

TÓALMÁS ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

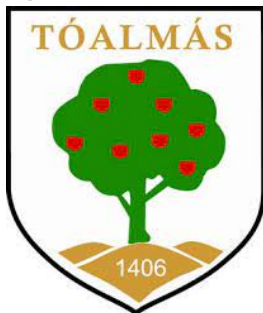
IV. KÖTET – TÓALMÁS KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

247/2023. (XII.14.) sz. Kt. határozat

Pro Régió Ügynökség

2023. december

MEGBÍZÓ



Tóalmás Községi Önkormányzat

Cím: 2252. Tóalmás, Fő tér 1-3.

Tel.: (+36-29) 427-147

Fax: (+36 29) 426-606

E-mail: titkarsag@toalmas.hu

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

GENERÁLTERVEZŐ



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

Cím: 1071 Budapest, Városligeti fasor 47-49. B. épület 1. emelet

Tel.: központ (+36-1) 951-1438

E-mail: proregio@proregio.hu

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

SZAKÁGI TERVEZŐK

TOPO PLAN Tervezőiroda Kft.

Cím: 2040 Budaörs, Patkó u. 1. IV: em. 31.

Tel.: (06-23) 422-115; (+36 30) 246-8132;

E-mail: pocsok@gmail.com

Közműhely Mérnöki Szolgáltató Kft.

Cím: 1116 Budapest, Kisköre u. 6. lph. 3/1.

Tel.: (+36-20) 426-9393

E-mail: halasz.aa@gmail.com

Heckenast & Heckenast Bt.

Cím: 1146 Budapest, Erzsébet királyné útja 2/A.

Tel.: (+36-30) 964-2618

E-mail: j.heckenast@gmail.com

Jankovics Norbert

Cím: 8000 Székesfehérvár, Sarló u. 27.

Tel.: (+36-20) 285-6550

E-mail: norbert.jankovics@gmail.com

Dr. Tankó Károly

Cím:

Tel.: (06 30) 263-4024

E-mail: csishtar@gmail.com

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ
TÓALMÁS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

Kovács Magdolna	polgármester	Tóalmás Község Önkormányzata
dr. Szikszai Tibor	jegyző	Tóalmás Község Önkormányzata
Kovács Beáta	megbízott főépítész	

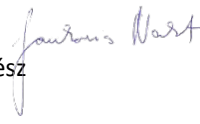
GENERÁLTERVEZŐ
PRO RÉGIÓ NONPROFIT KFT.

Dr. Gordos Tamás	szakmai igazgató	Pro Regio Nonprofit Kft. gordos.tamas@proregio.hu
------------------	------------------	--

TERVEZŐ

Gutai Berta településmérnök	 településtervező TT/1 01-4858	Pro Régió Nk. Kft. gutai.bera@proregio.hu
Szrakity Marianna okl. településmérnök	 tervező gyakornok	Pro Régió Nonprofit Kft. szrakity.marianna@proregio.hu
Kovács Regő Kevin	 tervező munkatársa	Pro Régió Nonprofit Kft. kovacs.rego@proregio.hu

SZAKÁGI TERVEZŐ

 Tóthné Pocsok Katalin okl. kertészmérnök	tájtervezés, környezetvédelem TK 01-5086	zöldfelület, Topo Plan Kft. pocsok@gmail.com
 Heckenast Judit okl. közlekedésmérnök	közlekedéstervező K1d-1 01-5295	Heckenast & Heckenast Bt. j.heckenast@gmail.com
 Halász Adrienn közműtervező	energia közmű és víziközmű tervező TV, TE 01-12277	Közműhely Mérnöki Szolgáltató Kft. kozmuhelykft@gmail.com
 Orosz István okl. villamosmérnök	elektronikus tervező TH 01-67717	hírközlési Orosz István Péter EV orosz.istvan@gmail.com
 Jankovics Norbert művészettörténész, régész	műemléki szakértő 21-0016	norbert.jankovics@gmail.com
 Dr. Tankó Károly régész, örökségvédelmi szakértő		csisztat@gmail.com

TARTALOM

I.	A SZERKEZETI TERVLAP	10
II.	A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA.....	11
2	A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA.....	1
2.1	A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA ÉS AZ EGYÉB MELLÉKLETEK ALKALMAZÁSI SZABÁLYAI.....	1
2.1.1	Tartalom	1
2.1.2	Településszerkezet, területfelhasználásba nem sorolt közlekedési célú közterületek.....	1
2.1.3	Fejlesztési területek.....	1
2.1.4	Az új településszerkezeti terv, a változások megalapozása	2
2.1.5	A településszerkezeti terv későbbi módosítása	2
2.2	TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET	3
2.2.1	A Település történeti kialakulása	3
2.2.2	Település és tájszerkezet.....	3
2.3	TERÜLETFELHASZNÁLÁS.....	5
2.3.1	Beépítésre szánt területek.....	7
2.3.2	Beépítésre nem szánt területek.....	12
2.4	Tájrendezés és természetvédelem	17
2.4.1	Tájrendezés	17
2.4.2	A táj- és természetvédelem	18
2.5	A zöldfelületi rendszer.....	19
2.6	Az örökségvédelem	20
2.6.1	Nemzetközi műemlékvédelem.....	20
2.6.2	Országos műemlékvédelem	20
2.6.3	Helyi értékvédelem	21
2.6.4	Régészeti területek, lelőhelyek.....	21
2.7	A közlekedés.....	26
2.7.1	Országos és térségi elemek.....	26
2.7.2	Helyi elemek.....	26
2.7.3	Közösségi közlekedés.....	26
2.7.4	Kerékpáros és gyalogos forgalom.....	26
2.7.5	Parkolás.....	26
2.8	A közműellátás.....	26
2.8.1	Vízrendezés	26

2.8.2	Felszín alatti vizek.....	27
2.8.3	Árvízvédelem és folyamszabályozás.....	27
2.8.4	Vízellátás.....	27
2.8.5	Szennyvízelvezetés	27
2.8.6	Energiaellátás, villamosenergia ellátás.....	28
2.8.7	Földgázellátás.....	28
2.8.8	Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetősége.....	28
2.8.9	Vezetékes elektronikus hírközlés.....	28
2.8.10	Vezeték nélküli elektronikus hírközlés.....	29
2.9	A környezetvédelem.....	29
2.9.1	A felszíni- és felszín alatti víz-, talajvédelem	30
2.9.2	Hulladékkezelés.....	31
2.9.3	Levegőtisztaság védelem.....	31
2.9.4	Zaj-és rezgésvédelem.....	32
2.10	A védőterületek és védősávok és korlátozások (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is).....	32
2.10.1	Közlekedési területek védőterülete.....	32
2.10.2	Közműterületek védőterülete és védősávja.....	32
2.10.3	Egyéb védőterületek, korlátozások.....	33
3	A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI.....	35
3.1	VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	36
3.1.1	területfelhasználás rendszere	36
3.2	A településszerkezeti változások bemutatása	38
4	A TELEPÜLÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERÜLETI MÉRLEGE	42
4.1	A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE.....	43
5	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	45
5.1	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	46
5.2	A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK	47
5.2.1	A települési térség és a térségi elemek területeinek a vizsgálata.....	48
5.2.2	Sajátos területfelhasználású térség területeinek a vizsgálata	49
5.2.3	Erdőgazdálkodási térség területeinek (és az erdőterületek) vizsgálata.....	49
5.2.4	Mezőgazdasági térség területeinek vizsgálata.....	56
5.2.5	Vízgazdálkodási térség területeinek vizsgálata	59
5.3	TÉRSÉGI ÖVEZETEK VIZSGÁLATA.....	63
5.4	Összefoglaló a területrendezési tervek tekintetében	74

5.5	Beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó követelmények a tervezéshez	75
6	A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE	78
6.1	A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE	79

**Tóalmás Község
Önkormányzat**

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 2023. december 14-én (csütörtökön) 17³⁰ órakor megtartott soros üléséről

Kihagyva a kihagyandók!

Napirend: 1. Településrendezési eszközök felülvizsgálatát követő döntések meghozatala

Kovács Magdolna polgármester: Megállapítja, hogy a Képviselő-testület 5 igen szavazattal, 1 ellenszavazattal, tartózkodás nélkül meghozta az alábbi határozatot:

Tóalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének 247/2023. (XII.14.) önkormányzati határozata Tóalmás Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Tóalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Tóalmás Község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. mellékleteiben foglaltak szerint állapítja meg.

1. Tóalmás Község Településszerkezeti Terve jelen határozat mellékleteinek együttesen alkalmazandó összessége, amelyek
 - a) a szerkezeti tervlap (1. melléklet)
 - b) a szerkezeti terv leírása (2. melléklet)
 - c) a változások, beavatkozások és ütemezések (3. melléklet)
 - d) a település területfelhasználási területi mérlege (4. melléklet)
 - e) a területrendezési tervekkel való összhang igazolása (5. melléklet) és
 - f) a biológiai aktivitásérték számítási eredménye (6. melléklet).
2. Tóalmás Község Településszerkezeti Terve 2023. december 14-én lép érvénybe, ezen naptól alkalmazható.
3. Tóalmás Község Településszerkezeti Tervének 2. pont szerinti érvénybelépésével egyidejűleg Tóalmás Község Önkormányzat Képviselő-testületének 105/2005 (XII.21.) sz. képviselőtestületi határozatával jóváhagyott és többször módosított Településszerkezeti Terve érvényét veszti és nem alkalmazható.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodjon a településszerkezeti terv közléséről és nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az elfogadásról tájékoztassa a partnereket.

Határidő: folyamatos

Felelős: Kovács Magdolna polgármester

Kovács Magdolna sk.
polgármester

dr. Szikszai Tibor sk.
jegyző

Molnár Zoltán
jk. hitelesítő

dr. Szűcs László
jk. hitelesítő

A kivonat hiteles.

Tóalmás, 2023. december 14.

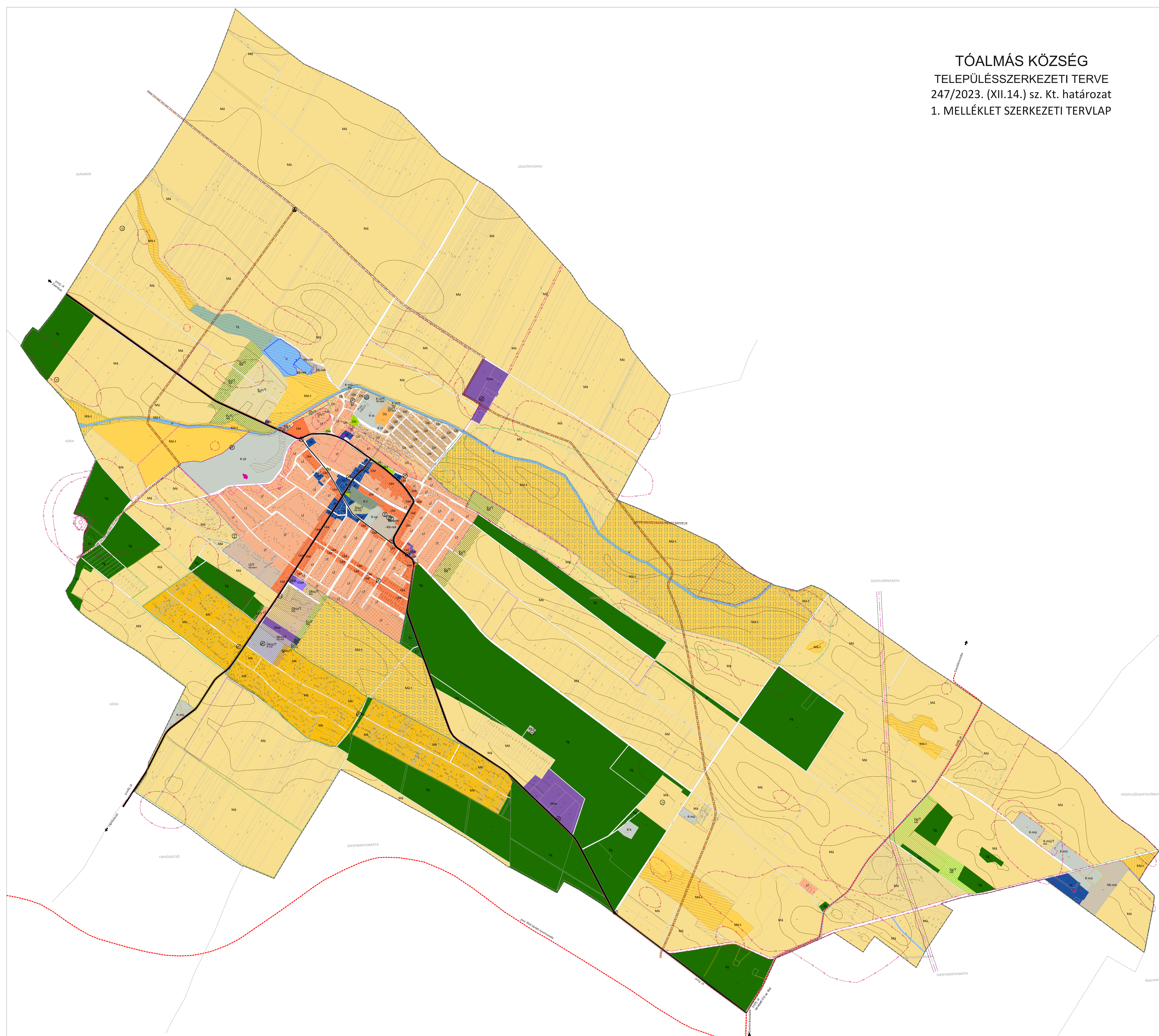
Somogyi Diana jkv



I. A SZERKEZETI TERVLAP

**Tóalmás Község Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló
247/2023. (XII.14.) számú Kt. határozatának
1. melléklete**

TÓALMÁS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
247/2023. (XII.14.) sz. Kt. határozat
1. MELLÉKLET SZERKEZETI TERVLAP

[illegible]

II. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

**Tóalmás Község Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló
247/2023. (XII.14.) számú Kt. határozatának
2. melléklete**

2 A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2.1 A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA ÉS AZ EGYÉB MELLÉKLETEK ALKALMAZÁSI SZABÁLYAI

2.1.1 Tartalom

A településszerkezeti terv megállapítja Tóalmás teljes közigazgatási területére a táj, az épített és a természeti környezet alakításának és védelmének területfelhasználással összefüggő módját, valamint kijelöli a település fejlesztésének területi irányait. A településszerkezeti tervben meghatározásra került a település egyes területrészeinek területfelhasználása, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és elrendezése.

A szerkezeti terv és szerkezeti leírás Tóalmás területfelhasználásának és a településszerkezetének meghatározása érdekében tartalmazza a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, valamint az azokon belüli területfelhasználási egységeket, a már kialakult beépített és nem beépített, a változással érintett és a különleges intézkedést igénylő területeket, továbbá a jelentős, szerkezetet meghatározó zöldfelületi elemeket, a meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemeket, a település központját, és annak rendszerét.

A szerkezeti terv és a szerkezeti leírás Tóalmás védelmi és korlátozó elemeinek meghatározása érdekében tartalmazza a művi értékvédelmi, örökségvédelmi-, táji- és természetvédelmi elemeket, a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolását (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket), a védőterületeket, a védősávokat (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket), a veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területeket (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti- és természeti tényezőkre), a védelemre vagy a korlátozásra javasolt területeket és objektumokat.

2.1.2 Településszerkezet, területfelhasználásba nem sorolt közlekedési célú közterületek

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló területfelhasználást, azonban a településszerkezet érvényre jutása érdekében ezen közlekedési célú területek megjelenítésre kerültek a területfelhasználás rendszerében.

A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen önálló területfelhasználási kategóriába nem sorolt közterületeket (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú területeket) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, de önálló területfelhasználásba nem sorolt közterület (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út) megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé

2.1.3 Fejlesztési területek

A településszerkezeti terv a fejlesztési lehetőségek változásával járó, szerkezeti jelentőségű területeket gyűjtőfogalommal **fejlesztési területeknek** nevezi. A fejlesztési területek többségében egyben területfelhasználás

változással érintett területek is, amelyek előzetes képviselő-testületi döntés alapján kerültek rögzítésre, egyéni kérelmek, önkormányzati szándék, magasabb szintű jogszabályi kötelelem vagy tervezői javaslatok alapján. A területfelhasználási egységek változása történhet beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolásként, illetve beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolásként.

A fejlesztési területek az alábbi kategóriákba sorolhatók:

1. A település fenntartható fejlődésének biztosítására, és a fejlesztések ütemezett felhasználására szolgál a **rövid és középtávban beépíthető fejlesztési területek** (tervezett területfelhasználású területek) meghatározása. Ezek a területek a szerkezeti tervlapon a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt azon területek, amelyek a tervezett területfelhasználásnak megfelelően kerülnek kiszabályozásra, illetve a helyi építési szabályzat a területfelhasználásnak megfelelő építési jogokat biztosít.
2. A település fenntartható fejlődésének biztosítására, és - a takarékos termőföld-gazdálkodás érdekében – a fejlesztések ütemezett felhasználására szolgál a **távlati fejlesztési területek** (tervezett területfelhasználású területek) meghatározása. Ezek a területek a szerkezeti tervlapon a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt azon területek, amelyek a tervezett területfelhasználásnak megfelelően nem kerülnek kiszabályozásra, illetve a helyi építési szabályzat a távlati területfelhasználásnak megfelelő építési jogokat még nem biztosít. A területek beépítése a fejlesztési elképzelések, és a kapcsolódó településrendezési sajátos jogintézmények meghatározását és alkalmazását, valamint a fejlesztésnek megfelelő helyi építési szabályzati rendelkezések hatályba lépését követően indulhat csak meg. Ezen területek a **szerkezeti tervlapon tervezett területfelhasználású területekként** kerülnek meghatározásra.

2.1.4 Az új településszerkezeti terv, a változások megalapozása

Tóalmás új településszerkezeti tervét a többször **módosított 105/2005. (XII.21.) sz. képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv alapozza meg**, a szerkezeti leírás és a „változással érintett területek bemutatása” tervlap (3. melléklet) ezen településszerkezeti tervhez képest határozza meg a változások elemeit.

2.1.5 A településszerkezeti terv későbbi módosítása

Tóalmás településszerkezeti tervének **módosítása** során

- a módosítás tartalmával összefüggésben minden melléklet vizsgálendő, és indokoltság esetén módosítandó,
- amennyiben a módosítás nem kerül egységes szerkezetbe a településszerkezeti tervvel, úgy a módosító elemek a vonatkozó mellékletek elválaszthatatlan részét kell, hogy képezzék, a módosítást elfogadó határozat ismertetésével.

2.2 TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

2.2.1 A Település történeti kialakulása

Tóalmás első írásos említése 1406-ból származik, noha a régészeti adatok azt mutatják, hogy a település már az Árpád-korban is létezett, a falu előzménye az egykori „*Almas*” lehetett. A 15. század utolsó harmadában a mai település külterületének keleti részén önálló, templommal rendelkező település volt „*Boldog-Asszony Kathaya*” néven. A török hódoltság alatt bizonyos, hogy többször elnéptelenedett a falu, ezt követően az 1730-as évektől birtokosai a Prónay-család tagjai voltak.

A falu nyugati részén épült fel a 18. század közepén a Prónayak kastélya. A 19. század elején a közelben Heinrich Nebbien tervei alapján tájképi kert létesült „*Bócz-kert*” néven. A kertet Wahrmann Regina vásárolta meg 1892-ben és 1894-95-ben Ybl Miklós tervei alapján neobarokk kastélyt építtetett bele, melyet később az Andrássyak vásároltak meg.

A falu történelmi magja a katolikus templom körül alakult ki, a mai Fő és Árpád utcák vonalán álló házak sorának beépítése már a 18. század végére kialakult. A Fő utca szélesebb volt, utóbbi pedig a mai Béke utca vágta át középtájon. Az utcafronton, oldalhatáron álló házak telkei hosszúak voltak. Az újkori viszonyok a korabeli térképek alapján némi apróbb változásokkal kiegészülve hosszú ideig változatlanok maradtak. A 19. század végére kiegészülésre került a falu szerkezete a mai Rét, Bajcsy-Zsilinszky, Kókai utcával, valamint a Dózsa György úttal. A beépítések jellemzően a korai eredetű párhuzamos utca telkeire terjedtek ki.

A 19-20. század fordulójára a lakónépesség növekedése szükségessé tette új építési telkek kijelölését. Az 1941-ben készült katonai felmérés alapján az addigi településszövettől délre szabályos utcahálózattal rendelkező új településrész épült. A második világháború után először a mai Rét és Bajcsy-Zsilinszky utcáktól keletre fekvő, majd az 1960-as, 1970-es években a Fő utcától északkeletre fekvő településrészek népesültek be. Ezek a kertvárosias beépítésű lakóterületek szabályos utcahálózattal és telekkiosztással rendelkeznek.

Az 1960-as években a falu szélén talált melegvíz jelentős a község történetében, ehhez kapcsolódóan épült meg a Szent Andrási strand és termálfürdő és kemping, majd hozzá kapcsolódóan nagy kiterjedésű üdülőházas területek.

2.2.2 Település és tájszerkezet

Tóalmás az észak alföldi síkság Tápió-Galga-Zagyva vidékén, a 31. sz. főúttól északra helyezkedik el, vasút nem érinti a település közigazgatási területét.

Belterületének legnagyobb beépítésre szánt területei a lakóterületek (63%). A Fő és Árpád utcák mentén kialakult történelmi településmaghoz kapcsolódóan a lakóterületek dél-délkelet irányba terjedtek, ezek már jellemzően szabályos, tervezett utcahálózattal. A lakóterületek jellemzően falusias, családi házas karakterűek, a település keleti részén, az újabb beépítések már kertvárosias karaktert mutat, kistelkes, két szintes lakóépületekkel.

A település központ a Béke út mentén és a Fő út – Béke út és a Béke út – Rákóczi út találkozásánál alakult ki. A település központi igazgatási, oktatási és egészségügyi intézményei nagyrészt ezen a területen helyezkednek el.

A belterület északi részét üdülőházas területek foglalják el, melyek létrejötté a történelmi településmag és a Hajta patak között lévő, a hatvanas években talált melegvízre épült strand-termálfürdő és a kemping kialakításához köthető. Az üdülőterületek a fürdőtől keletre nagy kiterjedésű, szabályos utcahálózattal kerültek kialakításra hétvégi házakkal és üdülőházzal.



Jelentős szerkezetalakító elemek a helyi utak a 3107 jelű (Főút) összekötő út, és a 31106 jelű bekötő út (Béke utca) nyomvonala, valamint a Hajta patak.

Egyedi, különleges településszerkezeti elemek

Jelentős történeti jellegű térhasználatot jelent a település délnyugati részén lévő Andrassy-kastély és a hozzá tartozó Bócz-kert. A kastély és a park 1945 után gyermekek üdültetését szolgálta, napjainkban az Andrassy-kastély területén alapítványi ifjúsági tábor működik. A park 30 hektáros területe természetvédelmi terület.

Jelentős településszerkezeti elem a belterület északi részén, a Hajta pataktól délre lévő Szent András strand-termálfürdő és kemping, valamint a hozzá kapcsolódó üdülőterületek.

Tájszerkezet

A település közigazgatási területe 3935,04 hektár, ebből a belterület 316,37 hektár, azaz nem éri el a település összterületének 10%-át. Tóalmás külterületének legnagyobb részét a mezőgazdasági területek foglalják el. Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a közigazgatási terület 62%-át szántó művelési ágú területek alkotják. Ezen szántók nagy részét átlagos, vagy átlagosnál jobb minőségű termőföld területek alkotják (Sz2- Sz4). A szántók nagy összefüggő tömböket alkotnak a közigazgatási terület északi és keleti külterületein, valamint számottevő a szántóterület nagysága a Homoki dűlőktől (Öregszőlőtől) délre is. A szántókat csak mérsékeltén tagolják kisebb erdősávok, útmenti fasorok.

Erdő művelésű területbe tartozik a település területének 12%-a. Az erdők nagy része átlagosnál jobb minőségű területek alkotják (E1-E2). Az elsősorban gazdasági célú, azaz faanyagtermelő erdőültetvények a közigazgatási terület dél-nyugati, déli és dél-keleti térségében találhatók, viszonylag nagy összefüggő területeken. A mozaikosan elhelyezkedő erdőterületek közül a legjelentősebb a belterület közelében található, délkeleti irányban (Legelő-dűlői, Curgós-dűlői erdő), valamint több kisebb-nagyobb erdő, erdőfolt található a közigazgatási területen elszórtan, de szinte kizárólag annak déli részén. Az erdők jelentős hányada tanyákkal, tanyahelyekkel, mezőgazdasági parcellákkal szabdalva. A meglévő erdők talajvédelmi, vadgazdálkodási és gazdasági szempontból is jelentősek, üdülési, rekreációs szerepük jelenleg nem számottevő. A települési környezetvédelmi szempontból legértékesebb erdőtömbök közvetlenül a belterületi határhoz kapcsolódnak.

A rét és legelő területek összesen a közigazgatási terület 10%-át adják. Ide tartoznak a Hajta-patak menti üde gyepterületek, valamint további legelők találhatók a belterülettől délre (Legelő dűlő), valamint mozaikosan maradtak fenn természetközeli gyepterületek a keleti külterületen, a szántóterületek közé ékelődve. E területek jellemzően valamilyen természetvédelmi szempontú kijelöléssel (Natura 2000, ökológiai hálózat) érintettek. A szőlő / kert / gyümölcsös művelési ágú területek összesen alig teszik ki a közigazgatási terület 2%-át. A község délnyugati részén, a településre bevezető Béke utca két oldalán húzódó dűlős terület sajátos településszerkezetet hordoz. A régi területhasználatot tükröző keskeny és homokos dűlőutakat régi zártkertek, gyümölcsös- és üdülési célra használt kertes telkek szegélyezik.

A tájszerkezet meghatározó eleme a közigazgatási területet átszelő, a belterületet északon határoló Hajta-patak. A vízfolyás észak-nyugati leágazásánál került kialakításra a Sárkány horgásztó, amelyhez kiterjedt nádas terület tartozik.

A település belterületén a beépítésre szánt területek túlsúlya jellemző. A „kivett” területek aránya 14%-os. A belterületen belül a zöldterületek, közutak, kisebb erdőfoltok és mezőgazdasági területek, valamint a vízfelületek, vízelvezető árkok, csatornák képezik a beépítésre nem szánt területeket.



KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET, KÜLTERÜLET, BELTERÜLET ÉS A BELTERÜLETI HATÁR MÓDOSÍTÁSA

TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉN BELÜL	HEKTÁR
A teljes közigazgatási terület:	3935,04
A jelenlegi belterület:	316,37
Volt zártkerti terület	155,75
A jelenlegi külterület:	3462,92
A tervezett belterületbe vonással érintett terület:	1,6
Külterület a javasolt belterületbe vonás figyelembevételével:	3461,33

2.3 TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Tóalmás község közigazgatási területe a településszerkezeti tervben rögzítettek szerint általános és sajátos használat szerinti területfelhasználási egységekben került meghatározásra, melyek esetében a beépítésre szánt területek azok, amelyeken belüli építési övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legalább 10% és így a beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%.

Az alábbiakban meghatározott sajátos használat szerinti **beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek** jellemzői a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján kerültek meghatározásra, melynek összefoglalását az alábbi táblázat mutatja be:

TERÜLETFELHASZNÁLÁS általános használat	TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA sajátos használat		MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG m²/m²	KÖZMŰ- VESÍTETTSÉG MÉRTÉKE
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
LAKÓ	Kertvárosias lakóterület	Lke	0,8	
	Falusias lakóterület	Lf	0,5	
	Falusias lakóterület tervezett	Lf/T	0,5	
VEGYES	Településközpont vegyes terület	Vt	2,0	
ÜDÜLŐ	Hétfélgiházias üdülőterület	Üh	0,2	
	Hétfélgiházias üdülőterület tervezett	Üh/T	0,2	
	Üdülőházias üdülőterület	Üü	1,0	
	Üdülőházias üdülőterület tervezett	Üü/T	1,0	
GAZDASÁGI	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	2,0	



	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület tervezett	Gksz/T	2,0	
	Egyéb ipari, gazdasági terület	Gipe	1,5	
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT	Sportterület	K-sp	2,0	
	Temető	K-t		
	Sport és Rekreációs terület tervezett	K-sr/T	2,0	
	Üdülőtábor	K-üt	1,0	
	Közmű terület	K-k		
	Strand terület	K-st		
	Strand terület tervezett	K-st/T		
	Mezőgazdasági üzemi terület	K-mü	2	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK				
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT	Kert	Kb-kert	-	részleges
	Rekreáció	Kb-rek		
	Olajkút terület	Kb-o	-	részleges
	Mezőgazdasági üzemi terület	Kb-mü	-	részleges
	Közmű terület	Kb-k		részleges
ERDŐ	Védelmi erdőterület	Ev	-	-
	Védelmi erdő terület tervezett	Ev/T	-	-
	Gazdasági erdőterület	Eg	-	-
	Gazdasági erdőterület tervezett	Eg/T		
ZÖLD	Közpark tervezett	Zkp/T		
	Közkert	Zkk	-	-
VÍZGAZDÁLKODÁSI	Vízfolyás, csatorna, tó vízgazdálkodási területe	V	-	-
MEZŐGAZDASÁGI	Általános mezőgazdasági terület	Má	-	-
	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	-	-
	Általános tájgazdálkodási mezőgazdasági terület	Má-t		
TERMÉSZETKÖZELI	Természetközeli terület	Tk		
KÖZLEKEDÉSI	Közlekedési terület	KÖu	-	-

A szerkezeti tervben a **nem távlatiként meghatározott területfelhasználások** alkalmazásának részletes szabályai:

- a kialakult beépített területek kialakult rendeltetéseknek és beépítési jellemzőknek megfelelő besorolása,
- a még beépítetlen, de a szerkezeti tervben rögzített területfelhasználásnak megfelelően kiszabályozott és építési övezetbe, övezetbe sorolt területek.

A szerkezeti tervben meghatározott **tervezett (távlati) területfelhasználás** alkalmazásának részletes szabályai:

- A tervezett (távlati) területfelhasználásba sorolt területek mindazon területek, amelyek tervezett területfelhasználásnak megfelelő szabályozása még nem történt meg (a szabályozás ezeken a területeken a területek kialakult rendeltetése és beépítési jellemzői alapján kerül meghatározásra).
- A távlati (tervezett) területfelhasználással érintett területek tekintetében a kialakult állapot szerinti területfelhasználást is meghatározza a terv, amely területfelhasználásnak megfelelően szabályozható a terület a helyi építési szabályzatban a távlati területfelhasználásnak megfelelő szabályozásig.
- A tfh-i és területrendezéssel összefüggő területi mérlegek a távlati területfelhasználás figyelembevételével készültek, így a távlati területfelhasználás figyelembevételével történő szabályozás során a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.
- A távlati (tervezett) területfelhasználással érintett területnek megfelelő szabályozás a tfh-i egységen belül ütemezetten, részterületekre is történhet.

2.3.1 Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

Kertvárosias lakóterület (Lke)

Az OTÉK 13.§-a szerint

A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű és sport rendeltetést is tartalmazhat.”

A Fő út Béke utca, Kossuth Lajos utca Árpád utca menti kertvárosias lakóterületekre jellemző az 1200 m² alatti telekméret. A település központjánál lévő, a Fő utcától délre elhelyezkedő tömbben még vannak nagyobb, 1500-3000 m² területű telkek. A területfelhasználásban jellemzően a lakóépületek nem egészülnek ki gazdasági épületekkel, a telkeken konyhakertek, díszkertek övezik a lakóépületet.

A keleti oldalon lévő belterület határ és a Fő utca Jókai utca közötti területen az újabb építésű kétszintes lakóházak jellemzőek. Új kertvárosias lakóterület területfelhasználás nem került kijelölésre.

Még beépítetlen a Hajta patak és Fő út közötti kertvárosias lakóterület.

Falusias lakóterület (Lf) és távlati falusias lakóterület (Lf/T)

A falusias lakóterület Tóalmás lakóterületének nagy részét lefedi. A morfológiailag szalagtelkes területre az oldalhatáron álló beépítési mód jellemző, előkerttel. A nagyméretű udvarokon a lakóépületek gazdasági és egyéb melléképületekkel egészülnek ki. A földterületeken jellemző a kiskertes művelés.

Az OTÉK 14.§-a szerint

„A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül – a



mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.”

A falusias lakóterület területfelhasználásban a földszintes lakóépületek mellett jellemzőek a gazdasági és egyéb melléképületek. A telekméretük jellemzően 1500-2000 m² alatt vannak, ettől nagyobb (2000-4000 m²) méretű telkek a Fő utca és Árpád utca, a Petőfi Sándor utca és Kossuth utca, valamint a Kossuth utca szőlő utca közötti tömbökben találhatóak. Ezek a területek jellemzőek még a hosszú szalagtelkek, a területek alkalmasak a tömbfeltárássra, melyet a szabályozási terv jelöl. A beépítettség a területen jellemzően 20% alatt van, a kisebb telkeken magasabb.

Távlati falusias lakóterület a Szőlő utcától délre lévő, a tömb déli, még beépítetlen részén jelöli a szerkezeti terv.

VEGYES TERÜLETEK

Tóalmás vegyes területei településközponti vegyes területekként határozhatók meg, önálló intézmény terület területfelhasználás nem került kijelölésre.

Településközpont terület (Vt)

Az OTÉK 16.§-a szerint

„A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül - kereskedelmi, szolgáltató, szállás, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést is tartalmazhat.”

A településközponti vegyes területfelhasználás belterületen a település központi részén, a Béke utca, Rákóczi Ferenc utca mentén elhelyezkedő, rendeltetésben vegyes vagy lakó rendeltetéstől eltérő, többnyire intézményi, kereskedelmi – szolgáltató rendeltetésű, vagy beépítési intenzitásában a lakó rendeltetésű telkektől nagyobb beépítési intenzitású telkekre került meghatározásra. Ezen kívül Tóalmás közintézményeinek területei, valamint a Szent András templom és kapcsolódó területei.

Külterületen a település keleti településhatár mentén, Szentmártonkúta határában lévő állami tulajdonú, jelenleg használaton kívüli Katona-kúria, valamint a mellette lévő rehabilitációs központ területe.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) és távlati kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz/T)

Az OTÉK 19.§-a szerint

„A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”

A területfelhasználást belterületen a Széchenyi és Bajcsy-Zsilinszky utca közötti, Fő útról megközelíthető húsfeldolgozó, „Húsüzem” területe.

Külterületen három területen határoz meg a terv Gksz területfelhasználási egységet, északon a Rét utca folytatásában a Hajta pataktól északra lévő major területei, a Tóalmás délkeleti részén a 3107j. út mentén lévő kamionmosó, hűtőház és vágópont területét, valamint a Béke utcától keletre fekvő, a Szőlő utca és Legelő dűlő közötti kivett telephelyek területeit.

Új kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználás nem került kijelölésre.

Távlati gazdasági (Gksz/T) területfelhasználást a Béke utcától keletre, a Szőlő utcától délre jelöl a terv, a gazdasági illetve különleges területek közé jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt álló területeken.

Egyéb ipari terület (Gipe)

Az OTÉK 20.§-a szerint

„Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az ipari terület lehet:

- környezetre jelentős hatást gyakorló terület,*
- egyéb terület.*

A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

A terv egy területfelhasználási egységet érintően jelöl újonnan Gipe területfelhasználást. A Gipe terület a belterületi határtól délre lévő, gépjármű javító műhely (0133/61 hrsz.) területén került meghatározásra. A jelenleg is fennálló ipartelep telkén - a környezetre jelentős hatást nem gyakorló - karosszéria műhely, fényezés és ipari festéshez szükséges (ipari jellegű) építmények helyezhetők el,

ÜDÜLŐ TERÜLETEK

Üdülőházas terület (Üü) és távlati üdülőházas terület (Üü/T)

Az OTÉK 22.§-a szerint

„(1) Az üdülőházas területen olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastruktúrális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.



(2) Az üdülőházas területen állattartó épület - a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével - és különálló árnyékszék, komposztáló, siló és ömlesztettanyag-, folyadék és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.”

Tóalmás üdülőterülete (Üü) a Szent András Gyógyvizes Strand-termálfürdő területéhez közvetlenül kapcsolódó kemping területe.

A terv Üü/T távlati üdülőterületként határozza meg a kemping területéhez északról közvetlenül csatlakozó jelenleg mezőgazdasági hasznosítású területrészt, amely terület rövid távú területhasználata szerint egyben különleges beépítésre nem szánt kert (Kb-kert) területfelhasználású.

Hétfégi házas terület (Üh) és távlati hétfégi házas terület (Üh/T)

Az OTÉK 23.§-a szerint

„(1) A hétfégi házas területen elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.

(2) A hétfégi házas területen a helyi építési szabályzatban elő lehet írni, hogy az üdülőegységeket csak csoportos formában lehet elhelyezni.

(3) A helyi építési szabályzatban megengedhető olyan építmények elhelyezése, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják, valamint sportépítmények elhelyezése.

(4) A hétfégi házas területen közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.”

Hétfégi házas üdülőterületfelhasználást jelöl a terv a belterület északi részén a Strand-termálfürdő környezetében. A területekre jellemző, az általában kisméretű (~250-300 m²) telkek, melyek hétfégi házakkal és üdülőházakkal sűrűn beépített.

Új hétfégi házas üdülőterület a Fő utca Nyár utca által határolt tömbfeltárások mentén kerültek kijelölésre.

Távlati hétfégi házas terület a keleti belterület határ mentén a Hajta patak melletti, jelenleg beépítetlen, részben művelés alatt álló területen.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Az OTÉK 24.§-a szerint

„A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.”

Temető terület (K-t)

A (49/2), (26/3-9, (50) hrsz-ú ingatlanokon fennálló temető területe tartozik ebbe a területfelhasználási egységbe. A terület temető és hitéleti rendeltetések elhelyezésére szolgál.

Sportpálya területe (K-sp)

A Rákóczi utca és Árpád utca között található futball pályája került K-sp területfelhasználású területként meghatározásra. A területfelhasználási egység nagy kiterjedésű, nagy zöldfelülettel rendelkező sportolási és rekreációs célú terület, amely rekreációs és sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.



Üdülőtábor területe (K-üt)

A K-üt területfelhasználásba a gyermeküdülőként működő Andrassy-kastély területe (491 hrsz.) került.

A terület szálláshely, szolgáltatás, vendéglátás, illetve üdülő rendeltetésű építmények, üdülőtábor és kemping elhelyezésére szolgál, rekreációs és üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

Távlati Sport-rekreációs terület (K-sr/T)

A terv a K-sr/T távlati területfelhasználást a központi belterülettől nyugatra a 3107 j. út északi oldalán jelöli. A terület sport, rekreációs, szálláshely, szolgáltatás rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál, rekreációs és sport célú tartózkodásra alkalmas. A terület K-sr területként történő hasznosításra, a HÉSZ-ben a területfelhasználásnak megfelelő építési övezet megállapítását követően alkalmas.

Strandterület (K-st) és távlati strandterület (K-st/T)

A terv a K-st területfelhasználást a Szent András Gyógyvizes Strand-termálfürdő területén jelöli.

Távlati strandterület (K-st/T) a már meglévő strand területéhez északról kapcsolódóan került meghatározásra.

A területfelhasználás a strand, szálláshely, szolgáltatás, vendéglátás, illetve sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál, strandolás és rekreációs célú tartózkodásra alkalmas.

Közműterület (K-k)

A területfelhasználás a korábbi szennyvíztelep területén került meghatározásra. A terület rekultivációt követően meghatározott területfelhasználás szerint hasznosítható.

Mezőgazdasági üzemi terület (K-mü) és távlati Mezőgazdasági üzemi terület (K-mü/T)

Különleges mezőgazdasági üzemi területfelhasználás, a település külterületén fennálló mezőgazdasági üzemi hasznosítású területegységeken került meghatározásra, az alábbi területeken:

- a Hajta pataktól északra lévő 012/1 hrsz.-ú major területén;
- a település délnyugati területén a településhatár és a 31106 j út között fekvő 0102/4 hrsz.-ú művelés alatt nem álló, kivett telek területén;
- a település délkeleti részén található 0182/24 hrsz.-ú kivett udvar beépített részterületén;
- a település keleti részén a közigazgatási határához közel lévő 0212/1 hrsz.-ú kivett udvar, és a 0219/2 hrsz.-ú kivett major területeken,
- a település délkeleti, Szentmártonkáta közigazgatási határához közel eső részén, a 0218/6 hrsz.-ú meglévő mezőgazdasági telephely beépített területén.

A területfelhasználás a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló terület. A területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el.



A terv K-mű/T jelű távlatin területfelhasználást jelöl, a korábbi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásban lévő 0212/1 hrsz-ú. kivett udvar és a 0219/2 hrsz-ú major közé ékelődő 0212/2 hrsz-ú telekrészen.

2.3.2 Beépítésre nem szánt területek

ZÖLDTERÜLET

Az OTÉK 27.§-a szerint

„A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékekkel és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület. A zöldterület telkén épület legfeljebb 7,50 m beépítési magassággal helyezhető el. Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

- *közkert esetében*
 - *a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,*
 - *a legkisebb zöldfelület: 60%,*
- *közpark esetében*
 - *a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,*
 - *a legkisebb zöldfelület: 70%.”*

Közpark területe (Zkp)

Az OTÉK fogalom-meghatározása szerint:

„A közpark több funkciót szolgáló, legalább 1 ha nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület, amelynek legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb, amelyet bárki használhat.”

A felülvizsgált TSZT-n tervezett közpark (Zkp/T) területfelhasználásban maradt a volt hulladéklerakó területe, amely az OTÉK szerint meghatározott fenti kritériumoknak megfelel. A terület zöldterületi hasznosításának feltétele a szakszerű rekultiváció elvégzése, amely megvalósításáig átmeneti jelleggel a megújuló energiaforrások hasznosítása céljára (napelempark telepítésére) szolgál.

Közkert (Zkk)

Az OTÉK fogalom-meghatározása szerint:

„A közkert egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.”

Tóalmás területén a meglévő és részben újonnan kijelölt zöldterületeket a szerkezeti terv közkert (Zkk) területfelhasználásba sorolja azok mérete, funkcionalitása alapján. A területfelhasználáson belüli övezeti differenciálás a szabályozási tervben történik meg. A TSZT-ben kijelölt közkertek:

- Dózsa György utca Fő út csatlakozásánál kialakított dísz-és pihenőpark;
- Fő utca – Ady Endre utca között, a Polgármesteri hivatal épülete előtt kialakított dísz- és pihenőpark;
- Árpád szobor környezetében kialakított dísz- és pihenőtér;
- Dózsa György utca Fő út csatlakozásánál kialakított pihenőtér;
- Béke utca - temető bejáratánál, 1848-as emlékmű környezetében kialakított dísz- és pihenőpark;

- Fő utca – Széchenyi István utca találkozásánál, a tervezett lakóterület sarkán kijelölt közkert.
- Stranddal szemben a Remény utca mentén kijelölt közkert.

ERDŐTERÜLETEK

Az OTÉK 28.§-a szerint

„Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

Az erdő tfh-i célja szerint:

- *védelmi,*
- *gazdasági*
- *közjóléti*

lehet.

A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.

Az erdőterület telkén:

- *gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel,*
- *közjóléti rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 5%-os beépítettséggel*

az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.”

Az erdőterületek kijelölésekor a szerkezeti terv gazdasági (Eg) és védelmi (Ev) erdőterületi kategóriákat alkalmaz. A besorolás alapja az üzemtervben rögzített elsődleges rendeltetés, illetve tervezett erdőterületek esetében az erdőtelepítés távlati célja. Az erdőterületek megkülönböztetésre kerültek az alapján, hogy azok már természetben meglévő (Erdőállomány Adattárban szereplő), vagy tervezett erdőterületek. A tervezett erdőterületeken átmenetileg megengedhető az adott földrészlet művelési ágának megfelelő mezőgazdasági termelőtevékenység. A tervezett védelmi erdők (Ev/T) lehatárolása (a területük megtartása mellett) a szabályozási terv módosításának keretében pontosítható az erdő és az általa védett tervezett területfelhasználási egység által alkotott területegységben belül.

A meglévő, többségében gazdasági célú erdőterületek a közigazgatási terület déli, dél-nyugati külterületein található (legnagyobb erdőterületek: Legelő-dűlői, Csurgós-dűlői erdő). A meglévő védelmi erdőterületek többségében a mezőgazdasági területek tagolását, talajvédelmet biztosító mezővédő erdősávok, de Ev kategóriába soroltak a Natura 2000 természetmegőrzési terület erdősült területei is.

A tervezett erdőterületek elsődlegesen tájvédelmi, környezetvédelmi célból kerültek kijelölésre: a belterület lezárásaként, a beépített és mezőgazdasági területek elválasztására (Határ út menti lakóterületek, valamint a Béke utca mentén tervezett gazdasági terület határán), továbbá jelentős nagyságban kerültek kijelölésre védelmi célú erdőterületek a horgásztó és a kastélypark közötti területen távlati rekreációs célú terület határán. A tervezett gazdasági erdőterületek a külterület keleti szélén meglévő ültetvények kiegészítéseként kerültek kijelölésre, a korábban hatályos TSZT-vel összhangban.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Az OTÉK 28.§-a szerint

„A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. A mezőgazdasági terület:



- *kertes,*
- *általános*

mezőgazdasági terület lehet.”

A 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad, a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.”

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Az Mk területfelhasználási kategóriába tartoznak a Homoki dűlők (Öregszőlő, Diófa dűlő, Legelő dűlő, Várhegyi dűlő stb.) területén fennmaradt, jellemzően zártkerti művelés alatt álló, kisparcellás kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területek.

Általános mezőgazdasági terület (Má)

Az Má területfelhasználási kategóriába tartoznak a jelenleg is művelés alatt álló, jellemzően szántó, vagy természetvédelmi szempontból nem érintett rét, legelő művelési ágú területek. A település külterületének 2/3-át ezek az általános mezőgazdasági területek teszik ki.

Általános mezőgazdasági terület - tájgazdálkodási (Má-t)

Az Má-t területfelhasználási kategóriába tartoznak a jelenleg is művelés alatt álló, de természetvédelmi érdekességű (ökológiai hálózat, illetve Natura 2000 részét képező), természetkímélő gyeptájkápolást igénylő, jellemzően legelő, kis mértékben rét, szántó művelési ágban nyilvántartott általános mezőgazdasági területek.

TSZT-ben Má-t területfelhasználási egységbe sorolt területek:

- Hajta-patak és mellékvizei közvetlen közelében fennmaradt, üde gyepterületek,
- „Hajta-mente” Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű Natura 2000 terület egységei,
- további szigetszerűen fennmaradt vizenyős, természetközeli gyepterületek a település keleti külterületein.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint:

„A vízgazdálkodással összefüggő területek: a folyóvizek medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbázis területek és a hullámterek. A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.”

Vízgazdálkodási terület (V)

Vízgazdálkodási terület területfelhasználásban került meghatározásra a Sárkány horgásztó állóvízterülete, valamint a településen lévő, önálló földrészleten nyilvántartott kisvízfolyások (Hajta-patak és mellékágai), külterületi közcélú nyílt csatornák, vízelvezető árkok medre és parti sávja, ahol épület nem helyezhető el.



TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (TK)

Az OTÉK 30/A. § szerint:

„A természetközeli területek: mocsár, nádas, sziklás terület. A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.”

A Tk területfelhasználási kategóriába tartozik a horgásztóhoz kapcsolódó, attól észak-nyugatra húzódó nádas művelési ágba nyilvántartott természetközeli állapotú terület.

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

Az OTÉK 26.§-a szerint

„A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.”

Közúti közlekedési terület (KÖu)

A szerkezeti tervben a közúti közlekedési területfelhasználásként megjelenített területek alapvetően közút elhelyezése céljára szolgálnak. Ezen területfelhasználásba sorolt területek a meglévő és tervezett térségi jelentőségű utak, országos mellékutak területei.

Az országos mellékútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló területfelhasználást, azonban a településszerkezet érvényre jutása érdekében ezen közlekedési célú területek megjelenítésre kerültek a területfelhasználás rendszerében.

A szerkezeti tervlap alkalmazásakor, illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen önálló területfelhasználási kategóriába nem sorolt közterületeket (fehér felületek) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, de önálló területfelhasználásba nem sorolt közterület (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út) megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Az OTÉK 30/B.§ előírásai alapján

„A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges beépítésre nem szánt területen épület - legfeljebb 10%-ig - a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.”

A területen épület legfeljebb 10%-os beépítésig helyezhető el. Eltérő használatuk, funkciójuk miatt a főkategórián belül az alábbi tfh-i egységek kerültek megkülönböztetésre:

Különleges kert terület (Kb-kert)

A Kb-kert területfelhasználási kategóriába tartozik a „kubik gödör” északi oldalán meglévő, önkormányzati tulajdonú 55/7 hrsz.-ú ingatlan. A terület korábban piactér volt, jelenleg kivett közterület gyümölcsfákkal



betelepítve, továbbá itt található a település ivóvízellátását biztosító két víztorony. A területen lévő két víztorony megközelíthetőségét, karbantartásának lehetőségét biztosítani szükséges.

Különleges rekreáció terület (Kb-rek)

A Kb-rek területfelhasználási kategóriába tartozik a Sárkány horgászto környezetében parkosított és kis mértékben beépített (horgásztanya) területei, továbbá a „kubik gödör” önkormányzati tulajdonú 55/7 hrsz.-ú ingatlana, amelyen cél egy szabadtéri rekreációs terület kialakítása.

Különleges olajkút terület (Kb-o)

A Kb-o területfelhasználási kategóriába tartozik az önálló ingatlanon üzemelő olajkitermelő kút területe. Az önálló ingatlannal nem rendelkező olajkutak piktogrammal jelöltek a TSZT tervlapján.

Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kb-mű)

A Kb-mű területfelhasználási kategóriába tartozik a Szentmártonkátá határában meglévő mezőgazdasági telephely be nem épített, de művelés alól kivett területrésze (0218/6 hrsz.).

Különleges közmű terület (Kb-k)

A Kb-k területfelhasználási kategóriába tartozik az önálló ingatlanon (0179/2 hrsz.) üzemelő vízműtelep területe.

SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEL

Szerkezetalkotó és tagoló elemek:

Közlekedési hálózatok:

- Jászfényszaru – Szentmártonkátá között tervezett főút
- A 3107j. és a 31106j. utak mentén vezetett tervezett térségi kerékpárutak

Energetikai hálózat elemei:

- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- Meglévő földgázelosztó vezeték

Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, védőtávolságok (pl. közlekedési területek)

Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások (pl. zöldterületek, fasorok, zöldfelületek, Hajta patak, vízelvezető árkok, csatornák).

2.4 TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

2.4.1 Tájrendezés

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során cél volt a település kiegyensúlyozott fejlődésének biztosítása mellett a történetileg kialakult tájszerkezet, tájkarakter megőrzése, ennek megfelelően kerületek lehatárolására a meglévő és tervezett területhasználatok.

A tényleges tájhasználat támogatása érdekében szélesebb körben alkalmazottak a **különleges beépítésre szánt és - nem szánt területek**: pl. a külterületet tagoló mezőgazdasági üzemi terület a majorságok esetében, de e célból kerültek rögzítésre a tanyás területek is a tervben.

A TSZT alapján a **mezőgazdasági területek** dominanciája megőrzésre kerül. Az általános és kertes mezőgazdasági területek a művelési ág szerinti besorolás, illetve a tényleges tájhasználat alapján kerültek pontosításra. Az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket csak nagyon csekély mértékben érintik fejlesztési célú területek. A fejlesztések megvalósítása kapcsán kiemelten fontos az ütemezettség, hogy a beépítések csak fokozatosan, az igényeket követve valósuljanak meg, ez által a termőföldek csak a szükséges mértékben és területen kerüljenek kivonásra a művelés alól. A Homoki dűlőkben kiemelten fontos a zártkertes jelleg megőrzése, az alacsony beépítettség, kis parcellaméreték fenntartása.

A **táj- és természetvédelmi szempontok** fokozottabb érvényesítése érdekében az általános mezőgazdasági területfelhasználási kategórián belül meghatározásra került a tájgazdálkodási mezőgazdasági területek köre. Az Má-t jelű területfelhasználási egységbe a Natura 2000, illetve ökológiai hálózat által érintett, természetközeli gyeptájak céljára szolgáló területek tartoznak. E területek nem csak tájhasználati, hanem ökológiai és klímavédelmi szempontból is fontos szereppel bírnak, időszakos vízborítottságuknak köszönhetően teret biztosítva az üde gyeptársulások számára. A horgásztóhoz kapcsolódó kiterjedt nádas területe természetközeli (Tk) kategóriába sorolódik, ez által megerősítve a vizes élőhely zavartalanságát, védelmét.

A település **erdősültsége** mérsékeltnak mondható, a terv az erdőterületek szinten tartását, a meglévő állapothoz képest kis mértékű erdőterület-növelését célozza. A tervezett erdőtelepítések célja a belterület lezárása, elhatárolása a mezőgazdasági területektől, ez által a tájhasználati konfliktusok csökkentése, egyúttal vonzóbb településképp kialakítása.

A **vízgazdálkodási területek** tervi rögzítése, pontosítása is megtörtént a területrendezési terv figyelembevételével. Kiemelten fontos a Hajta-patak és mellékvízeinek, csapadékvíz-elvezető árkok, csatornák fenntartása a villámárvizek kezelése érdekében. A klímaváltozással várhatóan egyre szélsőségesebb csapadékeloszlás miatt egyre nagyobb hangsúlyt kell fordítani a vízvisszatartásra is, ennek infrastruktúrája fejlesztést igényel a jövőben.

A település belterületén található **rekultivációt, rehabilitációt igénylő területek** a „kubik gödör” és a volt hulladéklerakó. E területek tervi besorolásának felülvizsgálata azok ütemezett utóhasznosítását, rendezését segítik elő. A „kubik gödör” – bár illegális feltöltésekkel, hulladéklerakásokkal érintett, –kedvező adottságú egy rekreációs célokat is szolgáló, de ökológiai szempontból is értékes vizes élőhely, új zöldfelület kialakítására. A hulladéklerakó átmeneti napelempark célú hasznosítása elősegíti a terület konszolidációját, a távlati zöldterületi hasznosítást megelőzően.

2.4.2 A táj- és természetvédelem

Natura2000 területek

Tóalmás közigazgatási területét az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendeletek által meghatározott Natura 2000 hálózat részét képező, HUDI20025 jelű, **Hajta-mente** elnevezésű kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület érinti. A Natura 2000 területre a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által 2014-ben kiadott természetvédelmi fenntartási terv vonatkozik. A vonatkozó jogszabályi követelmények értelmében Natura 2000 területen csak olyan tevékenység folytatható, illetve olyan beruházás végezhető, amely (jelentős közérdek kivételével) nem veszélyeztet, vagy nem sérti a terület fenntartási céljainak elérését.

A TSZT a fenti Natura 2000 területeket a természetvédelmi szempontok érvényesítése érdekében nagyrészt Má-t jelű általános tájgazdálkodási mezőgazdasági területfelhasználási egységbe, továbbá védelmi erdőterületbe (Ev) és vízgazdálkodási területbe (Hajta-patak érintett szakasza) sorolja.

Országos jelentőségű táji és természeti értékek

Tóalmás területén külön jogszabály alapján védett, országos jelentőségű természetvédelmi terület, érték **nem található**.

Ex lege védett értékek

A *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény erejénél fogva (a 23. § (2) bekezdés alapján) védelem alatt áll valamennyi láp, barlang, forrás, földvár. Tóalmáson egy **ex lege védett kunhalom** található, a közigazgatási terület nyugati határán, ami a TSZT tervlapján jelölt. A TSZT a kunhalom területét részben gazdasági erdőterület (Eg), részben általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználásba sorolja az érintett földrészek művelési ága alapján.

Országos Ökológiai Hálózat övezetei

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (Trtv.) kijelölt országos ökológiai hálózat mindhárom övezete (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) érinti Tóalmást. A település belterületétől északkeletre elterülő Hajta mente az Ökológiai hálózat **magterületéhez és puffer területéhez** tartozik, a településtől délnyugatra, Kóka határában található erdőfolt, illetve a Hajta-patak Tóalmásra bevezető szakasza, illetve az Andrássy kastély parkjában található halastó és környéke az **ökológiai folyosó** része.

Az ökológiai hálózat övezeteiben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja. A magterület és az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület csak feltételekkel jelölhető ki. A közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

A TSZT a magterület és ökológiai hálózat övezeteit döntő részben általános tájgazdálkodási mezőgazdasági (Má-t), erdőterület (Eg, Ev), természetközeli (Tk), vízgazdálkodási (V) területfelhasználási kategóriákba sorolja. Az ökológiai folyosót és pufferterületet részben érintő tervezett beépítésre szánt lakó (Lf) és gazdasági (Gksz) célú területek a korábban hatályos TSZT-ben kerületek kijelölésre.

Országos Területrendezési Terv – Tájképvédelmi terület övezete

A Trtv.-ben és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben rögzített tájképvédelmi terület övezete érinti Tóalmás Hajta-menti Natura 2000 besorolású területeit és azok környezetét.

A TSZT tájképvédelmi terület övezeteit döntő részben általános és általános tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Má, Má-t), részben vízgazdálkodási (V) és tervezett erdőterület (Ev) területfelhasználási kategóriába sorolja.

A tájképvédelmi övezetben a kialakult tájképi egységhez igazodó, természetközeli tájhasználatot kell folytatni, kerülni kell a jelentős beépítést. Ezen övezetben a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-elemeket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területei

Tóalmás területén a NÉBIH által nyilvántartott borszőlő termőhelyi kataszteri területek a déli külterületet érintik összesen 381,6 ha nagyságban. Ezen ingatlanokat a TSZT Mk jelű kertes mezőgazdasági és Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriákba sorolja, egy 0,9 ha-nyi részt leszámítva, amelyet már a korábban hatályos TSZT Gksz/T jelű tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként jelölte ki.

Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I.-II. osztályú területei

Tóalmás területét kis mértékben, három helyszínen, összesen 21,7 ha nagyságban érintik a NÉBIH által nyilvántartott gyümölcstermőhelyi kataszteri területek.

TELEPÜLÉS	Helyrajzi szám	Terület teljes	Terület alkalmas	Fajok	Forrás_év
TÓALMÁS	053/8	4,33	4,33	MEGGY, SZILVA, BODZA, ALMA, SZAMÓCA	2003
TÓALMÁS	0154/10	4,94	4,94	MEGGY, SZILVA, BODZA, ALMA, SZAMÓCA, FEKETE RIBISZKE	2003
TÓALMÁS	0121/4-6	12	12	ALMA	1994

A TSZT fenti ingatlanokat Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolja.

2.5 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A település zöldfelületi rendszerének elemei a közterületen kialakított közcélú zöldfelületek (közterületek, közparkok), a jelentős zöldfelületű létesítmények kertjei (pl. temető, nevelési-oktatási intézmények kertjei, különleges sport és egyéb rekreációs területek), lakóterületek, erdő- és mezőgazdasági területek (kertes területek), valamint a vonalas zöldfelületi elemek – csatornákat, utakat kísérő gyepes, illetve fásított zöltsávok, fasorok. A zöldinfrastruktúra kiegészítő elemei a kékinfrastruktúra elemek, azaz a felszíni állóvizek, patakok, időszakos vízborítású területek.

Tóalmás zöldfelületi rendszerének legnagyobb kiterjedésben jelen lévő, külterületi elemei a szántók. E mellett legelők, természetes rétek is előfordulnak, illetve kisebb foltokként lombos és vegyes állományú erdők. A külterület zöldfelületi elemeit a vonalas elemek, mint a fasorok és zöltsávok kötik össze a belterület zöldfelületeivel, melyek a kastély parkja, a lakóterületek, a közintézmények zöldfelületei, a temető és sportpálya területe, illetve a strand és kemping kertje.



Tóalmást alapvetően a falusias és kertvárosias lakóterület-, illetve üdülőterület, ebből következően az alacsony beépítettség és a magas zöldfelületi borítottság jellemzi, ez az adottság mindenképp megőrzésre érdemes. Az egyes útszakaszokon meglévő fasorokra a vegyes kor- és fajösszetétel jellemző, gyakoriak a gyümölcsfák, és jelentős az örökzöld fenyők és cserjék száma is. A település fejlesztése során törekedni kell az egységes habitusú, tájjellegű faegyedekből álló fasorok rendszerének kialakítására.

A TSZT összesen 2,5 ha területet jelölt ki zöldterületként, ami a közigazgatási terület 0,05%-a. A jelenlegi lakónépességgel számolva a fajlagos zöldterületi arány 7 m²/fő-re növekedhet. Ez a mérték elfogadható, figyelembe véve a település kedvező zöldfelületi adottságait. A településre jellemző falusias, családiházias beépítés miatt a rekreációs igények nagyobb része saját telken belül is megoldható, csökkentik a zöldterületek iránti igényt, továbbá a korlátozottan közhasználatú intézménykertek (sportpálya, kemping, strand, és további tervezett szabadidős célú területek) szintén szabadtéri rekreációs lehetőségeket biztosítanak / biztosíthatnak a jövőben.

A TSZT valamennyi meglévő, kisebb dísz- és pihenőfunkciót ellátó zöldterületet Zkk területfelhasználási egységbe sorolja. Az új beépítések ellátására kisebb zöldterületek is kijelölésre kerültek a tervben. A település zöldterületi ellátottsága szempontjából távlatban a volt hulladéklerakón tervezett közpark, és a „kubik gödör” korlátozottan közhasználatú, rekreációs területi kialakításának van kiemelt jelentősége.

2.6 AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az épített örökség értékeinek és a régészeti területek részletes bemutatását az Örökségvédelmi Hatástanulmány tartalmazza részletesen.

2.6.1 Nemzetközi műemlékvédelem

Tóalmás közigazgatási területén nem található az UNESCO kulturális vagy természeti világörökségi helyszínek közé felvett objektum vagy terület, és nem szerepel a magyarországi várományosi helyszíneket felsoroló, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendeletben sem.

2.6.2 Országos műemlékvédelem

MŰEMLÉKEK

Tóalmás közigazgatási területén 3 törzsszámon országosan védett műemlék, és 2 műemléki terület van.

TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	CÍM	NÉV	HRSZ.
7335	7460	Tóalmás, Boldogkátapuszta	Historizáló kúriaépület	0218/2
7387	7458	Fő utca	Szt. András r. k. templom	555
10612	7459	Kókai u. 2.	Andrássy-kastély	491

Tóalmáson nyilvántartott műemléki környezet:

TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	CÍM	NÉV	HRSZ.
-----------	-----------	-----	-----	-------



10612	29647	Fő u.	Andrássy-kastély ex-lege műemléki környezete	05/1, 056/6, 057, 065/1, 065/6, 067, 087, 088/5, 090, 215, 217/3, 219/10, 219/11, 219/2, 219/3, 219/5, 219/6, 219/8, 220, 278, 279, 280, 281/1, 295, 296/1, 296/2, 296/3, 297, 298, 299, 300, 303/1, 303/2, 304, 307, 308, 342, 383, 384, 385, 386/26, 386/53, 386/54, 386/55, 490, 492/1, 493, 494
7387	29646	Kókai u.	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	186, 188, 189/3, 189/4, 192, 193, 492/1, 551/3, 554, 556/10, 556/11, 556/12, 556/2, 556/6, 556/7, 556/8

2.6.3 Helyi értékvédelem

A 7/2017. (XII.19) önkormányzati rendeltében a község településképe, az épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településképi-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályokat megállapította.

A rendelet tartalmazza a helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt épületeket és építményeket, valamint épületegyütteseket Tóalmás igazgatási területén.

2.6.4 Régészeti területek, lelőhelyek

Tóalmás közigazgatási területén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 45. pontja, továbbá a 11-17 § szerint meghatározott, miniszteri rendelettel fokozottan védett, történeti és kulturális jelentőségű régészeti lelőhely nem található.

Tóalmás község közigazgatási területén összesen 36 nyilvántartott és 1 nyilvántartásba vétel alatt álló régészeti lelőhely található, amelyek általános törvényi védelem alatt állnak.

SOR-SZÁM	AZONO- SÍTÓ	NÉV	HRSZ	KORRINÁTÁK		AZONOSÍTÁS ALAPJA
1	39645	Boldogkátá	0187/6, 0210, 0175/4, 0181/2, 0184/2, 0185, 0187/1, 0188/2, 0188/3, 0189, 0207/2, 0207/3, 0208, 0223/4, 0223/5, 0223/49, 0223/50, 0223/51, 0224, 0225/2, 0225/3, 086/3, 086/2, 086/4, 086/5, 083/5, 085, 083/6, 086/6, 086/7, 083/4, 083/3, 0223/47, 0223/48, 0225/19, 0223/45, 0225/20, 0175/6, 0184/3, 0184/4, 0184/5	700531	237101	nyilvántartás



2	53502	Felső-, Boldogkáta	Alsó- 0187/6, 0210, 0223/10, 0223/11, 0223/12, 0223/13, 0223/14, 0223/15, 0223/16, 0223/17, 0223/18, 0223/19, 0223/20, 0223/21, 0223/22, 0223/23, 0223/24, 0223/25, 0223/26, 0223/27, 0223/28, 0223/29, 0223/30, 0223/31, 0223/32, 0223/33, 0223/34, 0223/35, 0223/36, 0223/37, 0223/38, 0223/39, 0223/40, 0223/41, 0223/42, 0223/43, 0223/44, 0223/9	700997	237623	nyilvántartás
3	53505	Felső-Boldogkáta, Kasos-dűlő	0187/6	700364	238149	nyilvántartás
4	53508	Felső-Boldogkáta, Kis- fasor-dűlő	503, 504, 505, 507, 508, 509, 510, 512, 513/1, 0172, 0161, 0194/1, 04/28, 04/29, 496, 497, 498, 500, 506, 502, 04/21, 0162/1, 04/25, 04/27, 0162/3, 0162/4, 0162/5, 0162/6, 04/33, 499	696301	241475	nyilvántartás
5	53509	Felső-Boldogkáta	0175/1, 0175/2	699260	237548	nyilvántartás
6	53511	Felső-Boldogkáta II.	0173/3	699173	237304	nyilvántartás
7	53512	Felső-Boldogkáta III.	0224, 0178, 0179/5, 0180/2, 0184/3	699868	236933	nyilvántartás
8	53513	Felső-Boldogkáta, Turza-föld	0172, 0200/9, 0200/10, 0200/11, 0200/12, 0200/13, 0200/14, 0200/15, 0200/16, 0200/2, 0200/3, 0200/4, 0200/5, 0200/6, 0200/7, 0200/8, 0201/12, 0201/13, 0201/7, 0201/8, 0201/9	700619	239837	nyilvántartás
10	58150	Tórajáró-dűlő	038/2, 038/3, 038/4, 038/5, 038/6, 038/7, 038/8, 038/9, 038/10, 038/11, 038/12, 038/13, 038/14, 038/15, 038/16, 038/17, 038/18, 038/19, 038/20, 038/21, 038/22, 038/23, 038/25, 038/27, 038/28, 038/30, 038/31, 038/32, 038/33, 038/34, 038/35, 038/36, 038/37, 038/38, 038/39, 038/40, 038/41, 038/42, 038/43, 038/44, 038/26	695543	242597	nyilvántartás



11	58254	Zsámboki határ	047/17, 047/18, 047/19, 047/20, 047/45	694756	243069	nyilvántartás
12	58364	Zsámboki országút	053/2, 053/3, 053/4, 053/5, 053/6, 047/4, 047/5, 047/6, 047/36, 047/35, 052, 047/26	695609	241874	nyilvántartás
13	58365	Dózsa György utca	503, 504, 505, 507, 508, 509, 510, 512, 513/1, 513/2, 502, 513/11	696321	241507	nyilvántartás
14	53509	Fő utca	549, 550, 556/2, 556/13, 556/14, 556/15, 556/16, 556/17, 556/3, 556/4, 559/6, 559/10, 562/3, 563/5, 563/6, 565/9, 579/8, 579/7, 580/3, 577/5, 577/6, 577/7, 579/11, 579/12, 576/5, 580/4, 575/3, 575/4, 576/6, 565/6, 566/8, 574/10, 575/5, 562/4, 563/7, 559/7, 569/2, 569/1, 566/6, 570/1, 571/4, 571/5, 566/5, 576/8, 576/7, 574/7, 575/6, 571/3, 565/11, 566/3, 565/8, 565/7, 565/10, 572/3, 573, 572/4, 574/5, 574/8, 582/7, 583/11, 592/6, 594/1, 596/5, 592/5, 584/13, 601/1, 600/1, 591/6, 590/15, 590/17, 590/16, 594/3, 594/4, 594/2, 592/4, 584/12, 586/7, 583/10, 584/10, 584/11, 590/31, 589/4, 588, 587/4, 589/5, 590/27, 590/32, 590/20, 590/33, 590/26, 590/34, 591/7, 587/5, 590/30, 590/25, 590/29, 591/8, 591/5, 592/7, 586/5, 590/24, 597/4, 598/1, 599/1, 603/6, 613/4, 608/1, 607/1, 606/1, 602/5, 604/4, 605/1, 556/18, 551/1, 582/8, 582/9, 579/13, 583/8, 579/9, 580/5, 582/4, 584/9, 589/6, 586/4, 583/7, 587/6, 581/5, 582/5, 584/7, 584/8, 586/8, 584/6, 583/5, 583/6, 603/7, 602/4, 598/3, 598/2, 492/63, 492/80, 492/81, 492/82, 492/83, 551/5, 581/10, 581/11, 581/9	696883	241187	nyilvántartás



15	58382	Rozsföld	060/2, 060/3, 060/4, 060/10, 060/8, 060/9	694068	241899	nyilvántartás
16	58384	Erdőtó	0111/8, 0111/9, 094/67, 096/7, 094/68, 094/73, 094/71, 094/72, 094/69, 094/70	695368	240154	nyilvántartás
17	58385	Forró-dűlő I., Várhegy	083, 084, 085/1, 086, 087, 094/23, 095, 096/3, 0100/1, 0100/2, 0100/3, 0100/4, 0100/5, 0119/11, 094/66, 094/65, 094/63, 088/6, 099, 085/2, 080/23, 065/8, 065/9	694518	240629	nyilvántartás
18	58391	Csíkos-patak határánál K-i	03/19, 03/18, 03/17, 02/3, 03/26, 02/1, 02/2, 02/6, 02/7, 02/8, 02/9	698049	240507	nyilvántartás
19	58395	Turza-föld	0202/7, 0202/8	701757	239128	nyilvántartás
20	58396	Felső-Boldogkáta, Ferenc-föld	0198/15	701222	238612	nyilvántartás
21	58405	Kenderföldi-dűlő	02/3, 02/1, 02/2, 02/5, 02/6, 02/7, 02/8, 02/9	698071	240488	nyilvántartás
22	58408	Barackos	087, 088/5, 092/9, 092/10, 092/24, 092/23, 092/22, 092/15, 092/16, 092/17, 092/18, 092/19, 092/20, 092/21, 092/14, 092/13, 092/12, 092/4, 092/5, 092/11, 092/1, 092/2, 092/3, 092/6, 092/7, 092/8, 088/7, 088/8	695149	240729	nyilvántartás
23	58410	Bocános, Bócz-kert	065/1	695381	241243	nyilvántartás
24	58412	Hosszú-Peres, Szőlők-alja	0121/45, 0121/46, 0121/47, 0121/48, 0121/49, 0121/50, 0121/51, 0121/52, 0121/53, 0121/54, 0121/55, 0121/56, 0121/57, 0121/44, 0118, 0228/33, 0228/34, 0228/35, 0228/36	694928	238066	nyilvántartás
25	58414	Katona-pusztá, Ördögégetőhalmi-pusztá	0218/7, 0224, 0212/1, 0212/2, 0213/2, 0219/2, 0221/3	702440	237803	nyilvántartás
26	58428	Rétrejáró I.	012/1, 012/2, 012/8, 012/9, 012/10, 012/11, 012/12, 012/13, 012/14, 012/15, 012/16, 012/17, 012/18, 012/19, 012/20, 012/21, 012/7	697180	242130	nyilvántartás



27	58429	Rétrejáró II.	0518, 0218/9, 0218/8	703466	237293	nyilvántartás
28	58430	Forrai-dűlő, Forró-dűlő II.	0101, 0212/2, 0102/13	694350	239933	nyilvántartás
29	58434	Nagy-lejáró és Nemes-dűlő	0224, 0212/2, 0219/2, 0217	702683	237976	nyilvántartás
30	58435	Jászfelsőlőszentgyörgyi út mellett	015/2, 015/1, 015/3, 015/4, 066, 067/30	699131	241439	nyilvántartás
31	58455	Pusztá-réti-dűlő II.	06/2	699892	240040	nyilvántartás
32	58456	Rétrejáró III.	015/28	698175	242354	nyilvántartás
33	58457	Csíkos-patak gyepe, észak	012/1, 012/2, 09/2, 012/3, 012/4, 012/5, 012/6, 012/7	697563	241660	nyilvántartás
34	58458	Csíkos-patak gyepe, észak	07/6, 07/7, 07/8, 07/9, 07/10, 07/11, 07/12, 07/14, 07/15, 07/16, 07/17, 07/18, 07/19, 07/20, 07/21, 07/22, 07/23, 07/24, 07/25, 07/26, 07/27, 07/28, 07/29, 07/30, 07/31, 07/32, 07/33, 07/36, 07/37, 07/38, 07/39, 07/40, 07/41 + Szentlőrinc-káta 067/5 és 067/6	698419	241200	nyilvántartás
35	58461	Csíkos-patak hídjá	07/4, 07/2, 07/3, 07/5, 09/2, 016/3, 07/14, 07/1	697187	241698	nyilvántartás
36	58462	Tórajáró, nyugat	047/8	695136	242273	nyilvántartás
37		Római katolikus templom	492/76, 555	696524	241334	nyilvántartás ba vétel alatt álló régészeti lelőhely
5	37458	Kóka, Úszó-dűlő	0104, 091/74, 091/76, 091/75, 091/81, 091/90, 091/82, 091/86, 091/85, 091/84, 091/83, 091/87, 091/96, 091/95, 091/94, 091/93, 091/92, 091/91, 091/89, 091/88, 091/80, 091/79, 091/78, 091/77	692690	239703	nyilvántartás
8	37461	Kóka, Várhegy	084, 085/1, 086, 0100/1, 0102/2, 0119/11, 0119/13, 0119/10, 0119/14, 085/2, 0152/1, 0119/6, 0152/2, 0119/5, 0119/7, 0119/1, 0119/2, 0119/3, 0119/4	694227	240571	nyilvántartás

2.7 A KÖZLEKEDÉS

2.7.1 Országos és térségi elemek

Tóalmás közigazgatási területét jelenleg a 3107j. Zsámbok-Szentmártonkátai összekötőút, és a 3108j. Szentmártonkátai-Pusztamonostori összekötőút, valamint a 31106j. Tóalmás bekötőút érinti.

AZ ORSZÁGOS UTAK TERVEZETT FEJLESZTÉSEI:

A magasabb rendű tervek szerint a 312sz. tervezett főút részévé válik a 3108j. út. Az új főút a 32sz. főutat kapcsolja össze a jelenlegi, és a távlatban új nyomvonalon vezetett 31sz. főúttal. A 31sz. főút új nyomvonala (Ecser (M0) - Nagykátai (31. sz. főút)) Tóalmást nyugatról kerüli el, a közigazgatási határhoz egészen közel halad. Egyéb országos útfejlesztés nem érinti a települést.

Az országos utak tervezési kategóriák szerint javasolt besorolása:

3107j. út: K.V., B.V.

3108j. út: K.V.

31106j. út: K.V., B.V.

2.7.2 Helyi elemek

A 3107j. út (Fő utca), és a 31106j. út (Béke utca) egyben a belterületi utcahálózat legfontosabb elemei is. Fontosabb helyi kiszolgálóút az Árpád u.-Rákóczi Ferenc út útvonal. A helyi külterületi utak közül a fontosabbak a külterületi gazdasági területek, természeti helyek megközelítését segítik.

A helyi úthálózat az alábbiaknak megfelelő tervezési kategóriák szerinti besorolást kapja:

- kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-B
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- helyi külterületi utak: K.VI.

2.7.3 Községi közlekedés

A közúti tömegközlekedést az országos utakon közlekedő helyközi autóbuszok biztosítják.

2.7.4 Kerékpáros és gyalogos forgalom

A magasabb rendű tervek szerint a 3107j. út mentén, és a 31106j. út mentén térségi kerékpárútvonal fog vezetni.

A gyalogos közlekedés érdekében elsősorban járdaépítésre, vegyeshasználatú burkolatok megfelelő kiépítésére van szükség.

2.7.5 Parkolás

A parkolást, rakodást az OTÉK előírásai szerint kell megoldani.

2.8 A KÖZMŰELLÁTÁS

2.8.1 Vízrendezés

Az utca hálózathoz igazodó nyílt árkos csapadékvíz elvezetés van a településen. A településen átfolyik a Nyíkréti ágy és a Hajta patak, délkelet irányú lefolyást biztosítva a környék felszíni vizei számára. A Nyíkréti ágy a településtől délkeletre torkollik a Hajta-patakba, ami Tápiószéle délnyugati határában ömlik a Tápió folyóba. A vízfolyások, vízfelületek karbantartása, fenntartása számára a magasabb rendű rendelet szerint kell területet

biztosítani, jelen esetben 3 méter szélességben a vízfolyás jobb és bal partja mentén. A települési vízfolyások önkormányzati kezelésben vannak.

2.8.2 Felszín alatti vizek

A település csapadékvizeinek befogadója a Tápió folyó a település délnyugati határán, mely a Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság vagyonkezelésébe tartozik.

Tóalmáson „a felszín alatti vizek védelméről” alkotott 219/2004 (VII.21) Korm. rendelet érvényre juttatása szükséges.

A település belvízzel nem veszélyeztetett.

A további tervezések során figyelembe kell venni a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és szennyezések méréséről szóló 6/2009 (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletet.

2.8.3 Árvízvédelem és folyamszabályozás

Tóalmás közigazgatási területe nagyvízi mederrel nem érintett.

2.8.4 Vízellátás

A település ivó- és tűzivíz ellátása megoldott. A vízhálózat fejlesztése, rekonstrukciója az önkormányzat tulajdonosi jogkörébe tartozik.

A településen a Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt. üzemelteti az Önkormányzat tulajdonában lévő vezetékes ivóvíz ellátást. Több települési víztorny biztosítja a vízellátást: az Andrassy-kastély parkjában a neoreneszánsz stílusban épült víztorony (érdekes ipartörténeti emlék), valamint további kettő a település központjában. Közöttük DN 150-es gerincvezeték adja az összeköttetést. Erről és a kettős víztornyokat összekötő DN 200-as körvezetékéről ágaznak le a DN 100-as gerincvezetékek, amelyek a település ingatlanjait látják el ivóvízzel. Vannak nem hálózati vezetékes vízzel ellátott ingatlanok is a településen, ezek saját fúrt kúttal oldják meg az ivóvíz ellátásukat. Mivel vannak még ellátatlan ingatlanok is, ezért ezek ellátására maradtak fenn az utcai közkutak. A tűzivíz ellátást föld feletti tűzcsapok biztosítják. Az ágvezetékek mindegyike föld feletti tűzcsapban végződik.

A gyógy- strand és kemping a község ÉK-i részén, a Hajta patak mellett található. Szénhidrogén kutatás során egy meddő fúrásból termálvíz tört fel 1969-ben. A vízadó réteg 870 m mélyen található. A víz jellegzetességeitől az alföldi termálvizek nagy részétől- kis keménységű, alkáli-hidrogénkarbonátos, víz közepes ásványi anyag tartalmú (1150 mg/l) nátrium-hidrogénkarbonátos típusú víz. A kútfejnél a víz hőmérséklete 47,5 C. A víz 2002-ben ásványvízzé, 2004-ben gyógyvízzé lett nyilvánítva. Szent András gyógyvíz néven került lajstromozásra.

A kutak vízminőség védelmét a vízbázisok előírt hidrogeológiai védelmének biztosításával kell megoldani. A védelmet a 123/1997 (VII.18.) kormányrendelet szerint 5- és 50 éves elérési idejű védőidomának lehatárolásával lehet kijelölni.

2.8.5 Szennyvízelvezetés

A település szennyvízcsatornázása megoldott. A szennyvízcsatorna hálózat fejlesztése, rekonstrukciója az önkormányzat tulajdonosi jogkörébe tartozik.

A településen a Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt. üzemelteti az Önkormányzat tulajdonában lévő gravitációs csatornahálózatot. Az elvezetett szennyvizet a település déli határában lévő átemelő telepről már nyomás alatti vezetéken juttatják a szennyvíztisztító telepre.

2.8.6 Energiaellátás, villamosenergia ellátás

A település területe villamos energia ellátás szempontjából megfelelő minőségben lefedett. A település közvilágítása korszerűsíthető.

Az ÉMÁSZ Hálózati Kft. tulajdonában és üzemeltetésében van a kis- és közép feszültségű elektromos hálózat. A Zsámbokot és Szentmártonkátát összekötő közép feszültségű hálózatról csatlakozik be a települést ellátó villamos energia vezeték. A közép feszültségű hálózat biztonsági védőtávolsága 6 méter a vezetéktől minden irányban. 13 db KÖF/KIF feszültség átalakító beton oszlopra helyezett transzformátor van a településen. Ezekről mennek a kisfeszültségű szabadvezetékek a fogyasztókhoz. Az oszlopokon elhelyezett szabadvezetékek hálózzák be a települést, melyről az ingatlanok ellátása is megvalósul.

A település jelentős részén megoldott a közvilágítás oszlopkaros lámpatestekkel.

2.8.7 Földgázellátás

A települést gázellátása megoldott. A gázszolgáltató a NKM Földgázhálózati Kft. A zsámboki gázátadó állomásról látják el a tápióvölgyi településeket, köztük Tóalmást is, az elosztóvezeték névleges nyomása 16 bár. A 16 bár nyomású gázvezeték DN 100-as acél csővezetéken érkezik Tápiószecső irányából. A nagy-középnomású vezetékekről, amelyek a települést körbeölelik, a középnomású (3 bár) gáz DN 80 és DN 63 KPE vezetékeken hálózta be a községet, melyről a háztartási, intézményi és ipari fogyasztók ellátása megoldott.

Amennyiben igény növekedés jelentkezik a gázfogyasztásra, úgy a szolgáltató NKM Földgázhálózati Kft. végezheti a fogyasztók bekötésének ellátását.

2.8.8 Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetősége

A megújuló energiaforrások használata még nem kellőképpen elterjedt, de az elmúlt években Tóalmás területén is egyre növekedett a napelemes rendszerek száma, várhatóan az igény a megújuló energiára a jövőben is erősödni fog. A településen jelenleg néhány közösségi épületen van napelemes installáció. Energiagazdálkodás vonatkozásában reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Az aktív hasznosítás napelemek és napkollektorok alkalmazásával érhető el, valamint a jövőben a hőszivattyúk alkalmazása is javasolt. A környezettudatos energiagazdálkodás keretében a passzív hasznosítás az épületek hőszigetelése és a nyílászárók cseréje.

Energiagazdálkodási szinten távlatban reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap-, illetve a föld energiája hasznosítható. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával állhat rendelkezésre. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napelemekkel a villamosenergia-felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A föld energiájának hasznosításával szintén a hagyományos energiahordozók használata csökkenthető, de lassabb megtérülése nem segíti terjesztését.

2.8.9 Vezetékes elektronikus hírközlés

A településen az elektronikus hírközlési hálózatok kiépültek.

Az alépítményben elhelyezett optikai gerinchálózat Szentmártonkátá és Kóka közötti szakasza fűzi fel Tóalmás előfizetőit is. A regionális szerepű (körzet-) hálózat optikai alépítménye Tóalmás belterületén az 51/6 hrsz-ú

ingatlanig épül ki, egyrészt a Kóka felől érkező Béke utca – Szabadság út – Rákóczi Ferenc út nyomvonalon, másrészt a Szentmártonkáta felől érkező 3107-es számú út – Fő út – Rákóczi Ferenc út nyomvonalon. Az ide csatlakozó helyi elosztóhálózat egyrészt alépítményben koax kábelként, másrészt koaxiális légkábelként és szimmetrikus rézvezetős légkábelként oszlopsoron elhelyezve létesült.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

2.8.10 Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- (Magyar Telekom, Yettel, Vodafone, Digi) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A település belterületén, a hidroglobuszokon (víztornyokon) kerültek elhelyezésre a szolgáltatók lefedettségét biztosító sugárzói.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása, és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének – településképi rendeletben történő – szabályozásával biztosítani lehet, hogy a lakosságban ne keltsen félelmet, és a település arculatát se befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás álljon rendelkezésre.

2.9 A KÖRNYEZETVÉDELEM

A településrendezési eszközök felülvizsgálata az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1.§ (2) a) bekezdése értelmében a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv kidolgozása során a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező. A Kormányrendelet 6. §-a alapján a környezeti vizsgálat a terv kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része. A fentiek alapján Tóalmás Község Önkormányzata, mint a településrendezési terv kidolgozója döntött a környezeti értékelés elkészítéséről. A környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklete szerint az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek kötelező alátámasztó munkarészeként, de elkülönítetten került kidolgozásra.

A környezeti értékelés megállapításai szerint a településszerkezeti terv szerinti kialakítás nem jár jelentős mértékű, kedvezőtlen környezeti szempontból káros hatással.

A településrendezés célja, hogy az érintett lakosság lakás, munkahelyi és egyéb települési ellátási szükségletei optimálisan a települési és a természeti környezet jó állapotának, az egészséges környezetnek a biztosításával legyen kielégítve.

A településrendezés kapcsán a településszerkezetet, a területfelhasználás rendjét, a közlekedési hálózatot és a közműinfrastruktúrát a jövőre is gondolva úgy kell alakítani, hogy az egészséges élethez szükséges környezeti elemek jó minőségben, távlatosan is rendelkezésre álljanak. A körforgásos gazdálkodás vízióját elősegítve a nem megújuló környezeti elemek igénybevétele a takarékos használat eredményeként csökkenjen, a megújuló

energiaforrások alkalmazása, a hulladékok csökkenése, újrahasznosítása, a környezettudatos élet általános gyakorlattá váljon.

2.9.1 A felszíni- és felszín alatti víz-, talajvédelem

Felszíni vizek

A terület csapadékvizeinek befogadói a Hajta-patak, a Keresztfás-ág és a Kókai-ág. Tóalmás közigazgatási területe érinti a Hajta-patak és az Öreg-Hajta (AOC777) „Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló 1155/2016. (III.31.) Korm. határozat által elfogadott vízgyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) kijelölt felszíni víztestet, ezért az itt tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.

A 9/2019. (VI.14.) MvM. rendelet 4. melléklete alapján Tóalmás közigazgatási területét érinti az Országos vízminőség-védelmi terület övezete. A felszíni és felszín alatti vizek szennyeződés érzékenysége miatt, a felszíni és felszín alatti vizek vízminőség védelme érdekében fontos az új, vezetékes vízellátású létesítmények szennyvizeinek ártalommentes kezelése érdekében a szennyvíz csatorna közmű hálózat kiépítése, illetve a közműhiányos területeken alternatív műszaki megoldásként, zárt szennyvíztároló létesítése, vagy egyedi házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása.

A magasabb rendű jogszabályi előírások alapján a vízfolyások, csatornák melletti 3 - 3 m parti sáv nem építhető be. A parttól számított 3 - 3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos. Az állóvizek partja mentén legalább 10 méter széles végig járást biztosító parti sávot kell fenntartani. A csapadékvíz-csatornahálózat biztonságos vízelvezetést biztosító kialakítása és folyamatos karbantartása, illetve a környezet védelmét szolgálva a csapadékvíz visszatartása szükséges.

Felszín alatti vizek

A *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Tóalmás „érzékeny” vízminőség-védelmi besorolású területen fekszik.

A település vízellátását Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt. üzemeltetésében álló Tóalmás községi vízmű rétegvízbázisa biztosítja. A vízbázis védőidomának és védőterületének a *vízbázisok és távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerinti kijelölése megtörtént.

Tóalmás területét az 1190 törzsszám alatt nyilvántartott Országos vízrajzi törzshálózat felszín alatti állomása érinti (Tóalmás általános iskola udvarán) amelynek megóvása kötelező.

A jogszabályi előírások teljesülésének feltétele a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe való bejutásának megakadályozása, a keletkező szennyvizek, tisztított szennyvizek és szennyezett csapadékvizek ártalommentes, nem szikkasztással történő elhelyezésének megoldása.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. melléklete alapján Tóalmás közigazgatási területe nagyvízi mederrel nem érintett, továbbá a rendelet 8. melléklete alapján a település belvízzel nem veszélyeztetett.

A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal talajvízszint térképe alapján Tóalmás térségében a talajvíz a település központi részén viszonylag mélyen 10-20 méteres mélységben húzódik, a település határvonalához közelítve azonban egyre sekélyebben, a talajfelszíntől legfeljebb 5 m mélységben található, de a Hajta-patak mentén közvetlen a talajfelszín alatti két méteres sávban jellemző.

Talajvédelem

Tóalmás területén a löszös és homokos réti talajok különböző változatai vannak jelen. A Hajta-patak mentén folyóvízi agyag és kavics, a pataktól északra folyóvízi tavi üledékek jellemzőek. A felsorolt talajfajták mindegyike jó vízáteresztő képességű, ezért a talajvíz-áttal a szennyeződésre is érzékenyebb.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Tóalmás teljes közigazgatási területének mintegy 85%-át teszik ki a mező- vagy erdőgazdálkodási művelés alatt álló területek, a termőföldek kb. fele átlagosnál jobb minőségű. A termőföld más célú hasznosítása, végleges kivonása a *termőföld védelméről* szóló 2007. évi CXIX. törvény előírásainak megfelelően, csak az aktuális igénybevételnek megfelelően, ütemezetten történhet. A más célú igénybevétel aktualitásáig a termőföld művelését a művelési ágnak megfelelően fenn kell tartani.

2.9.2 Hulladékkezelés

A településen a keletkező hulladékok szelektív begyűjtése, szállítása és kezelése megoldott. Az újonnan beépülő területeket a meglévő hulladékgazdálkodási rendszerbe szükséges csatlakoztatni. A lerakóra kerülő települési hulladékok mennyiségének csökkentése érdekében a község területén a hulladékgyűjtést és szállítást biztosító közszolgáltató rendszeréhez illeszkedően szelektíven kell gyűjteni a települési hulladékot, továbbá fejleszteni szükséges az újrahasználat és újrahasznosítás infrastruktúráját.

A településen belül sem kommunális-, sem inert hulladéklerakó céljára nincs kijelölve terület. Az egykori hulladéklerakó, és a bányagödör rekultivációja, utóhasznosítása szükséges. A bányagödör rendszeres illegális hulladéklerakással érintett, a terület rendezése során gondoskodni kell a szennyezettségek felszámolásáról és a felszínmozgásveszély (süllyedés, csúszásveszély) megszüntetéséről.

2.9.3 Levegőtisztaság védelem

A *levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról* szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet és a légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet az ország egyes területeit az adottságaiktól függően más-más légszennyezettségi zónába sorolja. A *légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Tóalmás területe az ország légszennyezettség szempontjából nem kiemelt, 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik.

A közlekedési kibocsátások mellett meghatározó a téli időszakban a lakossági fűtéssel járó szennyezés: a szilárd (szén, fa stb.) és folyékony (olaj) energiahordozók viszonylag nagy arányú használata a környezetvédelmi szempontból kedvezőbb vezetékes gáz felhasználása mellett. A tüzelőberendezéssel végzett háztartási tüzelés jelentékeny légszennyező hatásának fő oka, hogy a tökéletlen égés lényegesen több szén-monoxid- és koromkibocsátást okoz, mint ha azt jól szabályozható, korszerű nagyüzemi kazánokkal végeznék. Különösen szennyező a háztartási hulladék levegőtisztaság-védelmi szempontból tiltott égetése az egyedi fűtőberendezésekben, valamint a kerti avarégetés, melynek alternatívája, a zöldhulladék komposztálása még kevésbé elterjedt.

Mindezek mellett mezőgazdasági eredetű levegőterhelést okoz a növényfelületek nélküli szántóterületek kiporzása, ill. az állattartásból származó üvegházhatású/légszennyező anyagok, mint a metán levegőbe kerülése, valamint megemlíthető az állattartással és a földek trágyázásával kapcsolatos bűzterhelés. Allergén anyagok, pollenek elsősorban a rétek, legelők, műveletlen szántóföldek, és egyéb parlagterületekről származnak. Az

energiafelhasználás területén a megújuló energiaforrások minél szélesebb alkalmazása javasolt. Új épületek esetében a szilárd tüzelőberendezések alkalmazása a közmű és környezetvédelmi ágazati műszaki előírások figyelembevételével kerülendő, levegőtisztaság-védelmi érdekből nem támogatott.

A TSZT alapján tervezett gazdasági területeken csak olyan telephelyek létesítése megengedett, amelyek nem veszélyeztetik a szomszédos lakóterületek környezetminőségét, illetve a vonatkozó környezet-terhelési határértékeket maradéktalanul teljesítik.

2.9.4 Zaj-és rezgésvédelem

A közlekedési létesítményeket, valamint az új gazdasági létesítményeket és azokhoz kapcsolódó gépjárműforgalmat úgy kell tervezni és szabályozni, hogy *a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásai, valamint *a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008 (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet határértékei biztosíthatóak legyenek a védendő objektumoknál.

Az új védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a külön jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.

A településen a közlekedésből származó zaj- és rezgésterhelés nem számottevő, a község lakóterületét egyedül a bevezető Szobi út forgalma terheli kis mértékben. A településen az üzemi tevékenységből származó zaj- és rezgésterhelés sem számottevő. Az újonnan kialakításra kerülő gazdasági területeken gondoskodni kell az üzemi zajterhelésre vonatkozó határértékek teljesítéséről. A TSZT-ben kijelölt rekreációs és egyéb szabadidős célú különleges területek kialakítása során szintén biztosítani kell a lakóterületek zajvédelmét.

2.10 A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK ÉS KORLÁTOZÁSOK (MEGHATÁROZVA A MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉKET IS)

2.10.1 Közlekedési területek védőterülete

Az OTÉK 38.§ (8), (9) szerinti védősáv a tervezett főutak mentén

(8) Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület - a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével -

b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,

(9) Az országos közút mellett nem sorolható közjóléti erdő rendeltetésű erdő megvalósulását biztosító erdőövezetbe az út tengelyétől számított

b) főút esetében 50-50 m széles terület.

A Közlekedési törvény (1988. évi I. tv.) 42/A. § szerinti korlátozás a közutak mellett.

2.10.2 Közműterületek védőterülete és védősávja

VÍZELLÁTÁS

- vízmű kutak és azok kijelölt hidrogeológiai védőterülete



- regionális vízszállító gerincvezetékek
- vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területe

SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

- szennyvízáttemelő műtárgyak és azok védőtávolság igénye 25 méter

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, vízfolyások, tavak 3-3 m-es karbantartó sávval
- állami kezelésű felszíni vízrendezést szolgáló, vízfolyás, csatorna menti 6 m-es mederkarbantartó sáv fenntartásával

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat nyomvonala, a külterületen 19-19 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezettel

FÖLDGÁZELLÁTÁS

- nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és csőpalásttól mért 7-7 m-es biztonsági övezete
- települési gázfogadó és nyomáscsökkentő

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei: a felszíni műsorszórás és egyéb mikrohullámú pont-pont összeköttetések adóantennáinak elhelyezésére, valamint a mobil távközlés bázisállomásain üzemelő szektorsugárzók és egyéb antennák, kapcsolódó hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgáló területek helybiztosítása.

Mikrohullámú pont-pont összeköttetések nyomvonalvédelmére (Fresnel zóna) korlátozás nem került bejegyzésre, így védősáv nem került kijelölésre.

2.10.3 Egyéb védőterületek, korlátozások

A településszerkezeti tervlap a magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokból következően az alábbi védelmi és korlátozó elemeket mutatja be tájékoztató elemként:

Más jogszabállyal, illetve hatósági döntéssel megállapított elemei

- védőtávolságok, védőövezetek

Kulturális örökségvédelmi elemek

- műemlék és telke
- műemléki környezet és határa
- nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Táj és természetvédelmi elemek. területek

- ex lege védett kunhalom
- Natura 2000 kiemelt jelentőségű természet megőrzési terület (HUDI20025) „Hajta mente”
- Országos ökológiai hálózat övezete (magterület, ökológiai folyosó, puffertérület)
- Tájképvédelmi terület övezete



- Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I.-II. osztályú területek
- Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők

Talaj és vízvédelem

- Országos vízminőség védelmi terület övezete
- vízgazdálkodási terület meder-karbantartási sávja a Nyík-réti ág, Kókai-ág és a Hajta patak mentén 3m,
- vízbázis külső védőövezetének határa,
- vízbázis belső védőövezetének határa.
-

Egyéb

- kerékpárút tervezett nyomvonala



3 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

Tóalmás Község Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló

247/2023. (XII.14.) számú Kt. határozatának

3. melléklete

3.1 VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

A korábbi településszerkezeti tervhez képest történő változások részletes bemutatása

A korábbi szerkezeti tervhez képest a jelen tervben rögzített állapot nem mutat radikális szerkezeti változást. A tervezett módosítások elsősorban a kialakult állapot pontos rögzítéséből, a megváltozott jogszabályi keretek, illetve a már kijelölt fejlesztési irányok racionalizálásából, és ütemezett felhasználás lehetőségének meghatározásából erednek.

A területfelhasználási rendszert érintő koncepcionális javaslat az ütemezett területfelhasználási rendszer alkalmazása:

A szerkezeti terv tartalmaz „távlati” fejlesztési területeket, ez azt jelenti, hogy az érintett területek olyan változásra kijelölt területek, ahol a helyi építési szabályzat kidolgozása során az építési jogok meghatározása még nem a távlati területfelhasználásnak megfelelően történik, hanem a kialakult rendeltetésnek és (szerkezeti tervben rögzített) használatnak megfelelően.

Ezen területek a szerkezeti tervlapon távlati (tervezett) elemként jelennek meg, a fennálló területfelhasználás mellett sraffozott felülettel.

3.1.1 területfelhasználás rendszere

Az OTÉK előírásainak figyelembevétel az alábbi területfelhasználási rendszer került meghatározásra.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZER VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA		
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	KORÁBBI TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSA	ÚJ TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSA
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
LAKÓ	Lke Kertvárosias lakóterület	Lke Kertvárosias lakóterület
	Lke Kertvárosias lakóterület tervezett	-
	Lf Falusias lakóterület	Lf Falusias lakóterület
	Lf Falusias lakóterület tervezett	Lf/T Falusias lakóterület tervezett
ÜDÜLŐ	Üh Hétvégi házias üdülőterület	Üh Hétvégi házias üdülőterület
	Üh/T Hétvégi házias üdülőterület tervezett	Üh/T Hétvégi házias üdülőterület tervezett
	-	Üü Üdülő házias üdülőterület
	-	Üü/T Üdülő házias üdülőterület tervezett
VEGYES	Vt Településközpont vegyes terület	Vt Településközpont vegyes terület
	Vt Településközpont vegyes terület tervezett	-
GAZDASÁGI	Gks Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gks Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	Gks Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület tervezett	Gks/T Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület tervezett
	-	Gipe Egyéb ipari gazdasági terület
KÜLÖNLEGES	Ksp Sportterület	K-sp Sportterület



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT	Kt Temető	K-t Temető
	Ksr Sport és Rekreációs terület tervezett	K-sr/T Sport és Rekreációs terület tervezett
	Küt Üdülőtábor	K-üt Üdülőtábor
	Kk Közmű terület	K-k Közmű terület
	Kst Strand terület	K-st Strand terület
	Kst Strand terület tervezett	K-st/T Strand terület tervezett
	K-mű Mezőgazdasági üzemi terület	K-mű Mezőgazdasági üzemi terület
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT	-	Kb-kert Kert
	-	Kb-rek Rekreációs terület
	-	Kb-o Olajkút terület
	-	Kb-mű Mezőgazdasági üzemi terület
	-	Kb-k Közmű terület
ERDŐ	E Erdőterület	-
	E Erdőterület tervezett	-
	Ev Védelmi erdő	Ev Védelmi erdő
	-	Ev/T Védelmi erdő tervezett
	-	Eg Gazdasági erdő
	-	Eg/T Gazdasági erdő tervezett
ZÖLD	Zkp Közpark	-
	-	Zkp/T Közpark tervezett
	-	Zkk Közkert
VÍZGAZDÁLKODÁSI	V Vízfolyás, csatorna vízgazdálkodási területe	V Vízfolyás, csatorna vízgazdálkodási területe
MEZŐGAZDASÁGI	Má Általános mezőgazdasági terület	Má Általános mezőgazdasági terület
	Mk Kertes mezőgazdasági terület	Mk Kertes mezőgazdasági terület
	Mt Természeti területeken lévő mezőgazdasági terület	Má-t Általános tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
KÖZLEKEDÉSI	Kőu Közlekedési terület	Kőu Közlekedési terület



3.2 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

A táblázat a „VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA” című a változással érintett területeket bemutató térképpel együtt értelmezhető.

A területfelhasználás változások testületi döntés (településfejlesztési döntés) alapján kerültek meghatározásra részletes szakmai vizsgálat alapján.

MÓDOSÍTÁS TÍPUSA:

BNSZT	beépítésre nem szánt területbe való visszasorolás
BSZTV	beépítésre szánt terület területfelhasználás váltása
BNSZTV	beépítésre nem szánt terület területfelhasználás váltása

MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, HRSZ.	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	MÉRET m ²
5.	Önkormányzat	53, (54/1); 55/7 részterülete	BNSZTV	Zkp	Kb-rek, Kb-kert	40025,89
7.	Önkormányzat	11 részterülete	BNSZT	Vt	Zkk	112,24
9.	Önkormányzat	(492/75) részterülete	BNSZTV	Zkp	Zkk	1501,29
10.	Önkormányzat	(492/72) hrsz.	BNSZTV	Zkp	Zkk	3902,34
12.	Önkormányzat	(873), 879/164 részterületei	BNSZTV	Köu	Zkk	162,45
18.	Önkormányzat	1383 részterülete	BSZTV	Lf	Vt	1084,36
22.	Önkormányzat	0133/61 hrsz.	BSZTV	Gksz	Gipe	7292,81
23.	Önkormányzat	551/5; 539; 540, 549, 550, 551/3, 551/1 részterületek	BSZTV	Lf	Üh	7290,70
24.	Önkormányzat	556/6; 559/9, 526/1, 563/4 részterület	BSZTV	Lf	Üh	2946
29.	Tervezői javaslat	047/37 hrsz.	BNSZTV	Mt	V, Kb-rek	88534,02
30.	Tervezői javaslat	047/38 részterülete	BNSZTV	Mt	Kb-rek	6325
32.	Tervezői javaslat	012/3; 012/1, (012/2) részterületei	BNSZTV	E/T	Má	21495,28



MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, HRSZ.	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	MÉRET m2
33.	Tervezői javaslat	07/2 hrsz.	BNSZTV	E/T	Má	7778,05
36.	Tervezői javaslat	0212/1, 0219/2; 0212/2 részterülete	BSZTV	Gksz	K-mü, K-mü/T	97341,5
38.	Tervezői javaslat	0218/6 részterülete	BNSZTV	Gksz	Kb-mü	85538
	Tervezői javaslat	0218/6 részterülete	BSZTV	Gksz	K-mü	35437,20
39.	Tervezői javaslat	0223/45 részterülete	BNSZT	Lf	Ma	7107,65
40.	Tervezői javaslat	0225/2 részterülete	BNSZT	Lf	Ma+tanya	3224,1
41.	Tervezői javaslat	0184/2 hrsz.	BNSZT	Lf	Ma	5114,6
42.	Tervezői javaslat	0182/2-18; 0182/1, 0182/24 részterületei	BNSZT	Gksz	Ma+tanya, Kb-mü	45197,66
45.	Tervezői javaslat	0151/1 hrsz.	BNSZTV	E	Kb-o	3940,73
47.	Tervezői javaslat	0102/4 részterülete	BSZTV	Gksz	K-mü	25248,20
57.	Tervezői javaslat	0198/11 és 0195 részterületek 012/1 részterülete 060/6, 060/9-11 részterületek 0202/7, 0198/16 részterületek	BNSZTV	Mt	Má	587554,83
61.	Önkormányzat	1501/49, 1501/32 részterület	BSZTV	K-st	Üü, Üü/T	22362,36
63.	Hatályos TRE összhangba hozatala	9, 10; 11 részterület	BSZTV	Lf	Vt	1726,56
64.	Hatályos TRE összhangba hozatala	73; 68; 67/3; 67/2 hrsz.	BSZTV	Lke	Lf	2129,89
65.	Hatályos TRE összhangba hozatala	878/22 hrsz.	BSZTV	Lf	Lke	1216,52



MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, HRSZ.	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	MÉRET m2
66.	Hatályos TRE összhangba hozatala	229; 230; 231/2; 231/3 hrsz.	BSZTV	Lke	Lf	4485,80
68.	Hatályos TRE összhangba hozatala	1015; 1016; 1097/3 hrsz.	BSZTV	Lke	Lf	3052,52
70.	Hatályos TRE összhangba hozatala	556/7 hrsz.	BSZTV	Lf	Vt	1121,14
73.	Felsőbb jogszabályi megfelelésség	056/5 hrsz.	BNSZTV	V	Kb-k	2001,93
74.	Felsőbb jogszabályi megfelelésség	26/1 hrsz.	BNSZTV	Zkp	Zkk	1433,02
T1.	Tervezői javaslat	060/1-2 hrsz.	BNSZTV	Ev	Eg	218145,13
T2.	Tervezői javaslat	(0101), 0102/2,13 részterületei	BNSZTV	E	Ev	31661,05
T3.	Tervezői javaslat	0134/5 részterülete	BNSZTV	Mk	Eg	10951,68
T4.	Tervezői javaslat	(050) hrsz.; 047/40 részterülete	BNSZTV	Mt	Tk	94773,52
T5.	Tervezői javaslat	2408/1-2,4-6, 2410/1,3-6, 2412, 2413, 2414 hrsz.	BNSZTV	E	Mk	19410,96
T10.	Tervezői javaslat	02/1, 047/4-5, 053/3-5, 0154/3-4; 047/36, (052), 053/2, 060/6-7, 086, 0133/55, (0133/56), (0133/62), 0133/63-69,71-72,78, (0133/73), (0155), 0156/6, (0157), (0160), 0164/2-4,8,10,14-16 részterületei	BNSZTV	E	Ev	362506,70



MÓDOSÍTÁS SZÁMA ÉS KEZDEMÉNYEZŐJE		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET, HRSZ.	MÓDOSÍTÁS TÍPUSA	HATÁLYOS TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	TERVEZETT TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	MÉRET m2
T11.	Tervezői javaslat	094/70 hrsz.; 096/3, 0111/8, 0221/3 részterületei	BNSZTV	Má	Eg	36957,91
T12.	Tervezői javaslat	(05/2), 059/2-3, (065/2), 065/1-3 hrsz.; 0217; 0184/3, 0198/16, (0199), 0202/7 részterületei	BNSZTV	Má	Má-t	535399,77



4 A TELEPÜLÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERÜLETI MÉRLEGE

Tóalmás Község Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló

247/2023. (XII.14.) számú Kt. határozatának

4. melléklete

**4.1 A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE**

TÓALMÁS KÖZSÉG TERÜLETFELHASZNÁLÁS TERÜLETI MÉRLEGE					
TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS AZONOSÍTÓJA			TERÜLETE		TERÜLETARÁNY
			m ²	ha	%
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK					
LAKÓ	Kertvárosias lakóterület	Lke	373 912	37,39	0,9
	Falusias lakóterület	Lf	1498584	149,86	3,81
	Falusias lakóterület tervezett	Lf/T	91343	9,13	0,23
VEGYES	Településközpont vegyes terület	Vt	132 147	13,21	0,34
ÜDÜLŐ	Hétféligázás üdülőterület	Üh	259 446	25,94	0,66
	Hétféligázás üdülőterület tervezett	Üh/T	25 721	2,57	0,07
	Üdülőház üdülőterület	Üü	16 152	1,62	0,04
	Üdülőház üdülőterület tervezett	Üü/T	6 210	0,62	0,02
GAZDASÁGI	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	328 882	32,89	0,84
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület tervezett	Gksz/T	146 075	14,61	0,37
	Egyéb ipari, gazdasági terület	Gipe	7 293	0,73	0,02
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT	Sportterület	K-sp	11 845	1,18	0,03
	Temető	K-t	24 541	2,45	0,06
	Sport és Rekreációs terület tervezett	K-sr/T	171 612	17,16	0,44
	Üdülőtábor	K-üt	295 461	29,55	0,75
	Közmű terület	K-k	15 294	1,53	0,04
	Strand terület	K-st	37 540	3,75	0,10
	Strand terület tervezett	K-st/T	13 420	1,34	0,03
	Mezőgazdasági üzemi terület	K-mü	156 652	15,67	0,4
	Mezőgazdasági üzemi terület	K-mü/T	20 138	2,01	0,05
ÖSSZESEN			3 654 619	365,46	9,29
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK					
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT	Kert	Kb-kert	10 814	1,08	0,03
	Rekreáció	Kb-rek	42 240	4,22	0,11
	Olajkút terület	Kb-o	3 941	0,39	0,01
	Mezőgazdasági üzemi terület	Kb-mü	85 538	8,55	0,22



	Közmű terület	Kb-k	2 002	0,20	0,01
ERDŐ	Védelmi erdőterület	Ev	97 374	9,74	0,25
	Védelmi erdő terület tervezett	Ev/T	282 232	28,22	0,72
	Gazdasági erdőterület	Eg	4 539 939	453,99	11,54
	Gazdasági erdőterület tervezett	Eg/T	156 056	15,61	0,40
ZÖLD	Közpark tervezett	Zkp/T	11 701	1,17	0,03
	Közkert	Zkk	12 970	1,30	0,02
VÍZGAZDÁLKODÁSI	Vízfolyás, csatorna, tó vízgazdálkodási területe	V	203 371	20,34	0,52
MEZŐGAZDASÁGI	Általános mezőgazdasági terület	Má	23 606 185	2 360,62	59,99
	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	1 446 871	144,69	3,68
	Általános tájgazdálkodási mezőgazdasági terület	Má-t	3 765 916	376,59	9,57
TERMÉSZETKÖZELI	Természetközeli mocsár	Tk	94 774	9,48	0,24
KÖZLEKEDÉSI	Közlekedési terület	KÖu	293 989	29,40	0,75
	egyéb (KÖu területfelhasználásba nem sorolt) közlekedési célú területek	-	1 062 251	106,23	2,70
ÖSSZESEN			35 718 160	3 571,82	90,77
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TERÜLETE			39 350 430	3 935,04	100,00
TELJES TERÜLET			39 350 430	3 935,04	100,00
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG ÉS A TELJES TERÜLET KÜLÖNBÖZETE			0,0000	0,00	0,00



5 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Tóalmás Község Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló
247/2023. (XII.14.) számú Kt. határozatának
5. melléklete

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

5.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

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 a megyei területrendezési terv, a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök és a településképi rendelet készítése és elfogadása során. A törvény második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT), melyet Tóalmás vonatkozásában figyelembe kell venni.



OTrT 2. melléklet: Az ország szerkezeti tervének kivágata

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

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- vízgazdálkodási térség,
- települési térség.

A Trtv. 2. melléklete szerint Tóalmás területét érintő szerkezeti elem:

- Jászfényszaru – Szentmártonkő között tervezett főút.

A műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó előírások

Trtv. 15. § (2) * A településrendezési eszközökben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve **megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével** kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az **adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása**, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.



(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál **biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.**

A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK és ÖVEZETEK

A területfelhasználást érintő általános alkalmazási szabályok

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 terv 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 terv e bekezdés szerinti módosítása nem mentesíti a települési önkormányzatot a 91. § (2) bekezdésében, 92. § (1) bekezdésében és 93. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének teljesítése alól.

(2) A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv 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.

(2a) A (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területek figyelembevételével kell a településrendezési terv készítése során a térségi területi mérleget rögzíteni.

(3) A 4/1-4/11. mellékletet az e törvény hatálybalépését követően indult közigazgatási hatósági eljárásokban alkalmazni kell.

(4) Ha e törvény

a) építési övezetet, övezetet említ, azon települési területfelhasználási egységet, és

b) településrendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet

is érteni kell a 2021. július 1-jét követően elfogadott településrendezési tervek hatálybalépéséig.

5.2 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

A Trtv. 11. § - ának figyelembevételével a települési területfelhasználási egységek kijelölése során Tóalmás településen a (PMTrT által meghatározott) megyei területfelhasználási kategóriákat kell figyelembe venni, a térségi övezeti szabályok együttes figyelembevétele mellett.

A PMTrT szerkezeti terve szerint Tóalmás települési térséggel, mezőgazdasági, erdőgazdasági, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térséggel érintett.

TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK	MEGYEI TFH KATEGÓRIÁK	
TELEPÜLÉSI	401,0 ha	10 %
ERDŐ-GAZDÁLKODÁSI	493,9 ha	13 %
MEZŐGAZDASÁGI	3019,9 ha	77 %

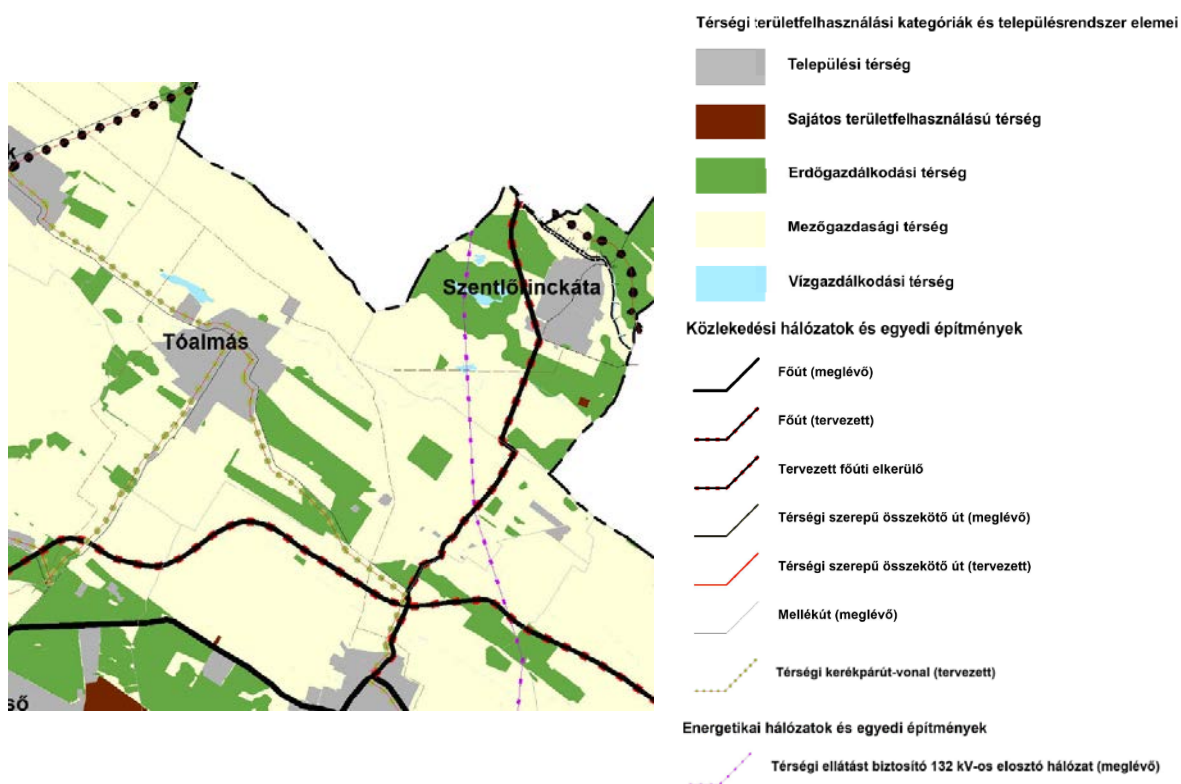
VÍZGAZDÁLKODÁSI	20,2 ha	1 %
TÓALMÁS	3935 ha	100 %

Térségi területfelhasználási kategóriák területi adatai

Forrás: www.pestmegye.hu, PMTrT

5.2.1 A települési térség és a térségi elemek területeinek a vizsgálata

települési térség: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.



PmTrT 2. melléklet: Pest megye szerkezeti tervének kivágata

A Térségi Szerkezeti Terv szerint a Tóalmást érintő megyei területfelhasználási kategóriák a következők:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- vízgazdálkodási térség,
- települési térség.

A PmTrT. 2. melléklete szerint Tóalmás területét érintő szerkezeti elemek:

Közeledési hálózatok:

- Jászfényszaru – Szentmártonkő között tervezett főút.
- A 3107j. és a 31106j. utak mentén vezetett tervezett térségi kerékpárutak

Energetikai hálózat meglévő eleme:

- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- Meglévő földgázelosztó vezeték

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

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

5.2.2 Sajátos területfelhasználású térség területeinek a vizsgálata

Tóalmás közigazgatási területén a PMTrT Térségi szerkezeti terve szerinti sajátos területfelhasználású térség nem található.

5.2.3 Erdőgazdálkodási térség területeinek (és az erdőterületek) vizsgálata

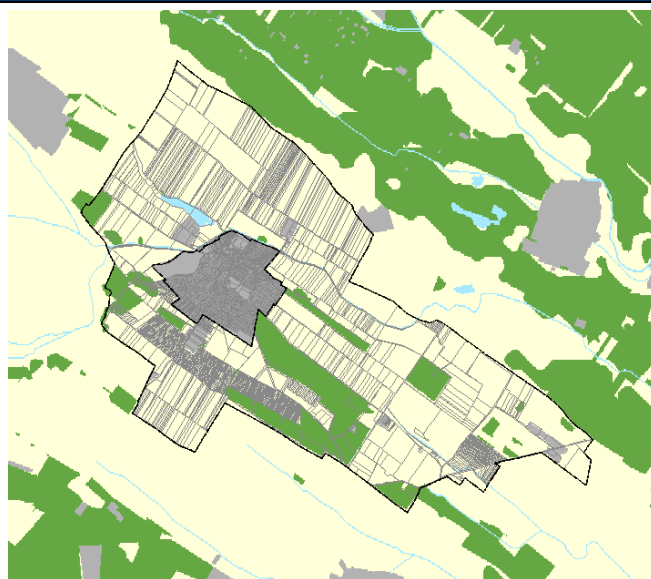
Településszerkezeti terv készítésekor, a meglévő erdőterületek vizsgálata és az új erdőterületek kijelölése során, az alábbi magasabb rendű tervek, jogszabályok figyelembevétele, betartása szükséges:

1. az Országos Területrendezési Terv (**OtrT**) 2. melléklete (országos területfelhasználási kategóriák) szerinti **erdőgazdálkodási térség**
2. az Országos Területrendezési Tervben megállapított **országos övezetek közül az erdők övezete**
3. az Országos Területrendezési Tervben megállapított **országos övezetek közül az erdőtelepítésre javasolt területek övezete**
4. a Pest Megyei Területrendezési Terv (**PMTrT**) 2. melléklete (megyei területfelhasználási kategóriák) szerinti **erdőgazdálkodási térség**
5. A település új Településszerkezeti terve (**TSZT**)

5.2.3/1. OTRT – ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

„erdőgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a – települési térségen, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső – Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyek a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt.”

OtrT– erdőgazdálkodási térség



Országos területfelhasználási kategóriák

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

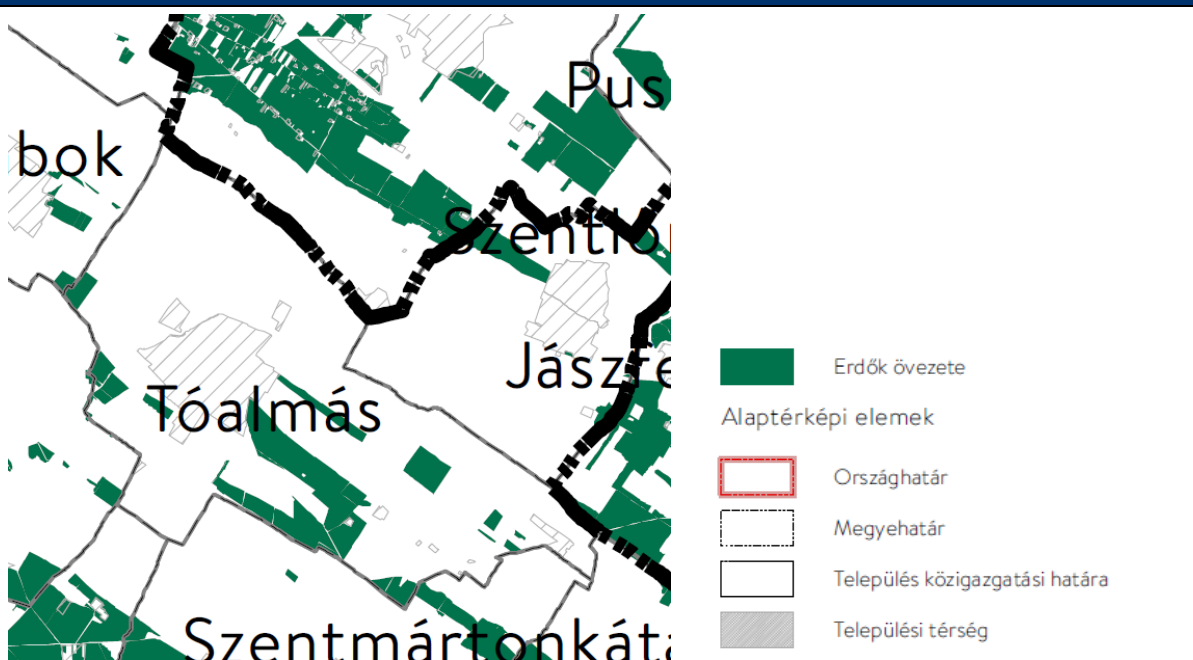
Követelmények

A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a megyei területfelhasználási kategóriákkal való egyezés vizsgálata szükséges. A megyei tervek az országos területfelhasználási kategóriák figyelembevételével készülnek, ezért a település területfelhasználási kategóriákkal kapcsolatos követelményei a megyei területfelhasználáshoz való igazodás rész alatt kerül kifejtésre.

5.2.3/2. OTRT ÖVEZETEK – ERDŐK ÖVEZETE

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 erdőterületek kijelölése során az alábbiakat szükséges vizsgálni Tóalmás közigazgatási területén:

3.3. melléklet – Erdők övezete



Követelmények

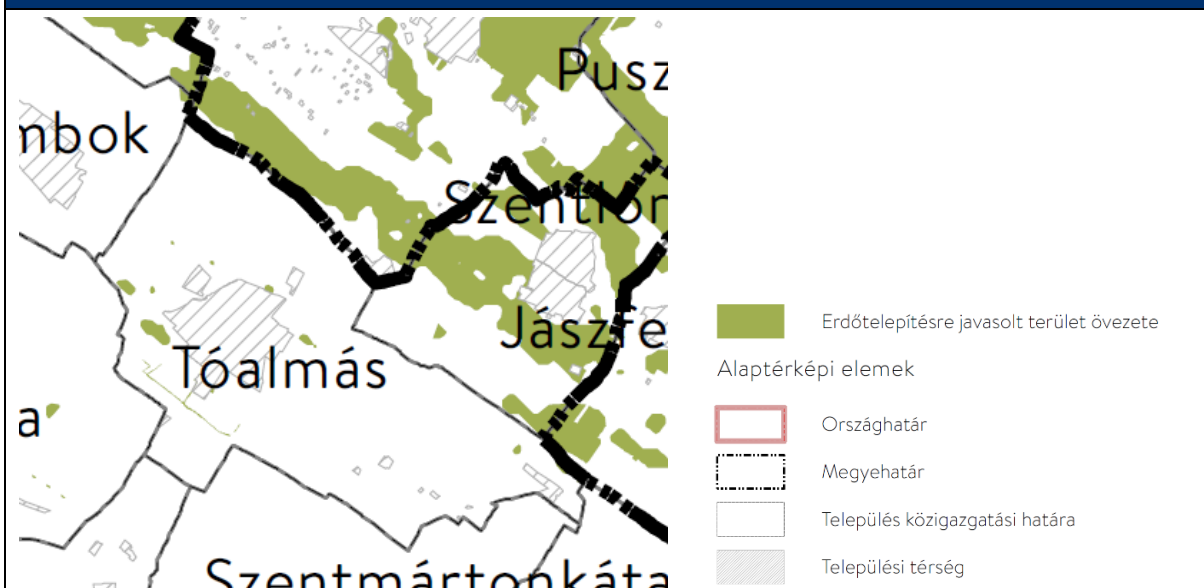
Trtv. 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében **legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek**, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról 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.**

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

5.2.3/3. OTRT ÖVEZETEK – ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE

3.3. melléklet – Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

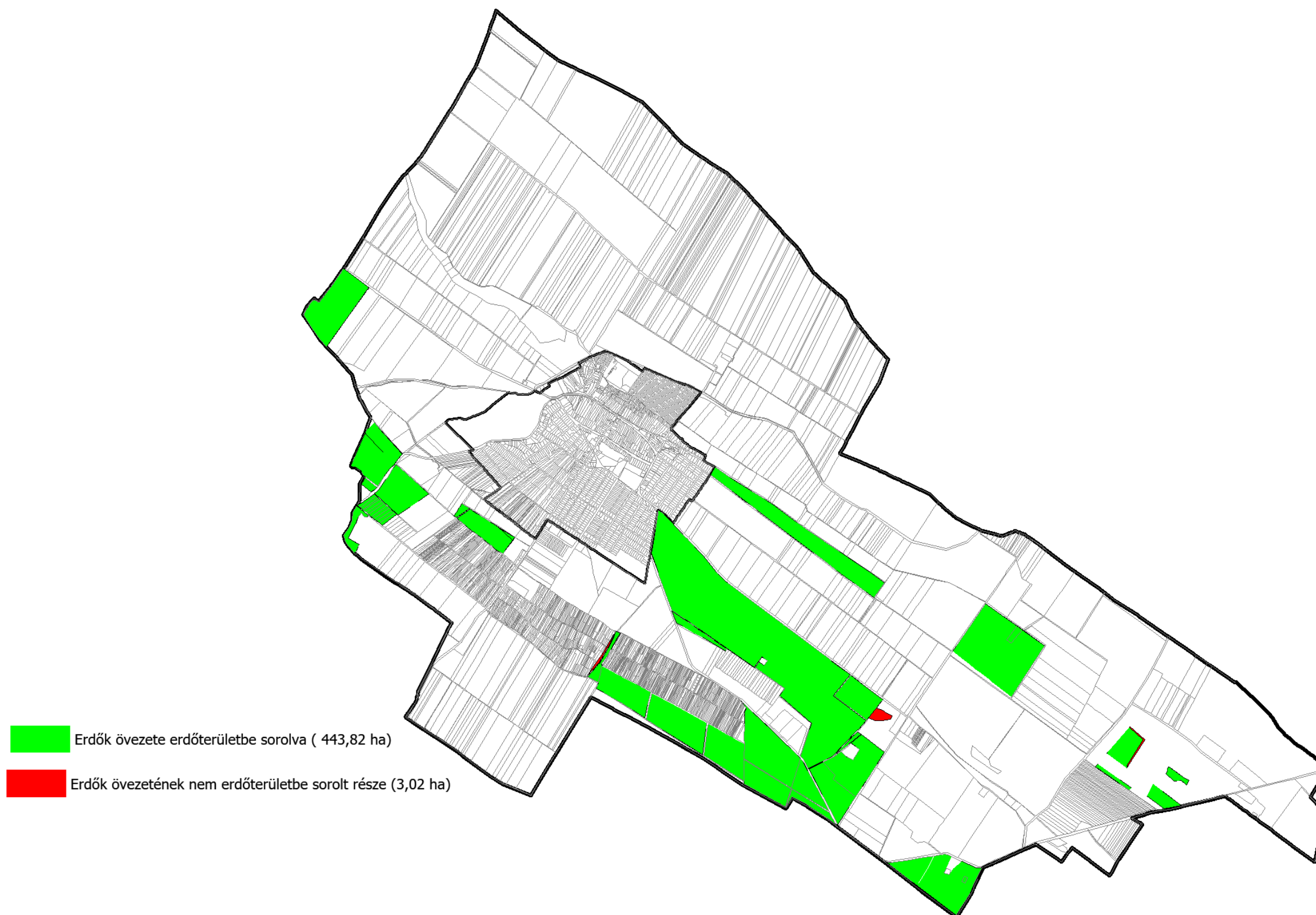


Követelmények

MvM rendelet 3. § (1) **A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.**

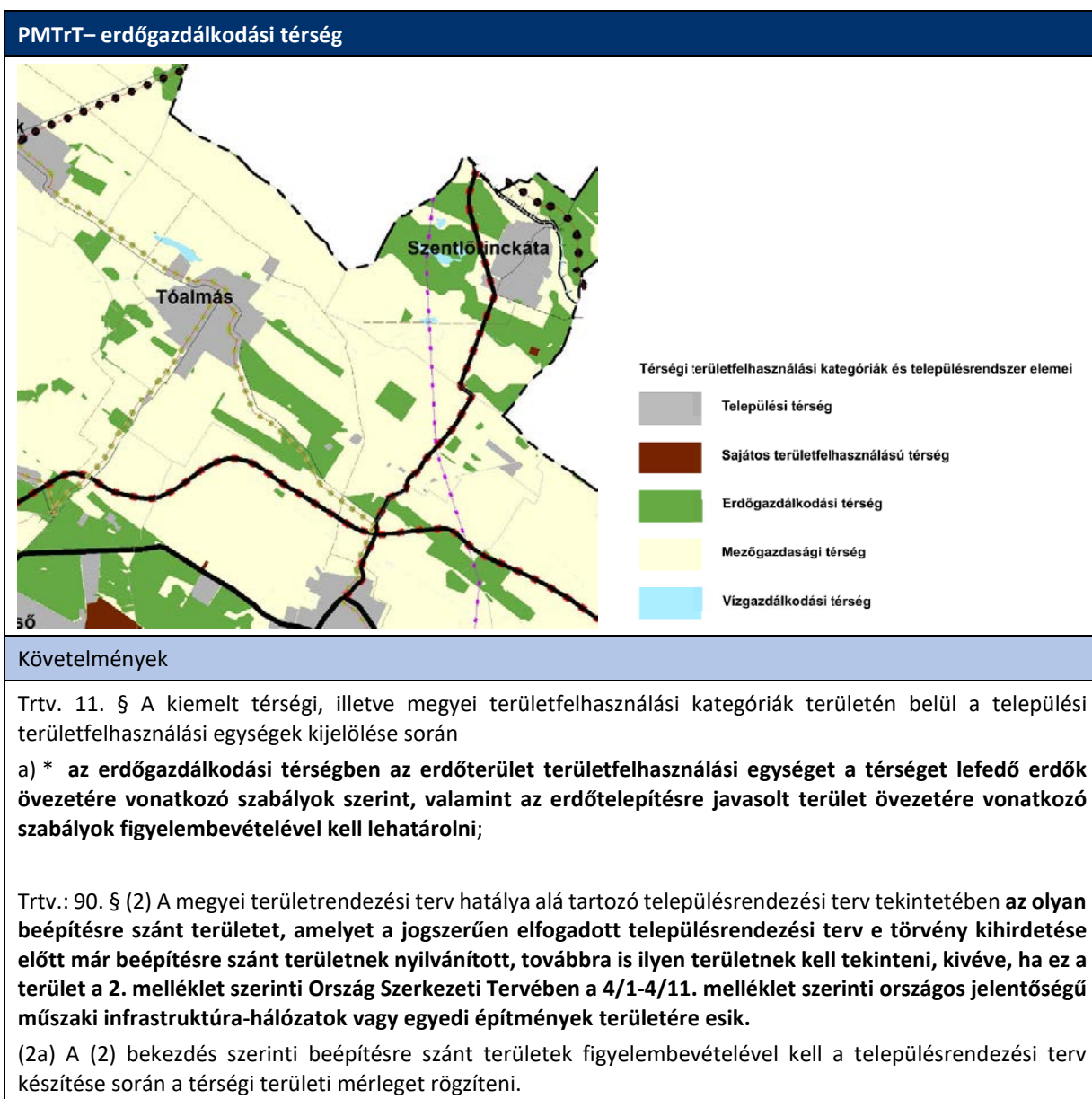
MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA				
	OtrT szerint erdők övezetébe tartozó területek	OtrT szerint erdők övezetébe tartozó, a számításnál figyelembe veendő területek (TrTv 29.§ szerint figyelmen kívül hagyható területek levonásával) ¹	A számításnál releváns, OtrT szerinti erdők övezetén belül az új TSZT-n lehatárolt erdőterületek	megfelelés (>95%)
m2	4 468 355	4 468 355	4 438 157	99,32% megfelel
ha	446,84	446,84	443,82	
%	100	100		

¹ Az új TSZT nem tartalmaz a Trtv. 29. § szerinti kivételeket: az erdők övezetén belül nincsen korábban kijelölt beépítésre szánt terület, továbbá az erdők övezete nem érinti a települési térség területét.



Tóalmás új TSZT összevetése az erdők övezetével Szerk.: Pro Regio Nonprofit Kft.

5.2.3/4. PMTrT – ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG



TERÜLET KIMUTATÁS			
erdőgazdálkodási térség a megyei terv szerint (ha)	OtrT szerinti erdők övezete (ha)	eltérő területfelhasználás (ha)	lehatárolt erdőterület az új TSZT-n (ha)
493,9	446,84	47,00	446,90



Tóalmás új TSZT összevetése a PMTrT erdőgazdálkodási térséggel Szerk.: Pro Regio Nonprofit Kft.

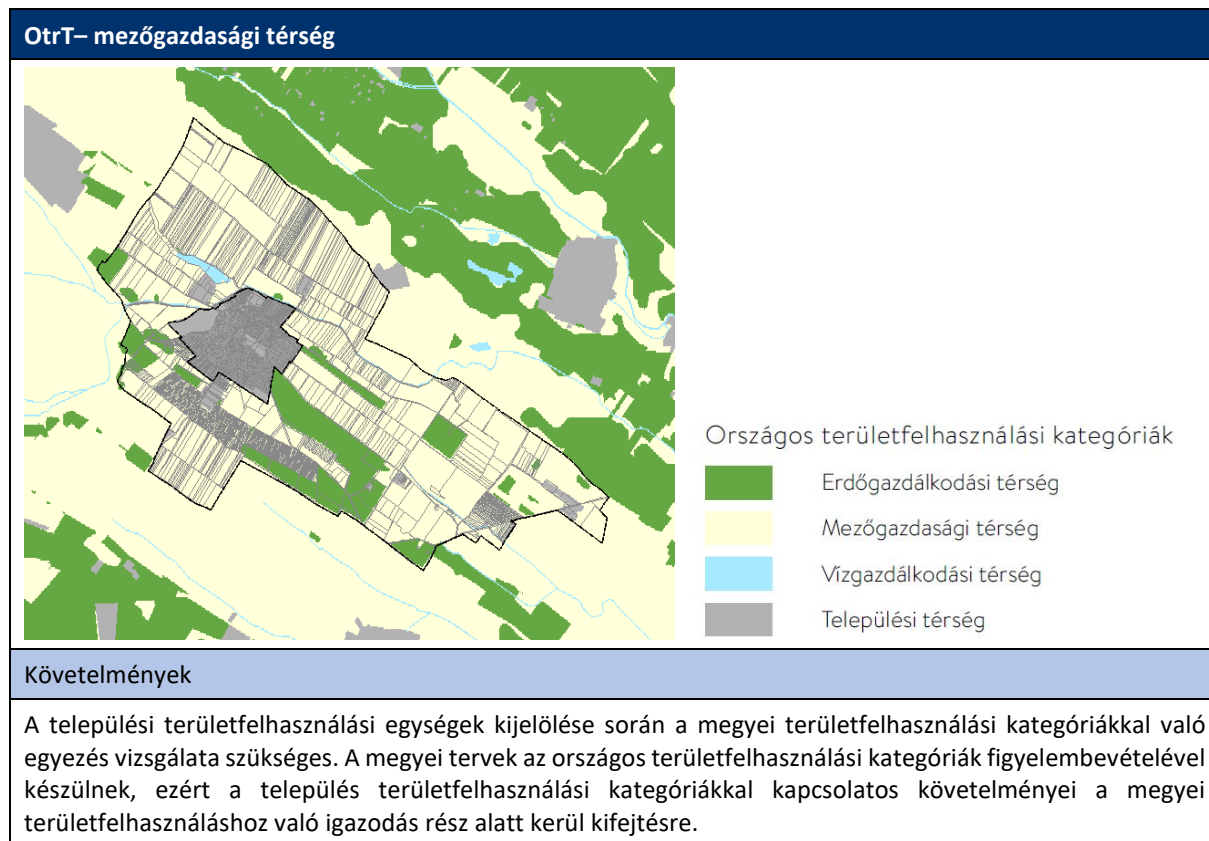
5.2.4 Mezőgazdasági térség területeinek vizsgálata

Településszerkezeti terv készítésekor, a mezőgazdasági területek vizsgálata során, az alábbi magasabb rendű tervek, jogszabályok figyelembevétele, betartása szükséges:

1. az Országos Területrendezési Terv (**OtrT**) 2. melléklete (országos területfelhasználási kategóriák) szerinti **mezőgazdasági térség**
2. a Pest Megyei Területrendezési Terv (**PMTrT**) 2. melléklete (megyei területfelhasználási kategóriák) szerinti **mezőgazdasági térség**
3. A település új Településszerkezeti terve (**TSZT**)

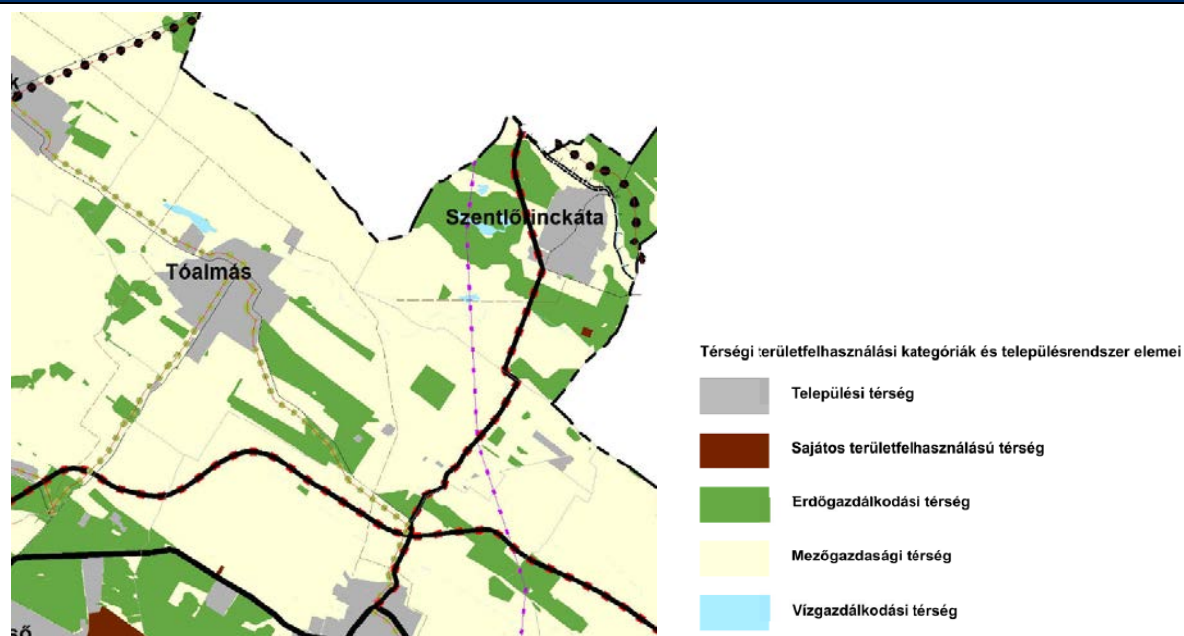
5.2.4/1. OTRT – MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

„mezőgazdasági térség: az országos és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyep – ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek -, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt.”



5.2.4/2. PMTrT – MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

PMTrT– mezőgazdasági térség



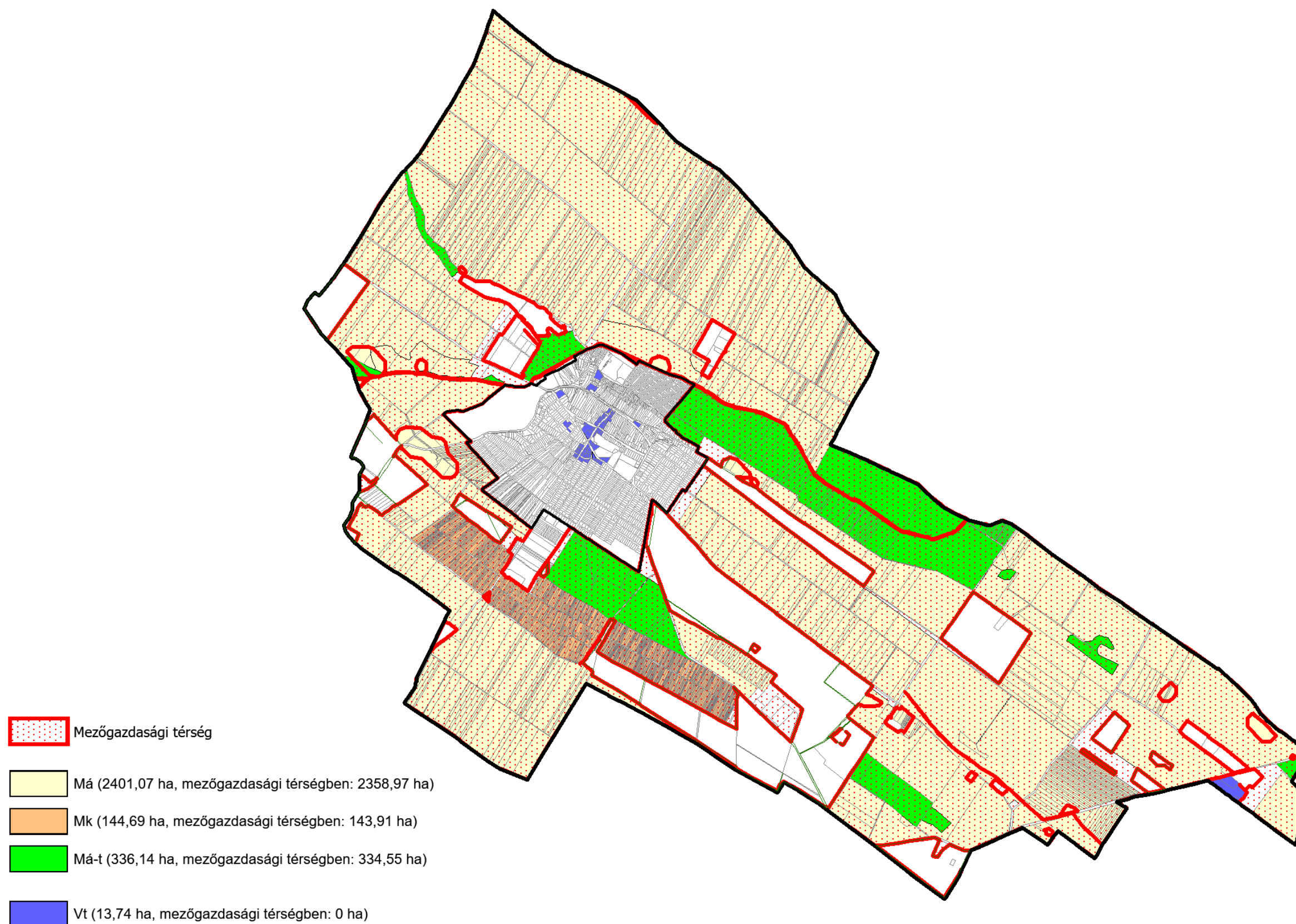
Követelmények

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

b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

Trtv.: 90. § (2) A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv 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.

(2a) A (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területek figyelembevételével kell a településrendezési terv készítése során a térségi területi mérleget rögzíteni.



Tóalmás új TSZT összevetése a PMTrT mezőgazdasági térséggel
Szerk.: Pro Regio Nonprofit Kft.



TERÜLET KIMUTATÁS			
mezőgazdasági térség a megyei terv szerint (ha)	mezőgazdasági térség a megyei terv szerint (TrTv 90. § (2) szerint figyelmen kívül hagyható területek levonásával) ²	eltérő területfelhasználás PMTrT Ma TSZT nem Ma (ha)	A számításnál releváns, lehatárolt mezőgazdasági terület az új TSZT-n PMTrT ma térségen belül (ha)
3019,9	3003,10	182,47 (ebből 16,8 figyelmen kívül hagyható)	2837,43

MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA			
	PMTrT szerint mezőgazdasági térségbe tartozó területek	PMTrT szerinti mezőgazdasági térségen belül az új TSZT-n lehatárolt mezőgazdasági területek	megfelelés (>75%)
ha	3019,9	2837,43	megfelel
%	100%	94,0%	

A megyei terv és a TSZT eltérései kismértékűek, a mezőgazdasági térségen belül eltérő területfelhasználások nagysága mindösszesen 182,47 ha (térség 6,0%-a), amelyből 16,8 ha jogszerűen már kijelölt beépítésre szánt terület. A térség területén belül nagyvárosias lakóterület és vegyes terület nem került kijelölésre. **Tehát a hatályos TSZT a mezőgazdasági térséghez kötődő előírásoknak megfelel.**

5.2.5 Vízgazdálkodási térség területeinek vizsgálata

Településszerkezeti terv készítésekor, a vízgazdálkodási területek vizsgálata során, az alábbi magasabb rendű tervek, jogszabályok figyelembevétele, betartása szükséges:

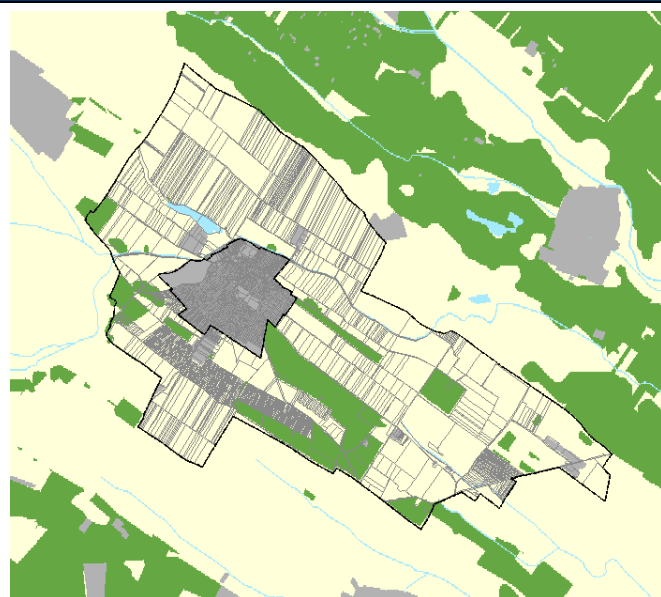
1. az Országos Területrendezési Terv (**OtrT**) 2. melléklete (országos területfelhasználási kategóriák) szerinti **vízgazdálkodási térség**
2. a Pest Megyei Területrendezési Terv (**PMTrT**) 2. melléklete (megyei területfelhasználási kategóriák) szerinti **vízgazdálkodási térség**
3. A település új Településszerkezeti terve (**TSZT**)

5.2/1. OTRT – VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

„vízgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe Magyarország vízfolyásai, állóvizei, illetve azok parti sávjai tartoznak.”

² korábban már a térségen belül kijelölt beépítésre szánt területek nagysága 16,8 ha

OtrT– vízgazdálkodási térség



Országos területfelhasználási kategóriák

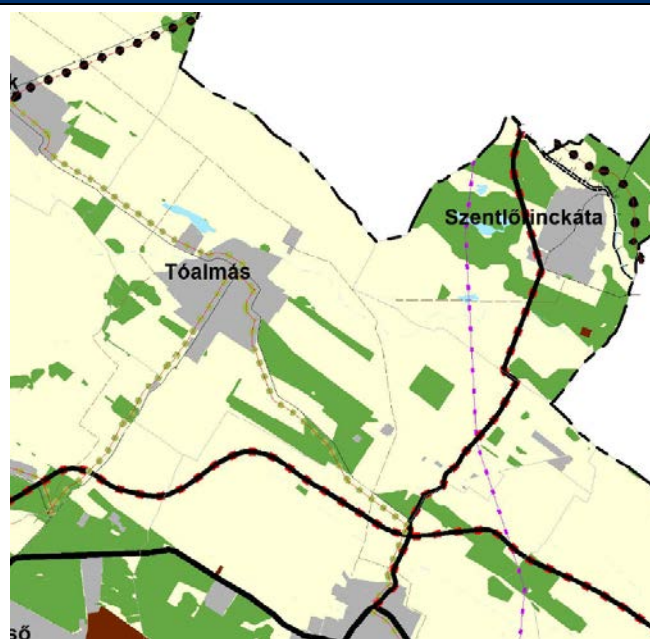
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Követelmények

A települési területfelhasználási egységek kijelölése során a megyei területfelhasználási kategóriákkal való egyezés vizsgálata szükséges. A megyei tervek az országos területfelhasználási kategóriák figyelembevételével készülnek, ezért a település területfelhasználási kategóriákkal kapcsolatos követelményei a megyei területfelhasználáshoz való igazodás rész alatt kerül kifejtésre.

5.2./2. PMTRT – VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

PMTRT– vízgazdálkodási térség



Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei

- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség

**Követelmények**

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

- 3) **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, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;**

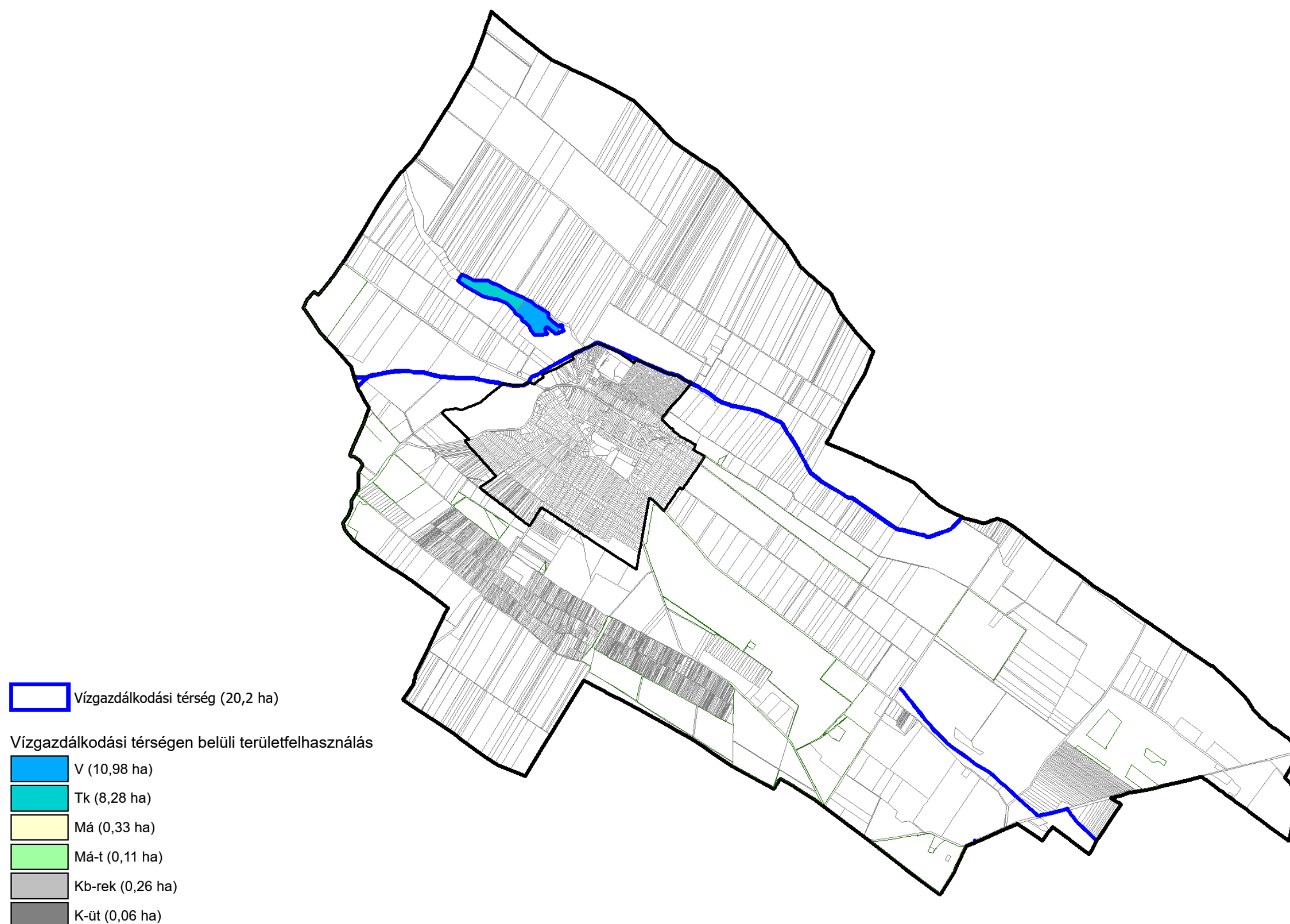
Trtv.: 90. § (2) A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv tekintetében **az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek 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.**

(2a) A (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területek figyelembevételével kell a településrendezési terv készítése során a térségi területi mérleget rögzíteni.

TERÜLET KIMUTATÁS				
vízgazdálkodási térség a megyei terv szerint (ha)	vízgazdálkodási térség a megyei terv szerint (TrTv 90. § (2) szerint figyelmen kívül hagyható területek levonásával)	lehatárolt vízgazdálkodási terület az új TSZT-n (ha)	lehatárolt természetközeli terület az új TSZT-n (ha)	megfelelés (100%)
20,2	20,14 ³	10,98	8,28	95,6%

A TSZT-ben a vízgazdálkodási térség területe pontosításra került az ingatlanhatárok, és a természetbeni használatok alapján (horgásztó rekreációs célra használt, részben beépített partmenti területei Kb-rek besorolást kaptak), a pontosításból fakadó eltérés 4,4%-os. Az új lehatárolás a vízügyi igazgatási szerv jóváhagyását igényli.

³ korábban már a térségen belül kijelölt beépítésre szánt területek nagysága 0,06 ha



Tóalmás új TSZT összevetése a PMTrT vízgazdálkodási térséggel
Szerk.: Pro Regio Nonprofit Kft.

5.3 TÉRSÉGI ÖVEZETEK VIZSGÁLATA

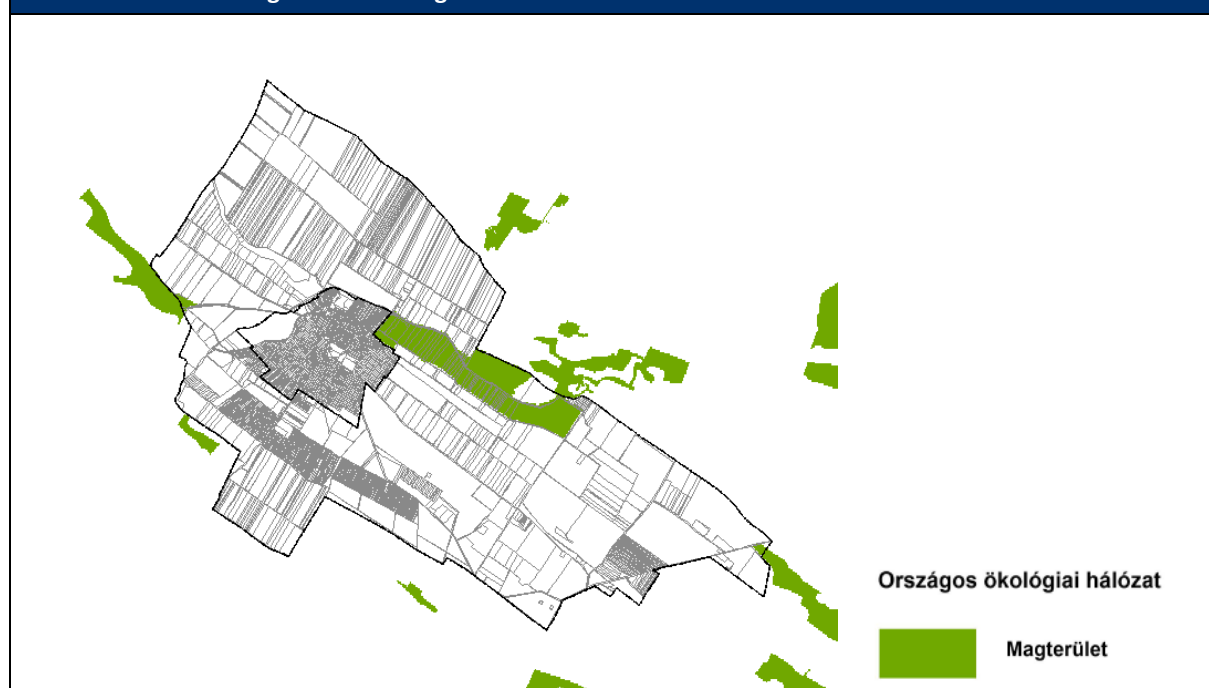
Az Országos Területrendezési Terv – OtrT – országos övezetei

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 területét:

- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5. melléklet)
- nagyvízi meder övezete (3.7. melléklet)
- honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8. melléklet)

Tóalmás települését érintő országos övezetek

3.1. melléklet – Ökológiai hálózat magterületének övezete



Követelmények

Trtv. 25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

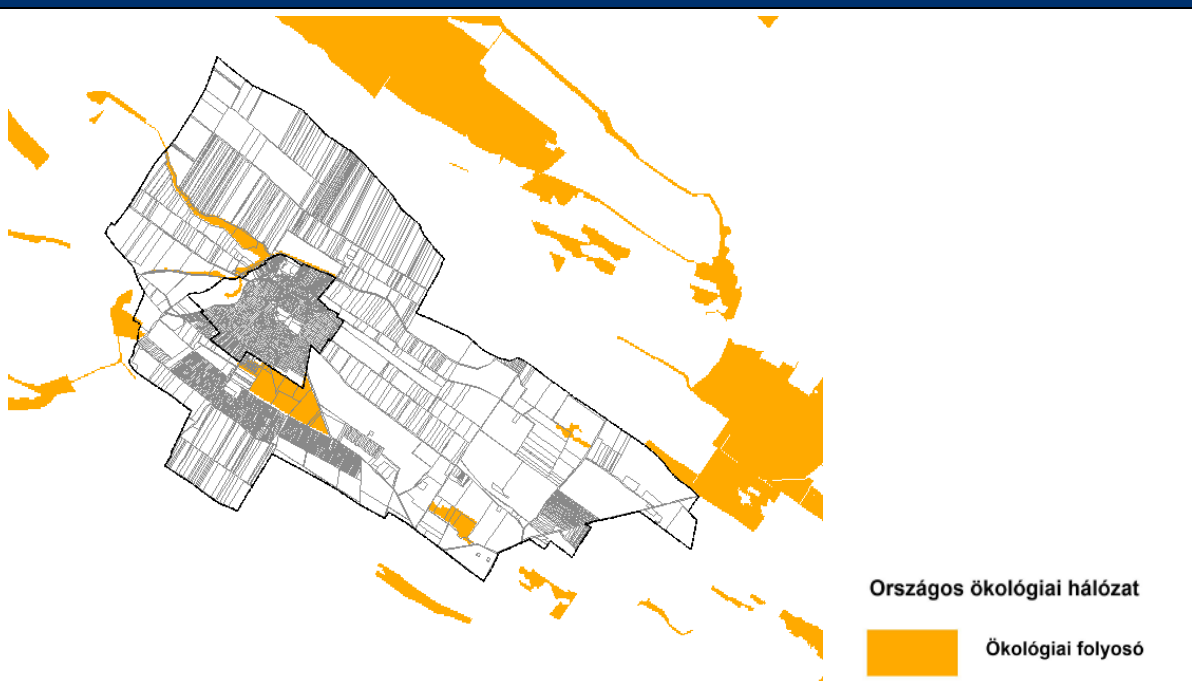
(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén **beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.** Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

3.1. melléklet – Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete



Követelmények

Trtv. 26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

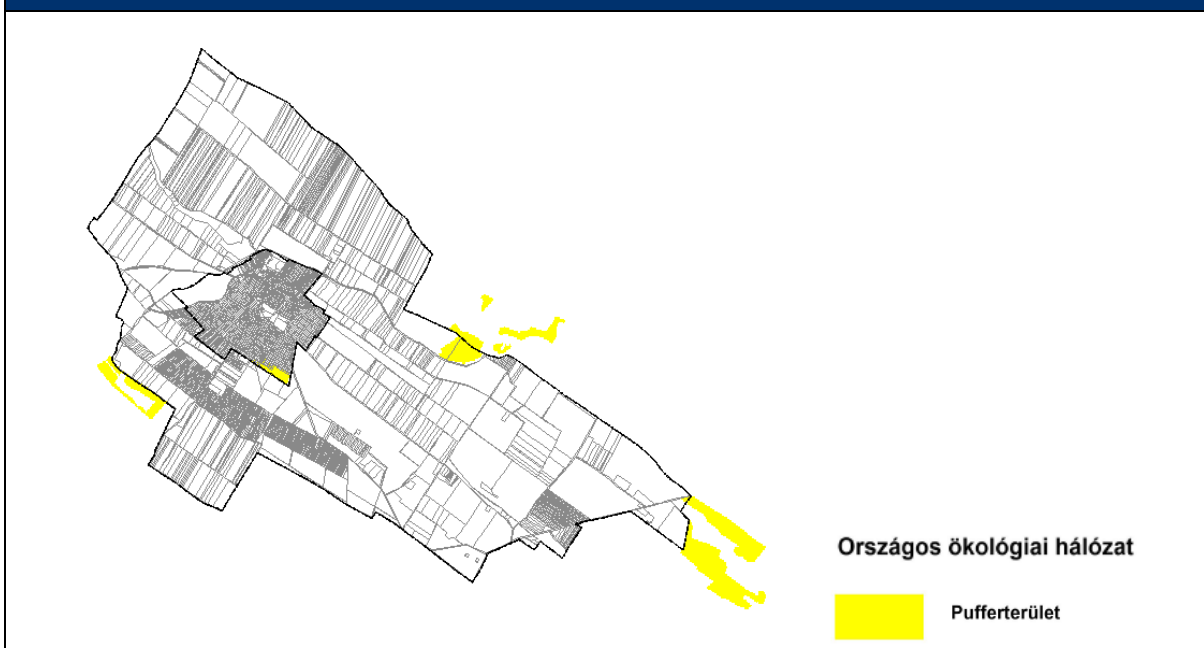
(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek

fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

3.1. melléklet – Ökológiai hálózat puffer területének övezete



Követelmények

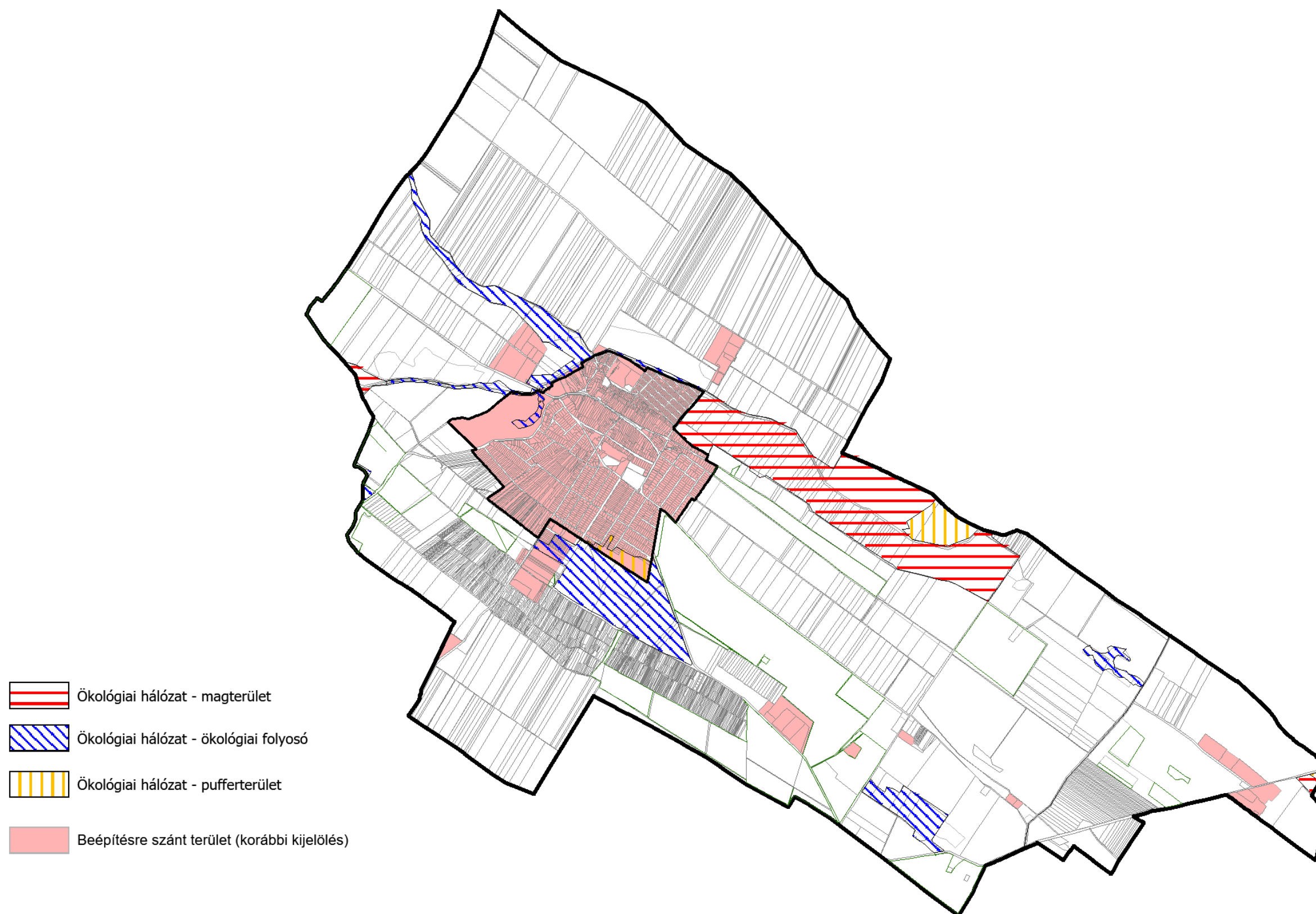
Trtv. 27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben **olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.**

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

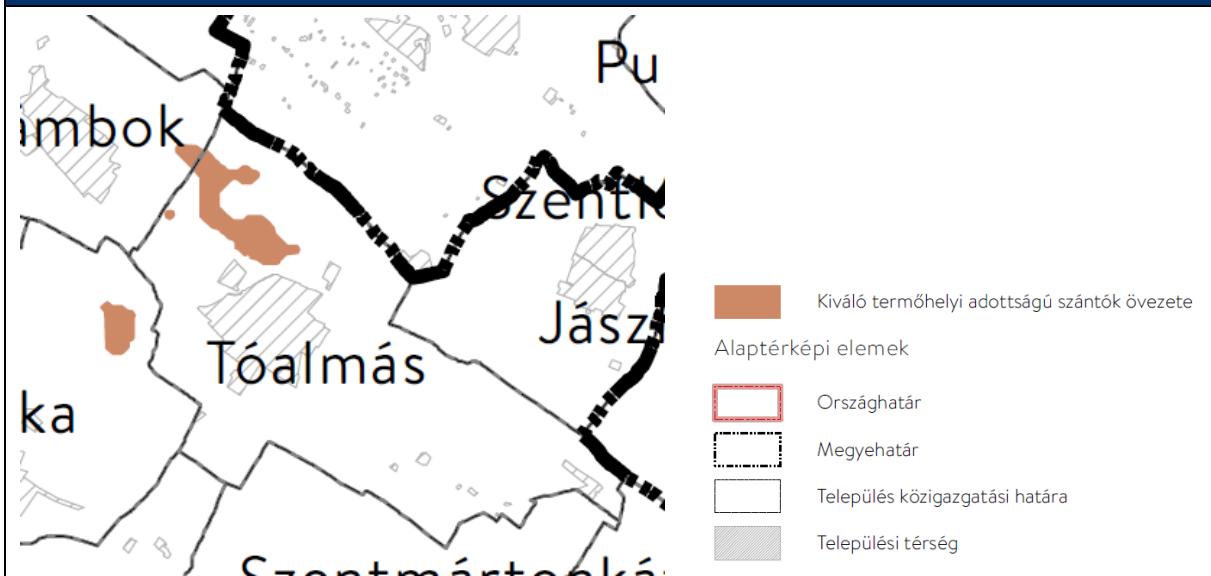
(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

Az új TSZT összevetésre került az ökológiai hálózat övezeteivel, a tervmódosítás keretében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, továbbá, továbbá bányászati célú terület nem került kijelölésre a településen, így a terv a fenti előírásoknak megfelel.



Tóalmás új TSZT összevetése az ökológiai hálózat övezeteivel Szerk.: Pro Regio Nonprofit Kft.

3.2. melléklet – Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Követelmények

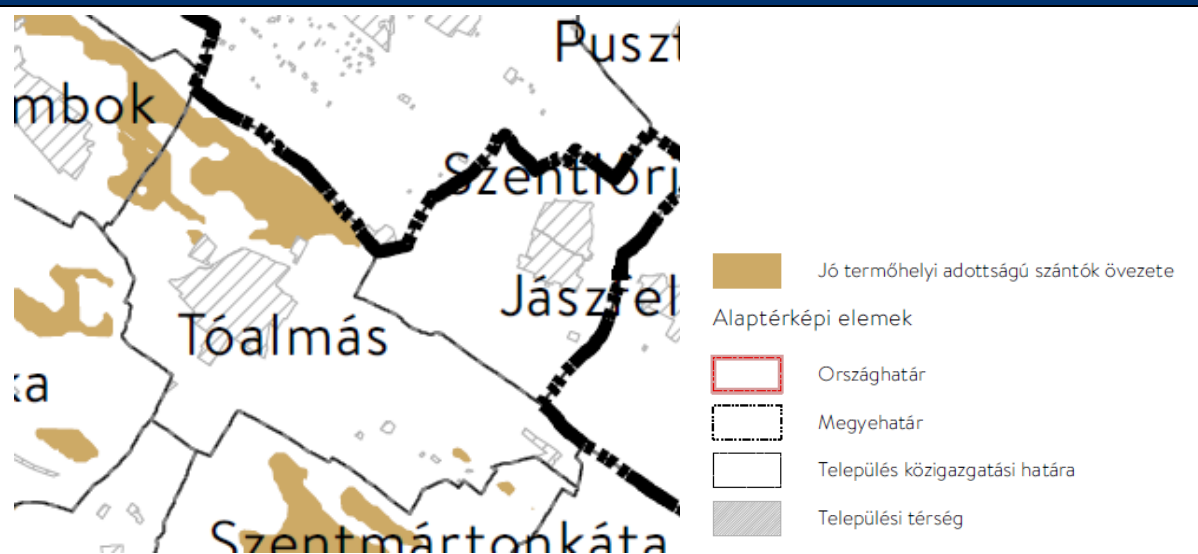
Trtv. 28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében **új beépítésre szánt terület** – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – **csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.**

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Az új TSZT a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében nem jelölt ki beépítésre szánt területet.

3.2. melléklet – Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Követelmények

MvM rendelet 2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a **mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.**

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Az új TSZT a jó termőhelyi adottságú szántók övezetének döntő hányadát mezőgazdasági területbe sorolja, a fennmaradó részét tervezett erdőterületként jelöli.

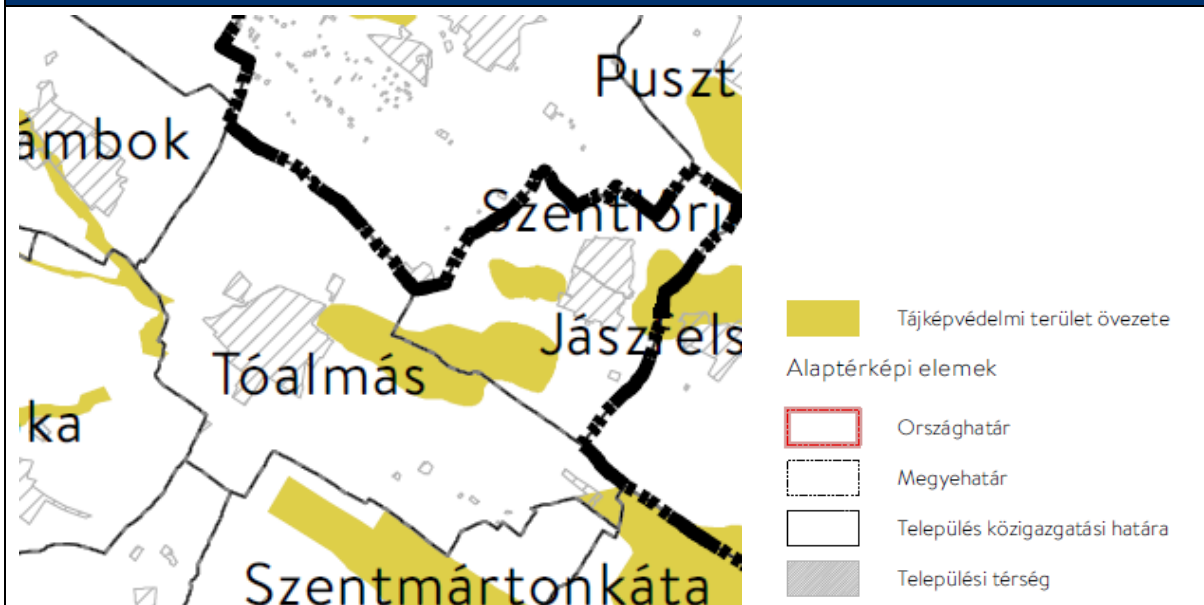
3.3. melléklet – Erdők övezete

kifejtése az 1.4./2. fejezetben

3.3. melléklet – Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

kifejtése az 1.4./3. fejezetben

3.4. melléklet – Tájképvédelmi terület övezete



Követelmények

MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképp védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – **meg kell határozni**

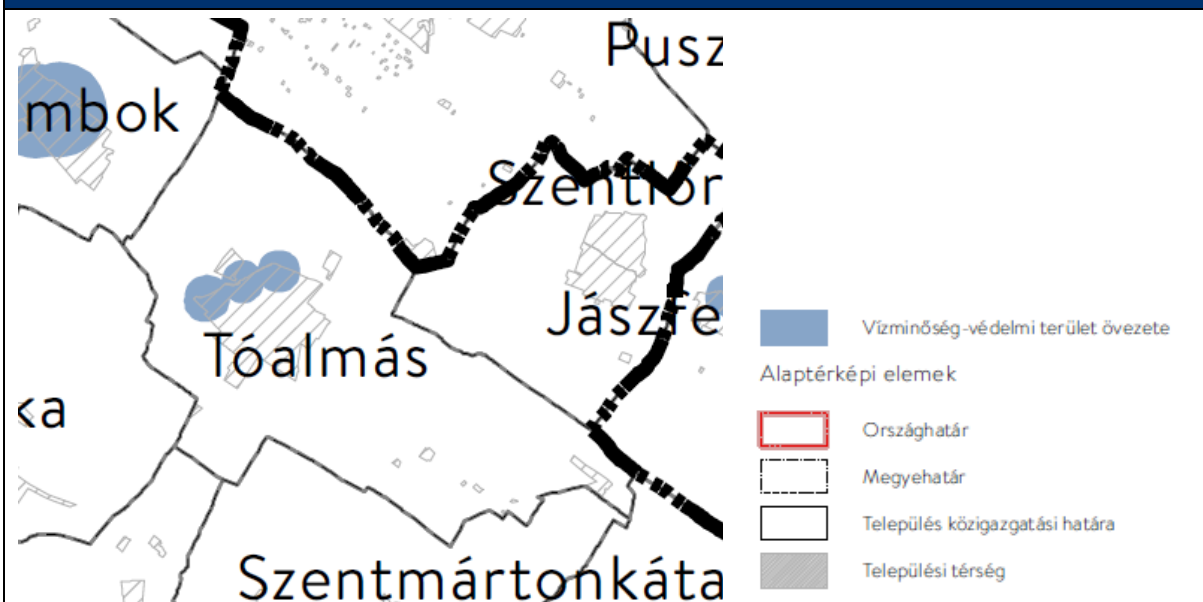
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
b) a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Az új TSZT a tájképvédelmi terület övezetét beépítésre nem szánt területként jelöli, az övezet döntő hányadát mezőgazdasági – azon belül is elsődlegesen általános tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Má-t) – területfelhasználásba sorolja. A fennmaradó rész általános vízgazdálkodási (V) és tervezett védelmi erdőterület (Ev) kategóriákba sorolt.

3.6. melléklet – vízminőség-védelmi terület övezete



Követelmények

MvM rendelet 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések **településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.**

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Az új TSZT a térségi tervi lehatárolásnak megfelelően jelöli a vízminőség-védelmi területeket.

A PmTrT szerinti térségi övezetek

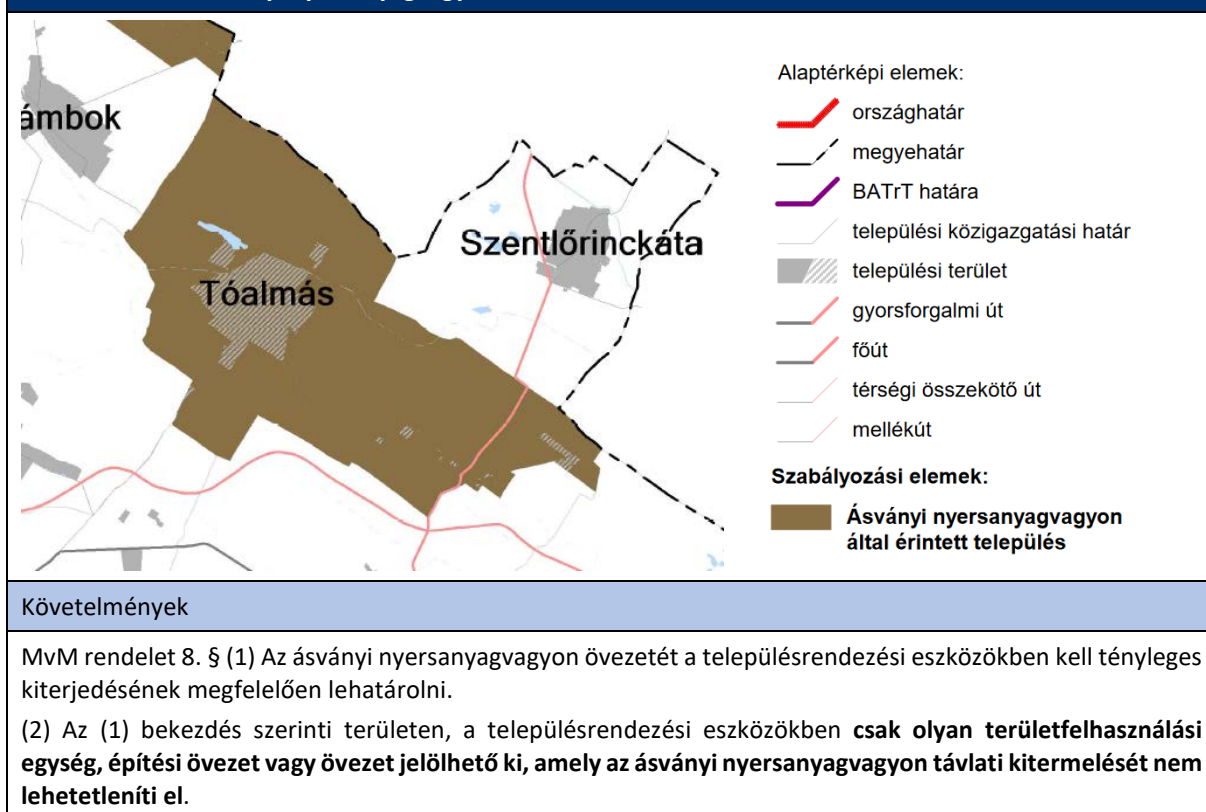
A megyei övezetekre vonatkozó általános előírásokat a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapítja meg.

A megyei övezetek az alábbiak nem érintik Tóalmás község közigazgatási területét:

- rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10. melléklet)
- tanyás területek övezete (3.11. melléklet)
- földtani veszélyforrás terület övezete (3.12. melléklet)
- egyedileg meghatározott megyei övezetek (3.13. melléklet):
 - o innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterület övezete (3.13.1. melléklet)
 - o logisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete (3.13.2. melléklet)
 - o klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)

Tóalmás települését érintő megyei övezetek

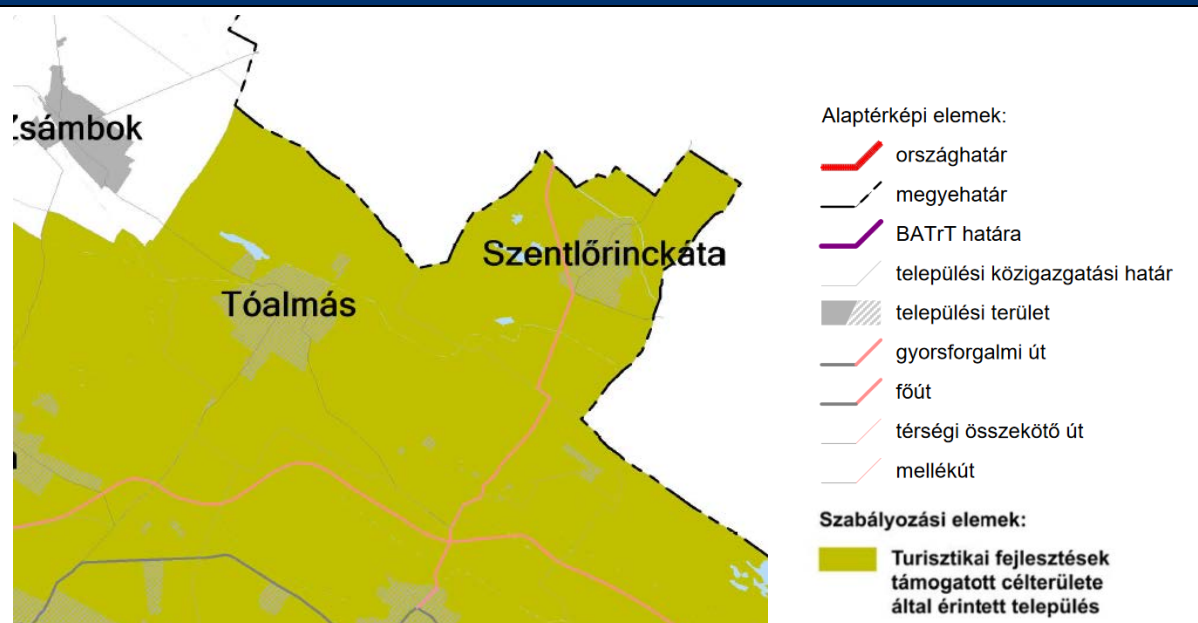
3.9. melléklet – Ásványi nyersanyagvagyon övezete



A Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztályának adatszolgáltatása szerint Tóalmás község közigazgatási területén településen külszíni bányatelek, megkutatott szilárd ásványvagyon területet sincs. Tóalmás déli területén fekszik a Tóalmás 1. – szénhidrogén védnevű bányatelek. A TSZT az itt fellelhető szénhidrogén készlet kitermelését nem lehetetleníti el. Az önálló ingatlannal rendelkező olajfúró kút területe önálló területfelhasználási egységbe (Kb-o – különleges olajkút területe), a többi olajkút pontszerű tervi elemként került rögzítésre a TSZT tervlapján.

Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályokat a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete határozza meg.

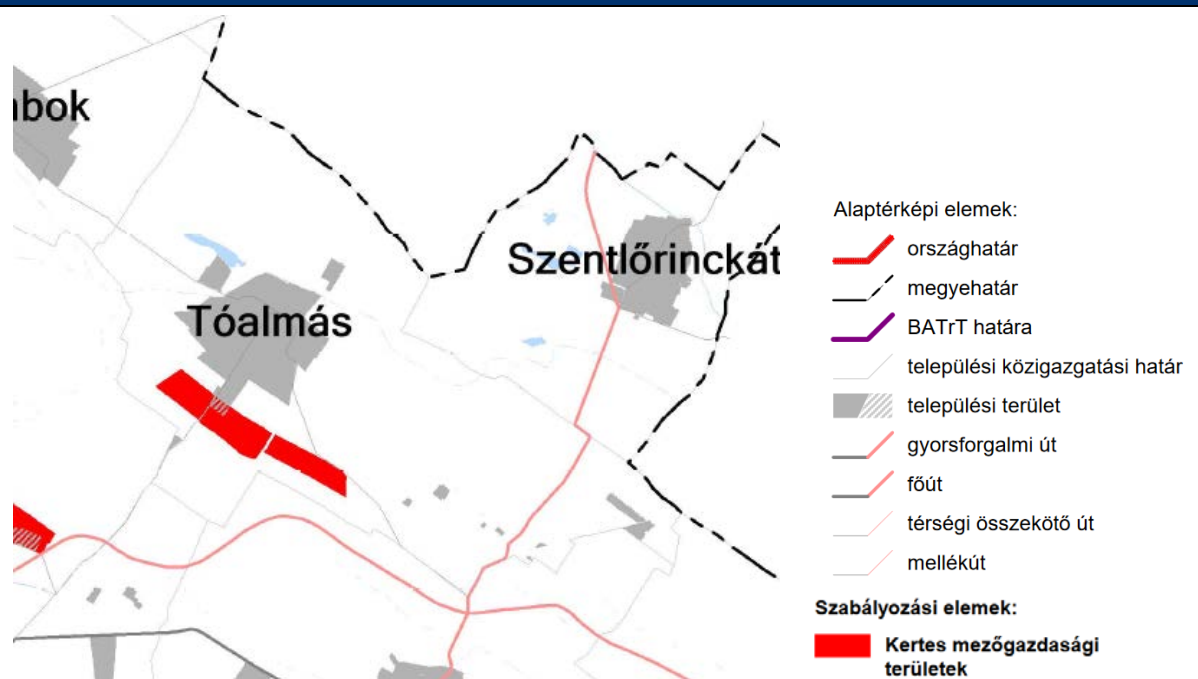
3.13.3. melléklet – Turisztikai fejlesztések támogatott célterület övezete



Követelmények

PmTrT rendelet 10. § 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.

3.13.4. melléklet – Kertes mezőgazdasági területek övezete



Követelmények



PMTTrT rendelet 11. § **A kertes mezőgazdasági területek övezetébe sorolt terület beépítésre szánt lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:**

- a) ha az átminősítés egyéb jogszabályokkal nem ellentétes,
- b) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- c) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- d) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, és
- e) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.

Az új TSZT a kertes mezőgazdasági területek övezetének döntő részét kertes mezőgazdasági területbe (Mk) sorolja, azon belül újonnan beépítésre szánt területet nem jelöl ki. Az övezetet kis mértékben érintő Gksz jelű gazdasági célú terület kijelölése már korábban hatályos tervben történt, így a fenti előírásoknak a terv megfelel.

5.4 ÖSSZEFOGLALÓ A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK TEKINTETÉBEN

	TRTV	ÉRINTETTSÉG	ÖSSZHANG
OTrT	erdőgazdálkodási térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	mezőgazdasági térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	vízgazdálkodási térség	IGEN	PONTOSÍTOTT
	települési térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
PmTrT	erdőgazdálkodási térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	mezőgazdasági térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	vízgazdálkodási térség	IGEN	PONTOSÍTOTT
	települési térség	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség	NEM	-
ÖVEZETEK	ökológiai hálózat magterületének övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	ökológiai hálózat pufferterületének övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	jó termőhelyi adottságú szántók övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	erdők övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	erdőtelepítésre javasolt terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	tájképvédelmi terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	NEM	-
	vízminőség-védelmi terület övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	nagyvízi meder övezete	NEM	-
	honvédelmi és katonai célú terület övezete	NEM	-
	ásványi nyersanyagvagyon övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	rendszeresen belvízjárta terület övezete	NEM	-
	tanyás területek övezete	NEM	-
	földtani veszélyforrás terület övezete	NEM	-
	innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	NEM	-
	logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	NEM	-
	turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	kertes mezőgazdasági területek övezete	IGEN	BIZTOSÍTOTT
	klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	NEM	-



5.5 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK A TERVEZÉSHEZ

Új beépítésre szánt területek kijelölése

Trtv. 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 mérlegelni, 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 védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Az Országos Állami Főépítész 2023. november 14-én kelt, EPAT/7981-1/2023/TTFO iktatószámú záró szakaszban adott véleménye okán az új beépítésre szánt terület kijelölésektől az Önkormányzat visszalépett.

**Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területei és Országos Gyümölcs Termőhelyi
Kataszter I.-II. osztályú területei**

Trtv. 13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – **nem minősíthető beépítésre szánt területté.**

Tóalmás területén a NÉBIH által nyilvántartott borszőlő termőhelyi kataszteri területek a déli külterületet érintik összesen 381,6 ha nagyságban.

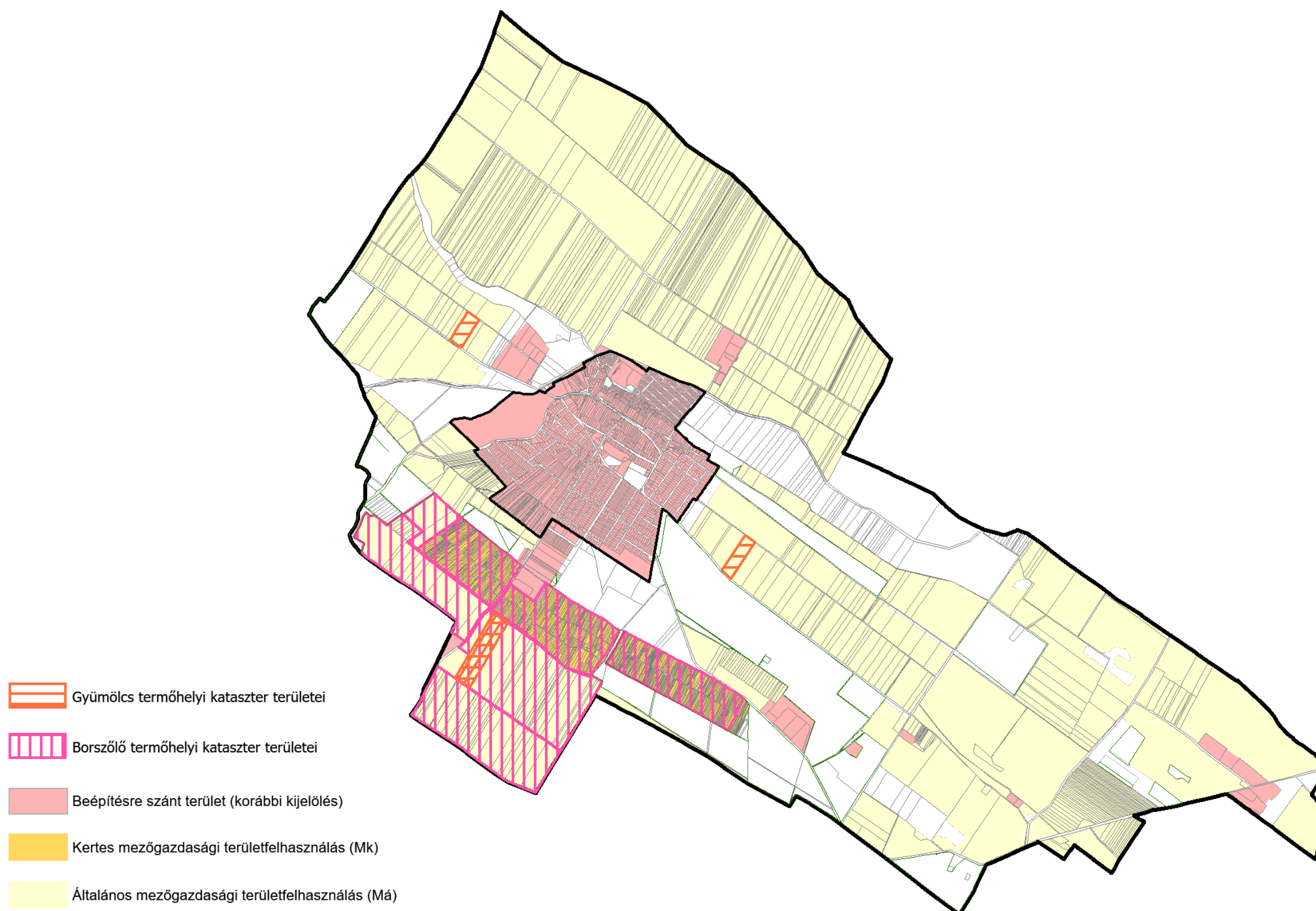
Ezen ingatlanokat a TSZT döntő hányadában Mk jelű kertes mezőgazdasági és Má jelű által mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolja, kivéve egy 0,9 ha nagyságú területrészt, amelyet a korábbi TSZT már Gksz/T jelű, tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja – de ez nem tekinthető jelen terv kijelölésének, tehát **a TSZT fenti előírásnak megfel.**

Trtv. 13. § (2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – **nem minősíthető beépítésre szánt területté.**

Tóalmás területét kis mértékben, három helyszínen, összesen 21,7 ha nagyságban érintik a NÉBIH által nyilvántartott gyümölcstermőhelyi kataszteri területek.

TELEPÜLÉS	Helyrajzi szám	Terület teljes	Terület alkalmas	Fajok	Forrás_év
TÓALMÁS	053/8	4,33	4,33	MEGGY, SZILVA, BODZA, ALMA, SZAMÓCA	2003
TÓALMÁS	0154/10	4,94	4,94	MEGGY, SZILVA, BODZA, ALMA, SZAMÓCA, FEKETE RIBISZKE	2003
TÓALMÁS	0121/4-6	12	12	ALMA	1994

A TSZT fenti ingatlanokat Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolja, tehát **a TSZT fenti előírásnak megfel.**



Tóalmás új TSZT összevetése a gyümölcs és borszőlő termőhelyi kataszter területeivel
Szerk.: Pro Regio Nonprofit Kft.



6 A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Tóalmás Község Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló
247/2023. (XII.14.) számú Kt. határozatának
6. melléklete



6.1 A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

TÓALMÁS KÖZSÉG ÚJ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉBEN - a hatályos településszerkezeti terv figyelembevételével -, **AZ ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉVEL EGYIDEJŰLEG, A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK** - a külön jogszabály alapján számított - **BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKE** az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest **NEM CSÖKKEN**.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA	
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLTEK HATÁLYOS SZERKEZETI TERV SZERINTI BIA ÉRTÉKE	1374,04
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLTEK ÚJ SZERKEZETI TERV SZERINTI BIA ÉRTÉKE	1391,3
BIA ÉRTÉK VÁLTOZÁSA	+17,26