

TÓALMÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ESETI MÓDOSÍTÁSA

TÓALMÁS KÖZSÉG 0148/8-9 HRSZ-Ú ÉS A RENDEZÉSHEZ SZÜKSÉGES INGATLANOKRA

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMA

Pro Régió Ügynökség

2021. március

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

Kovács Magdolna	polgármester	Tóalmás Község Önk.
Kovács Beáta	települési főépítész	Tóalmás Község Önk.
Kurunczi János Nagy László	ingatlan tulajdonos	egyéni vállalkozó

TERVEZŐIRODA

PRO REGIO NONPROFIT KFT.

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

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ

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

TARTALOM

I.	ELŐZMÉNYEK.....	3
II.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	4
II.1	A módosítást bemutató átnézeti térképek	4
II.2	A rendezéssel érintett telkek összefoglaló vizsgálata, a módosítás területi hatálya.....	5
2.1	A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai	7
2.2	A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan	7
2.3	Tóalmás Településképi Arculati Kézikönyve.....	14
2.4	A hatályos településképi rendelet.....	15
2.5	Településrendezési vizsgálat	17
III.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	20
III.1	Előzmények.....	20
III.2	A fejlesztési igény és a tervezett állapot	21
III.3	Településrendezési javaslat	23
3.1	A településszerkezeti terv módosítási javaslata.....	23
3.2	A helyi építési szabályzat módosítási javaslata	28
III.4	A területrendezési tervvel való összhang igazolása	33
4.1	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	33
4.2	A módosítás területrendezési tervnek való megfelelése	41
III.5	Szakági munkarészek	42
5.1	Tájrendezési javaslatok.....	42
5.2	A fejlesztés környezetre gyakorolt hatása	43
5.3	Közlekedési javaslat	44
5.4	Közművesítési javaslat	44
5.5	Örökségvédelem	47
III.6	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	48
6.1	Határozattervezet.....	48
6.2	Rendelettervezet	53
III.7	MELLÉKLETEK.....	57

7.1	78/2019. (III. 28.) Képviselő-testületi határozata	57
7.2	87/2020. (III. 26.) Önk. határozat	59
7.3	Partnerségi rendelet	60
7.4	Főépítési feljegyzés	64

I. ELŐZMÉNYEK

Tóalmás Község Önkormányzata, valamint Kurunczi János és Nagy László helyi vállalkozók megbízásából a Pro Regio Nonprofit Kft. készíti Tóalmás településrendezési eszközeinek eseti módosítását, amely **Tóalmás 0148/9 hrsz-ú ingatlant és az ahhoz kapcsolódó rendezéshez szükséges 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 határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.**

A tervet az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával készült, melynek sorszáma: 1277.

Tóalmás hatályos helyi építési szabályzata a 13/2005. (XII.22.) Kt. rendelettel került elfogadásra, így az, a Tr. 45. § (1) bekezdése alapján 2021. december 31-ig alkalmazható. A Tr. 45. § (2) bekezdése alapján „a 2012. december 31-én hatályban lévő, továbbá a 2012. december 31-ét megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településrendezési eszközök 2021. december 31-ig történő módosítása a VI. fejezet eljárási szabályai szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.”

A Tr. 3/C. §-a alapján az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása jelen dokumentum mellékletének részét képezi.

A tervvel kapcsolatosan a 2/2005. Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése megtörtént, a tervet kidolgozó** és a rendezésben érintettek környezeti értékelés készítését, **környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartják szükségesnek.**

A dokumentáció a partnerségi egyeztetés dokumentuma.



II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

II.1 A MÓDOSÍTÁST BEMUTATÓ ÁTNÉZETI TÉRKÉPEK

A tervezési terület a 0148/8-13 helyrajzi számú telkek csoportja a település külterületének déli részén, mely zártkerti területek közelében, erdőterületek mellett helyezkedik el. A terület közlekedési feltárását a belterületen Szentmártonkőra irányába áthaladó 3107 jelű útról (Fő út) lehet megközelíteni. A módosítás kapcsán a rendezés további külterületi erdőt érint a rendezés, a 060/2 hrsz-ú ingatlant a település nyugati határában.



Tervezési terület a település közigazgatási területén belül

Forrás: BFKH Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály

060/2



0148/10-13



a módosítással
érintett telkek
(helyrajzi szám)

0148/8-9

a rendezéssel
érintett további
szükséges telkek
(helyrajzi szám)

0148/10-13, 060/2

Tervezési terület és a rendezéssel érintett ingatlanok

Forrás: BFKH Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály

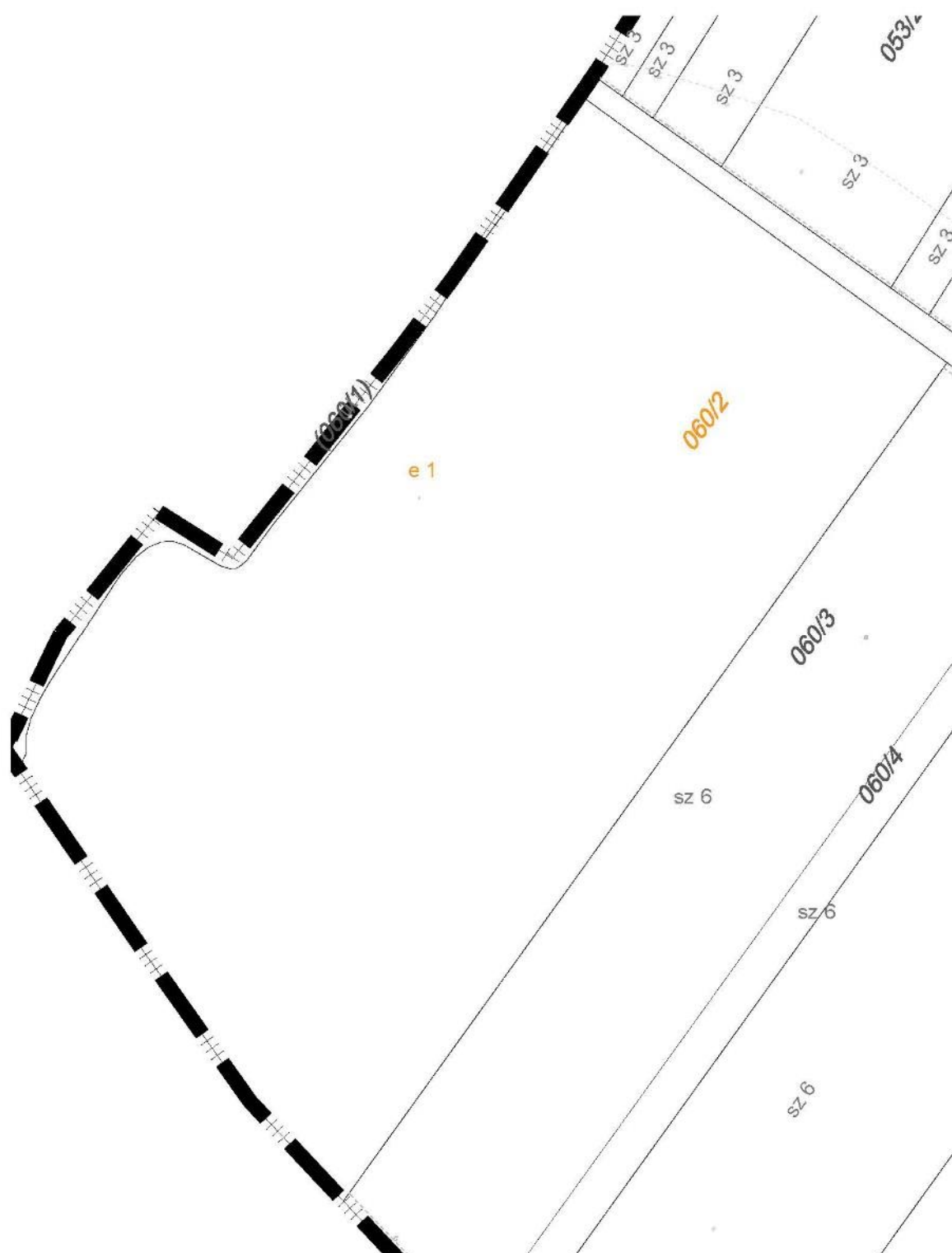


II.2 A RENDEZÉSSSEL ÉRINTETT TELKEK ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA, A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA



Tervezési terület és annak rendezéssel érintett környezete (0148/8-13 hrsz.)

Forrás: BFKH Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály



A módosítás kapcsán, további rendezéssel érintett terület (060/2 hrsz.)

Forrás: BFKH Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály



2.1 A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

Tóalmás 2020-ban elfogadott Településfejlesztési Koncepciójában (TFK) rögzített célok és megállapítások nem hozhatók közvetlen összefüggésbe a tervezett módosítással, illetve a kapcsolódó fejlesztéssel. **A tervezett módosítás összhangban van a TFK céljaival, az abban tett megállapításokkal, a módosítás megfelel a TFK-ban foglaltaknak.**

A TFK vonatkozó megállapításai a fejlesztés tekintetében:

(...)

„A gazdasági fenntarthatóság érdekében több lábon álló helyi gazdaság megvalósítása, a helyi kis és középvállalkozások támogatása, új vállalkozások letelepítése szükséges.”

(...)

2.2 A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan



Részlet a hatályos Településszerkezeti Tervből (0148/8-13 hrsz.)



A **Településszerkezeti Terv** (TSZT) a rendezéssel alapvetően érintett területet E jelű erdőterület, Ma jelű mezőgazdasági terület és Gks jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásban határozza meg.

A **szerkezeti tervlap** a területre és a kapcsolódó területekre a területfelhasználás mellett az alábbi szerkezeti elemeket jelöli:

- 3107 sz. országos mellékút és 50,0 méteres védősávja.

A tervezési területet további védelmi illetve korlátozó elem nem érinti.

A **Településszerkezeti Terv** (TSZT) az erdőkielölésre alkalmas területet Ma jelű mezőgazdasági terület területfelhasználásban határozza meg.

A **szerkezeti tervlap** a 060/2 hrsz-ú erdő művelési ágú területére a területfelhasználás mellett az alábbi szerkezeti elemeket jelöli:

- 3107 sz. országos mellékút és 50,0 méteres védősávja,
- 6. sorszámú régészeti lelőhely.

A tervezési területet további védelmi-
illetve korlátozó elem nem érinti.

Részlet a hatályos Településszerkezeti Tervből (060/2 hrsz.)

A Településszerkezeti terv leíró munkarészének vonatkozó megállapításai:

(...)

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG NEVE	A KÖTELEZŐ MINIMÁLIS KÖZÜZEMI KÖZMŰVESÍTTESÉG MÉRTÉKE
BELTERÜLETEN:	
Falusias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Településközpont vegyes területek	Teljes közművesítettség
Kereskedelmi-szolgáltató területek	Teljes közművesítettség
Ipari gazdasági területek	Teljes közművesítettség
KÜLTERÜLETEN:	
Különleges területek	Teljes közművesítettség
Közükekedési és közmü-elhelyezési, hírközülési területek	A feltárt terület közmüvesítettség mértékével azonos
Zöldterületek	Közmüvesítetlen
Mezőgazdasági területek	Közmüvesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közmüvesítetlen
KÜLTERÜLETEN:	
Kereskedelmi-szolgáltató területek	Részleges közmüvesítettség
Ipari gazdasági területek	Részleges közmüvesítettség
Ipari-mezőgazdasági területek	Részleges közmüvesítettség
Közükekedési és közmü-elhelyezési, hírközülési területek	A feltárt terület közmüvesítettség mértékével azonos
Erdőterületek	Közmüvesítetlen
Mezőgazdasági területek	Közmüvesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közmüvesítetlen

(...)

(3) A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK	TERVI JELE	LEGNAGYOBB SZINTTERÜLET-SŰRÜSÉG
Kereskedelmi-szolgáltató területek	Gks	1,2

(...)

Tóalmás legjelentősebb **gazdasági** termelő **tevékenységei** a belterületen elszórtan, illetve szélein, a belterülettel délre a Béke út mentén és a belterülettel északra a Csillag utca folytatásában működnek. A belterület déli szélén, a Béke út mellett kialakult egy települési szinten jelentősebb kereskedelmi-szolgáltató vállalkozási zóna. A központi belterülettel észak-keletre található a korábbi Tsz-major telephely, amely iparszerű mezőgazdasági termelő tevékenységek, vagy egyéb ipari-kereskedelmi vállalkozások számára lehet megfelelő. Ezen kívül még a belterületen található kisebb vállalkozások területei (pl. hűsüzem), melyek általában a lakóterületeken helyezkednek el.

(...)

A jelenlegi külterületeken **megelevő gazdasági területek** építési övezeti rendezését és építési célú hasznosítását az alábbiak szerint javasolja a terv:

- A belterülettel É-ra a Csillag utca folytatásában lévő volt Tsz-terület kereskedelmi-szolgáltató terület (Gks) célú hasznosítása.
- A belterület déli határa mellett a Béke út mentén megelevő gazdasági területen kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gks) terület hasznosítása.
- A 3107 j. úttól északra lévő külterületi gazdasági terület kereskedelmi-szolgáltató (Gks) területfelhasználásba sorolása.
- Az igazgatási terület keleti szélén a Szentmártonkátával határos területen megelevő gazdasági területen kereskedelmi-szolgáltató (Gks) területfelhasználás.

(...)



Az egyes terület-felhasználási egységek kötelező minimális közüemi közművesítettségének mértékét az alábbi táblázat rögzíti. A HÉSZ kidolgozása során legalább az alábbi táblázatban közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG NEVE	A KÖTELEZŐ MINIMÁLIS KÖZÜEMI KÖZMŰVESÍTETTSÉG MÉRTÉKE
KÜLTERÜLETEN:	
Kereskedelmi-szolgáltató területek	Részleges közművesítettség

(...)

ERDŐTERÜLETEK, FÁSÍTÁSOK

- (1) Biztosítani kell a meglévő erdőterületek védelmét és üzemterv alapján történő szakszerű fenntartását. Erdőterület más célú igénybevételére (megszüntetésére) csak kivételes esetben, a más célú igénybevétel egyéb területen való elhelyezhetőségének lehetetlensége esetén kerülhet sor. Ebben az esetben az erdészeti szakhatóság által meghatározott csereerdősítést a község igazgatási területén belül kell végrehajtani.
- (2) Biztosítani kell az erdőszűrség lehetőség szerinti növelését. Erdőtelepítésre való alkalmasság szempontjából vizsgálendő valamennyi természeti értéket nem képező, illetve az átlagosnál gyengébb termőképességű mezőgazdasági terület, valamint egyéb rendeltetésű, beépítésre nem szánt terület.
- (3) A mezőgazdasági tájfasítás meglévő elemeit meg kell tartani és ki kell egészíteni a fasorok, védősávok visszaállításával, telepítésével.
- (4) Az erdőterületeken csak a rendeltetésüknek megfelelő és a fenntartásukhoz elengedhetetlenül szükséges épületek helyezhetők el, jellegüknek, övezeti besorolásuknak megfelelően.
- (5) A településre vonatkozó Körzeti Erdőterv és az ennek alapján kiadott erdészeti üzemtervek TSZT-vel való összhangját távlatilag biztosítani kell.
- (6) A közutak és magánutak mentén erdőszűrsávok telepítése szükséges, ahol ez nem lehetséges, legalább egyoldali fasort kell telepíteni. A belterületi utcák legalább egyoldali fásításáról is gondoskodni kell.
- (7) Az utcafásításra vonatkozóan a polgármesteri hivatal ajánlást készíthet a telepítés során felhasználható fajtákról. Az ajánlás összeállításakor figyelembe kell venni tájlelleget, a növény-egészségügyi szempontokat, a kártevők elleni védelem szempontjait, a közművek (elektromos vezetékek) általi korlátokat, a közlekedés-biztonsági szempontokat, és a várható allergén hatásokat.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

- (1) A mezőgazdasági területek rendezésének célja a termelőterületek megóvása, az ökológiai alapú gazdálkodás feltételeinek elősegítése. Mindezt tájrendezési, tájvédelmi szempontok figyelembevételével, biztosítva az ökológiailag értékesebb területek megóvását, illetve művelési ág változás esetén törekedve az ebbe az irányba történő elmozdulásra.
- (2) Az övezet ökológiailag érzékeny, sérülékeny területei –jellemzően: természeti területnek minősülő gyepek és nádas területek- csak extenzív módon, a természetvédelmi szempontok figyelembe vételével művelhetők. E területek más célú igénybevétele és beépítése nem engedhető meg.
- (3) Az intenzív módon nem hasznosítható, ökológiai okokból korlátozott művelési mód alá eső területeken ki kell használni az ilyen célterületekre és célprogramokra szánt támogatási források igénybevétele, támogatni kell a területtulajdonosok illetve gazdálkodók ezirányú törekvéseit.
- (4) A mezőgazdasági területeken beépítés csak a terület művelésének, karbantartásának érdekében helyezhető el, a terület művelési ágának megfelelő gazdasági funkcióval, kivételesen, indokolt esetben, lakófunkcióval is kiegészítve.
- (5) A mezőgazdasági területeken törekedni kell a természetis tájhagyományt képező kultúrák, természetis módok, illetve hagyományos állattartás újraélesztésére, támogatására és fenntartására.
- (6) A területen elő kell segíteni a racionális földhasználat elveinek érvényesülését, az átlagosnál jobb minőségű területek intenzív termelésben tartását, a gyengébb termőhelyi adottságú területek extenzív hasznosítását, művelési ág váltását vagy erdőszűrsre való átadását.

(...)

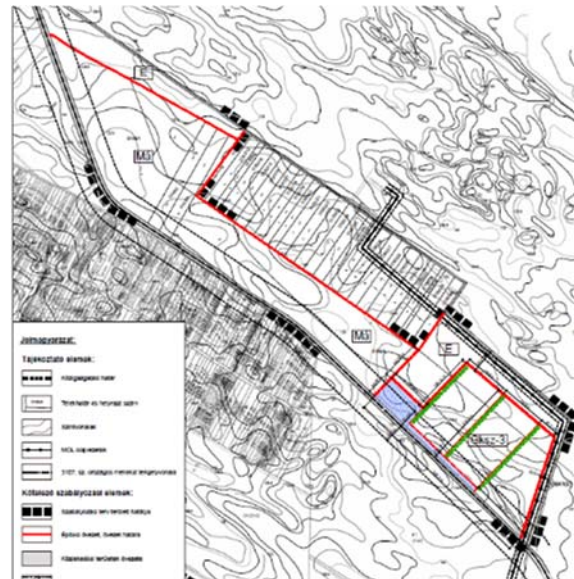
A Helyi Építési Szabályzat mellékletei a Belterületi Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) és a Külterületi Övezeti Terv.



A tervezési terület külterületen található, az övezeti tervlap szerint E jelű erdő övezetben, Má jelű mezőgazdasági övezetben és Gksz-3 jelű helyi gazdaságfejlesztő beruházás építési övezetben.

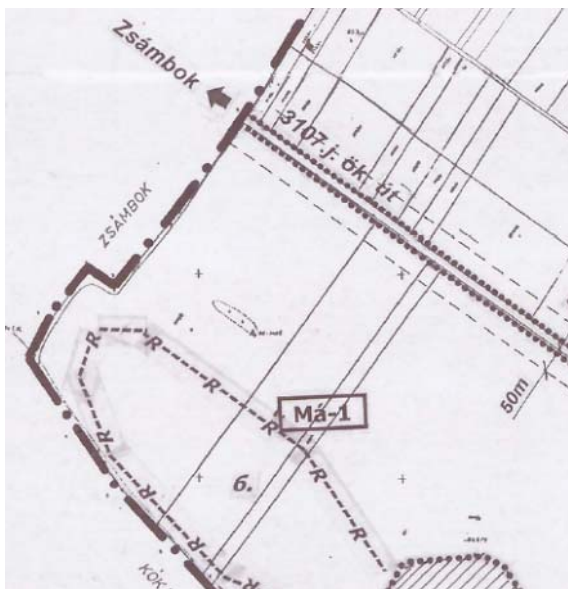
Az SZT-2 jelű szabályozási tervlapon a beépítésre szánt területek Gksz-3 jelű építési övezetbe soroltak, a 0148/10 telek „Javasolt magánút telke” szabályozóval, a 0148/11-13 hrsz-ú telkek „Javasolt fásítás” szabályozóval is érintettek. A 0148/9 hrsz-ú telek északi határán és a telek déli 20 méter szélességű részén fut végig a MOL olajvezetéke, a telkeket érinti továbbá a 3107 sz. közút 50 méteres védőtávolsága is.

A hatályos Övezeti Tervlap a 2014-es rendezési eszközök módosítása során a rendezéssel érintett területre hatályon kívül került (lásd: HÉSZ mód. 4. § (1) bekezdés). A területre az SZT-2 jelű szabályozási tervet kell alkalmazni.



Részlet a hatályos Szabályozási Tervből (0148/8-13 hrsz.)

A hatályos övezet tervlap a 060/2 hrsz-ú erdő területére Má-1 jelű mezőgazdasági övezetet határoz meg. A terület északi részét érinti a 3107 sz. közút 50 méteres védőtávolsága, míg a terület déli részét a 6. számú régészeti lelőhely. További szabályozó elem a rendezéssel érintett ingatlant nem érinti.



Részlet a hatályos Övezeti Tervből (060/2 hrsz.)

A Helyi Építési Szabályzat releváns előírásai:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

5. §

- (1) A már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás és az alapterület 10 %-át meg nem haladó egyszeri építés engedélyezhető).
- (2) A település területén nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) A felszíni vagy felszín alatti vizek mozgását befolyásoló építmények elhelyezése esetén az illetékes vízügyi hatóság szakhatóságként működik közre.
- (4) Az adott telek beépíthetőségét talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni:
 - a) folyóvíztől számított 100 m-en belül,
 - b) ha a talajvíz maximális szintje eléri vagy meghaladja az alapozás síkjától számított -1 m-t,
 - c) ha a talaj teherbírása nem felel meg a szilárdsági követelményeknek.
- (5) Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.
- (6) Oldalhatáros beépítésű építési övezetben, ha az adott építési teleknek az építési hely közterület felé eső határvonalán a telek szélessége a 20 m-t eléri vagy meghaladja, a szabadonálló beépítés szabályai szerinti szabadonálló beépítés is létesíthető, amennyiben ez a szomszédos telkek építési jogait vagy használatát nem csorbitja.
- (7) Homlokvonali kerítést létesíteni az OTÉK-nak megfelelően szabad, azzal a megkötéssel, hogy saroktelkek esetén a homlokvonali kerítés csak áttört, a kereszteződés beláthatóságát lehetővé tevő módon készülhet.
- (8) A település területén állattartó építmény elhelyezése esetén az állattartást szabályozó mindenkor érvényes helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.
- (9) Lakótelken lakókocsi és konténer csak az építési helyen belül helyezhető el.
 - a) Eredeti funkciójára használt lakókocsi engedély nélkül elhelyezhető.
 - b) Egyéb célra használt lakókocsi és konténer csak engedéllyel és csak ideiglenesen helyezhető el.
- (10) A település igazgatási területén antenna és egyéb gépészeti berendezés elhelyezése az utcai homlokzaton tilos. Antenna nem helyezhető el:
 - a) műemléki épületen és a hozzá tartozó telek területén,
 - b) műemléki környezet területén,
 - c) helyi értékvédelmi területen,
 - d) helyi védelem alatt álló épületen, építményen.
 Egyéb területeken antenna az épület legmagasabb pontjától számított 3 méteres magasságig helyezhető el.
- (11) Antennatorony nem helyezhető el
 - a) az állandó emberi tartózkodásra szolgáló épülettől 100 m-en belül,
 - b) helyi természeti érték, helyi tájérték 100 méteres környezetében, valamint
 - c) természeti területen, „ex lege” (a természetvédelmi törvény értelmében) védett területen és országos védettségű területen és 100 méteres környezetében.

(…)

GAZDASÁGI ÖVEZETEK

GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

15. §

- (1) Az építési övezetek területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsókert minimum 10 méter nagyságú lehet.
- (2) Az építési övezetekben olyan kereskedelmi-szolgáltató gazdasági és mezőgazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a lakó-, vegyes és üdülőterületekkel szomszédos telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.
- (3) Az építési övezetekben megadott legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges technológiai létesítmények, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni, a pontszerű építmény magassága legfeljebb a megengedett építménymagasság kétszerese lehet.
- (4) Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 200 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(…)



17/A. §¹¹
Gksz-3

A helyi gazdaságfejlesztő beruházás építési övezete

- (1) A Gksz-3 jelű építési övezet beépítése során a HÉSZ 3. § 4. § 5. § 15. § 28. § 58. § - aiban foglalt előírásait nem kell alkalmazni.
- (2) A Gksz-3 jelű, a helyi gazdaságfejlesztő beruházás építési övezetében olyan területek tartoznak, ahol a helyi gazdaságfejlesztő beruházások építményei helyezhetők el, vegyes funkciókkal, rendeltetésekkel.
- (3) A Gksz-3 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetések és a rendeltetéseket kiszolgáló építmények helyezhetők el:
 - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú rendeltetések,
 - b) a gazdasági tevékenységi célú rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c) a növénytermesztést, az állattartást és állattenyésztést kiszolgáló rendeltetések, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények,
 - d) az a) - c) pontokkal összhangban kiemelten hűtőház, vágópont, vágóhíd, kamionszervíz, és kamionmosó rendeltetések,
 - e) igazgatási és egyéb iroda rendeltetés,
 - f) kereskedelmi - szolgáltató, vendéglátó, sport rendeltetés,
 - g) gépjárművek elhelyezését biztosító építmény,
 - h) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - i) önálló üzemanyagtöltő,
 - j) az a) - i) pontokban meghatározott rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetések.
- (4) A Gksz-3 jelű építési övezet területén telkenként több önálló épület, építmény elhelyezhető.
- (5) A Gksz-3 jelű építési övezetben (a továbbiakban, ebben a § - ban: az övezetben) a telkekre meghatározott beépítési határértékek:

	BÉEPÍTÉSI MOD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZOLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Gksz-3	Szabadonálló	5 000 m ²	60 %	12,5 m	40 %

- (6) Az övezetben kialakított építési telken - az ütemezett termőföld-felhasználás érdekében - a szántó művelési ágban lévő földrészlet művelési ágának megváltoztatása - a végleges más célú hasznosítás - ütemezetten is megvalósítható, az építési telken belül az építéssel érintett területek ütemezett művelés alóli kivonásával.
- (7) Az övezetben:
 - a) az oldalkert mértéke: 10,0 méter,
 - b) a hátsókertr mértéke: 6,0 méter,
 - c) az előkert mértéke: 10,0 méter.
- (8) Az építés során a szabályozási terven jelölt védőtávolságot - a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásai szerint - kell figyelembe venni.
- (9) Az épületek legmagasabb pontja nem lehet nagyobb a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél, kivéve ha az épület magas-raktár vagy hűtött magas-raktár rendeltetést tartalmaz ebben az esetben az épület megengedett legnagyobb építménymagassága 20,0 méter. A megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke a rendeltetések kiszolgáló technológiai építmények megvalósítása esetén túlléphető, ebben az esetben az építmény legmagasabb pontja maximum 20,0 méter lehet.
- (10) Az övezetben a közművesítettség hiányos. Az övezetben fűtő kút és közműpótló berendezés (zárt rendszerű szennyvíztároló) telepíthető. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető, a magasabb szintű jogszabályi előírások figyelembevételével.
- (11) Az övezetben kerítés telekhatáron és telken belül bárhol elhelyezhető, kerítés építése a közterületi telekhatáron nem kötelező.
- (12) Az övezetben épület lapostetős, magastetős kialakítású egyaránt lehet.
- (13) Az övezetben épületek, építmények kialakítása során a homlokzatok esetében pasztell színek alkalmazandók, a tetőfedés esetében a ritkító színek kerülendőek.



- (14) Az övezetben magánút kialakítható. A magánút, és a közműellátást szolgáló műtárgyak elhelyezésére szolgáló telkek telekmérete lehet kisebb, mint az övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekterület mérete. Az övezetben kialakított magánút minimális szélessége 12,0 méter.
- (15) Magánút telkén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%, épület az övezetre meghatározott rendeltetések szerint szabadonálló beépítési móddal helyezhető el.
- (16) A szabályozási tervben a javasolt fásítással jelölt területen, 1 sorban egységes fasor telepíthető. Az övezetben a fásítás 14/16 cm törzskörméretű, kétszer iskolázott, nagy vagy közepes lombkoronát növelő egyedekből alakítandó ki, a telepítés tőtávolságát, a telepítésre kerülő faj habitusára tekintettel szükséges meghatározni, a tőtávolság 6 méternél nem lehet nagyobb. A növényalkalmazás során az ökológiai igényeknek megfelelő őshonos fa- és cserjefajok telepítendők.
- (17) Amennyiben egy, az övezetbe tartozó telkek, vagy telekrész több övezetben került meghatározásra, az övezetre meghatározott paraméter a telkek övezetre eső térmértékére kell, hogy érvényesüljön.

(...)

ERDŐ ÖVEZET

AZ ERDŐ ÖVEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 31. §

- (1) Az azonos övezetbe tartozó telkek összevonhatók.
- (2) Az erdőterületek a körzeti erdőterv alapján álló erdészeti üzemterveknek megfelelően tartandók fenn. Az erdőterületek művelését illetően az Állami Erdészeti Szolgálat területileg illetékes Igazgatósága gyakorolja a szakhatósági jogköröket.

AZ E JELŰ ERDŐ ÖVEZET (AZ ERDŐTERÜLETEK GAZDASÁGI CÉLÚ ÖVEZETE) 32. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
E	Szabadon álló	100.000 m ²	0,5 %	6,0 m	85 %

- (2) Az övezetbe tartozó erdők területét min. 85 %-ban faállománnyal kell betelepíteni, fennmaradó részüket gyepes és cserjés felületként kell kialakítani.
- (3) Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, mely vadföldként funkcionálhat.
- (4) Gazdasági épület elhelyezése esetén az legfeljebb 2 lakáscélú rendeltetési egységet is magában foglalhat.
- (5) Az övezet területén mezőgazdasági jellegű építmény is elhelyezhető, és a helyi állattartási rendeletnek megfelelő külterületi lakott helyekre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenység folytatható (haszonállattartás).
- (6) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy;
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - vízmedence;
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(...)



MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**
35. §

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

AZ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK (MÁ) ELŐÍRÁSAI
36. §

- (1) Az övezetben a mezőgazdasági termelés építményei, az agrárturizmus kiszolgáló építményei, és lakóépület létesíthetők. Lakóépület csak a gazdasági építménnyel egyidőben, vagy a mezőgazdálkodási célú épület elkészülte és használatba vételi engedélyének megléte után létesíthető.
- (2) A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két vendéglakás létesíthető.
- (3) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány¹ mértéke 95%.
- (4) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez technológiai okokból szükséges üzemi építmények (pl. silók) magassága legfeljebb kétszeresen haladhatja meg.
- (5) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
 - közműbecsatlakozási műtárgy;
 - közműpótló műtárgy;
 - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal);
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor;
 - kerti épített tűzrakóhely;
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - állatkifutó;
 - trágyatároló, komposztáló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő;
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- (6) A birtoktest képzés esetén a birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 15.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (7) A beépítettség a birtokközpont telkén legfeljebb 15% a birtoktest egészére vonatkozó beépítési maximum figyelembe vételével.

¹ a mezőgazdasági területek zöldfelületi aránya a telek összterületének és művelésből kivett területének különbözete alapján számított érték

A 2014-ben elfogadott módosítása során került a 0148/9 hrsz-ú ingatlan, - a tőle délre fekvő 0148/11-13 hrsz-ú ingatlanok gazdasági területfelhasználásban történő meghatározása és az akkori biológiai aktivitás (a továbbiakban: BIA) érték pótlása végett, - mezőgazdasági területfelhasználásból erdőterület területfelhasználásba.

2.3 Tóalmás Településképi Arculati Kézikönyve

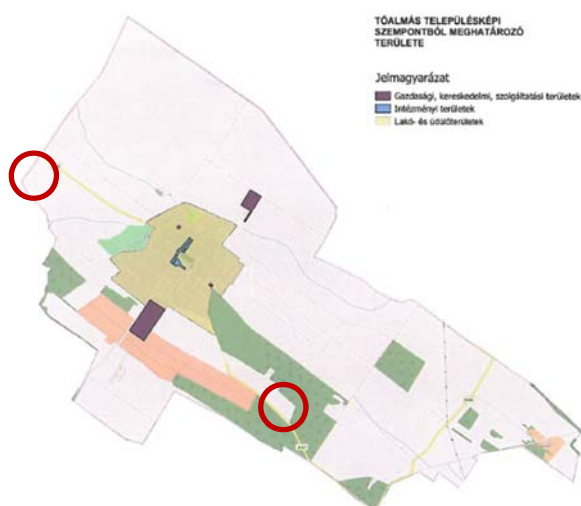
Tóalmás a 235/2017. (XII. 14.) önkormányzati határozattal fogadta el a Településképi Arculati Kézikönyvét. A kézikönyv a település közigazgatási területét több eltérő karakterű területbe sorolja.

A tervezési terület külterületen található, melyen a kézikönyv táji szempontból határozta meg az eltérő karakterű területeket. A fennálló általános gazdasági és mezőgazdasági üzemi területek, amelyek kiterjedése és megjelenése sem különül el markánsan a természeti környezettől, nem kerültek egyedi karakterterületként meghatározásra.



Jelen módosítást követően javasolható a kézikönyv kiegészítése és módosítása, a gazdasági terület önálló eltérő karakterű területként való feltüntetésével, amennyiben a terület településképi megjelenése a már meglévő gazdasági és a fejlesztési területek beépülése után hangsúlyosabban jelenik meg a tájban.

2.4 A hatályos településképi rendelet



A településképi védelméről szóló 7/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (TR) a településképi szempontból meghatározó területeket három fő kategóriába sorolja az alábbi ábra szerint.

A gazdasági fejlesztéssel érintett területen nem jelöl a rendelet gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató településképi szempontból meghatározó területet.

Jelen módosítással összefüggésben a TR módosítása javasolható, a szóban forgó gazdasági terület „Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területek” TSZM területbe sorolásával.

A TSZM területre vonatkozó hatályos TR előírások a következők:

11. Építmények anyaghasználatára vonatkozó követelmények a településképi szempontból meghatározó és az egyéb területekre

14. § (1) A tetőzet anyaghasználatára vonatkozó követelmények a településképi szempontból meghatározó (a továbbiakban: TSZM) és az egyéb területeken (a továbbiakban: ET), hogy a magastetős épületek tetőhéjalásánál a következőkben felsorolt anyagok alkalmazhatók

- a) hagyományos cserép,
- b) betoncserép,
- c) bitumenes zsindely,
- d) fémlemezfedés (horganyzott natúr, csak szürke, zöld, barna színekkel),
- e) zöldtető.

(2) A TSZM és az ET területeken a tetőzet színhasználatát során nem alkalmazható kék, fekete és rikító szín.

(3) A TSZM és az ET területeken a homlokzat anyaghasználatát során

- a) a következőkben felsorolt szín alkalmazható
 - aa) a fehér, a tört-fehér szín, a halvány és ezek árnyalatai,
 - ab) a földszínek, pasztellszínek,
- b) nem alkalmazhatók
 - ba) a fekete,
 - bb) a rikító
 - bc) a kék, a lila, a piros és a rózsaszín

és ezen színek hatásait keltő színek.

(2) A TSZM és az ET területeken a homlokzat részleges felújítása során eltérő vakolatszínezés nem alkalmazható.

12. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

15. § A TSZM lapostető kizárólag az intézményi vagy gazdasági rendeltetésű épületeken létesíthető.

13. Sajátos építmények elhelyezésére, egyéb műszaki berendezések és kerítésekkel kapcsolatos követelmények

16. § (1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek az egyéb területek. Helyi területi védelemmel érintett terület nem került meghatározásra így vonatkozó anyaghasználati követelményt a rendelet nem tartalmaz.

(2) A település igazgatási területén antenna és egyéb gépészeti berendezés elhelyezése az utcai homlokzaton tilos. Antenna nem helyezhető el:

- a) műemléki épületen és a hozzá tartozó telek területén,
- b) műemléki környezet területén,
- c) helyi értékvédelmi területen,
- d) helyi védelem alatt álló épületen, építményen.

(3) Antennatorony nem helyezhető el

- a) az állandó emberi tartózkodásra szolgáló épülettől 100 m-en belül,
- b) helyi természeti érték, helyi tájérték 100 méteres környezetében, valamint
- c) természeti területen, „ex lege” (a természetvédelmi törvény értelmében) védett területen és országos védettségű területen és 100 méteres környezetében.

(4) A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

(5) A településen új villamosenergia (közép- és kiefeszültségű, közvilágítási) hálózatokat illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját kizárólag térszín alatt földkábelbe fektetve lehet megvalósítani.

(6) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.

(7) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni illetve meglévő hálózat rekonstrukcióját megvalósítani vagy föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy más légkábeles - kiefeszültségű és közvilágítási, kábel TV-hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.

(8) 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.

(9) A település lakóterületein csak áttört kerítés alakítható ki.

(10) Lábazatos áttört kerítés kialakítása esetén a lábazatot 1/3, az áttört kerítésrészt 2/3 aránnyal kell kialakítani.

(11) Az áttört kerítés mellé belátás elleni védelemként őshonos fajokból kialakított sövény vagy cserjesor telepítése alkalmazható a 3. és 4. mellékletben felsorolt növényfajok figyelembe vételével.

(12) A kerítés anyaghasználata során

a) a következőkben felsorolt anyag alkalmazható:

- aa) vas,
- ab) fa,
- ac) kő,
- ad) tégl,

b) a kerítés lábazat esetén a következőkben felsorolt anyag alkalmazható:

- ba) kő,
- bb) tégl,
- bc) beton.

(13) A kerítés színezése során



- a) a természetesség hatását keltő földszínek, fehér, szürke és azok világos árnyalatai alkalmazhatóak, valamint az építőanyagok természetes színei;
 b) ríkító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.

2.5 Településrendezési vizsgálat

Tulajdon, telekméret, művelési ág és termérték vizsgálat

A rendezéssel érintett terület és a közvetlenül kapcsolódó közterületek, illetve a szomszédos ingatlanok telkei a hivatalos földhivatali adatok alapján az alábbi jellemzőkkel bírnak.

TERVEZÉSI TERÜLET INGATLANJAI*								
hrs.	művelési ág	telek területe (ha)	épület	épület területe (m ²)	tulajdonos	alrészlet	aranykorona érték	beépített / beépítetlen
0142	kivett országos közút	7,0007	-	-	állami terület	-	-	beépítetlen
0148/6	szántó (Sz6)	7,5905	-	-	természetes személy területe	-	44,8	beépítetlen
	szántó (Sz5)		-	-			51,3	
0148/8	szántó (Sz6)	1,0213	-	-	természetes személy területe	-	4,6	beépítetlen
	szántó (Sz5)		-	-			9,1	
0148/9	szántó (Sz6)	4,7136	-	-	természetes személy területe	-	2,3	beépítetlen
	szántó (Sz5)		-	-			13,9	beépítetlen
	szántó (Sz6)		-	-			32,9	beépítetlen
	szántó (Sz5)		-	-			6,1	beépítetlen
	szántó (sz6)		-	-			0,5	beépítetlen
0148/10	szántó (Sz 6)	0,9533	-	-	természetes személy területe	-	9,9	beépítetlen
0148/11	kivett telephely	2,5000	gazdasági épület	326,1039	természetes személy területe	-	-	beépített (1,30%)
0148/12	kivett udvar, parkoló	2,5004	-	-	természetes személy területe	-	-	beépítetlen
0148/13	kivett udvar, parkoló	2,4921	-	-	gazdasági társaság területe	-	-	beépítetlen
0149	kivett saját használatú út	1,1742	-	-	szövetkezeti terület	-	-	beépítetlen
0150/34	szántó (Sz5)	0,2013	-	-	természetes személy területe	-	3,1	beépítetlen
0150/35	szántó (Sz5)	0,5827	-	-	természetes személy területe	-	9,1	beépítetlen



TERVEZÉSI TERÜLET INGATLANJAI*								
hrsz.	művelési ág	telek területe (ha)	épület	épület területe (m ²)	tulajdonos	alrészlet	aranykorona érték	beépített / beépítetlen
0150/36	szántó (Sz5)	0,5640	-	-	természetes személy területe	-	8,8	beépítetlen
058	országos közút	3,9364	-	-	állami terület	-	-	beépítetlen
060/1	út	0,4512	-	-	önkormányzat területe	-	-	beépítetlen
060/2	erdő (e 1)	21,3633	-	-	természetes személy területe	-	252,1	beépítetlen
060/3	szántó (Sz6)	8,7668	-	-	természetes	a	89,8	beépítetlen
	legelő (L2)		-	-	személy	b	0,5	
	legelő (L2)		-	-	területe	c	0,9	

*a táblázat adatai a BFKH Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatai alapján kerületek feltüntetésre

Az adatszolgáltatás alapján a közvetlen módosítással érintett 0148/8-9 hrsz-ú telkek szántó művelési ágban lévő beépítetlen területek, míg a 060/2 hrsz-ú telek erdő művelési ágú terület, a hozzá csatlakozó ingatlanok közlekedési célú területek, illetve szántó művelési ágban lévő területek, továbbá művelés alól kivett beépített vagy beépítetlen területek.

A telkek beépítettségének vizsgálata

A táblázatban szereplő kialakult állapot vizsgálat adatai a BFKH Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása (földhivatali alaptérkép) alapján kerületek feltüntetésre.

Övezet	kialakítható legkisebb telekterület	beépítési mód	legnagyobb beépítettség	zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb építménymagasság
	(m ²)		(%)	(%)	(m)
E	100.000	szabadon álló	-	100	6,0 m
HRSZ.	telek területe	beépítési mód	kialakult beépítettség	kialakult zöldfelület	kialakult legnagyobb építménymagasság
	(m ²)		(%)	(%)	(m)
0148/9	47136,3616	-	0	100	-

Övezet	kialakítható legkisebb telekterület	beépítési mód	legnagyobb beépítettség	zöldfelület legkisebb aránya	legnagyobb építménymagasság
	(m ²)		(%)	(%)	(m)
Má	OTÉK szerint	-	OTÉK szerint	95 ¹	OTÉK szerint
HRSZ.	telek területe	beépítési mód	kialakult beépítettség	kialakult zöldfelület	kialakult legnagyobb építménymagasság
	(m ²)		(%)	(%)	(m)
0148/8	10.213,9940	-	0	100	-
060/2	213.633,2122	-	0	100	-



Övezet	kialakítható legkisebb telekterület	beépítési mód	legnagyobb beépítettség	zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb építménymagasság
	(m ²)		(%)	(%)	(m)
Gksz-3	5000	szabadon álló	60	40	12,5
HRSZ.	telek területe	beépítési mód	kialakult beépítettség	kialakult zöldfelület	kialakult legnagyobb építménymagasság
	(m ²)		(%)	(%)	(m)
0148/10	9533,2316	-	0	100	0
0148/11	25000,4215	szabadon álló	1,30 (326,1039 m ²)	97	~10,5
0148/12	25004,3131	- Beruházói adatszolg.: szabadonálló	0 Beruházói adatszolg.: 1,8 (454,35 m ²)	100 Beruházói adatszolg.: 92,6 (1847 m ²)	0 Beruházói adatszolg.: 4,5
0148/13	24921,3370	- Beruházói adatszolg.: szabadonálló	0 Beruházói adatszolg.: 2 (505,21 m ²)	100 Beruházói adatszolg.: 87,1 (3214,81 m ²)	0 Beruházói adatszolg.: 4,38

¹ HÉSZ 36.§ (3) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 95%, ahol rögzítésre kerül, hogy a legkisebb zöldfelületi arány az alábbiak szerint számítandó: a mezőgazdasági területek zöldfelületi aránya a telek összterületének és művelésből kivett területének különbözete.

Az adatszolgáltatásként kapott földhivatalai alaptérkép még nem tartalmazza teljes körűen a 0148/11-13 telkek valóságnak megfelelő állapotát, a jelenlegi beépítettséget.

A 0148/11 hrsz-ú ingatlanon két, a kamionok mosására és szerelésére alkalmas épület került kialakításra. A 0148/12 hrsz-ú ingatlanon egy kis alapterületű, két szintes konténer épület áll. A 0148/13 hrsz-ú telken megkezdődött a vágóhid épületének építése az érvényes építési engedély alapján.



0148/11 helyrajzi számú ingatlan
Forrás: saját készítésű helyszíni fotók



0148/12 helyrajzi számú ingatlan
Forrás: saját készítésű helyszíni fotó



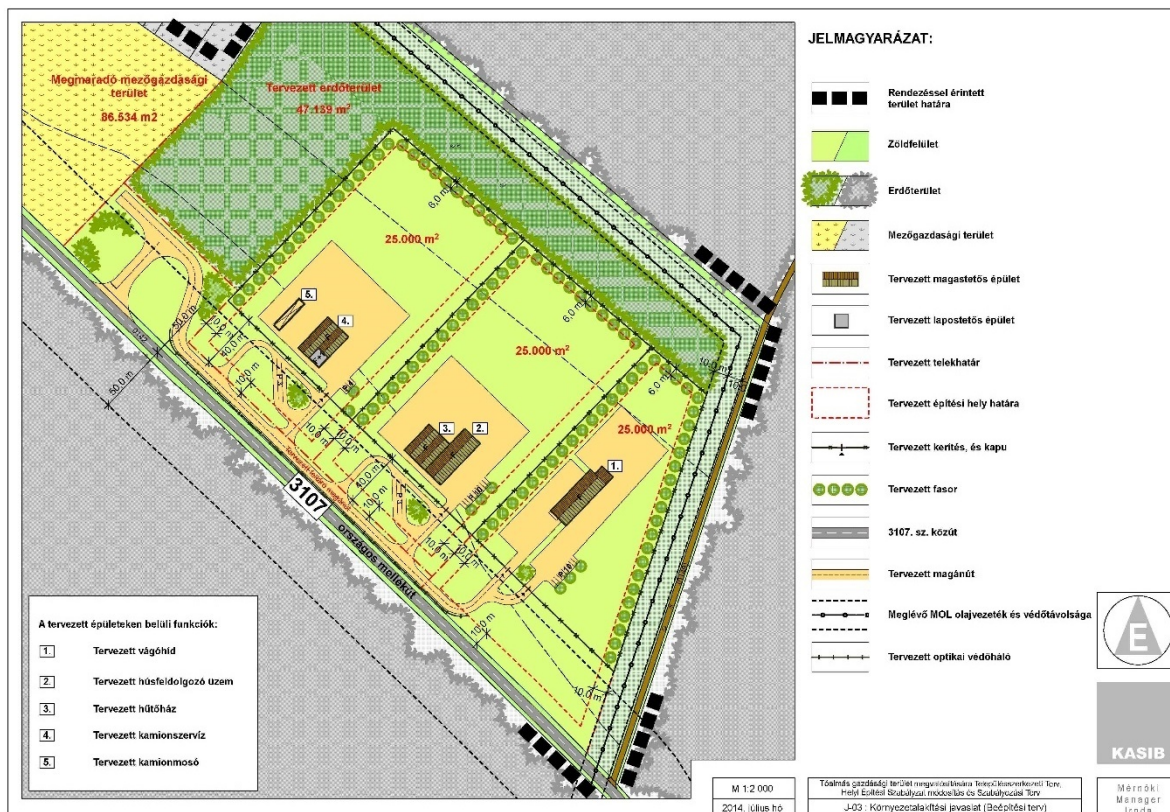
0148/13 helyrajzi számú ingatlan
Forrás: saját készítésű helyszíni fotó

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

III.1 ELŐZMÉNYEK

Jelen tervezési területre 2014-ben készült a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. által Tóalmás Község településrendezési eszközeinek módosítása a 156/2014. (XII. 11.) ÖK. számú határozattal elfogadott TSZT módosítás és a 17/2014. (XII. 15.) ÖK. számú rendelettel megállapított HÉSZ módosítás.

A módosítás a (telekalakítás előtti állapot szerint a 0148/4 hrsz-ú telekre készült. A tervezés során az Má jelű általános mezőgazdasági terület beépítésre szánt kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználásba és azzal összhangban kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetbe került, a kamionszerviz, hűtőház és vágópont, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek megvalósíthatósága érdekében. A biológiai aktivitásérték pótlása érdekében erdő területfelhasználás is meghatározásra került a telken belül.



A 0148/11-13 helyrajz számú ingatlanokon folyamatos a tervezett beruházások megvalósítása. A 0148/11 hrsz-ú telephelyen már működik a Toto-Truck Szerviz Kft., a 0148/12-13 hrsz-ú ingatlanokon az építkezés már folyamatban van az engedélyezett építészeti-műszaki tervek alapján.

A folyamatban lévő fejlesztések további fejlesztéseket generáltak, így a meglévő gazdasági terület területi kiterjesztése szükséges. Ennek érdekében a már kijelölt gazdasági területhez közvetlenül kapcsolódó területeken az építés lehetőségét biztosító területfelhasználás és

építési övezet meghatározása tervezett, biztosítva a kijelöléshez szükséges kötelezettségek teljesítésére alkalmas további területeket is.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tulajdonosi kérelmet, - és így a fejlesztés megvalósítását, - a 78/2019. (III. 28.) határozatával támogatta.

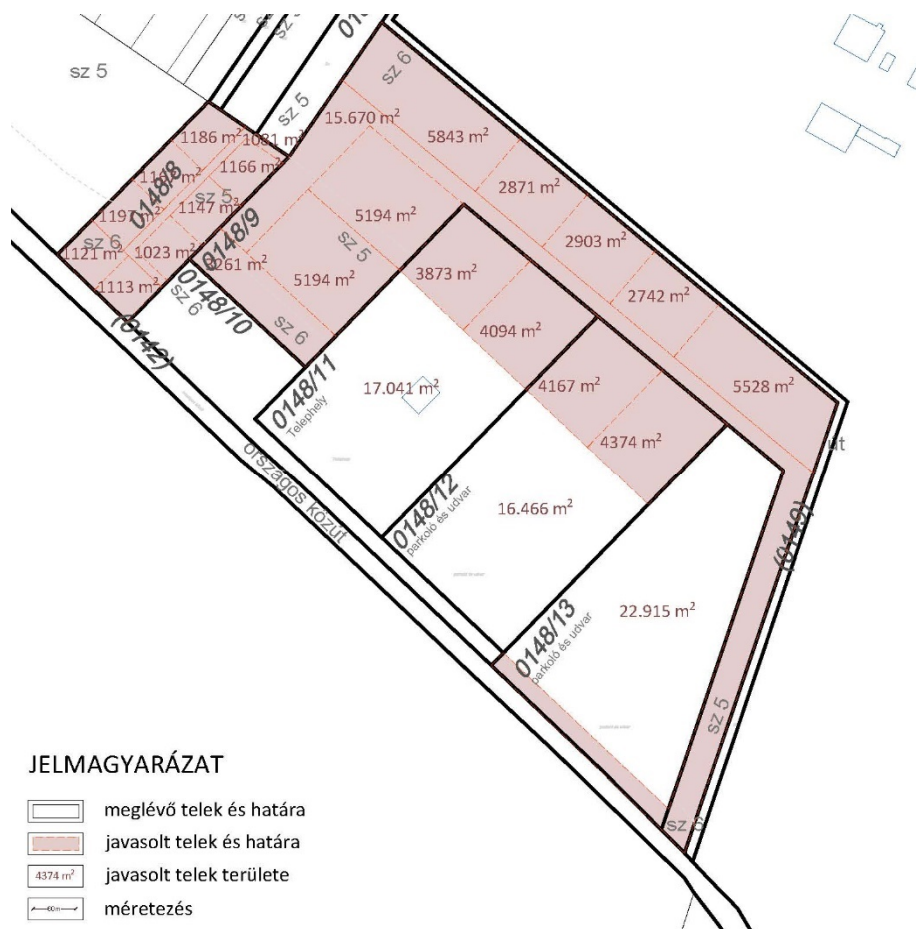
A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó kérelmet a 78/2019. (III. 28.) határozatával támogatta.

Jelen módosítás célja, a már meglévő beruházás további, a 0148/8-9 hrsz-ú telkeken történő fejlesztése, mind területi kiterjedésben, mind funkcióbővítésben. Az új beépítésre szánt terület meghatározásával a Trtv. előírásainak a figyelembevételével, a TSZT módosítással szükségessé váló erdőterület kijelölése a 060/2 hrsz-ú ingatlanon történik.

III.2 A FEJLESZTÉSI IGÉNY ÉS A TERVEZETT ÁLLAPOT

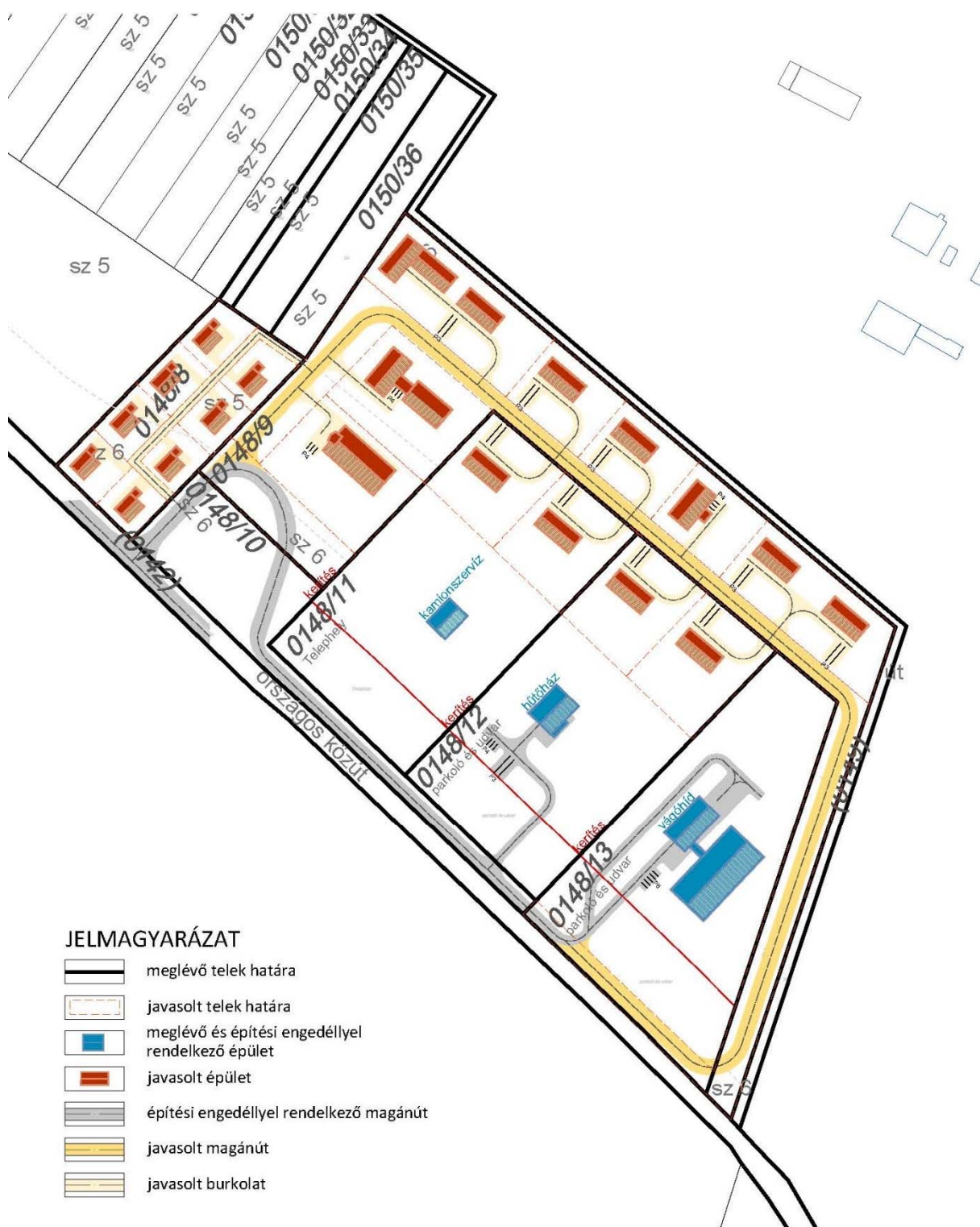
A 0148/8-9 hrsz-ú külterületi ingatlanon a tulajdonos gazdasági területek (több kisebb telek) kialakítását tervezi az alábbiak szerint:

- az állatfeldolgozáshoz kapcsolódó új funkciók: irodaház, raktárépület (hideg raktár);
- majorság (tanya kialakítása lakófunkcióval), állattartó telep (sertés, marha juh, vad);
- kamionszervízhez kapcsolódó raktár, vizsgabázis, gyártósor.



Telekalakítási javaslat

Forrás: BFKH Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály, Megrendelői adatszolgáltatás



Beépítési javaslat

Forrás: BFKH Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály, Megrendelői adatszolgáltatás

III.3 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A javaslat szerint a 0148/8-9 hrsz-ú telken új beépítésre szánt területként Gksz jelű kereskedelmi – szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás kerül meghatározásra, valamint ezzel összhangban - a kapcsolódó fejlesztés alatt álló területekre is érvényesülő, - Gksz-3 jelű építési övezet, a hatályos előírások módosításával. A területrendezési terveknek való megfelelés érdekében védőerdő települési területfelhasználás kerül kijelölésre a település külterületén található országos adattári erdőterület részét képező ingatlanon.

3.1 A településszerkezeti terv módosítási javaslata

Jelen TSZT módosítás során a 0148/8-9 hrsz-ú telken jelölt Má jelű általános mezőgazdasági terület és E jelű erdő területfelhasználás, Gksz jelű kereskedelmi – szolgáltató gazdasági területfelhasználásra módosul.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik. Az így tervezett Gksz területfelhasználás a fennálló és jelenleg is fejlesztés alatt álló gazdasági terület (Gksz) bővítési területe. A Gksz terület kijelölésével összefüggésben a területrendezési és egyéb szakági követelmények okán a 060/2 hrsz-ú telken védőerdő kerül kijelölésre (Má> Ev).



HRSZ.	MŰVELÉSI ÁG	TELEK TERÜLETE (ha)	TULAJDONOS	BEÉPÍTETT / BEÉPÍTETLEN	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS
0148/9	szántó (Sz6)	47136,3616	természetes személy területe	beépítetlen	E - erdőterület	Gksz – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	szántó (Sz5)					
	szántó (Sz6)					
	szántó (Sz5)					
	szántó (Sz6)					
0148/8	szántó (Sz6)	10213,9940	természetes személy területe	beépítetlen	Má – általános mezőgazdasági terület	Gksz – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	szántó (Sz5)					
060/2	erdő (E1)	213.633,2122	természetes személy területe	beépítetlen	Má – általános mezőgazdasági terület	Ev - védőerdő

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével járó területrendezési követelményeknek való megfelelés és a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása külön fejezetekben szerepel. (lásd „4.2 A módosítás területrendezési tervnek való megfelelősége” és „5.1 Tájrendezési javaslatok”).

A 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 – hétvégi ház 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 51. oldal:

(...)

Tóalmás legjelentősebb gazdasági termelő tevékenységei a belterületen elszórtan, illetve szélein, a belterülettel délre a Béke út mentén és a belterülettel északra a Csillag utca folytatásában működnek. A belterület déli szélén, a Béke út mellett kialakult egy települési szinten jelentősebb kereskedelmi-szolgáltató vállalkozási zóna. A központi belterülettel észak-keletre található a korábbi Tsz-major telephely, amely iparszerű mezőgazdasági termelő tevékenységek, vagy egyéb ipari-kereskedelmi vállalkozások számára lehet megfelelő. Ezen kívül még a belterületen találhatók kisebb vállalkozások területei (pl. húsüzem), melyek általában a lakóterületeken helyezkednek el.

(...)

Hatályos TSZT leírás 52. oldal:

(...)

A jelenlegi külterületeken meglévő gazdasági területek építési övezeti rendezését és építési célú hasznosítását az alábbiak szerint javasolja a terv:

- A belterülettel É-ra a Csillag utca folytatásában lévő volt Tsz-terület kereskedelmi-szolgáltató terület (Gkszt) célú hasznosítása.
- A belterület déli határa mellett a Béke út mentén meglévő gazdasági területen kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gkszt) terület hasznosítása.
- A 3107 j. úttól északra lévő külterületi gazdasági terület kereskedelmi-szolgáltató (Gkszt) területfelhasználásba sorolása.
- Az igazgatási terület keleti szélén a Szentmártonkátával határos területen meglévő gazdasági területen kereskedelmi-szolgáltató (Gkszt) területfelhasználás.

A jelenlegi külterületeken tervezett gazdasági területek építési övezeti rendezését és építési célú hasznosítását az alábbiak szerint javasolja a terv:

- A belterület déli határa mellett a Béke út mentén meglévő gazdasági területtel délre, valamint a természeti területektől és Natura2000 területektől a „volt zártkerti” területekig terjedően kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gkszt) terület hasznosítása.

(...)

158/2014. (XII. 11.) Önk. Kt. határozat hatályos TSZT leírás kiegészítése:

- I. A TSZT leírás a "Tervezett fejlesztési területek" fejezetben, "A jelenlegi külterületeken tervezett gazdasági területek" szövegrésszel kezdődő bekezdés kiegészül az alábbi francia bekezdéssel:
"- A belterülettel Dk-i irányban a 3107. sz. országos mellékút mellett elhelyezkedő 8,4459 ha nagyságú mezőgazdasági terület kereskedelmi - szolgáltató gazdasági területként történő hasznosítása a helyi gazdaságfejlesztés érdekében."
- II. A TSZT leírásában a "Szabályozási Terv alapján megvalósítható, a településszerkezeti tervben jelölt tervezett fejlesztési elképzelések" fejezet kiegészül az alábbi francia bekezdéssel:



"- A belterülettől Dk-i irányban a 3107. sz. országos mellékút mellett elhelyezkedő kereskedelmi - szolgáltató gazdasági terület, amely szabályozási terv alapján építhető be."

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
Közükekedési és közmü-elhelyezési, hírközülési területek	A feltárt terület közmüvesítettség mértékével azonos
Zöldterületek	Közmüvesítetlen
Mezőgazdasági területek	Közmüvesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közmüvesítetlen
KÜLTERÜLETEN:	
Kereskedelmi-szolgáltató területek	Részleges közmüvesítettség
Ipari gazdasági területek	Részleges közmüvesítettség
Ipari-mezőgazdasági területek	Részleges közmüvesítettség
Közükekedési és közmü-elhelyezési, hírközülési területek	A feltárt terület közmüvesítettség mértékével azonos
Erdőterületek	Közmüvesítetlen
Mezőgazdasági területek	Közmüvesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közmüvesítetlen

A fent idézett TSZT alfejezetek kiegészítése az alábbiak szerint javasolt:

A TSZT leírás a „Tervezett fejlesztési területek” fejezetben „A jelenlegi külterületeken tervezett gazdasági területek” szövegrésszel kezdődő bekezdés kiegészül az alábbi francia bekezdéssel:

- „Külterületen, a 3107 jelű főút mellett, a MOL olajkúttól délre található kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület mellett meglévő mintegy 8,5 ha nagyságú fejlesztés alatt álló kereskedelmi – szolgáltató gazdasági (Gksz) területhez kapcsolódó mintegy 5,74 ha nagyságú további Gksz terület kerül kijelölésre a helyi gazdaságfejlesztés megerősítése érdekében.”

A TSZT leírásban a „Szabályozási Terv alapján megvalósítható, a településszerkezeti tervben jelölt tervezett fejlesztési elképzelések” fejezet kiegészül az alábbi francia bekezdéssel:

- „Külterületen, a 3107 jelű Fő út mellett, a MOL olajkúttól délre található kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület mellett meglévő mintegy 8,5 ha nagyságú fejlesztés alatt álló kereskedelmi – szolgáltató gazdasági (Gksz) területhez kapcsolódó mintegy 5,74 ha nagyságú további Gksz terület, amely szabályozási terv alapján építhető be.”

A 2014 évben elfogadott TSZT módosítás során a TSZT módosítás az alábbi megállapításokat tette:

Tóalmás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § - ban, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 3.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján a település településszerkezeti tervében foglaltak megvalósítása érdekében az alábbi határozatot hozza:

I. Tóalmás Településszerkezeti Tervének leírása a jelen határozat SZ-1. jelű szöveges melléklete szerint módosul, illetve egészül ki.

II. Tóalmás Településszerkezeti Terve a jelen határozat mellékletét képező TSZTmód-1. jelű tervlap szerint módosul.



Szerkezeti Tervlap módosítás

JELMAGYARÁZAT	
	KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLET HATÁRA
	BÉEPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET HATÁRA
KÖZLEKEDÉS	
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT
	TELEPÜLÉSI MELLÉKÚT
	VÉDŐTÁVOLSÁG
LAKÓTERÜLET	
	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
VEGYESTERÜLET	
	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYESTERÜLET
GAZDASÁGI TERÜLET	
	KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ
ÜDÜLŐTERÜLET	
	HÉTVEGIHÁZAS
	ÜDÜLŐHÁZAS
ERDŐTERÜLET	
	ERDŐ
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

III. A Településszerkezeti Terv módosítás az alábbi táblázatban szereplő területfelhasználás változást tartalmazza:

A TSZT módosítással érintett telek							
(hrsz.)	telekmérete	meglévő művelési ága	TSZT-ben meghatározott meglévő területfelhasználása és (területe ha)		A TSZT - ben tervezett területfelhasználás módosítás javaslata és (területe ha)		A TSZT-ben meghatározásra javasolt területfelhasználás és (területe ha)
0148/4	25,1233	szántó	"E" erdő	3,3086	változatlan		"E" erdő 3,3086
			"Má"mező gazdasági	21,8147	"E" erdő	+ 4,714	4,714
					"Gksz" Kereskedelmi - szolgáltató terület	+ 8,4459	"Gksz" 8,4459
					"Má"	- 8,6548	8,6548

IV. A területfelhasználás változással a település közigazgatási területére vonatkozó BIA egyenleg változás : + 0,49.

V. A területfelhasználás változással mezőgazdasági térségi területfelhasználású területen 8,4459 ha beépítésre szánt kereskedelmi - szolgáltató gazdasági terület kijelölése történik, az alábbi táblázat tartalmazza a vonatkozó térségi területi mérleget:

Tóalmás mezőgazdasági térségben meghatározott területe (ha)	OTrT 6. § (1) szerint számított 85%-os korlátozás területe (ha)	OTrT 6. § (1) szerint számított 15%-os lehetőség területe (ha)	A tervezett Gksz terület térmértéke (ha)	A mezőgazdasági térségből felhasznált területi arány (%-ban)	A mezőgazdasági térségben a "felhasználható" maradvány terület (ha, %)
2894,37 ha	2460,2145	434,1555	8,4459	0,45 %	425,7096 98,05 %

A tervezett kereskedelmi - szolgáltató gazdasági terület kijelölés megfelel az OTrT - ben rögzített mezőgazdasági térségre vonatkozó követelményeknek, ezt a fenti térségi területi mérleg igazolja.

3.2 A helyi építési szabályzat módosítási javaslata

Az újonnan kijelölt Gksz terület, fennálló Gksz területfelhasználási egységhez kapcsolódik közvetlenül. Az újonnan kijelölt terület rendeltetésében és szerkezetében is egy egységet képez a meglévő, jelenleg is fejlesztés alatt álló gazdasági területtel, így a terület egy településszerkezeti egységet képez. Ennek okán a meglévő és fejlesztés alatt álló építési telkekre hatályos Gksz-3 jelű építési övezet érvényesítése javasolt az újonnan építési övezetbe sorolt területre is.

A Gksz-3 jelű építési övezet egyes paramétereiben és előírásaiban módosítás illetve korrekció javasolt, a tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében, az alábbiak szerint:

A Gksz-3 építési övezetre vonatkozó hatályos HÉSZ előírásokban a javasolt módosítások korrektúrában jelennek meg, a keretezett részekben szerepelnek a kapcsolódó magyarázatok.

17/A. §¹
Gksz-3

A helyi gazdaságfejlesztő beruházás építési övezete

- (1) A Gksz-3 jelű építési övezet beépítése során a HÉSZ 3. §, 4. §, 5. §, 15. §, 28. §, 58. § - aiban foglalt előírásait nem kell alkalmazni.
- (2) A Gksz-3 jelű, a helyi gazdaságfejlesztő beruházás építési övezetébe olyan területek tartoznak, ahol a helyi gazdaságfejlesztő beruházások építményei helyezhetők el, vegyes funkciókkal, rendeltetésekkel.
- (3) A Gksz-3 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetések és a rendeltetéseket kiszolgáló építmények helyezhetők el:
 - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú rendeltetések, **raktárak,**
 - b) a gazdasági tevékenységi célú rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, **illetve tanya telken önálló lakóépület, legfeljebb egy lakás kialakításával;**
 - c) a növénytermesztést, az állattartást és állattenyésztést kiszolgáló rendeltetések, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények,
 - d) az a) - c) pontokkal összhangban kiemelten hűtőház, vágópont, vágóhíd, kamionszervíz, és kamionmosó rendeltetések,
 - e) igazgatási és egyéb iroda rendeltetés,
 - f) kereskedelmi - szolgáltató, vendéglátó, sport rendeltetés,
 - g) gépjárművek elhelyezését biztosító építmény,
 - h) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - i) önálló üzemanyagtöltő,
 - j) az a) - i) pontokban meghatározott rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetések.
- (4) A Gksz-3 jelű építési övezet területén telkenként több önálló épület, építmény elhelyezhető.
- (5) A Gksz-3 jelű építési övezetben (a továbbiakban ebben a § - ban: az övezetben) a telkekre meghatározott beépítési határértékek:

	BEÉPÍTÉSI MOD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Gksz-3	Szabadonálló	5-000 1000 m ²	60 %	12,5 m	40 25 %

¹ Kiegészítette a 17/2014.(XII.15.) önkormányzati rendelet 3.§ (1) bekezdése, hatályos 2014.december 21-től.



- (6) Az övezetben kialakított építési telken - az ütemezett termőföld-felhasználás érdekében - a szántó művelési ágban lévő földrészlet művelési ágának megváltoztatása - a végleges más célú hasznosítás - ütemezetten is megvalósítható, az építési telken belül az építéssel érintett területek ütemezett művelés alóli kivonásával. **Az övezetben tanya telek kialakítható.**
- (7) Az övezetben:
- a) az oldalkert mértéke: 40,0 **6,5** méter,
 - b) a hátsókert mértéke: 6,0 méter,
 - c) az előkert mértéke: 10,0 méter.
- (8) Az építés során a szabályozási terven jelölt védőtávolságot - a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásai szerint - kell figyelembe venni.
- (9) Az épületek legmagasabb pontja nem lehet nagyobb a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél, kivéve ha az épület magas-raktár vagy hűtött magas-raktár rendeltetést tartalmaz ebben az esetben az épület megengedett legnagyobb építménymagassága 20,0 méter. A megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke a rendeltetések kiszolgáló technológiai építmények megvalósítása esetén túlléphető, ebben az esetben az építmény legmagasabb pontja maximum 20,0 méter lehet.
- (10) Az övezetben a közművesítettség hiányos. Az övezetben fűtő kút és közműpótló berendezés (zárt rendszerű szennyvíztározó) telepíthető. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető, a magasabb szintű jogszabályi előírások figyelembevételével.
- (11) Az övezetben kerítés telekhatáron és telken belül bárhol elhelyezhető, kerítés építése a közterületi telekhatáron nem kötelező.
- (12) Az övezetben épület lapostetős, magastetős kialakítású egyaránt lehet.
- (13) ~~Az övezetben épületek, építmények kialakítása során a homlokzatok esetében pasztell színek alkalmazandók, a tetőfedés esetében a rikító színek kerülendők.~~
- (14) Az övezetben magánút kialakítható. A magánút, és a közműellátást szolgáló műtárgyak elhelyezésére szolgáló telkek telekmérete lehet kisebb, mint az övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekterület mérete. Az övezetben kialakított magánút minimális szélessége ~~42,0~~ **10,0** méter, amely legfeljebb 8 építési telkek feltárását szolgáló magánút kialakítása esetén 6,0 méterre csökkenthető.
- (15) Magánút telkén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke ~~5~~ **10** %, épület az övezetre meghatározott rendeltetések szerint szabadonálló beépítési móddal helyezhető el.
- (16) A szabályozási tervben a javasolt fásítással jelölt területen, 1 sorban egységes fasor telepíthető. ~~Az övezetben a fásítás 14/16 cm törzskörméretű, kétszer iskolázott, nagy vagy közepes lombkoronát növelő egyedekből alakítandó ki, a telepítés tőtávolságát, a telepítésre kerülő faj habitusára tekintettel szükséges meghatározni, a tőtávolság 6 méternél nem lehet nagyobb. A növényalkalmazás során az ökológiai igényeknek megfelelő őshonos fa és cserjefajok telepítendőek.~~



- (17) Amennyiben egy, az övezethez tartozó telek, vagy telekrész több övezetben került meghatározásra, az övezetre meghatározott paraméter a telek övezetre eső térmértékére kell, hogy érvényesüljön.

Tervezett szabályozási elemek:

Tervezett telekalakítás

A rendezéssel érintett 0148/8-9 hrsz-ú telkek megosztása tervezett, a gazdasági funkciónak megfelelő telekmérettel, nagyságrendileg 1000, 2000 illetve 5000 m² teleknagyságban. A rendeltetésnek megfelelő telekmegosztások érdekében a Gksz-3 övezetre meghatározott legkisebb kialakítható telekméret szabályozó módosítása javasolt.

Tervezett közlekedési feltárás

A telekmegosztás a kialakuló telkek közlekedési feltárásának a biztosításával valósítható meg. A településszerkezeti egységben meglévő - közlekedési terv alapján megvalósított - magánúthálózathoz való csatlakozással javasolt magánútként kiépíteni az újonnan alakuló építési telkek közlekedési kapcsolatát. Ezzel a 3107 jelű főút már kiépített útcsatlakozása mellett, további, új útcsatlakozást nem kell kiépíteni.

Tervezett beépítés

Az építési telkeken szabadonálló beépítési móddal, az alábbi rendeltetések elhelyezése tervezett:

- a vágóponthoz és hústermékfeldolgozáshoz kapcsolódó új funkciók: iroda, raktár, hideg raktár;
- a vágópont működésének megkönnyítését szolgáló új funkció: állattartó telep (sertés, marha juh, vad);
- a vágópont működtetését elősegítő, lakhatást is biztosító új funkció: majorság, tanya lakófunkcióval;
- kamionszervízhez kapcsolódó raktár, vizsgabázis, gyártósor.

Építési hely meghatározása

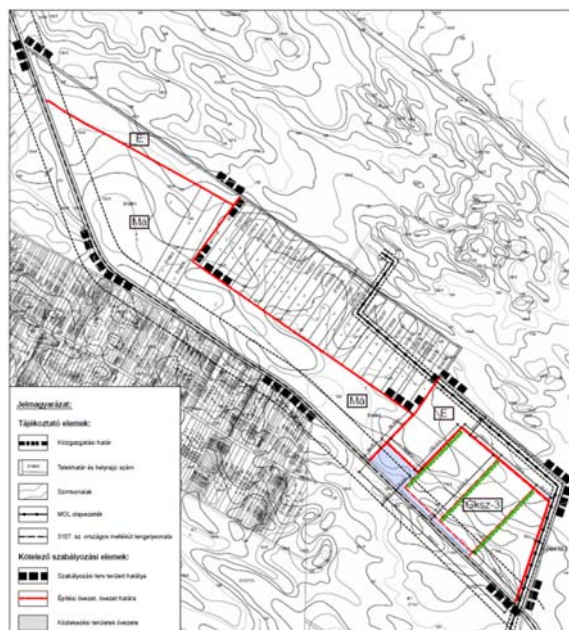
Az újonnan tervezett rendeltetések és a minimálisan kialakítható telekméret módosítása miatt, az oldalkert méretének a módosítása javasolt, a racionális beépítések megvalósítása érdekében.



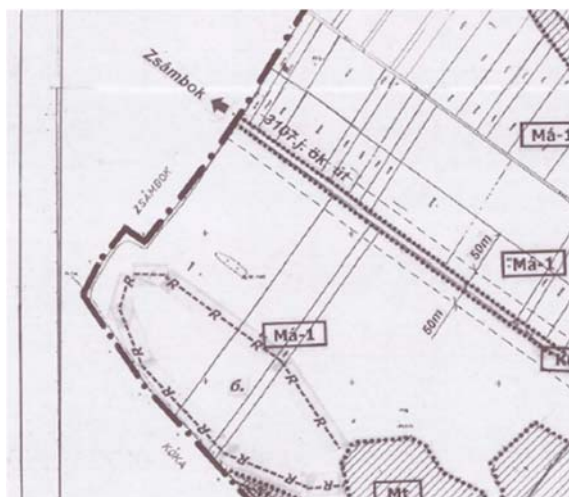
Tervezett szabályozási terv:

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a 060/2 hrsz-ú ingatlan kapcsán a HÉSZ mellékletét képező ÖT-1: Külterületi övezeti tervlap (M=1:10000) módosítása, valamint szintén a HÉSZ mellékletét képező SZT-2 jelű Szabályozási terv a gazdaságfejlesztő beruházások területére (M=1:2000) tervlap teljes egészének cseréje szükséges.

HATÁLYOS ÁLLAPOT



TERVEZETT ÁLLAPOT



III.4 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4.1 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

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

Az Trtv. 90. § alábbi idézett (1) és (1a) bekezdései alapján, - mivel jelen településrendezési eszköz egyeztetése 2019. május hóban indult az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével, - **jelen tervezési folyamatban a Trtv. rendelkezéseit kell alkalmazni.**

„A Trtv. 90. § (1) E törvény rendelkezéseit - figyelemmel az (1a) bekezdésben foglaltakra is - a hatálybalépését követően indult 3. § (1) és (3) bekezdés szerinti eljárásokban kell alkalmazni.

(1a) Ha e rendelkezés hatálybalépésekor - a településrendezési eszköz módosításánál - az érintett államigazgatási szervet első alkalommal már megkeresték, a települési önkormányzat választhat, hogy e törvény és a végrehajtására kiadott miniszteri rendelet térségi területfelhasználási és övezeti szabályait, vagy a 2019. március 14-én hatályos Országos Területrendezési Tervről, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéről szóló törvények térségi területfelhasználási és övezeti szabályait alkalmazza. A településrendezési eszközök e bekezdés szerinti módosítása nem mentesíti a települési önkormányzatot a 91. § (2) bekezdésében, 92. § (1) bekezdésében és 93. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének teljesítése alól.”

A Trtv. lent idézett 90. § (2) bekezdése alapján **a hatályos TSZT-ben meghatározott beépítésre szánt területeket továbbra is beépítésre szánt területként kezeljük:**

A Trtv. 90. § (2) A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési eszköz tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési eszköz e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.

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.





OTrT 2. Melléklet: Szerkezeti Tervlap kivonata
 Forrás: Lechner Tudásközpont, 2018

Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Főút (tervezett)

Alaptérképi elemek

- Település közigazgatási határa

A vizsgált terület mezőgazdasági térségben helyezkedik el, melyet erdőgazdálkodási térség határol északról, keletről és délről. A módosítás során mezőgazdasági térségben új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért területrendezési megfelelőséget igazoló munkarész kerül kidolgozásra (lásd a „4.2 módosítás területrendezési tervnek való megfelelősége” című fejezetet). Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egy időben a biológiai aktivitásérték szinten tartása és a Trtv. 12.§ (3) bekezdés megfeleltetése érdekében a település külterületén erdőgazdálkodási térségben véderdő kerül kijelölésre.

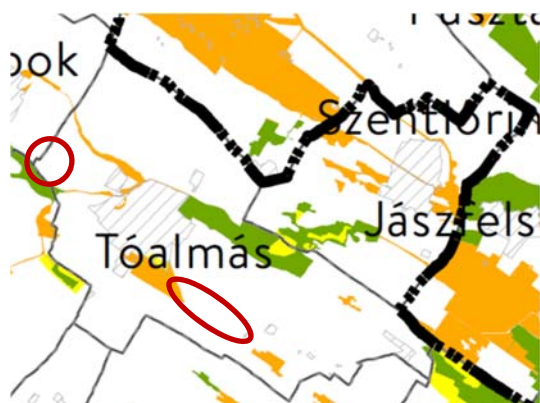
Az Trtv. 2. melléklete szerint Tóalmás területét érintő szerkezeti elem a következő:

- 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 puffertérületének övezete

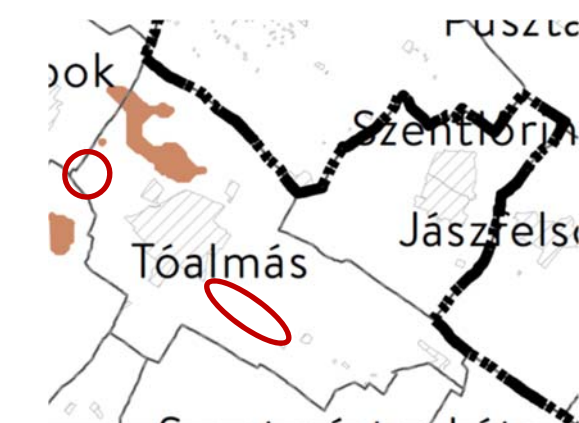
Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

1. Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, puffertérületének övezete

(Trtv. 25-27. §)

A tervezési területet nem érinti.



2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

(Trtv. 28. §)

A tervezési területet nem érinti.



3. Erdők övezete

(Trtv. 29-30. §)

A tervezési területet nem, azonban az erdő kijelölést érinti.



1. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

(MvM rendelet 2. §)

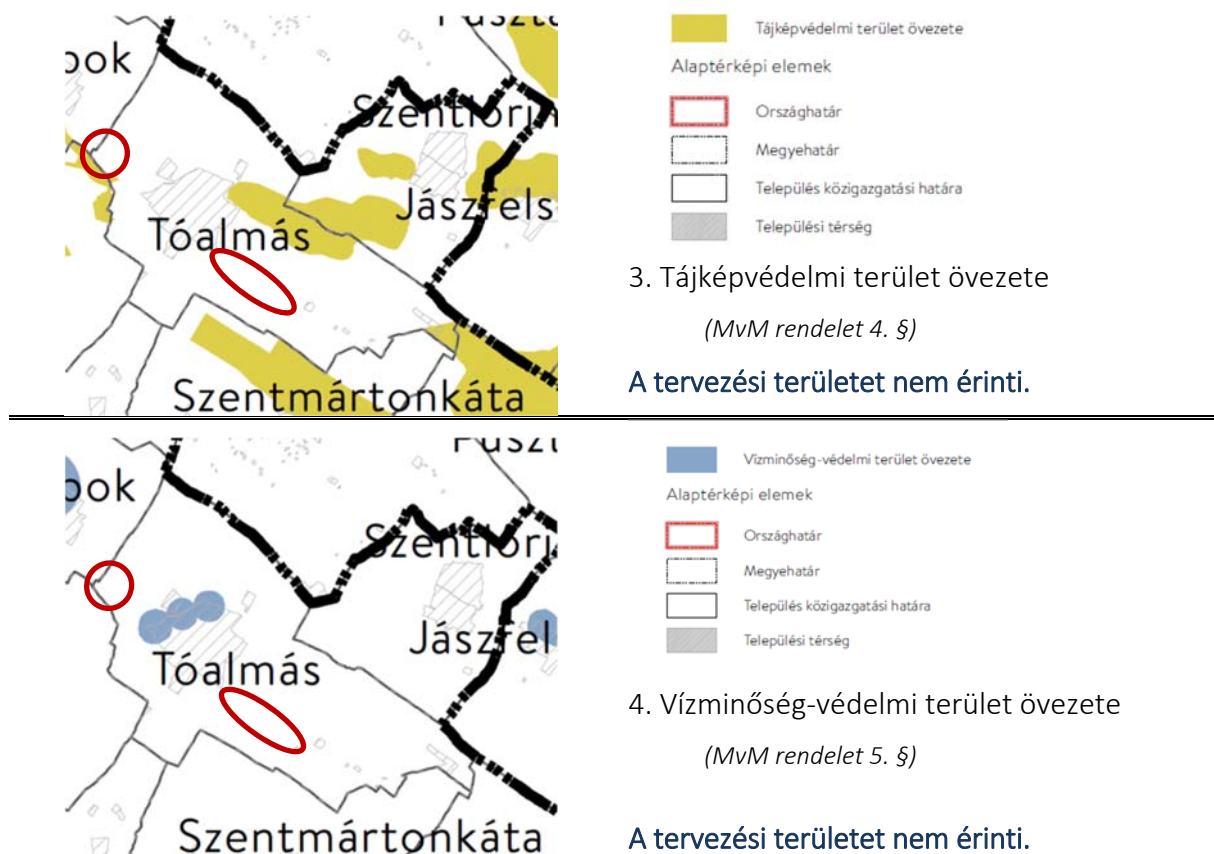
A tervezési területet nem érinti.



2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

(MvM rendelet 3. §)

A tervezési területet nem érinti.



PEST MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV (PMTrT)

Pest megye területrendezési tervéről a Pest Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Pest Megyei Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete rendelkezik. A megyei területrendezési terv alapvető célja, hogy meghatározza a megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a térség területi, táji, természeti adottságaira. Az OTTrT előírásait alapvetően a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) hivatott értelmezni, pontosítani. A település nem része egyik kiemelt térségnek (Budapesti Agglomeráció, Balaton Kiemelt Üdülőkörzet) sem.

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

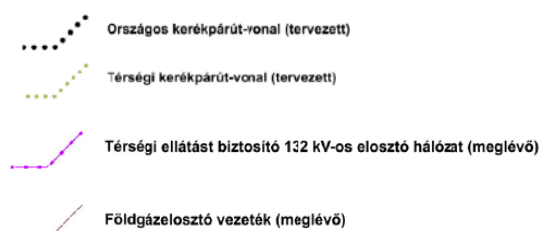
- hagyományos vidéki települési térség;
- **erdőgazdálkodási térség;**
- **mezőgazdasági térség.**

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

- főút (meglévő és tervezett),
- térségi kerékpárút eleme,
- térségi ellátást biztosító 120 kV-os elosztó hálózat eleme.
- földgázelosztó vezeték.



PMTrT tervezet – Térségi Szerkezeti Terv (kivonat) és
jelmagyarázat



A módosítással érintett terület mezőgazdasági térségben fekszik, míg az erdőkielöléssel érintett terület erdőgazdálkodási térségben helyezkedik el. A műszaki infrastruktúra hálózatok közlekedési és közmű elemeinek vonatkozásában a módosítással érintett területet közvetlenül egyetlen elem sem érinti.

Az OTTrT 11.§ b) bekezdése alapján a mezőgazdasági és erdőgazdálkodási 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 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba kerül, mely területi kijelölés megfelel a fenti jogszabálynak.**

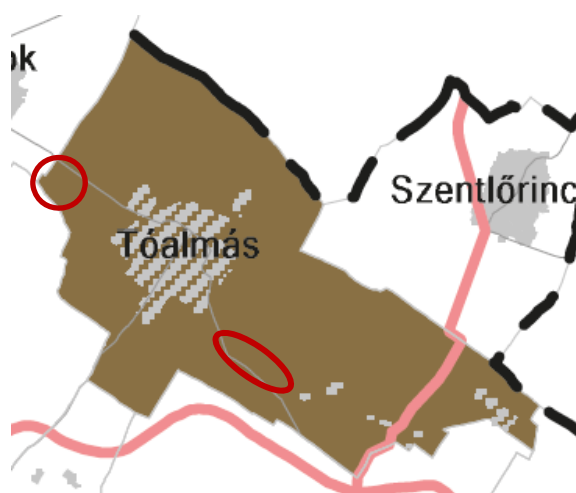
Az erdőgazdálkodási térség tekintetében a Trtv. 29.§-át kell figyelembe venni:

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”

A fenti szabály alapján **erdőgazdálkodási térségen belül** az erdőterület területfelhasználási egység kijelölése nem ellentétes a előírásokkal, így **a védőerdő terület területfelhasználás kijelölés megfelel a fenti jogszabálynak.**

Az övezeti terveket Pest Megye Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020.(VI.30.) önkormányzati rendeletének mellékletei tartalmazzák (PMTrT). A PMTrT övezetek közül az alábbiak nem érintik Tóalmás közigazgatási határát:

- 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

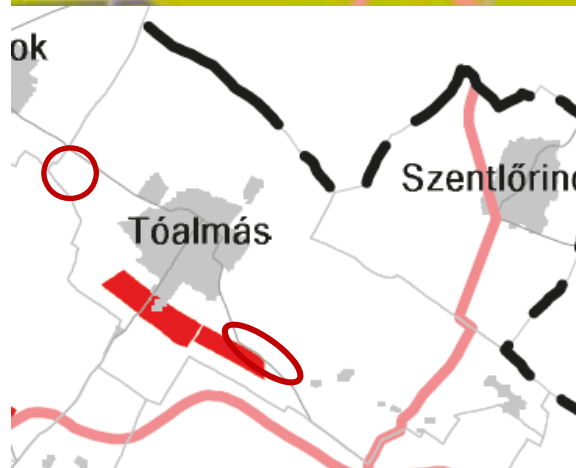


Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település

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

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

A módosítással érintett területeket a PMTrT ásványi nyersanyagvagyon által érintett település és a turisztikai fejlesztések támogatott célterülete elnevezésű övezetek érintik. Az övezetekre vonatkozó előírásokat a miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletet és a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete tartalmazza:

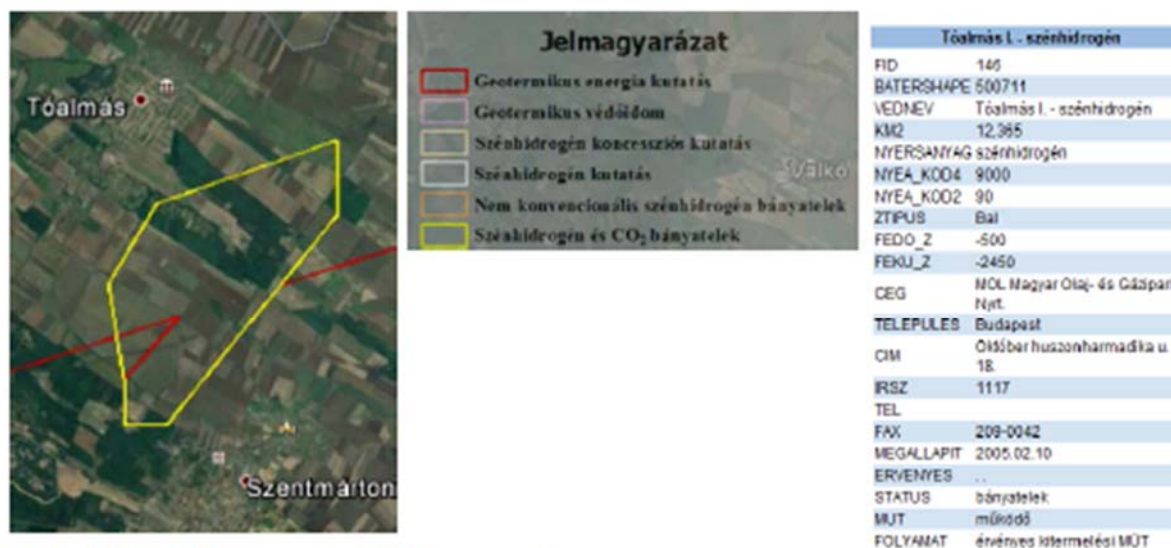
MvM

- 8.5** (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A hatályos településrendezési eszközök nem jelölnek Tóalmás területén sem ásványvagyonnal érintett területet, sem ennek kitermelésével érintett bányatelket. Az Önkormányzat 2020-ban készítette el Településfejlesztési Konceptióját és ahhoz a teljes település területére Megalapozó Vizsgálatát, melyben az alábbiak kerültek rögzítésre:

A Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztályának adatszolgáltatása szerint Tóalmás község közigazgatási területén sem nyilvántartott szilárd halmazállapotú ásványvagyon, sem ennek kitermelésével érintett aktív bányatelek nincs.

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat „Fölhagyott és működő bányák Magyarországon” című térképe működő szénhidrogén bányateleket (sárga) jelöl Tóalmás területén, illetve geotermikus kutatás alá vont területet (piros).



K8. ábra: Működő és felhagyott bányák Magyarországon

Forrás: http://gis.teir.hu/teirgis_banyaszat/

Az erdőterület területfelhasználással kijelölt terület nem érintett ásványi nyersanyagvagyonnal, azonban a tervezési terület igen, amelyen áthalad a szabályozási terven is feltüntetett MOL olajvezetéke. A szükséges területfelhasználás változások nem ellentétesek az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó előírásokkal.

PMTTrT

- 11. §** A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

A települési területfehasználási kijelölések nem turisztikai célú fejlesztések, az érvényes területrendezési követelményekkel összhangban vannak, azokkal nem ellentétesek.

4.2 A módosítás területrendezési tervnek való megfeleléssége

Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén

„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 az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*
- (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 újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt terület nem ellentétes a TrTv. rendelkezéseivel, ugyanis

- A település területén az OTTrT szerinti mezőgazdasági térségben 2894,37 ha terület került meghatározásra, melyen a tervezés során 5,74 ha (0,2 %) gazdasági terület kerül kijelölésre, mely települési területfelhasználási kijelölés megfelel a Trtv. 11.§-a szerinti előírásnak.
- A település területén erdőgazdálkodási térségben 21,36 ha erdőterület kerül kijelölésre, mely megfelel a Trtv. 11.§-a szerinti előírásoknak.
- Az új beépítésre szánt terület már meglévő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységhez közvetlenül csatlakozik.
- Az új beépítésre szánt terület nem okozza Tóalmás más településsel való összenövését.



- A települési térségben a hatályos TSZT területfelhasználási rendszere szerint nincs a tervezett fejlesztésnek megfelelő terület, továbbá az új funkció szorosan kapcsolódik a már meglévő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen megvalósuló fejlesztéshez.
- A tervezési területen kívül a jogszabályban előírt területnagyságnál nagyobb véderdő kerül kijelölésre.

Az idézett területrendezési követelmények alapján a szóban forgó **0148/8-9 hrsz-ú telek** beépítésre szánt területté történő kijelöléséhez, amelynek **területe 57.350,3556 m², a telek területének 5%-ának megfelelő kiterjedésű területen, vagyis 2867,5178 m²-en** zöldterületet vagy **védőerdőt kell kijelölni**. A tervezett fejlesztés tulajdonosi elképzelés, zöldterület kijelölésére az önkormányzat nem határozott meg alkalmas területet, továbbá a terület elhelyezkedése és rendeltetése okán a zöldterület kijelölése nem támogatható, így **a hivatkozott területrendezési követelményeknek való megfelelést a 060/2 hrsz-ú ingatlanon védőerdő kijelöléssel javasolt meghatározni, melynek nagysága 213.633 m².**

III.5 SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

5.1 Tájrendezési javaslatok

A terület külterületen, a 3107 jelű Fő út mellett helyezkedik el közel sík területen, melyet szántó, kezdetlegesen beépített gazdasági terület és erdős területek vesznek körül. A fejlesztéssel érintett 0148/8-9 hrsz-ú ingatlan általános mezőgazdasági terület és erdőterület besorolású, azonban teljes egészében mezőgazdasági területként hasznosított. A (0149) hrsz-ú dűlő út kiépítetlen, továbbá szintén nem került még kialakításra a gazdasági területek kiszolgálására kijelölt út területe a 0148/10 hrsz-ú ingatlanon. A rendezéssel érintett telkek művelési ága szántó, minőségi osztálya pedig 5-ös és 6-os besorolású, mely szántó területek átlagos minőségűnek mondhatók. A tervezési terület környezetében országos és helyi jelentőségű természetvédelmi terület és elem nem található, de ettől függetlenül a fejlesztést, a természetvédelem érdekeit szem előtt tartva szükséges megvalósítani.

Biológiai aktivitás érték egyenleg fenntartásának követelménye

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8.§ (2) bekezdés b) alpontja 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”.

A területek biológiai aktivitásértékének (a továbbiakban: BIA érték) 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.



A BIA érték számítása (területfelhasználás alapú):

HRSZ.	TELEK TERÜLETE (m ²)	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	ÉRVÉNYES BIA ÉRTÉK	HATÁLYOS BIA ÉRTÉK EGYENLEGE	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT BIA ÉRTÉK	TERVEZETT BIA ÉRTÉK EGYENLEGE
0148/9	47136,3616	E - erdőterület	$9 \times 4,7136 = 42,4224$	42,4224	Gksz – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	$0,4 \times 4,7136 = 1,8854$	1,8854
0148/8	10213,9940	Má – általános mezőgazdasági terület	$3,7 \times 1,0214 = 3,7792$	3,7792	Gksz – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	$0,4 \times 1,0214 = 0,4086$	0,4086
060/2	213.633,21 22	Má – általános mezőgazdasági terület	$3,7 \times 21,3633 = 79,0442$	79,0442	Ev -véderdő	$9 \times 21,3633 = 192,2697$	192,2697

HATÁLYOS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	125,2458
TERVEZETT BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	194,5637
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS	+ 69,3179

A biológiai aktivitás érték az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest növekszik. A +69,3179 növekmény a későbbi új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítások során felhasználható.

5.2 A fejlesztés környezetre gyakorolt hatása

A tervezési területen a környezeti hatások közül első sorban a termőföld más célú hasznosítását szükséges kiemelni, továbbá a mezőgazdasági üzemi tevékenységből eredő por-, zaj- és bűzterhelés, valamint a trágyatároláshoz és a gépek üzemeltetéséhez kapcsolódó szennyezések veszélye merülhet fel. A környezeti veszélyek kockázata a vonatkozó jogszabályokban rögzített előírások és határértékek betartásával, hatékony műszaki megoldások alkalmazásával a megfelelő szintre csökkenthető.

Az újonnan létesíteni tervezett állattartó telephelyeken a keletkező állati hulladékok (trágya) gyűjtését és kezelését a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződésének bekövetkezése nélkül kell megoldani. Ennek érdekében a telephelyek létesítésénél és bővítésénél a trágyatárolókat „a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről” szóló 59/2008. (IV.29.) FVM rendeletben foglaltak betartásával kell kialakítani, kiemelt figyelemmel arra, hogy olyan méretű, vízzáróan szigetelt trágyatárolót kell kiépíteni, amely biztosítja az elszállításig a trágya biztonságos tárolását. A trágyatároló műtárgyak méretezésekor figyelembe kell venni azt a többlettárolási igényt is, ami a kijuttatásra használt területen fennálló, előre nem látható, szélsőséges vízjárási viszonyokból, különösen belvíz, valamint fakadó és szivárgó vizekből származó elöntés – adódhat. Hígtrágya, trágyalé kizárólag műszaki védelemmel ellátott tartályban vagy medencében tárolható. A tárolótartály, medence anyagát úgy kell megválasztani, hogy az a korrózióknak ellenálljon, élettartama legalább húsz év legyen.



5.3 Közlekedési javaslat

A módosítás a közlekedés-hálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, a gyalogos és kerékpáros közlekedésre nincs befolyással. A fejlesztési terület meglévő helyi utakon és újonnan kialakítható magánutakon történő megközelítése megoldható, közlekedésfejlesztésre a módosítás miatt nincs szükség. A hatályos szabályozási terv a 0148/10 hrsz-ú ingatlanon jelöl „Javasolt magánút telke” szabályozási elemet, melyre a módosítás nincs hatással. A parkolást/rakodást továbbra is a HÉSZ és az OTÉK előírásainak megfelelően kell megoldani.

5.4 Közművesítési javaslat

Az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt terület teljes közműellátása biztosítható, a korábbi fejlesztés alkalmával - a tőle déli oldalról csatlakozó gazdasági területek tekintetében - már kialakításra került, így igény esetén a közhálózati kapcsolatok kiépíthetők.

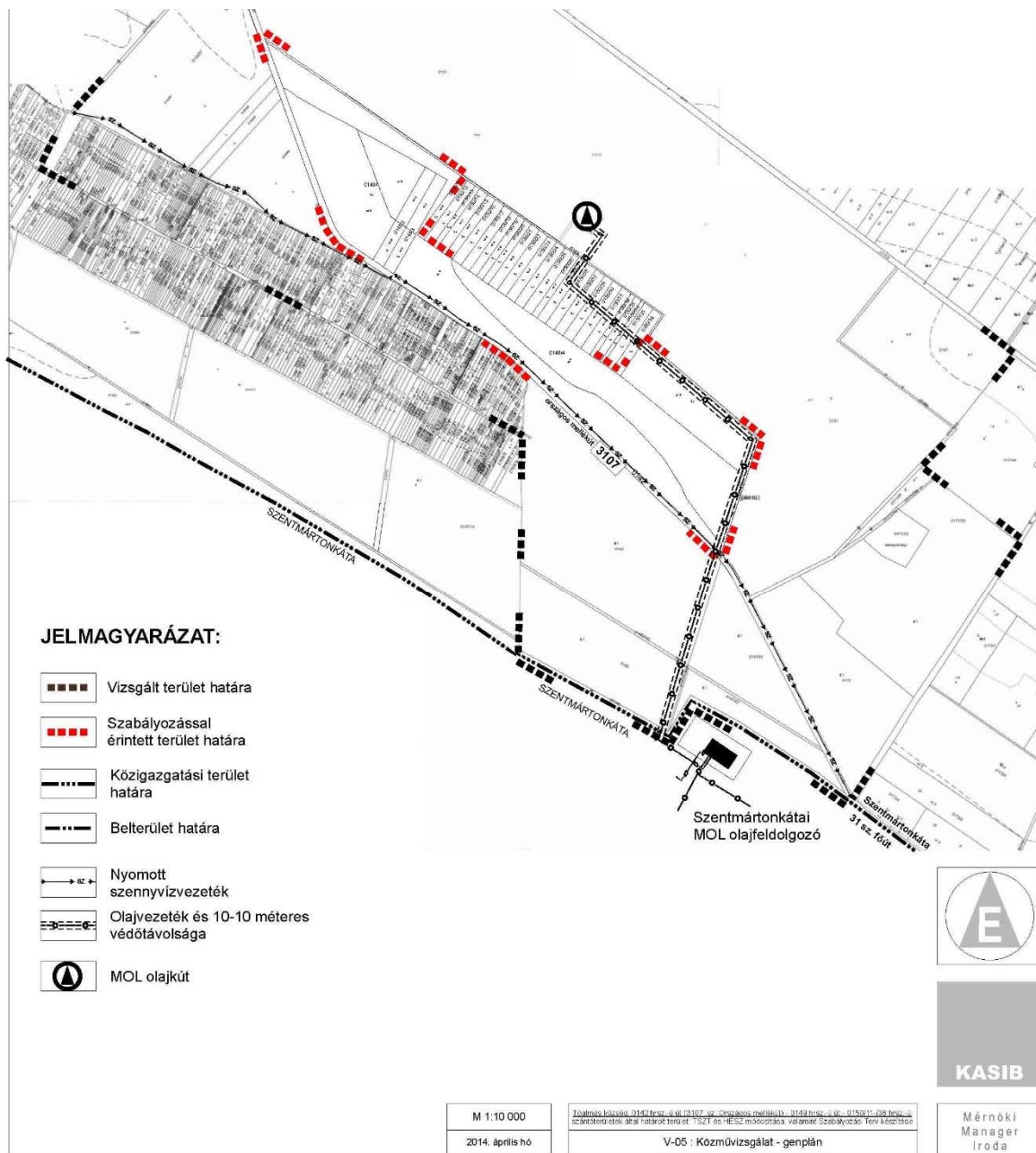
A fejlesztési területen állattartásból származó állati eredetű, illetve kommunális szennyvíz fog keletkezni, melyeket elválasztott rendszerben kell elvezetni, illetve elhelyezni. A szennyvíz gyűjtését zárt szennyvíztárolóval kell megoldani, elszállítását biztosítani kell. Javasolt a kommunális szennyvizek tisztítására biológiai szennyvíztisztító kisberendezés telepítése a területen, a tisztított szennyvíz újrahasznosíthatósága érdekében. A KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. által készített 2014-es dokumentum (a továbbiakban: 2014-es dokumentum) a településrendezési eszközök módosítására részletes leírást és térképi mellékleteket tartalmaz a gazdasági terület kapcsán kialakítandó közműhálózatról. A terv szerint nyomott szennyvízvezeték halad végig a rendezéssel érintett területtől délre, a 3107 jelű Fő út mentén, melyre az új fejlesztéshez kapcsolódó szennyvízhálózat csatlakoztatható.

A fejlesztési területen belül szükséges megoldani a keletkező csapadékvíz kezelését. Olajos, szennyezett csapadékvíz keletkezése esetén előtisztítást szükséges az elhelyezés és újrahasznosítás érdekében. A 2014-es dokumentum térképi Közműjavaslatában a Fő út mentén egy NA 100-as víz gerincvezeték kiépítése szerepel, mely megvalósítása már megtörtént. A fejlesztési terület vízhálózatra történő rácsatlakozása ezen gerincvezetéken keresztül biztosítható.

A rendezéssel érintett területen az áramellátás biztosítható. A terület tágabb környezetében elérhető 22kV-os légkábeles hálózat, mely az országos mellékút mentén párhuzamosan fut.

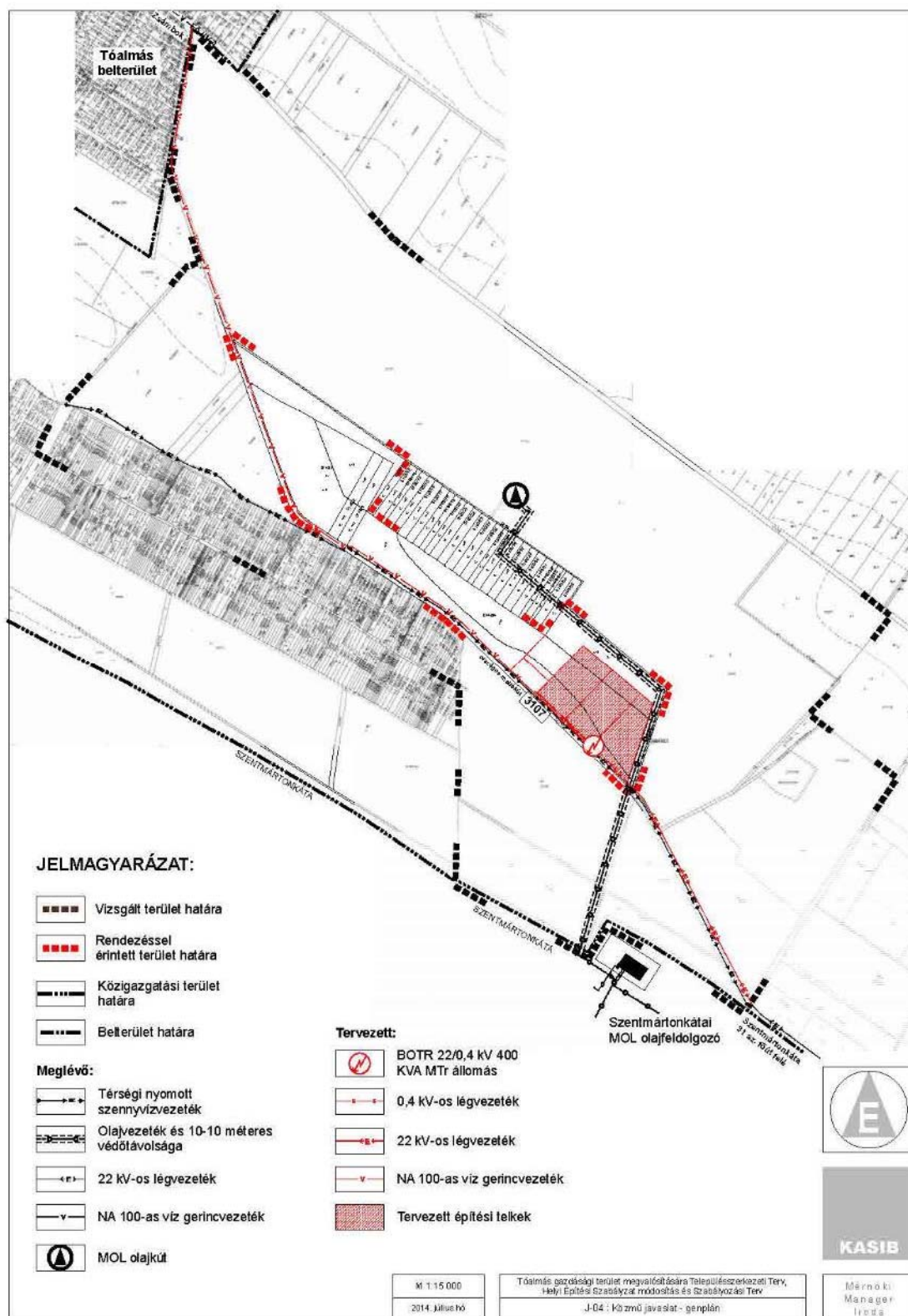
A tervezési területtől északnyugatra a MOL olajkútja helyezkedik el, melynek földalatti vezetéke (DN65 PN100 olajvezeték) végig halad a tervezési terület északi, majd keleti oldalán a területtől délebbre fekvő finomítóig. A Kőolaj- és Földgázbányászati Biztonsági Szabályzatról szóló 2/2010. (I. 14.) KHEM rendelet előírásait is figyelembe kell a fejlesztés megvalósítása során. A kőolaj vezeték biztonsági övezet területén belül – a bányászati létesítmények, berendezések és azok környezetének kölcsönös védelme érdekében – építési, létesítési és egyéb tevékenységre vonatkozó tilalmak és korlátozások érvényesek. A vezeték biztonsági övezetének védőtávolsága 10-10 méter, melyre szolgalmi joggal a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Részvénytársaság rendelkezik a vezetékkel együtt.





Közművizsgálat (KASIB Mérnöki Manager Iroda)

Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás



Közmű javaslat (KASIB Mérnöki Manager Iroda)

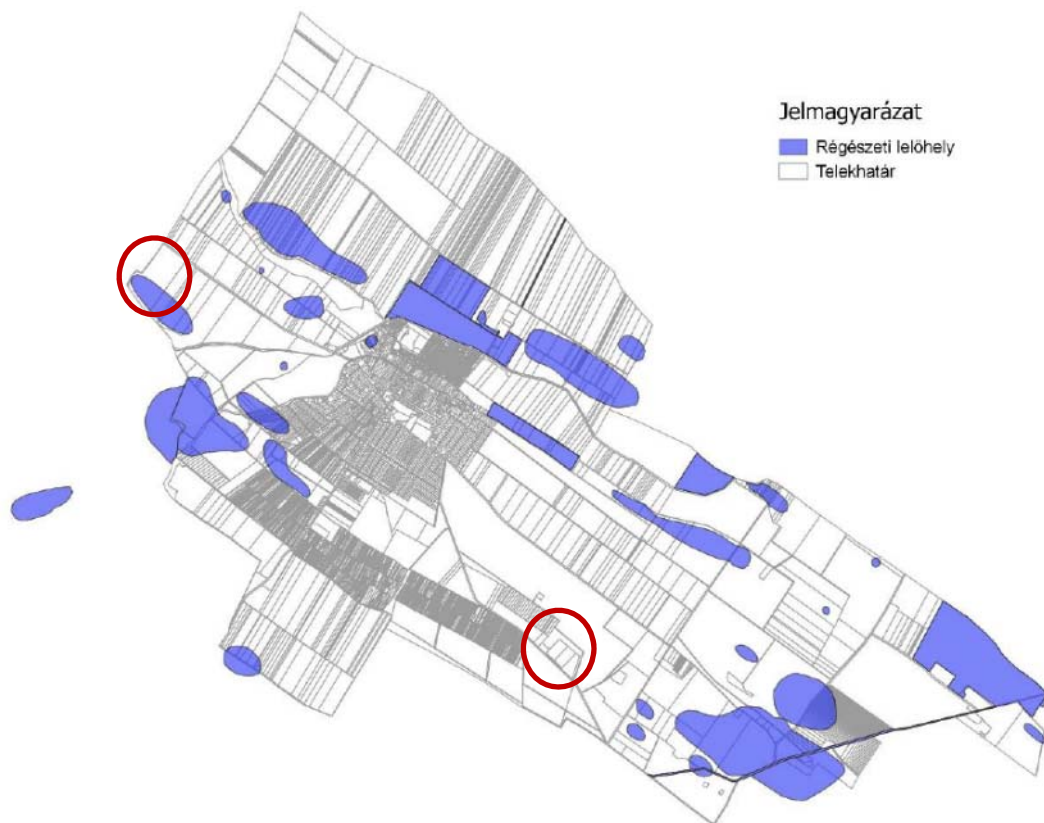
Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás



5.5 Örökségvédelem

Tóalmás község településre 2004. decemberében készült Örökségvédelmi Hatástanulmány, valamint 2020-ban a Településfejlesztési Konceptióhoz többek között frissítésre került a védett műemléki értékek települési értékleltára. Jelen módosítás során a rendezéssel érintett területen új beépítésre szánt terület, illetve mezőgazdasági terület területfelhasználás helyett erdőterület területfelhasználás kerül kijelölésre.

A frissített értékleltár alapján az újonnan kijelölt gazdasági területet műemlék, illetve régészeti lelőhely nem érinti. Az erdőkijelöléssel érintett 060/2 hrsz-ú ingatlant régészeti lelőhely érinti, azonban a módosítás csupán a valós állapotnak megfelelő változtatást jelent. A terület a valóságban erdő, a földhivatal által szolgáltatott alaptérkép alapján 1-es minőségi osztályú erdő művelési ágú terület. Az ellentmondás a hatályos településrendezési eszközökben van, a terület a településszerkezeti tervben általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban és azzal összefüggésben az övezeti tervlapon Má-1 jelű övezetben került meghatározásra.



Régészeti lelőhelyek (készítette: Pro Regio Nonprofit Kft.)

Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás (Örökségvédelmi hatástanulmány 2020)

A változtatási szándékok régészeti és műemlékvédelmi érdekeket nem sértenek, ezért a fejezet kidolgozása, az Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítése nem szükséges.

III.6 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

6.1 Határozattervezet

Tóalmás Község Önkormányzata Képviselő - testületének
.../2021. (... ..) számú 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.
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 +69,3179. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik, a hatályos 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 .../2021. (....) sz. Kt. határozat

1. melléklet: Településszerkezeti Terv Leírás módosítása és kiegészítése

Tóalmás Község Településszerkezeti Tervének Szerkezeti Terv leírása a .../2021. (....) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv módosítás során az alábbiak szerint módosul:

1. A TSZT leírás a „Tervezett fejlesztési területek” fejezetben „A jelenlegi külterületeken tervezett gazdasági területek” szövegrésszel kezdődő bekezdés kiegészül az alábbi francia bekezdéssel:

- „Külterületen, a 3107 jelű főút mellett, a MOL olajkúttól délre található kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület mellett meglévő mintegy 8,5 ha nagyságú fejlesztés alatt álló kereskedelmi – szolgáltató gazdasági (Gksz) területhez kapcsolódó mintegy 5,74 ha nagyságú további Gksz terület kerül kijelölésre a helyi gazdaságfejlesztés megerősítése érdekében.”

2. A TSZT leírásban a „Szabályozási Terv alapján megvalósítható, a településszerkezeti tervben jelölt tervezett fejlesztési elképzelések” fejezet kiegészül az alábbi francia bekezdéssel:

- „Külterületen, a 3107 jelű Fő út mellett, a MOL olajkúttól délre található kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület mellett meglévő mintegy 8,5 ha nagyságú fejlesztés alatt álló kereskedelmi – szolgáltató gazdasági (Gksz) területhez kapcsolódó mintegy 5,74 ha nagyságú további Gksz terület, amely szabályozási terv alapján építhető be.”

Tóalmás Község Településszerkezeti Tervének Szerkezeti Terv leírása a .../2021. (....) sz. Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv módosítás során a Településszerkezeti terv módosításai fejezet az alábbiakkal egészül ki:

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSAI

TSZT TERVLAP	HRSZ.	TELEKMÉRET (ha)	MEGLÉVŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁS		TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
TSZTmód-3	060/2	21,3633	általános mezőgazdasági terület	Má	véderdő terület	Ev
	0148/8	1,0214	általános mezőgazdasági terület	Má	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz
	0148/9	4,7136	védelmi erdőterület	Ev		

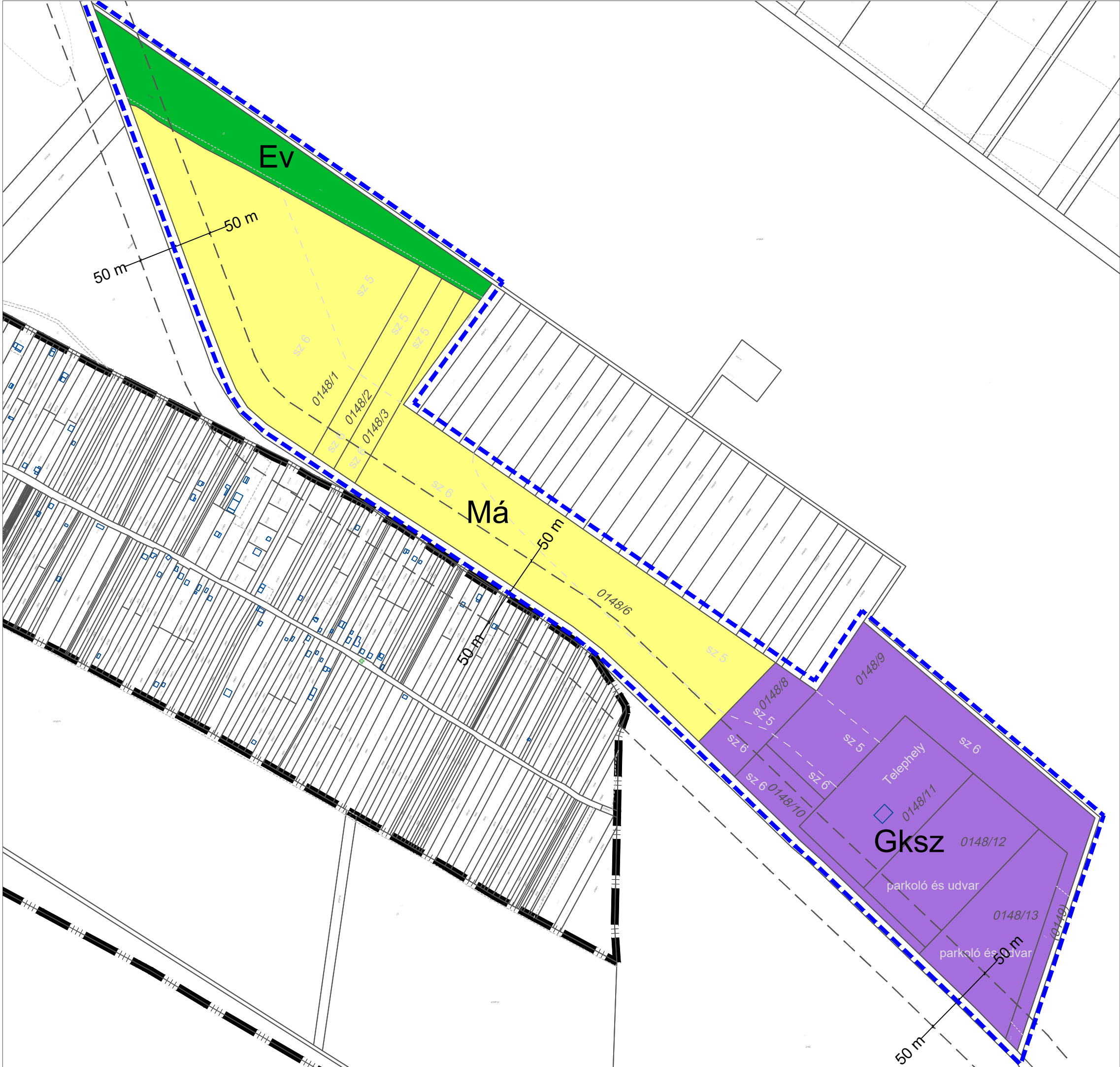


	2014-ben új gazdasági terület létrehozása kapcsán került kijelölésre külterületen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás. A fejlesztések részben megvalósultak és a tulajdonosok további gazdasági fejlesztéseket kívánnak megvalósítani, melyhez további területek szükséges kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba sorolni. Az új beépítésre szánt terület kijelölése mellett védelmi erdőterület is kijelölése kerül a településrendezési követelmények, illetve a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében.
--	---

HRSZ.	TELEK TERÜLETE (m ²)	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	ÉRVÉNYES BIA ÉRTÉK	HATÁLYOS BIA ÉRTÉK EGYENLEGE	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT BIA ÉRTÉK	TERVEZETT BIA ÉRTÉK EGYENLEGE
0148/9	47136,3616	E - erdőterület	9 x 4,7136 = 42,4224	42,4224	Gksz – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4 x 4,7136 = 1,8854	1,8854
0148/8	10213,9940	Má – általános mezőgazdasági terület	3,7 x 1,0214 = 3,7792	3,7792	Gksz – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4 x 1,0214 = 0,4086	0,4086
060/2	213.633,21 22	Má – általános mezőgazdasági terület	3,7 x 21,3633 = 79,0442	79,0442	Ev -véderdő	9 x 21,3633 = 192,2697	192,2697

HATÁLYOS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	125,2458
TERVEZETT BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	194,5637
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS	+ 69,3179

A biológiai aktivitás érték az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest növekszik. A +69,3179 növekmény a későbbi új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítások során felhasználható.



JELMAGYARÁZAT

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

- földrészlethatár
- helyrajzi szám
- minőségi osztály határa
- minőségi osztály

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

- területfelhasználás jele
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- védelmi erdőterület
- általános mezőgazdasági terület

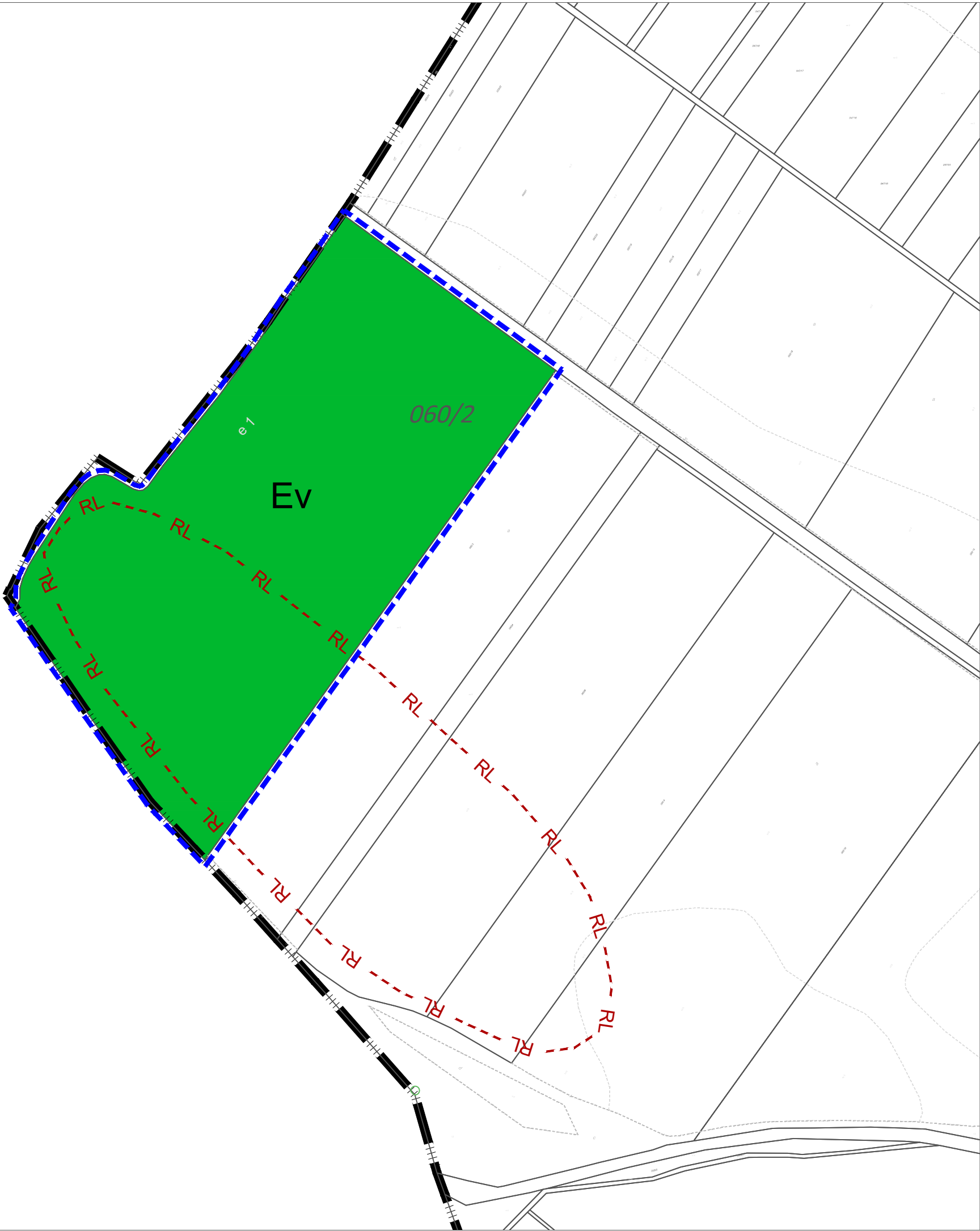
EGYÉB ELEMEEK

- védőtávolság
- védőtávolság mértéke
- módosítással érintett terület hatálya

.../2021. (... ..) sz. Kt. határozatának 2. melléklete

Munka megnevezése: Tóalmás településrendezési eszközeinek eseti módosítása a 0148/8-9 hrsz-ú és a rendezéshez szükséges ingatlanokra	Lépték: M 1:5000 	Megrendelő: TÓALMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Rajz megnevezése: TSZTmód 3/1. számú módosító szerkezeti terv a gazdaságfejlesztő beruházások területére	Kelt: 2021.	Tervező:
Felelős tervező: Gutai Berta TTT/01-4858 	Tervező munkatársa: Mészáros Dóra tervező gyakornok 	PRO REGIO NONPROFIT KFT. Cím: 1146 Budapest, Hermina út 17. T.: 471-8985; 471-8975 E-MAIL: proregio@proregio.hu HONLAP: www.proregio.hu

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!
adatszolgáltatás sorszáma: 1277



JELMAGYARÁZAT

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

- földrészlethatár
- 0148/12

helyrajzi szám
- minőségi osztály határa
- sz 5

minőségi osztály

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

- Gksz

területfelhasználás jele
- védelmi erdőterület

EGYÉB ELEMEEK

- RL

régészeti lelőhely
- védőtávolság
- 50 m

védőtávolság mértéke
- módosítással érintett terület hatálya

.../2021. (... ..) sz. Kt. határozatának 2. melléklete

Munka megnevezése: Tóalmás településrendezési eszközeinek eseti módosítása a 0148/8-9 hrsz-ú és a rendezéshez szükséges ingatlanokra	Lépték: M 1:5000	Megrendelő: TÓALMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Rajz megnevezése: TSZTmód 3/2. számú módosító szerkezeti terv a gazdaságfejlesztő beruházások területe kapcsán		
A Településszerkezeti terv 2. mellékletének, a Településszerkezeti tervlap módosító tervlapja	Kelt: 2021.	Tervező:
Felelős tervező: Gutai Berta TTT1 01-4858 	Tervező munkatársa: Mészáros Dóra tervező gyakornok 	PRO REGIO NONPROFIT KFT. Cím: 1146 Budapest, Hermina út 17. T.: 471-8985; 471-8975 E-MAIL: proregio@proregio.hu HONLAP: www.proregio.hu

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!
adatszolgáltatás sorszáma: 1277

6.2 Rendelettervezet

Tóalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2021. (....) 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 az alábbi rendeletet alkotja:

1.§ (1) Jelen rendelet 1. melléklete az SZT-2m és az SZT-4 jelű Szabályozási Tervlapok.

(2) Jelen rendelet területi hatálya a (1) bekezdésben meghatározott SZT-2m és SZT-4 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.§ (1) A HÉSZ 1. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„SZT-2m jelű módosított Szabályozási Terv a gazdaságfejlesztő beruházások területére (M=1: 5000).”

(2) A HÉSZ 1.§ (2) bekezdése kiegészül az alábbi e) ponttal:

„e) SZT-4 jelű módosító szabályozási terv (M=1:5000)”

3.§ A HÉSZ 17/A.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A Gksz-3 jelű építési övezetben (a továbbiakban ebben a §-ban: az övezetben) a telkekre meghatározott beépítési határértékek:

	BEÉPÍTÉSI MOD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPITETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPITMÉNY- MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Gksz-3	Szabadonálló	1000 m²	60 %	12,5 m	25 %

”



4.§ A HÉSZ 17/A.§

- a) (3) bekezdésének a) pontjában a „rendeltetések,” szöveg helyébe a „rendeltetések, raktárak”;
- b) (3) bekezdésének b) pontjában a „lakások,” szöveg helyébe a „lakások, illetve tanya telken önálló lakóépület, legfeljebb egy lakás kialakításával”;
- c) (6) bekezdésében a „kivonásával.” szöveg helyébe a „kivonásával. Az övezetben tanya telek is kialakítható.”;
- d) (7) bekezdésében a „10,0 méter” szöveg helyébe a „6,5 méter”;
- e) (14) bekezdésében a „12,0 méter” szöveg helyébe a „10,0 méter”;
- f) (15) bekezdésében az „5 %” szöveg helyébe a „10 %” szöveg lép.

5. § Hatályon kívül kerül a HÉSZ 17/A. §

- a) (13) bekezdése,
- b) (16) bekezdésének második mondata.

Záró rendelkezések

6. § (1) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a HÉSZ ÖT-1 jelű Kültéri területi övezeti tervlap az SZT-4 jelű szabályozási terv hatálya alá tartozó területre.

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

Kihirdetés napja: 2021.

.....
Kovács Magdolna

polgármester

.....
Mezeiné Kovács Margit

jegyző



JELMAGYARÁZAT

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

	földrészlethatár
	helyrajzi szám
	minőségi osztály határa
	minőségi osztály
	MOL olajvezeték és 10 méteres védőtávolsága

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	közlekedési területek övezete
	építési övezet / övezet határa
	építési övezet / övezet jele
	védőtávolság
	védőtávolság mértéke
	módosítással érintett terület hatálya

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	javasolt fásítás
--	------------------

.../2021. (... ..) önk. rendelet 1. melléklete

Munka megnevezése: Tóalmás településrendezési eszközeinek eseti módosítása a 0148/8-9 hrsz-ú és a rendezéshez szükséges ingatlanokra	Lépték: M 1:5000 	Megrendelő: TÓALMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Rajz megnevezése: SZT-2m jelű módosító Szabályozási terv a gazdaságfejlesztő beruházások területére	Kelt: 2021.	Tervező: PRO RÉGIO
A HÉSZ SZT-2 jelű Szabályozási terv a gazdaságfejlesztő beruházások területére (M=1:2000) elnevezésű mellékletének módosító tervlapja	Felelős tervező: Gutai Berta TT/1 01-4858 	Tervező munkatársa: Mészáros Dóra tervező gyakornok
PRO REGIO NONPROFIT KFT. Cím: 1146 Budapest, Hermina út 17. T.: 471-8985; 471-8975 E-MAIL: proregio@proregio.hu HONLAP: www.proregio.hu		

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!
adatszolgáltatás sorszáma: 1277

JELMAGYARÁZAT

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

- földrészlethatár
- 0148/12

helyrajzi szám
- minőségi osztály határa
- sz 5

minőségi osztály
- RL

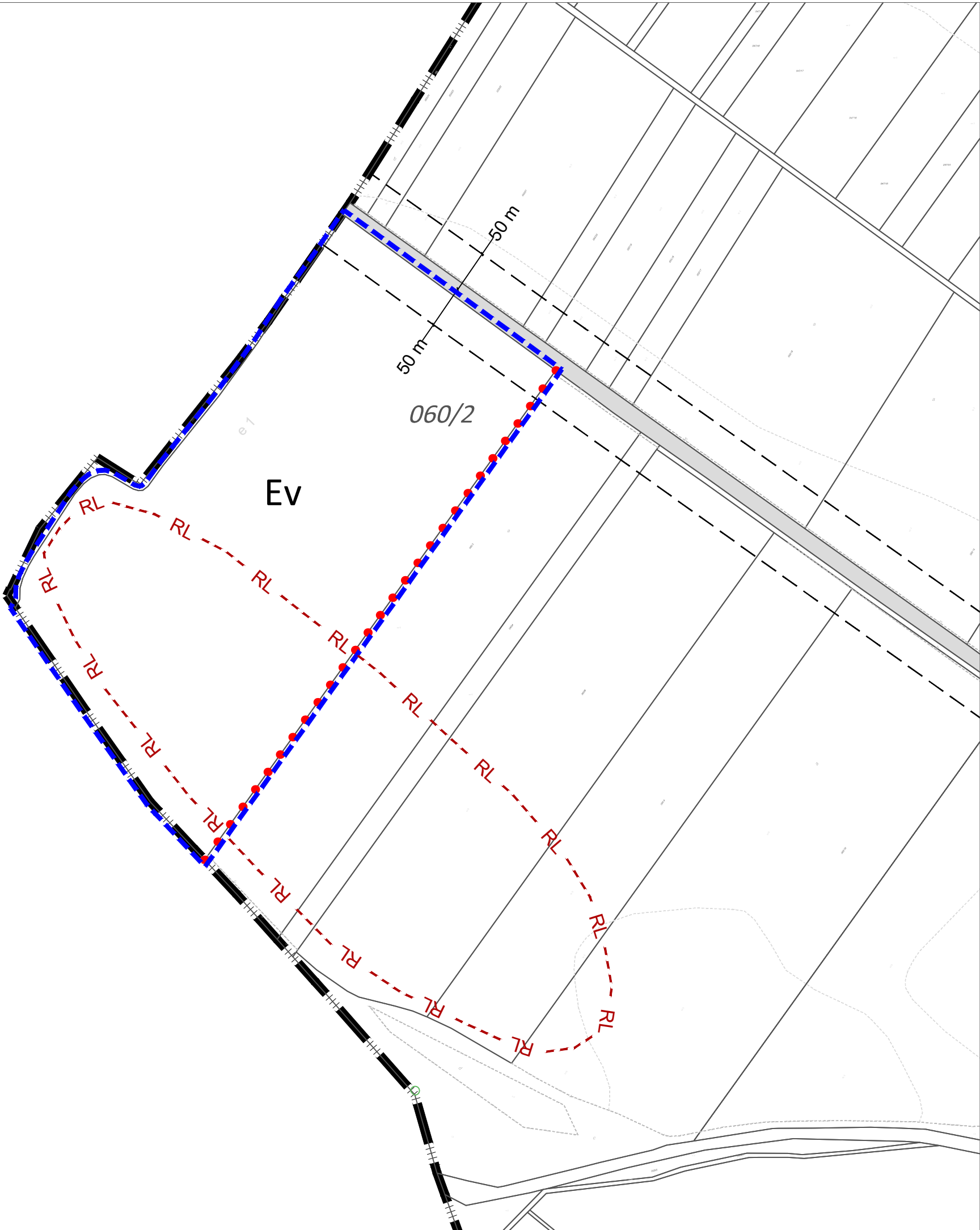
régészeti lelőhely

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- közlekedési területek övezete
- építési övezet / övezet határa
- Má

építési övezet / övezet jele
- védőtávolság
- 50 m

védőtávolság mértéke
- módosítással érintett terület hatálya



.../2021. (....) önk. rendelet 1. melléklete

Munka megnevezése: Tóalmás településrendezési eszközeinek eseti módosítása a 0148/8-9 hrsz-ú és a rendezéshez szükséges ingatlanokra Rajz megnevezése: SZT-4 jelű módosító Szabályozási terv Felelős tervező: Gutai Berta TT/1 01-4858 <i>Gutai Berta</i> Tervező munkatársa: Mészáros Dóra tervező gyakornok <i>Mészáros Dóra</i>	Lépték: M 1:5000 Kelt: 2021.	Megrendelő: TÓALMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Tervező: PRO REGIO NONPROFIT KFT. Cím: 1146 Budapest, Hermina út 17. T.: 471-8985; 471-8975 E-MAIL: proregio@proregio.hu HONLAP: www.proregio.hu
--	--	--

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!
adatszolgáltatás sorszáma: 1277

III.7 MELLÉKLETEK

7.1 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 kihagyandókat!

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
Jakab Marianna jkv.



7.2 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

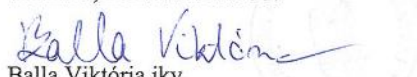
Mezeiné Kovács Margit sk.
jegyző

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.

7.3 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 főépítészől 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

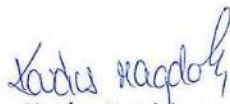
(2) Az elfogadott koncepcióról, stratégiáról és ezek módosításáról szóló, a Korm. rendelet 30. § (13) bekezdésben foglaltak szerinti tájékoztatásról a polgármester a főépítész útján gondoskodik.

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



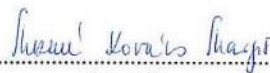

Mezeiné Kovács Margit
jegyző

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 Koncepció (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

7.4 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 0148/9 hrsz-ú ingatlan és az ahhoz kapcsolódó rendezéshez szükséges telkeket érintően

B) MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA

Tárgyi munkához szükséges MegalapoZó Vizsgálat és Alátámasztó Javaslat az alábbi tartalommal és részletezettséggel kerüljön kidolgozásra:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

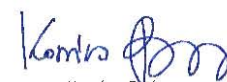
1. A módosítást bemutató átnézeti térképek
2. A rendezéssel érintett telkek összefoglaló vizsgálata, a módosítás területi hatálya

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

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

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.

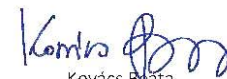
Tóalmás, 2020. március 30.



Kovács Beata
Tóalmás Község Főépítésze

„Tóalmás településrendezési eszközeinek eseti módosítása Tóalmás Község 0148/8-9 hrsz-ú és a rendezéshez szükséges ingatlanokra” című dokumentum a fenti főépítési feljegyzéssel összhangban készült, a tartalmi elemei a feljegyzésben foglaltaknak megfelelnek.

Tóalmás, 2021. március 17.



Kovács Beata
Tóalmás Község Főépítésze