m ²)	0,16	
					Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet	5	0,44 (4420 m ²)	2,2	

HRSZ.	MŰVELÉSI ÁG	TELEK TERÜLETE (HA)	BEÉPÍTETT / BEÉPÍTETLEN	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	HATÁLYOS FELÜLETMINŐSÉG	BIA ÉRTÉK	TERÜLET (HA)	TERVEZETT BIA	TERVEZETT BIA EGYENLEG
011/3	szántó (Sz6)	0,689	beépítetlen	K-tmü– Külön-leges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület	Épület által elfoglalt, valamint nem vízáteresztő burkolatú felszín	0	0,18 (0,609 ha terület 30%-a)	0	2,46
					Burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű út	1	0,18 (0,609 fennmaradó része)	0,18	



	legelő (L2)				Kétszintű (gyep és 40 db cserje/150 m ² , vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m ²) növényzet	6	0,12 (0,609 ha terület 20%-a)	0,72	
					Háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m ² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m ²) növényzet	7	0,12 (0,609 ha terület 20%-a)	0,84	
				Véderdő	Erdő	9	0,08 (793,3148 m ²)	0,72	

A BIA egyenleg változása: +0,1

A .../2020. (....) sz. Kt. határozat

2. melléklet: Településszerkezeti Terv Szerkezeti Tervlapjának módosítása

TSZTmód-2 számú településszerkezeti tervlap kivágata



Ev

Védelmi erdőterület

K-mű

Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület



Módosítással érintett terület határa

TÓALMÁS SZERKEZETI TERVÉNEK TERVLAP RÉSZLETE

GUTAI BERTA TT/1 01-4858

Gutai Berta



5.2 Rendelettervezet

**Tóalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020. (....) önk.
rendelete a Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2005. (XII. 22.)
Kt. rendelet módosításáról**

Tóalmás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés c) pont és 32. § (6) bekezdése c) pont szerinti eljárásban a Tr. 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Tóalmás Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2005. (XII. 22.) Kt. rendeletét a következők szerint módosítja:

1.§ (1) Jelen rendelet 1. melléklete az SZT-3 jelű Szabályozási Tervlap.

(2) Jelen rendelet területi hatálya a (1) bekezdésben meghatározott SZT-3 jelű Szabályozási Terv területi hatályára terjed ki, a Tóalmás Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2005. (XII. 22.) Kt. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) vonatkozó előírásainak a figyelembe vételével.

2.§ A HÉSZ 1.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi (2) bekezdés lép:

„(2) A HÉSZ mellékletei, amelyek a HÉSZ előírásaival együtt alkalmazandók:

a) SZT-1: Belterületi Szabályozási tervlap (M=1:4 000),

b) ÖT-1: Külterületi övezeti tervlap (M=1:10 000),

c) SZT-2 jelű Szabályozási Terv a gazdaságfejlesztő beruházások területére (M=1: 2000),

d) SZT-3 jelű szabályozási Terv a 011/3 hrsz-ú területre (M=1:2000).”

3.§ A HÉSZ 21.§-a helyébe az alábbi 21.§ lép:

„(1) A különleges területek építési övezeteibe a község területén a sportterületek (Ksp), a strand (Kst), az üdülőtábor (Küt), a temető (Kt), a mezőgazdasági üzemi terület (K-mű) és a lefajtott olajkút (Kk) területe tartozik.



- (2) Az övezetek meglévő telkei nem oszthatók meg, kivéve a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (K-mű) építési övezetet.
- (3) Az építési övezetek területén az előkert nagysága minimum 5 méter, kivéve ha az építési övezet egyedi előírásai másként nem rendelkeznek.
- (4) Az övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el, kivéve ha az építési övezet egyedi előírásai másként nem rendelkeznek.”

4.§ A HÉSZ kiegészül a 26/A. §-sal:

„K-mű JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET
(KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLETEK)

26/A.§

(1) K-mű jelű építési övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

jele	beépítési mód	kialakítható legkisebb telekterület	legnagyobb beépítettség	legnagyobb építménymagasság	zöldfelület legkisebb mértéke
		(m ²)	(%)	(m)	(%)
K-mű	oldalhatáron álló	3000	30	10,5	40

- (2) Az építési hely meghatározása során az elő-, és hátsókert legkisebb mértéke 0,0 m, a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.
- (3) Az építési övezet területén a beépítési mód oldalhatáron álló, építmény oldalhatáron állóan, illetve az építési helyen belül – az OTÉK 36. § (1) bekezdés szerinti telepítési távolság és tűztávolság megtartásával, - szabadonállóan is elhelyezhető.
- (4) A terepszint alatti beépítés az építési helyen belül, a megengedett legnagyobb beépítettség mértékéig valósítható meg.
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m, az épületnek nem minősülő építmény (sajátos vagy technológiai építmény) magassága meghaladhatja az övezeten előírt építménymagasság megengedett legnagyobb mértékét.
- (6) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértékének 50%-a kétszintű-, további 50%-a három szintű növényzettel telepítendő, a telekre érvényes differenciált biológiai aktivitás érték szinten tartása okán. Az építési övezetben lévő 011/3 hrsz-ú telekre vonatkozó biológiai aktivitás érték számítás jelen rendelet hatálybalépésétől differenciált számítással történhet ezen telken, illetve az ezen telekből telekalakítással létrejövő telkeken.
- (7) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- telkenként legfeljebb 2 lakás;
 - a növénytermesztés, a kertészet az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei;
 - mező- és erdőgazdasági üzemi építmények;
 - nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú- és ipari építmények;
 - igazgatási és egyéb irodaépület;
 - a tárolás és raktározás építményei;
 - megújuló energiaforrás felhasználását biztosító építmények.
- (8) Az építési övezetben az OTÉK-ban meghatározott melléképítmények elhelyezhetők.



- (9) A közművesítettség módja legalább a hiányos közművesítettség.
- (10) Az építési övezetben állattartó építmény, építményrész és azok kifutója a szomszédos lakó- és üdülőterületek övezetében lévő telkek határától mért 200 méteren belül nem létesíthető, kivéve a kis létszámú, háztáji állattartó építményeket.
- (11) Állattartó építmény az egyéb jogszabályokban foglalt követelmények megtartása mellett, az alábbi feltételekkel helyezhető el:
- a) az építmények használata a lakó- és üdülőterületeken tartózkodók nyugalma nem zavarja, illetve a környezetet nem szennyezi;
 - b) az állattartó építmény lakó-, és üdülő épülettől, valamint kúttól minimum 15 méter távolságra telepíthető.
- (12) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek, telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek vonatkozó övezeti, építési övezeti részére számítandók.”

Záró rendelkezések

5. § (1) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a HÉSZ ÖT-1 jelű Kültérületi övezeti tervlap az SZT-3 jelű szabályozási terv hatálya alá tartozó területre.

(2) Hatályon kívül kerül a HÉSZ 1.§ (4) bekezdése.

(3) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

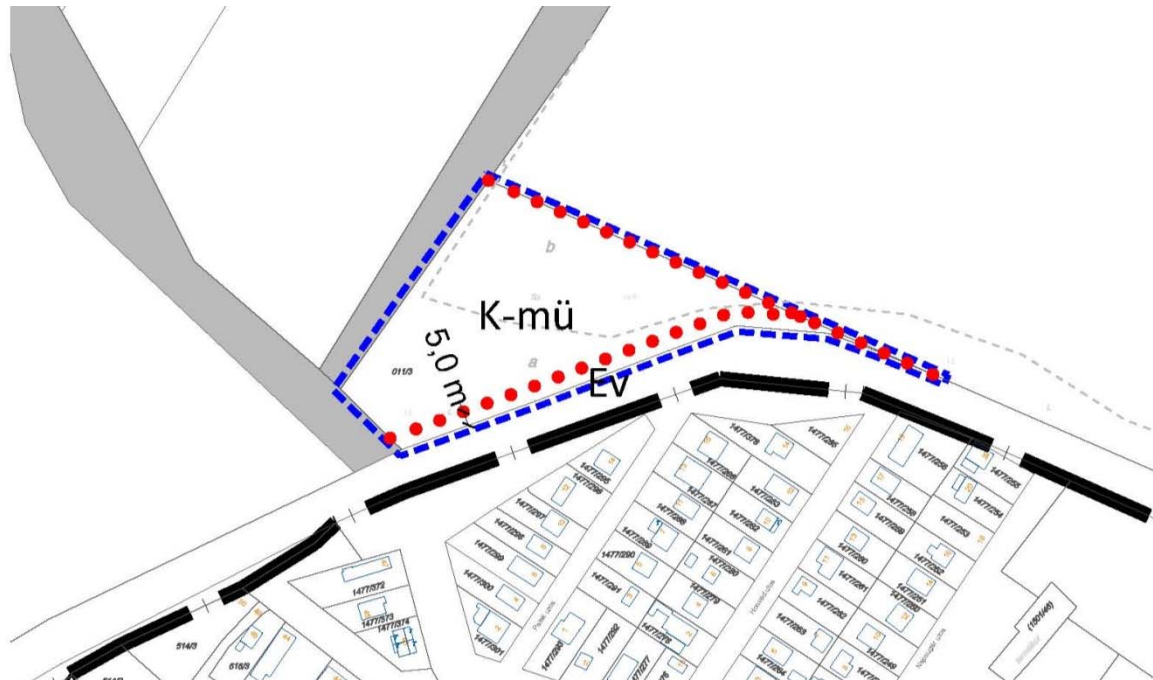
Kihirdetés napja: 2020.

.....
Kovács Magdolna
polgármester

.....
Mezeiné Kovács Margit
jegyző



1. melléklet: SZT-3 jelű Szabályozási Tervlap



M 1:2000

- | | |
|---|--------------------------------------|
|  | Közlekedési célú terület |
|  | Építési övezet, övezet jele |
|  | Építési övezet, övezet határa |
|  | Szabályozási méret |
|  | Módosítással érintett terület határa |

TÓALMÁS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZT-3 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVE

GUTAI BERTA TT/1 01-4858

Gusti Berta

III.6 MELLÉKLETEK

6.1 78/2019. (III. 28.) Képviselő-testületi határozata

**Tóalmás község
Önkormányzata**

J e g y z ő k ö n y v i k i v o n a t

Készült: a Tóalmás község Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. március 28-án (csütörtökön) 17³⁰ órakor megtartott soros üléséről

Kihagyva a kihagyandók!

Napirend: 11. HÉSZ módosításra javaslat

Kovács Magdolna polgármester: Megállapítja, hogy a testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat, tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Tóalmás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 78/2019 (III. 28.) önkormányzati határozata a HÉSZ módosításáról

Tóalmás Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és döntött arról, hogy a helyi építési szabályzatát módosítja az alábbiakat figyelembe véve:

- volt személtelep helyén, amennyiben van rá lehetőség, napelem park kialakítása, jelenleg Zkp övezetben van, a napelem park megszűnését követően közparkként funkcionáljon;
- bölcsőde építését feltüntetni a Vt-2 övezetben;
- piac területe önálló hrsz. legyen
- tájház telkéről utat kivenni, új övezeti besorolás: Lf-3 és Üh legyen
- Nagy gödör területéből a meglévő üzletek telkének rendezése, 54/2 hrsz.;
- Fő úti buszforduló területi besorolása;
- iskola mellett (Béke-Rákóczi u.) 3 szög terület önálló hrsz-a legyen, park kialakítása céljából;
- Árpád szobor területe park besorolást kapjon;
- Feldafing park területe park besorolást kapjon, mely jelenleg részben Magyar Állam tulajdonában van, a polgármester kezdeményezze a tulajdon önkormányzati tulajdonba kerülését;
- Fő tér - hivatal előtti park területe park besorolást kapjon
- Strand lejáró gyalogút feltüntetése a HÉSZ-ben
- Fő út-Széchenyi út sarok park besorolást kapjon, mely jelenleg Magyar Állam tulajdonában van, a polgármester kezdeményezze a tulajdon önkormányzati tulajdonba kerülését;
- Fő út-Kölcsey utca csatlakozása a Fő útra – szabályosan HÉSZ módosítással;
- Határ út kihajtó a mezőgazdasági területre, 755 hrsz önkormányzat tulajdona;
- Bajcsy Zsilinszky utcából Ady Endre utcára lejáró út, 689 hrsz önkormányzati tulajdonban van;
- Fő út-Ady E. úti sarok (Grill Bisztró előtt) a Magyar Állam tulajdonában van, a polgármester kezdeményezze a tulajdon önkormányzati tulajdonba kerülését;
- Árpád u. régi kastély területe Vt-2-ből a Vt-1-be kerüljön át
- konyha gazd. bejáró feltüntetése, valamint csatoljuk-e a teljes területet óvodához
- Szennyvízáttemelőket feltüntetni a térképen. (Béke u, Kemping u.)
- Táborhely jelenleg V övezetben van, módosítani szükséges
- kerüljön a strand parkolót külön hrsz-ra

A helyi építési szabályzat módosítását Nagy László és Kurunczi János, valamint Kodó József vállalkozók által beterjesztett kérelmekkel együtt javasolja végrehajtani.

Felkéri a polgármestert és a jegyzőt, hogy a HÉSZ módosítását érintő, további szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: következő képviselő-testületi ülés

Felelős: polgármester és jegyző

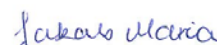
Mezeiné Kovács Margit sk.
jegyző

Kovács Magdolna sk.
polgármester

Eperjesi Sándor képviselő sk.
jk. hitelesítő

Gerhardtné Laczkó Katalin képviselő sk.
jk. hitelesítő

A kivonat hiteles.
Tóalmás, 2019. április 04.


Jakab Marianna jkv.



6.2 87/2020. (III. 26.) Önk. határozat

Tóalmás község
Önkormányzata

J e g y z ő k ö n y v i k i v o n a t

Készült: a Tóalmás község Önkormányzat Képviselő-testületének 2020. március 26-án (csütörtökön) 17³⁰ órakor megtartott soros üléséről

Kihagyva a kihagyandók!

Napirend: 19. A településrendezési eszköz módosítások tárgyalásos eljárásban történő megalapozásáról döntés

Kovács Magdolna polgármester: Megállapítja, hogy a testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat, tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Tóalmás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 87/2020. (III. 26.) önkormányzati határozata a településrendezési eszközök módosításáról

Tóalmás Önkormányzat Képviselő-testülete Tóalmás közigazgatási területén a 011/3 hrsz-ú, és a 0148/9 hrsz-ú telkeket és a kapcsolódó rendezéshez szükséges telkeket változásra jelöli ki, és egyben kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, ezzel összefüggésben megbízza a Polgármestert, hogy tárgyalásos eljárással kezdeményezze a kapcsolódó településrendezési eszközök egyeztetését.

Határidő: 2020. május 20.

Felelős: főépítész, polgármester

Mezeiné Kovács Margit sk.
jegyző

Kovács Magdolna sk.
polgármester

Dr. Kocsis Ilona képviselő sk.
jk. hitelesítő

Molnár Zoltán képviselő sk.
jk. hitelesítő

A kivonat hiteles.
Tóalmás, 2020. március 31.


Balla Viktória jkv.

6.3 Partnerségi rendelet

Tóalmás Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2017. (VI.26.) önkormányzati rendelete a partnerségi egyeztetés szabályairól

Tóalmás Község Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény. 6.§ (1) bekezdésében és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 29. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1.§

E rendelet hatálya Tóalmás Község településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának, településrendezési eszközeinek, településképi arculati kézikönyvének és településképi rendeletének készítése, módosítása során a 3.§ szerinti partnerekre, valamint a partnerségi egyeztetés szabályaira terjed ki.

2.§

A partnerségi egyeztetés teljes körű nyilvánosságának biztosítása érdekében az Önkormányzat területét érintő településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának, településrendezési eszközeinek, településképi arculati kézikönyvének és településképi rendeletének készítése, módosítása a Rendelet és az e rendelet alapján alkotott partnerségi egyeztetési szabályai szerint történik.

2. A partnerek meghatározása

3.§

A partnerségi egyeztetésben az alábbi természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek (továbbiakban: Partnerek) vehetnek részt:

- a) a település teljes lakossága,
- b) a tóalmási székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet,
- c) a tóalmási székhellyel bejegyzett civil szervezet, valamint
- d) a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98.§ (2) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök véleményezési eljárásába a polgármesternél írásban bejelentkező egyéb szervezet.

3. A Partnerek tájékoztatásának módja és eszközei

4. §



(1) Az önkormányzat a partnerek tájékoztatása, valamint koncepció, a stratégia, a településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet (a továbbiakban együtt: településfejlesztési és településrendezési dokumentum) egyeztetési eljárásának elősegítése céljából a község honlapján (www.toalmas.hu) folyamatosan közzéteszi a hatályos, valamint „Partnerségi Egyeztetés” címszó alatt az aktuálisan véleményezhető településfejlesztési és településrendezési dokumentumokat.

(2) A településfejlesztési és településrendezési dokumentum tartalmáról az egyeztetési eljárás módjától függően a polgármester az értelmezéshez szükséges részletezettségű és szükség esetén alátámasztó munkarészeket tartalmazó tájékoztatást tölt fel a község honlapjára, mindezek megjelenéséről a véleményezésre rendelkezésre álló, legkevesebb 8 napos határidő megjelölésével felhívást tesz közzé a honlapon.

(3) A közzétett tájékoztató alapján – a felhívásban megjelölt időszakon belül – a partnerek a főépítéstől tájékoztatást kaphatnak – akár személyes konzultáció keretében – a településfejlesztési és településrendezési dokumentum tartalmával kapcsolatban.

(4) A településfejlesztési és településrendezési dokumentumok egyeztetési eljárása során a partnerek tájékoztatása az egyeztetési eljárás módjától függően e rendelet 1. számú mellékletében található táblázatban meghatározottak szerint történik.

(5) A közzétételt követő 30 napon belül a szakasz lezárásaként a polgármester lakossági fórumot hív össze.

4. A javaslatok, vélemények közlése, határideje és nyilvántartási rendje

5. §

(1) A közzétett tájékoztató alapján a partnerek 30 napon belül véleményt nyilváníthatnak, javaslatot, észrevételt tehetnek a következő módokon:

a) elektronikus levélben történő megküldéssel a titkarsag@toalmas.hu e-mail címre,

b) lakossági fórumon szóban.

(2) Az írásban beérkezett javaslatokat, véleményeket a Polgármesteri Hivatal ügyirat kezelési rendszere útján, iktatva a főépítész nyilvántartásba veszi. A lakossági fórumon elhangzott észrevételeket a lakossági fórumon készült hangfelvétel alapján jegyzőkönyvezéssel kell rögzíteni, és az iktatott jegyzőkönyvet a főépítész nyilvántartásba veszi. A név és cím nélkül érkezett észrevételeket figyelmen kívül kell hagyni.

(3) A beérkezett észrevételeket a főépítész rendszerezve továbbküldi a településfejlesztési és településrendezési dokumentum készítésével megbízott tervezőnek, aki azokat táblázatban összegzi és indoklással ellátott szakmai véleményt készít a főépítész részére.

(4) A főépítész szakmai javaslatot készít a polgármester számára az el nem fogadott javaslatokról, észrevételekről.

(5) A partnerségi egyeztetés, valamint a véleményezési szakasz lezárásáról a Képviselő-testület dönt.



5. Az elfogadott koncepció, stratégia, településrendezési eszközök, kézikönyv és településképi rendelet nyilvánosságát biztosító intézkedések.

6. §

(1) A polgármester – a feladatkör szerint illetékes szervezeti egységek útján – gondoskodik az elfogadott koncepció, stratégia, arculati kézikönyv, településképi kézikönyv, településképi rendelet és településrendezési eszköz elfogadást követő 15 napon belüli közzétételéről, a www.toalmas.hu honlapon

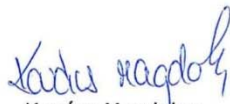
(2) Az elfogadott koncepcióról, stratégiáról és ezek módosításáról szóló, a Korm. rendelet 30. § (13) bekezdésben foglaltak szerinti tájékoztatásról a polgármester a főépítész útján gondoskodik.

6. Záró rendelkezések

7. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Tóalmás Község Önkormányzatát Képviselő-testületének a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2013. (VI.03.) számú önkormányzati rendelete.


Kovács Magdolna
polgármester




Mezeiné Kovács Margit
jegyző

Záradék:

A rendeletet a mai napon kihirdettem.

Kelt: Tóalmás, 2017 június hó 26. nap




.....
jegyző

Melléklet az 5/2017. (VI.26.) önkormányzati rendelethez

Dokumentum	Az eljárás fajtája	Tájékoztatási kötelezettség	
		előzetes tájékoztató	elfogadás előtti véleményezés eszközei
Településfejlesztési Konceptió (TFK) készítése	314/2012. (XI.8) Korm. rendelet	önkormányzati hirdetőfelületen önkormányzati honlapon lakossági fórumon	önkormányzati hirdetőfelületen önkormányzati honlapon lakossági fórumon
TKF módosítása	314/2012.(XI.8) Korm. rendelet	önkormányzati hirdetőfelületen önkormányzati honlapon lakossági fórumon	önkormányzati honlapon
Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) készítése	314/2012. (XI.8) Korm. rendelet	önkormányzati hirdetőfelületen önkormányzati honlapon lakossági fórumon	önkormányzati hirdetőfelületen önkormányzati honlapon lakossági fórumon
ITS módosítása	314/2012. (XI.8) Korm. rendelet	önkormányzati hirdetőfelületen önkormányzati honlapon lakossági fórumon	önkormányzati honlapon
Településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ) készítése és módosítása	teljes eljárás	önkormányzati hirdetőfelületen önkormányzati honlapon lakossági fórumon	önkormányzati hirdetőfelületen önkormányzati honlapon lakossági fórumon
	egyszerűsített eljárás szerint	nincs	önkormányzati hirdetőfelületen önkormányzati honlapon lakossági fórumon
	tárgyalásos eljárás szerint	nincs	önkormányzati hirdetőfelületen önkormányzati honlapon lakossági fórumon
	állami főépítési	nincs	önkormányzati honlapon
Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) készítése és módosítása	314/2012. (XI.8) Korm. rendelet	önkormányzati hirdetőfelületen önkormányzati honlapon lakossági fórumon	önkormányzati hirdetőfelületen önkormányzati honlapon lakossági fórumon
Településképi rendelet készítése és módosítása	314/2012. (XI.8) Korm. rendelet	önkormányzati hirdetőfelületen önkormányzati honlapon lakossági fórumon	önkormányzati hirdetőfelületen önkormányzati honlapon lakossági fórumon

6.4 Főépítési feljegyzés

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS TÓALMÁS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ESETI MÓDOSÍTÁSA KAPCSÁN A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMÁRÓL

Főépítési feljegyzés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Tr.) 11.§ () bekezdése alapján.

A) MUNKA TÁRGYA

Tóalmás Község településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek eseti módosítása Tóalmás Község 011/3 hrsz-ú telkét érintően

B) MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA

Tárgyi munkához szükséges Megalapo­zó Vizsgálat és Alátámasztó Javaslát az alábbi tartalommal és részletezettséggel kerüljön kidolgozásra:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

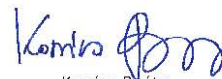
1. A módosítást bemutató átnézeti térképek
2. A rendezéssel érintett telek összefoglaló vizsgálata, a módosítás területi hatálya

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A fejlesztési igény és a tervezett állapot
2. Településrendezési javaslat
3. Szakági munkarészek
4. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

Az egyes módosításokhoz a területrendezési összhang igazolást és a településrendezési vizsgálatot illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel kell kidolgozni. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja elhagyhatók.

Tóalmás, 2020. március 30.



Kovács Beáta

Tóalmás Község Főépítésze

„Tóalmás Község településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek eseti módosítása Tóalmás Község 011/3 hrsz-ú telkét érintően” című dokumentum a fenti főépítési feljegyzéssel összhangban készült, a tartalmi elemei a feljegyzésben foglaltaknak megfelelnek.

Tóalmás, 2020. április 28.



Kovács Beáta

Tóalmás Község Főépítésze

6.5 2020. február 25-ei egyeztetés emlékeztetője (előzetes szakmai egyeztetés)

Emlékeztető

Tárgy: Településrendezési eljárás megindítását megelőző szakmai vélemény kérése Tóalmás 011/3 hrsz-ú ingatlan fejlesztésével kapcsolatos településrendezési eszköz módosítással összefüggésben

Helyszín: Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság hivatalos helyisége
1121 Budapest, Költő út 21.

Időpont: 2020. február 25. 13 óra

Résztevők:	Mike Eszter	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI)
	Pálinkás Tamás	PMKH ÉJH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
	Kovács Beáta	Tóalmás település

Tóalmás Önkormányzata tulajdonosi kezdeményezésre Tóalmás 011/3 hrsz-ú telekre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközeinek a módosításáról döntött, a tervezést a Pro Regio Nonprofit Kft. végzi.

A terület Tulajdonosa kérte, hogy a hivatalos településrendezési eljárás megkezdése előtt a Tervező kérje ki az érintett államigazgatási szervek (Földhivatal, DINPI, PMKH ÉJH) szakmai véleményét a tervezett településrendezési eszköz módosításának tartalmáról, annak sikeres megvalósíthatóságáról. Ezen kérésnek eleget téve, kérjük a DINPI és a PMKH ÉJH táj- és természetvédelemmel kapcsolatos szakmai véleményét a tervezett célkitűzésekről és annak tervezett településrendezési megalapozásáról. (A tervezet előzetesen az érintetteknek megküldésre került áttanulmányozásra, ennek okán az elkészült tervezet tartalmát Kovács Beáta csak röviden ismertette.)

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, valamint a PMKH ÉJH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály képviselői a tervezetben szereplő módosítást támogatták, és csupán a tervezett területfelhasználás nevében kértek pontosítást, így a tervezett „Különleges beépítésre szánt tanya (K-ta)” területfelhasználás megnevezése „Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)” területfelhasználásra változik majd a tervezetben.

A résztvevők a tervezett Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) területfelhasználás és építési övezet, illetve védelmi erdő (Ev) területfelhasználás és övezet meghatározásával kapcsolatban egyéb kifogást nem emelnek, a bemutatott módosítást tartalmában előzetesen támogatják.

Az emlékeztetőt összeállította:


Kovács Beáta

6.6 PMKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály előzetes szakmai állásfoglalása



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 10.219/2020.

Hiv. szám: -

Ügyintéző: Fülöpp Éva

Telefon: (06 1) 236 4141

Melléklet: -

Tárgy: Tóalmás 011/3 hrsz-ú terület
övezeti átsorolásával kapcsolatos
földvédelmi állásfoglalás

Mészáros Dóra projektmenedzser asszony
Pro Regio Nonprofit Kft.
Budapest
Hermina út 17.
1146

Tisztelt Projektmenedzser Asszony!

A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztályához (továbbiakban: földügyi osztály) 2020. március 17-én, elektronikus úton érkezett megkeresésében foglaltakkal kapcsolatban termőföldvédelmi szempontból az alábbiakról tájékoztatom:

A megkeresésben szereplő Tóalmás 011/3 hrsz-ú terület hozzávetőlegesen felerészben átlagosnál jobb minőségű (legelő 2.) termőföldterületet foglal magában, melyet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) kiemelt védelemben részesít. Az érintett átlagosnál jobb minőségű termőföld igénybevételére, azaz végleges más célú hasznosítására kizárólag helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor [Tftv. 11. § (2) bek.]. Helyhez kötött beruházásnak kell tekinteni különösen a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését; a bányauzemet és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt; azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított, valamint a kiserőmű létesítését a betáplálásra alkalmas villamosenergia-elosztói hálózat 1000 méteres közvetlen környezetében [Tftv. 11. § (3) bek.].

Tájékoztatom továbbá, hogy a településrendezési tervek esetében nem a fent idézett jogszabályok alapján történik a véleményezés, hanem a Tftv. 6/B §-ában foglaltak szerint.

A Tftv. 6/B § (1) bekezdésében foglaltak alapján: „Ha az ingatlanügyi hatóság a településrendezési eszközök, a településfejlesztési koncepció, illetve az integrált településfejlesztési stratégia elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatósággént működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldökre, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldök megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

A Tftv. 6/B § (2) bekezdésében foglaltak alapján: „Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldöket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldökre is sor kerülhet, valamint az övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel utca 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564

E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30



Mindezekre való tekintettel termőföldvédelmi szempontból javaslom, hogy az érintett ingatlan tekintetében a beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület az ingatlan szántó művelési ágban nyilvántartott, 6. minőségi osztályba sorolt, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű részterületén, míg a védelmi erdő az átlagosnál jobb minőségű, legelő művelési ágban nyilvántartott, 2 minőségi osztályba sorolt részterületen kerüljön kijelölésre.

Fentiekén túl tájékoztatom, hogy az érintett terület különleges tanya övezetbe történő átsorolása ellen a földügyi osztály 10.462/2012. számú véleményében nem emelt kifogást tekintettel arra, hogy az érintett területen megvalósítani kívánt cél a mezőgazdasághoz köthető volt.

Budapest, 2020. március 18.

Üdvözlettel:

 Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető