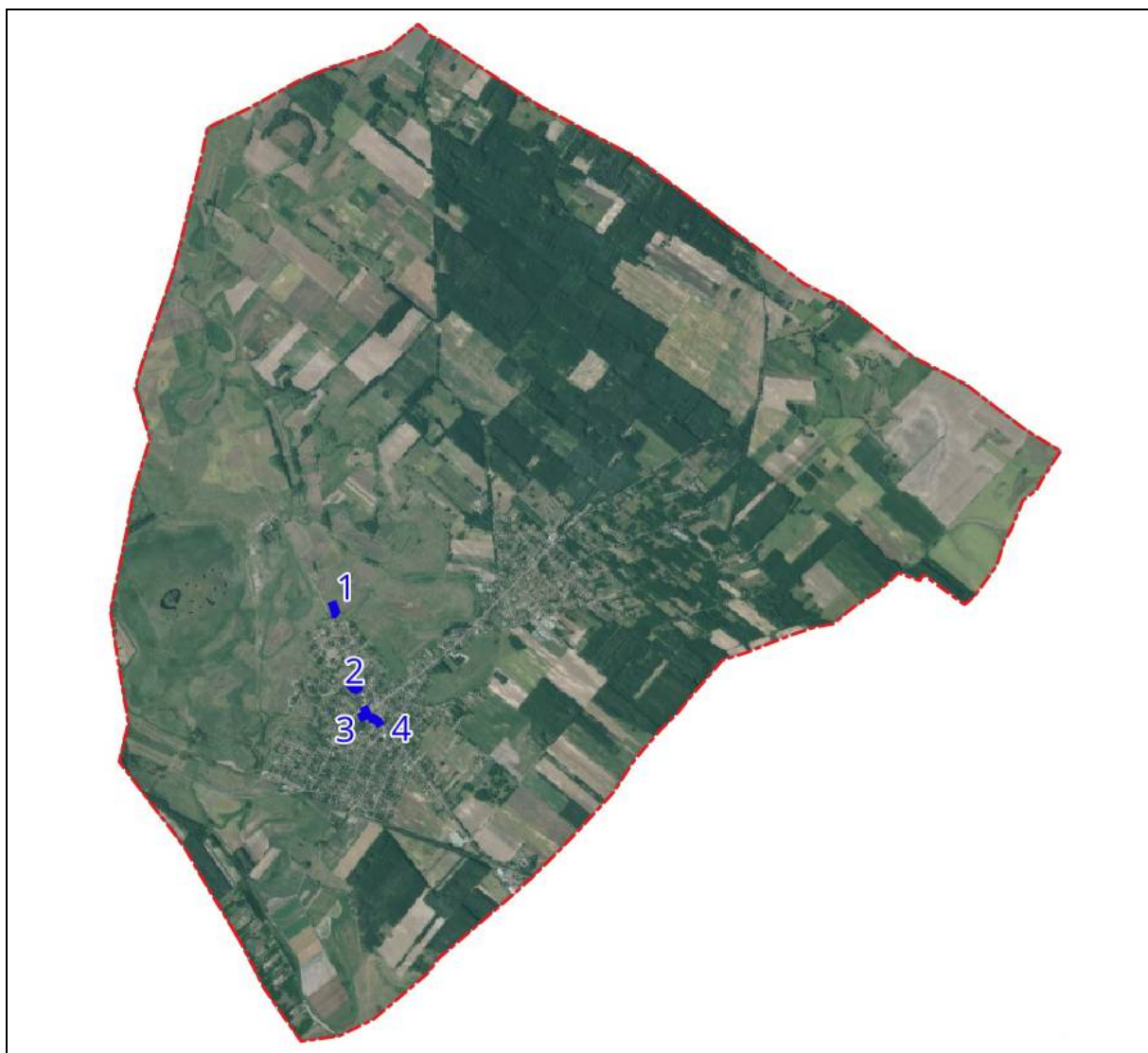




419/2021.KORM.R. 68.§ (1) B) BB) EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI – LAKOSSÁGIEGYEZT. TERVDOK.

FARMOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) MÓDOSÍTÁSA 4 RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓAN



Horváth Adrienn Éva e. v. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36 30 236 32 95

2025 JÚNIUS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne  +36-30/236-3295	vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea 	településmérnök TT 13-1860 (régi TT 01-5205) okleveles tájépítésmérnök TK 13-1860



Horváth Adrienne Éva e.v.
1116 Budapest, Zsurló köz 5.
+36-30/236-3295
ha@haterv.hu

Tervszám: 264/2025

419/2021.(VII.15.) Korm.rend. 68.§ (1) b) bb) egyszerűsített eljárás
partnerségi lakossági egyeztetési tervdokumentáció

2025 június hó

TARTALOMJEGYZÉK

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – FARMOS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI.....4

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. BEVEZETÉS, A TERVMÓDOSÍTÁS CÉLJA.....	5
II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA.....	6
III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE	7
IV. A TERV TARTALMA.....	8
V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA	10
VI. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG	56
VII. ÖRÖSÉGVÉDELEM.....	62

TERVIRATOK.....63

1. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2024.(V.16.) ún. együttes határozata a terv megindításával és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban

2. melléklet – A terv tartalmát rögzítő feljegyzés – 202/2024. (VIII.28.) önkormányzati hat. melléklete

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Farmos Község Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet.....67

RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/1	Farmos Településszerkezeti terve módosítása az 1. részterületre vonatkozóan
TSZT-M/2	Farmos Településszerkezeti terve módosítása a 2. részterületre vonatkozóan
TSZT-M/3	Farmos Településszerkezeti terve módosítása a 3-4. részterületre vonatkozóan

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

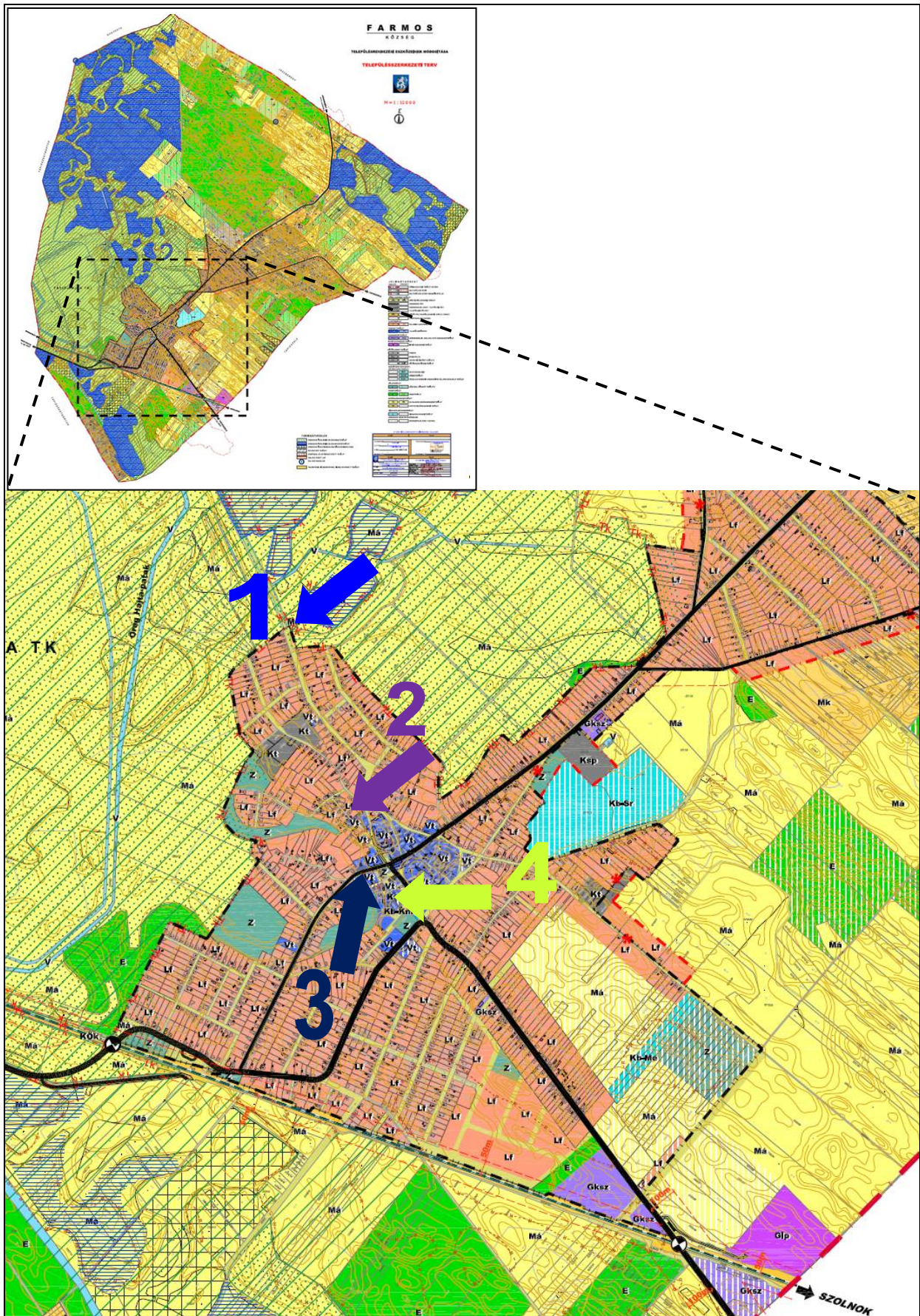
SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Farmos Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet73

RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/1	Farmos Szabályozási tervének módosítása az 1. részterületre vonatkozóan
SZT-M/2	Farmos Szabályozási tervének módosítása a 2. részterületre vonatkozóan
SZT-M/3	Farmos Szabályozási tervének módosítása a 3. és 4. részterületre vonatkozóan

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – FARMOS **HATÁLYOS** TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE



I. BEVEZETÉS, A TERVMÓDOSÍTÁS CÉLJA

Farmos Község Önkormányzata megkezdte Farmos Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását az alábbi 4 részterületre és részfeladatra vonatkozóan:

■ 1. RÉSZTERÜLET

A tervezett módosítás a meglévő, több évtizede fennálló állapotnak való megfelelés érdekében történik a 04/2 hrsz ingatlan tényleges területhasználatának figyelembevételével.

Ugyanis a 04/2 hrsz ingatlan a földhivatali nyilvántartásban sem az épület, sem a telekhatár tekintetében nem a meglévő, több évtizede fennálló állapotnak megfelelően van feltüntetve: a földhivatali nyilvántartás szerinti Kossuth Lajos utca 118 hrsz közterületi ingatlanjára esően a közterületi ingatlan északi végén 47 m² terület nagyságú jogilag közterületi telekrész a több évtizede fennálló tényleges használat szerint a 04/2 hrsz magántulajdonú telekhez tartozik, ahhoz került évtizedek óta – jóhiszeműen – elkerítésre.

■ 2. RÉSZTERÜLET

A 14 hrsz ingatlant magába foglaló Zrínyi u. – Bercsényi u. – Templom utcák által határolt tömböt érintő építési övezetek felülvizsgálata a tömbben lévő legkisebb telekméretű 14 hrsz és a mellette fekvő kis telekméretű ingatlanok évtizedek óta meglévő beépítése szerinti szabályozás **rendezése érdekében** készül, amely során az érintett tömb egy része lakóterülethasználatból településközpont vegyes építési övezetbe kerül átsorolásra, amely intenzívebb beépítést enged meg, ezzel a meglévő telkek meglévő beépítése rendezhető.

■ 3. RÉSZTERÜLET

A Jászberényi út menti 979 és 980 hrsz ingatlanok közterületi határrendezése és telekalakítása érdekében, amely során a 980 hrsz telken meglévő pavilonok tulajdoni és telekrendezése is megoldódik.

■ 4. RÉSZTERÜLET

A 963/1 és 961 hrsz ingatlanok övezeti határának módosítása a sportterület bővítése érdekében sportöltöző elhelyezhetősége céljából.

A TRE módosításról Farmos Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 56/2025.(IV.24.) önkormányzati ún. együttes határozatában döntött. (Lásd Terviratok 1. melléklet)

Farmos Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása 4 részterületre vonatkozóan című tervet az Önkormányzat megbízásából a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft., Horváth Adrienn Éva vezető településtervező készítette (Tervszám: 264/2025).

Jelen **TRE módosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését Farmos Község Önkormányzata** a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint folytatja le, mivel a tervmódosítás során NEM történik ún. új beépítésre szánt terület kijelölés.

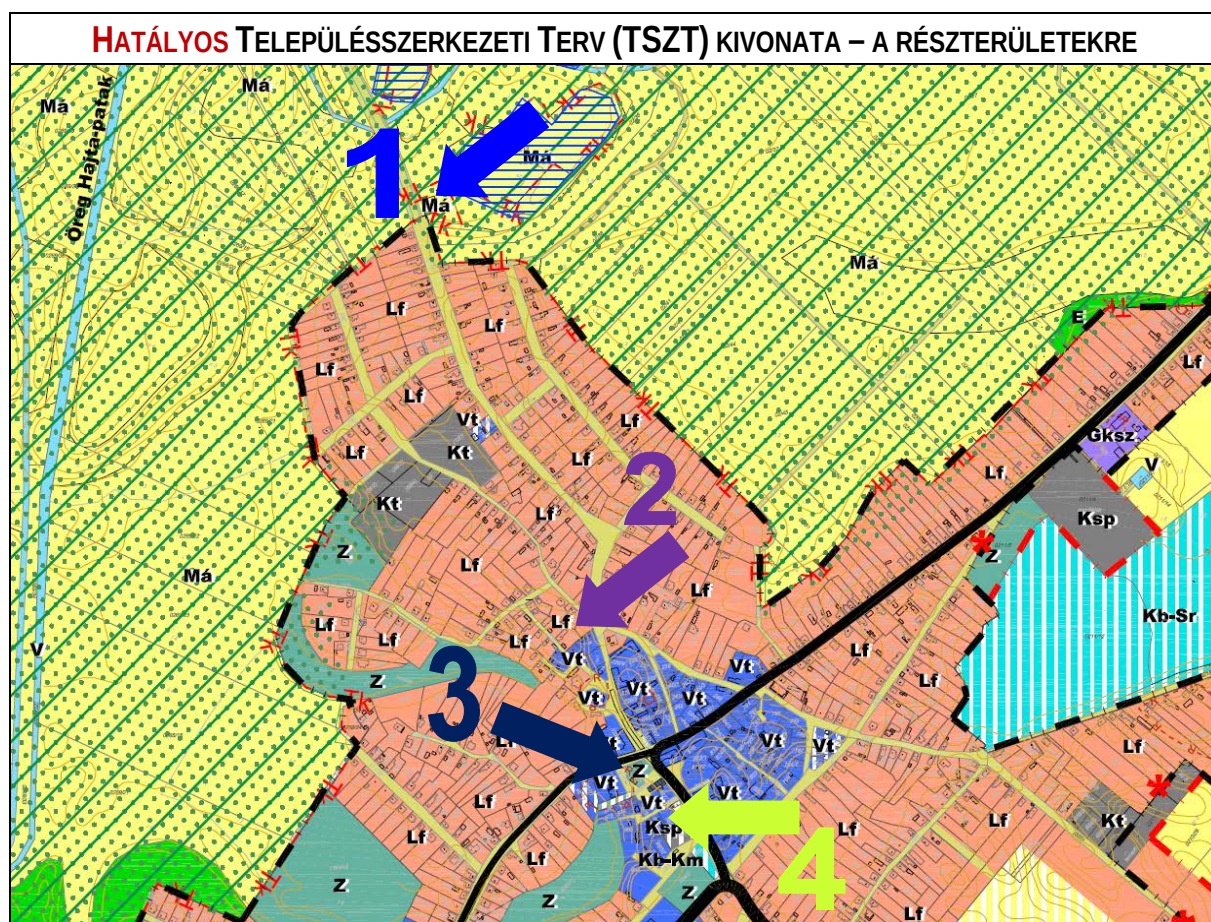
Farmos Község hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Farmos Község Településfejlesztési Konceptió 152/2024. (XII.17) számú határozat,
- Farmos Község Településszerkezeti terve és leírása – 153/2024. (XII.17.) számú határozat,
- Farmos Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve – 14/2024.(XII.17.) önk. rendelet.

II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

Jelen termódosítás során Farmos Község Településrendezési Eszközeinek módosítása az alábbi részfeladatokra és részterületekre vonatkozik:

A tervezési részfeladat sorszáma és ismertetése		Módosítás jellege		
		TSZT	HÉSZ	SZT
1.	A tervezett módosítás a meglévő, több évtizede fennálló állapotnak való megfelelés érdekében történik a 04/2 hrsz ingatlan tényleges területhasználatának figyelembevételével.	✓	✓	✓
2.	A 14 hrsz ingatlant magába foglaló Zrínyi u. – Bercsényi u. – Templom utcák által határolt tömböt érintő építési övezetek felülvizsgálata a tömbben lévő legkisebb telekméretű 14 hrsz és a mellette fekvő kis telekméretű ingatlanok évtizedek óta meglévő beépítése szerinti szabályozás rendezése érdekében készül, amely során az érintett tömb egy része lakóterülethasználatból településközpont vegyes építési övezetbe kerül átsorolásra, amely intenzívebb beépítést enged meg, ezzel a meglévő telkek meglévő beépítése rendezhető.	✓	✓	✓
3.	A Jászberényi út menti 979 és 980 hrsz ingatlanok közterületi határrendezése és telekalakítása érdekében, amely során a 980 hrsz telken meglévő pavilonok tulajdoni és telekrendezése is megoldódik.	✓	✓	✓
4.	A 963/1 és 961 hrsz ingatlanok övezeti határának módosítása a sportterület bővítése érdekében sportöltöző elhelyezhetősége céljából.	✓	✓	✓



III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE

1.KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 2/2005.(I.11.) Korm.rend. szerinti egyeztetés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: 2/2005. Kormányrendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Ennek megfelelően jelen tervmódosítással kapcsolatban Farmos Község Önkormányzata e Korm. rendelet **3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kéri a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.**

A beérkező válaszok alapján hozza majd meg a Képviselő-testület a határozatát a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint előreláthatóan arról, hogy környezeti vizsgálatot nem szükséges készíttetni jelen tervmódosításhoz.

2. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés

Farmos Község Önkormányzata rendelkezik helyi partnerségi rendelettel. Így jelen tervmódosítás ún. Partnerségi-lakossági egyeztetését Farmos Község Önkormányzata az országos jogszabályok és a helyi partnerségi rendelete alapján folytatja le az alábbiak szerint:

- **2/1. E-TÉR** (egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 5 nap)
Egyrészt a 419/2021. Kormányrendelet 65.§ (1) és (2) bekezdése szerint az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes felületén, ahol a bejelentkező Partnerek tehetnek észrevételt.
- **2/2. HELYI PARTNERSÉGI RENDELET – HIRDETMÉNY** (egyeztetési idő: 16 nap az E-TÉR felületen történő egyeztetéssel párhuzamosan)
Másrészt a 419/2021. Kormányrendelet 75.§ szerint annak okán, hogy Farmos Község Önkormányzata rendelkezik helyi partnerségi rendelettel, a „**Partnerségi egyeztetés szabályairól**” szóló 4/2016. (VI.13.) önkormányzati rendelet szerinti módon, amelyre a Partnerek **postai vagy elektronikus úton** tehetnek észrevételt.
- **2/3. LAKOSSÁGI FÓRUM** (az E-TÉR szerinti és a helyi Partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan)
Harmadrészt a 10/2023. (I.19.) Korm.r. által módosított 419/2021. (VII.15.) Korm.r. 65.§ (3) és (4) bekezdése alapján szükséges lakossági fórumot és a helyi partnerségi rendelet szerinti lakossági fórumot a Kormány által az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára és ezek magyarországi következményeinek az elhárítása és kezelése érdekében kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel Farmos Község Önkormányzata „a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról” szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm.rend. 2.§ előírására figyelemmel elektronikus úton (település honlapján) folytatja le.

1-2. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS, PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA

Farmos Község Önkormányzat Képviselő-testülete fentiek szerinti környezeti értékeléssel, valamint partnerségi-lakossági egyeztetéssel kapcsolatos egyeztetéseket a lefolytatásuk után lezárja. Erről, valamint a tervmódosítás államigazgatási egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról Képviselő-testületi határozatot hoz.

3. ÁLLAMIGAZGATÁSI egyeztetés – E-TÉR

Jelen TRE módosítás a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint kerül lefolytatásra.

IV. A TERV TARTALMA

A jelen egyeztetési **tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmát** a 419/2021. Korm.rend. **7. § (7)** bekezdésében rögzítettetek szerint a települési önkormányzati főépítész határozta meg, amelyet a Képviselő-testület 56/2025.(IV.24.) önkormányzati ún. együttes határozatával **fogadott el.** (Lásd Terviratok 1. melléklet)

E határozat szerinti tartalmat rögzítő feljegyzést szerepeltetni kell a tervanyag alátámasztó mellékletében. (Lásd Terviratok 2. melléklet)

Farmos Község **hatályos településrendezési eszközeit 2024-ben a Képviselő-testület** (a Településszerkezeti tervet a 153/2024. (XII.17.) számú határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát a 14/2024.(XII.17.) önkormányzati rendelettel) **hagyta jóvá.** Amely településrendezési eszközök **terveihez** az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet szerinti **megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész elkészült.**

Jelen módosítás során a kormányrendelet értelmében a **hét éven belül** készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során **felhasználható,** azonban amennyiben szükséges az érintett tervezési területre, tervezési feladatra aktualizálni kell.

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalma a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet **1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalma a 3. melléklete figyelembevételével – fenti 59/2024.(III.13.) önkormányzati határozat 4. pontja és melléklete szerinti tartalommal - az alábbiak szerint került meghatározásra.**

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés
Tervezési terület bemutatása
A tervkészítés célja
Településfejlesztési előzmények

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Farmos Község Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása
Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Pest Vármegyei Területrendezési tervekkel
Szabályozási koncepció
Területi mérleg módosítása

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

Farmos Község Önkormányzata 2024 év végén hagyta jóvá új Településfejlesztési koncepcióját és Településrendezési Eszközeit az alábbiak szerint:

Farmos Község Településfejlesztési Koncepciója és Településrendezési eszközei jóváhagyása:

- Farmos Község Településfejlesztési Koncepció 152/2024. (XII.17) számú határozat,
- Farmos Község Településszerkezeti terve és leírása – 153/2024. (XII.17.) számú határozat,
- Farmos Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve – 14/2024.(XII.17.) önk. rendelet.

Fenti dokumentumokhoz a 314/2012.Korm.rend. 1. mellékletének tartalmi követelményei szerinti Megalapozó vizsgálat, és a 3. melléklete szerinti tartalommal Alátámasztó javaslat is készült.

A jelen tervmódosításhoz, a módosítással érintett részterületekre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat egyes részei is figyelembevételre kerültek a 314/2012. Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdései alapján, és ezen korábban elkészült vizsgálat csak a tervezési részterületre vonatkozóan kerül aktualizálásra a 314/2012 Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése alapján.

A tervezési terület megegyezik a módosítás várható hatása szerinti területtel, így a jelen Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó munkarészek ezen területre készülnek a 314/2012. Korm. rendelet 16.§ (6) bekezdés előírásának megfelelően.

1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK –

A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

A 314/2012. Korm. rendelet 1 sz. melléklete szerinti 1.1-1.20 pontig történő Megalapozó Vizsgálat és a 2. és 3. alfejezet szerinti Helyzetelemzés és Helyzetértékelés munkarészek a Településfejlesztési koncepcióhoz (TFK) elkészültek, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján az Alátámasztó javaslat a tartalmi követelményként felsorolt alábbi munkarészeket tartalmazza:

1. A környezetalakítás terve
2. Szakági javaslatok
3. Közlekedési javaslatok
4. Közművesítési javaslatok
5. Környezeti hatások és feltételek
6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
- 7. Szabályozási koncepció**
8. Beépítési terv
9. Környezeti értékelés

Jelen tervmódosítás a **7. Szabályozási koncepció** munkarészben jelent módosításokat. Az egyes részterületekre és részfeladatokra vonatkozó változásokat az alábbi összefoglaló vizsgálatot és javaslatot tartalmazó V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA c. fejezet mutat be részletesen.

V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

1. RÉSZTERÜLET – A meglévő, több évtizede fennálló állapotnak való megfeleltetés a 04/2 hrsz ingatlan tényleges területhasználatát érintően

TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI FELADAT:

A tervezett módosítás a meglévő, több évtizede fennálló állapotnak való megfelelés érdekében történik a 04/2 hrsz ingatlan tényleges területhasználatát érintően.

TSZT-M/1

SZT-M/1

TERVEZÉSI FELADAT:

A tervezett módosítás a meglévő, több évtizede fennálló állapotnak való megfelelés érdekében történik a 04/2 hrsz ingatlan tényleges területhasználatát érintően.

Ugyanis a földhivatali nyilvántartásban sem az épület, sem a telekhatár tekintetében nem a meglévő, több évtizede fennálló állapotnak megfelelően van feltüntetve. A tulajdonos a telkét érintően a fekvéshatár és a telekhatár rendezés érdekében kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz a 04/2 hrsz telkére és a vele szomszédos – azt körbeölelő – 02/13 hrsz ingatlanra, valamint a Kossuth Lajos utca 118 hrsz közterületi ingatlanjára készített állapotrögzítő helyszínrajz és a változási vázrajz tervezet szerint annak érdekében, hogy az általa több évtizede ténylegesen használt – és jóhiszeműen elkerített – terület kerüljön átvezetésre 04/2 hrsz telekként mind a földhivatali nyilvántartásban, mind a településrendezési tervekben.

Az elkerítés szerinti tényleges telekhasználat 02/13 hrsz telekre vonatkozóan 70 m², a Kossuth Lajos utca 118 hrsz közterületi ingatlant érintve 47 m² nagyságú terülrészeket jelent, azaz az elkerítés mindösszesen 117 m² területnagyságban terjed ki. Amely rendezése a rendezési terv módosítását igényli.

Az Önkormányzat támogatja a Kossuth Lajos utca közterület (118 hrsz) északi végének telekhatár rendezését a bel- és külterület határán fekvő 04/2 és 02/13 ingatlanok vonatkozásában.





A tervezett módosítással érintett, a hatályos tervek szerint Má jelű általános mezőgazdasági területként meghatározott **04/2 hrsz ingatlan és környezete**

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Nagykátá 2760 Dózsa Gy. u. 9. Pf. 36.

Ingotlan leíró adatai

2025.05.08

FARMOS
Külterület **04/2** helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

2765 FARMOS Kossuth Lajos utca 49.

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
a Kivett lakóház, udvar	0	604	0.00	
b rét	3	2273	4.55	
A földrészlet összes területe:		2877	4.55	

2. bejegyző határozat: 33057/2008.02.05
Natura 2000 terület

FARMOS		Szektor: 53	
Belterület 118 helyrajzi szám		Térképszelvény:	
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett közterület	0	1.5535	0.00

FARMOS		Szektor: 61	
Külterület 02/13 helyrajzi szám		Térképszelvény:	
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

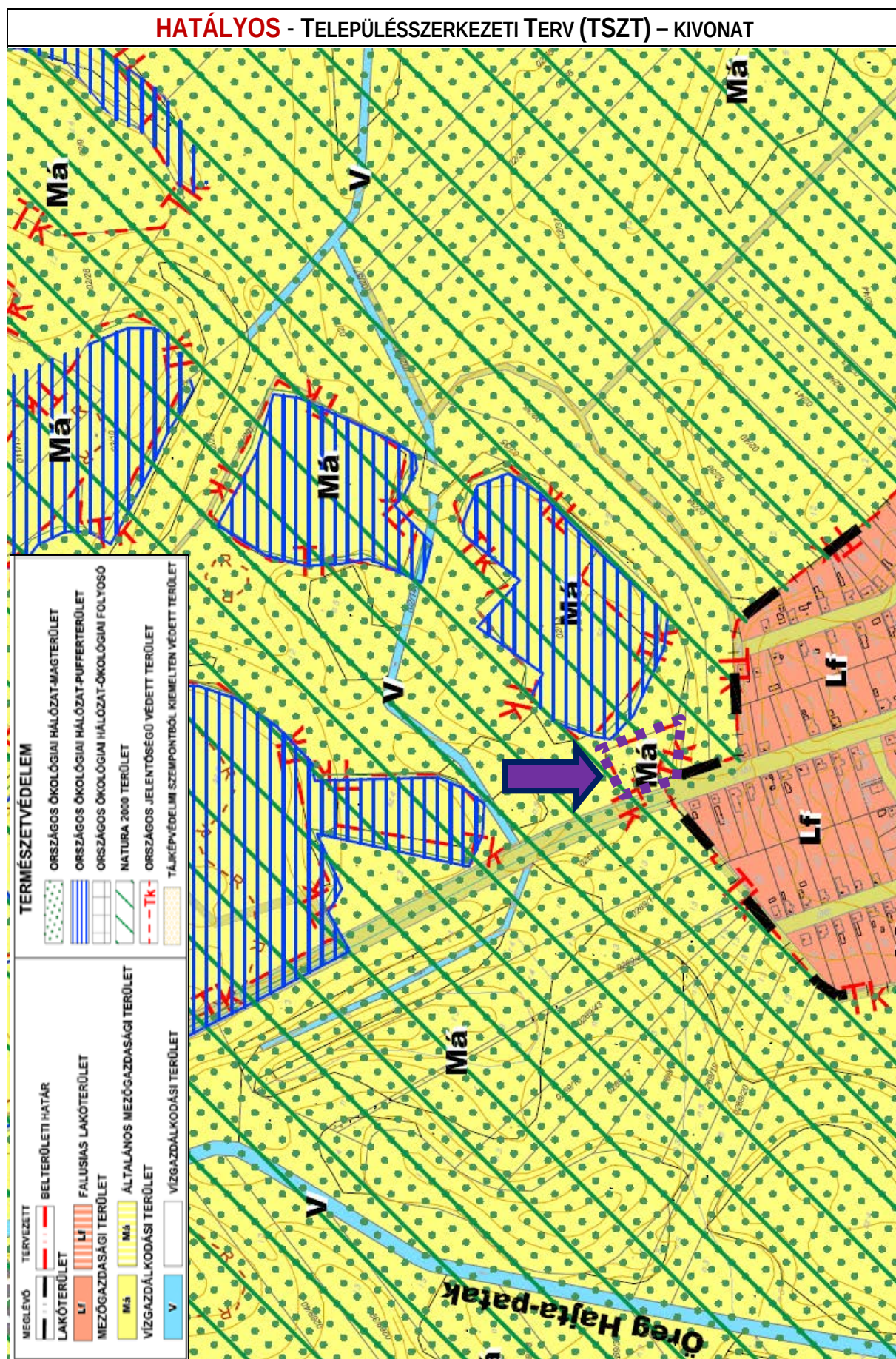
a nádas	5	665	0.28
b rét	3	1.8975	37.95
c szántó	4	2.6094	58.97
d nádas	5	1526	0.64
f legelő	2	2.0103	24.53
g nádas	5	749	0.31
h legelő	2	4.4951	54.84
j nádas	5	5911	2.48
k szántó	4	2.3914	54.05
l nádas	5	3057	1.28
m szántó	4	3.8857	87.82
n szántó	4	7923	17.91
p rét	3	1.1733	23.47
A földrészlet összes területe:		20.4458	364.53
3. bejegyző határozat: 39129/2001. 2000.10.27. Védett terület b,d,f,g,h,j,l,p alrészlet.			
4. bejegyző határozat: 30936/2008.01.07 Natura 2000 terület			

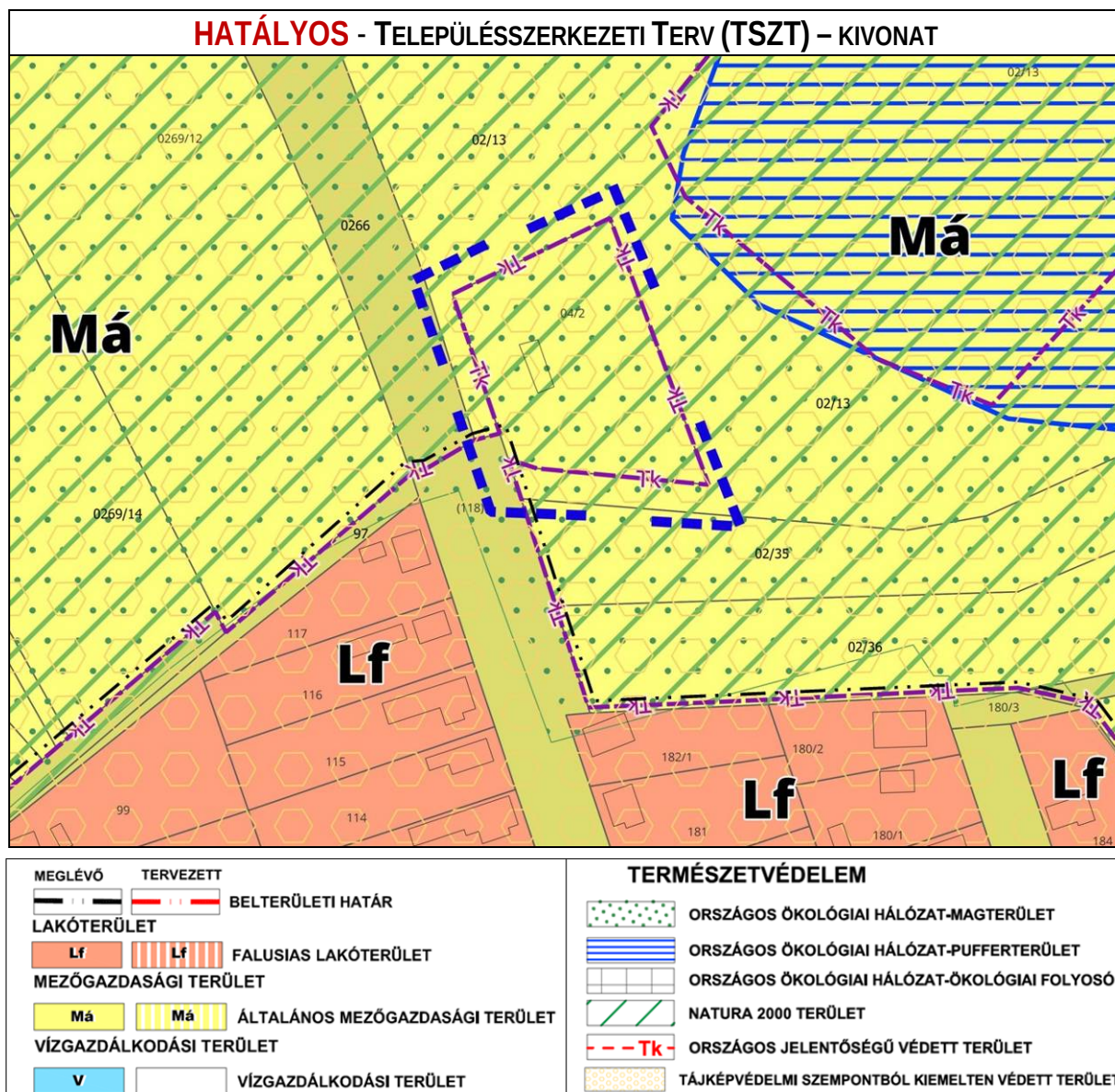
A módosítással érintett **04/2 hrsz** ingatlan a földhivatali nyilvántartás alapján „kivett lakóház, udvar” és „rét” művelési ágban lévő terület, a telket a külterület felől **körbeölelő 02/13 hrsz** ingatlan területe „legelő, rét, szántó és nádas” művelési ágba sorolt, a belterületen fekvő **Kossuth Lajos utca 118 hrsz közterület ingatlanja** „kivett közterület”.

Ismételten ki kell emelni, hogy a meglévő állapot egy évtizedek óta jóhiszeműen fennálló és a **04/2 hrsz** tulajdonosának a saját magántulajdonaként használt terület.

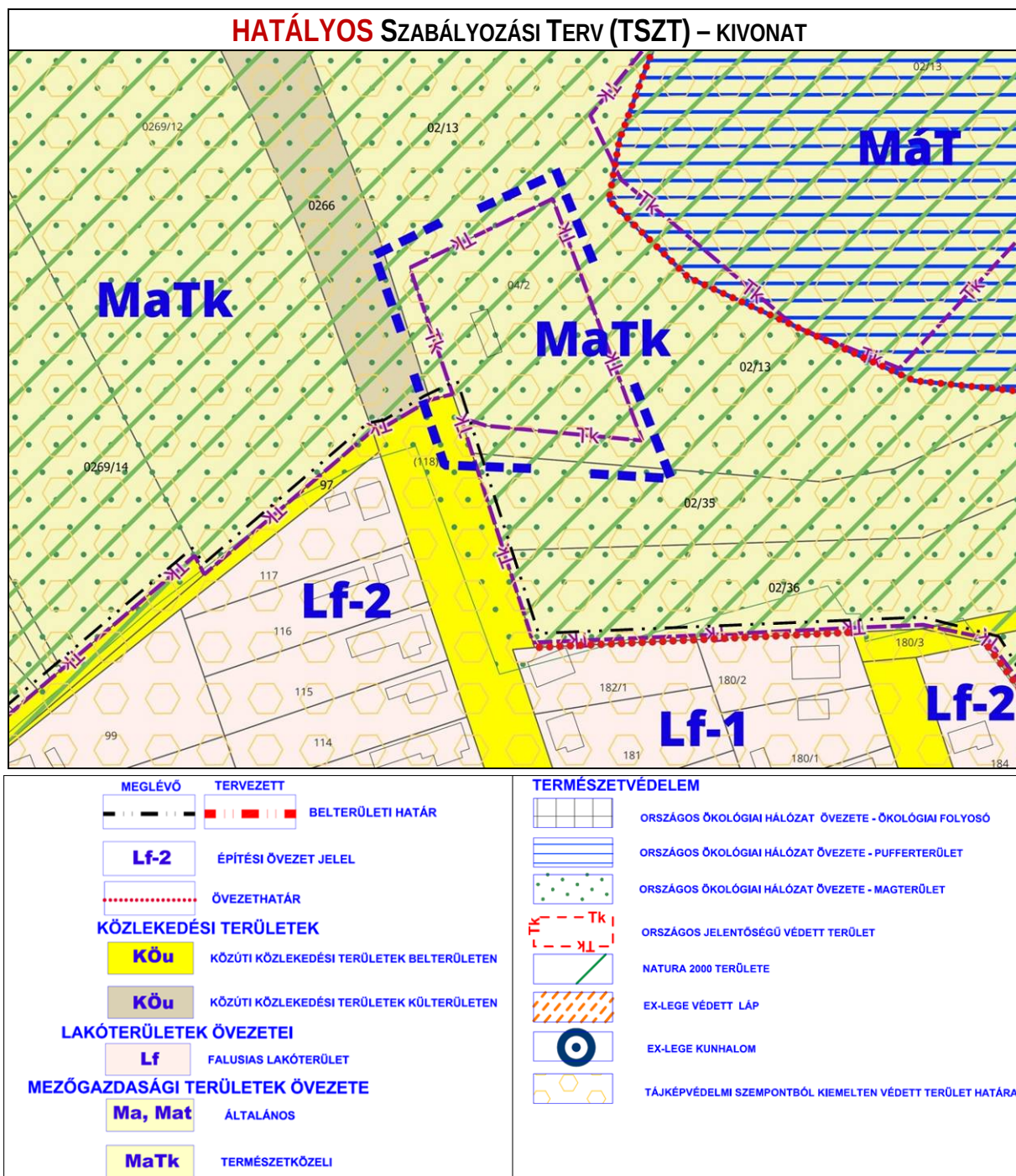
A **hatályos településrendezési eszközök** (Településszerkezeti Terv – TSZT, Helyi Építési Szabályzat – HÉSz és az annak mellékletét képező Szabályozási Terv– SZT) alapján a módosítással érintett telkek besorolása az alábbi:

hrsz	TSZT szerinti területhasználat		SZT szerinti övezet	
04/2	Má	általános mezőgazdasági terület	Má-Tk	védett mezőgazdasági terület (ökológiailag érzékeny területen lévő általános mezőgazdasági terület)
02/13	Má	általános mezőgazdasági terület	Má-Tk	védett mezőgazdasági terület (ökológiailag érzékeny területen lévő általános mezőgazdasági terület)
118	KÖu	közúti közlekedési terület	KÖu	közúti közlekedési terület belterületen









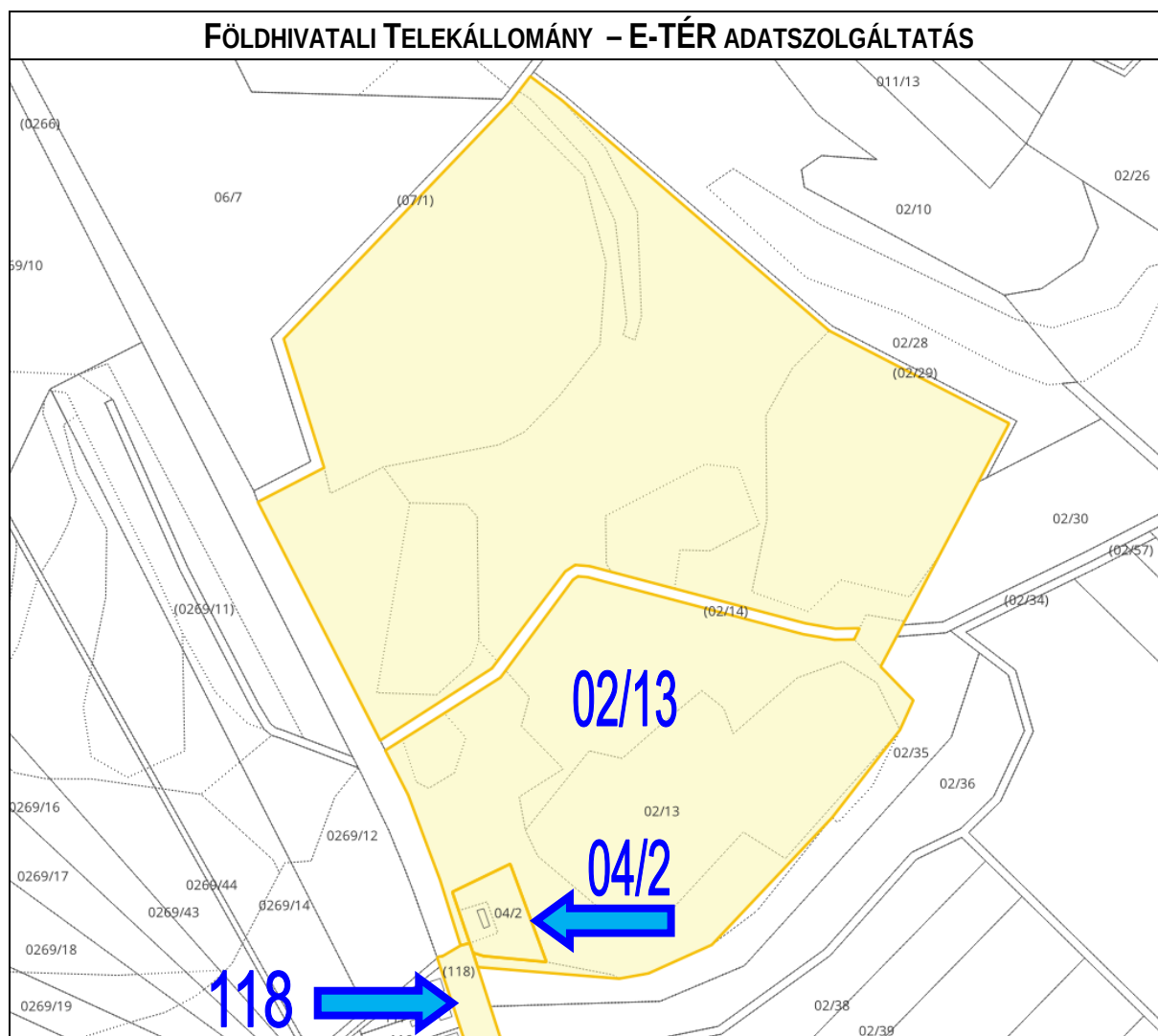
Az 1. részterületen az Má jelű általános mezőgazdasági területként meghatározott **04/2 hrsz ingatlan** több évtizede ténylegesen használt – és jóhiszeműen elkerített – **területét érintően tervezett módosítás a meglévő, több évtizede fennálló állapotnak való megfelelés érdekében történik.**

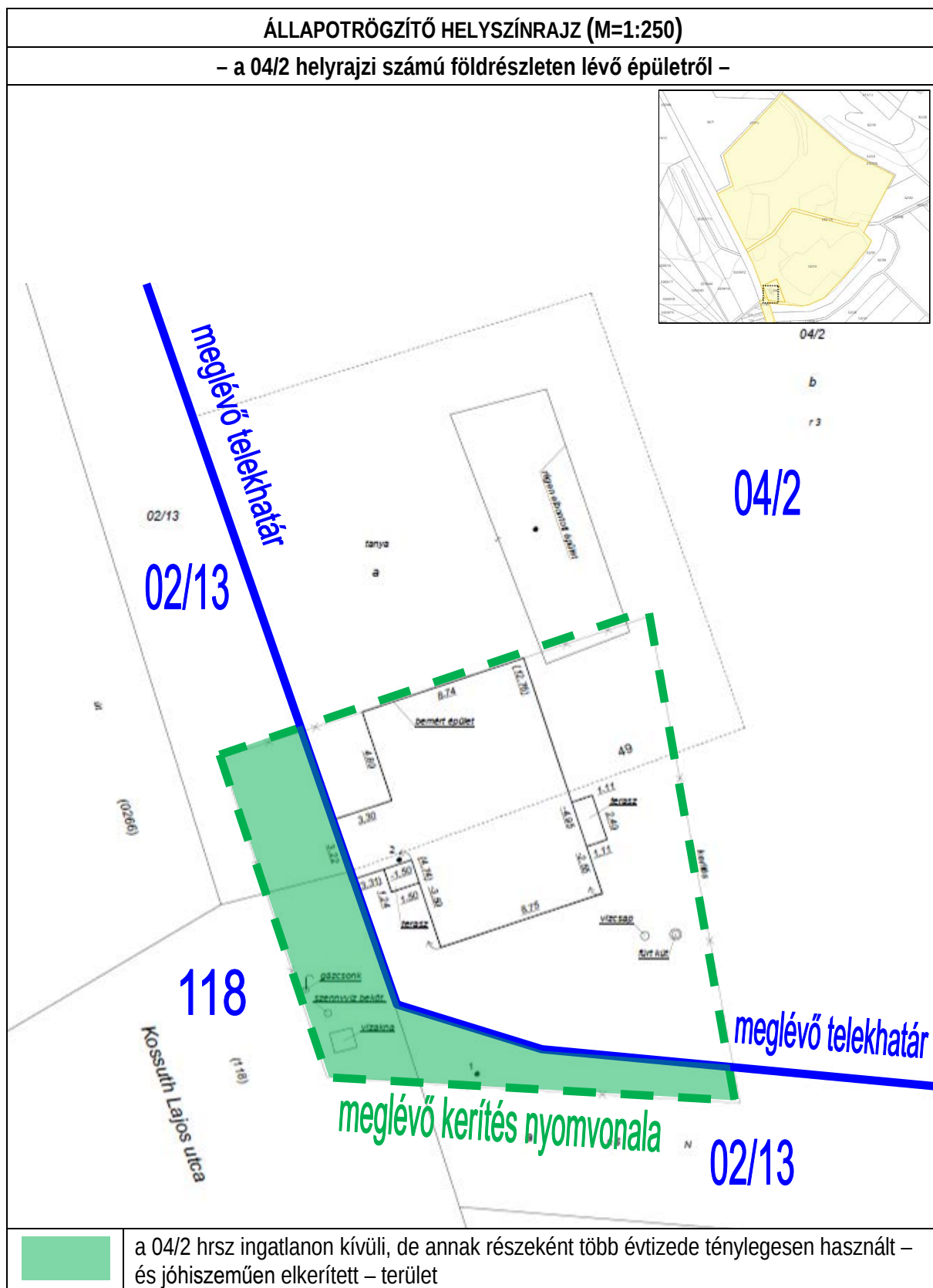
Tehát annak ellenére, hogy az 1. részterület az alábbi védelmi és korlátozó elemekkel érintett, a rendezés során **ezen elemek kijelölése és lehatárolásai nem változnak meg!**

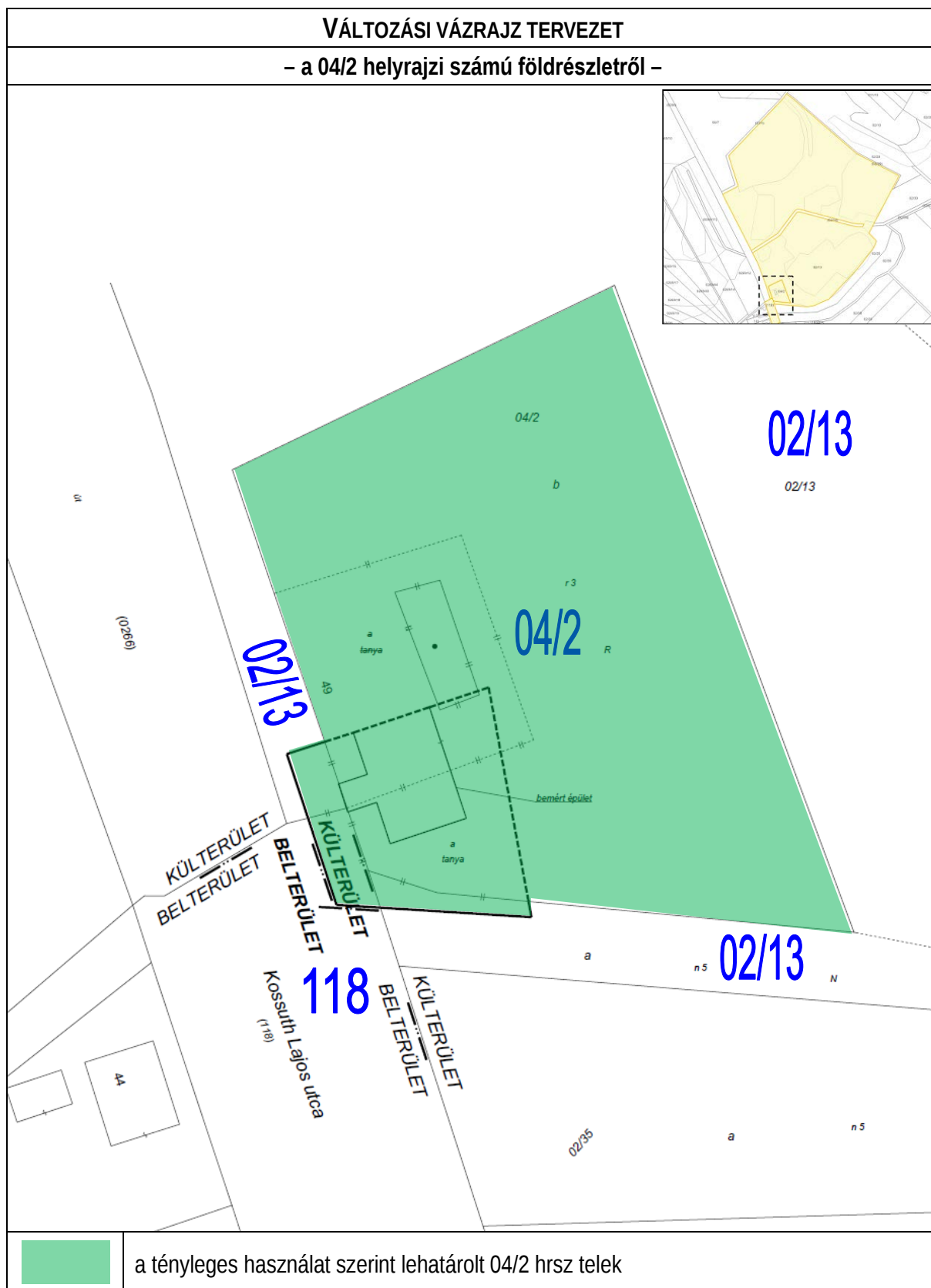
- tájképvédelmi terület övezete – **a rendezés nem jelenti az övezet módosítását!**
- országos ökológiai hálózat magterület övezete – **a rendezés nem jelenti az övezet módosítását!**
- Tápió-Hajta Vidéke Tájvédelmi Körzet – **a rendezés nem jelenti az övezet módosítását!**
- Hajta mente kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (NaFarmos 2000 terület) – **a rendezés nem jelenti a terület lehatárolásának módosítását!**
- nyilvántartott régészeti lelőhely – **a rendezés nem jelenti a régészeti lelőhely kijelölésének módosítását!**

ÖSSZEFOGLALVA a Településrendezési Eszközök tervezett módosítása az 1. részterületen az Má jelű általános mezőgazdasági területként meghatározott 04/2 hrsz ingatlan több évtizede fennálló telekhasználatára figyelembevételével a meglévő állapotnak való megfelelés érdekében történik a 04/2 hrsz ingatlan és környezetét érintően.

Azaz a tervezett módosítás a 04/2 hrsz telek és környezetében kijelölt fenti védelmi és korlátozó elemeket nem módosítja, nem befolyásolja, azok határai nem módosulnak! Így a tervezett módosítás az örökségvédelem, a táj- és természetvédelem szempontjából nem releváns.







TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A tervezett módosítás során a változási vázrajz tervezet szerint a Kossuth Lajos utca 118 hrsz közterületi ingatlanjának területéből 47 m² területnagyságú terület a hatályos tervek szerint **KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználásról és övezetről Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és Má-Tk jelű védett mezőgazdasági terület (ökológiaileg érzékeny területen lévő általános mezőgazdasági terület) övezetbe kerül átsorolásra.** Valamint ennek megfelelően kerül módosításra a belterület – külterület határvonala.

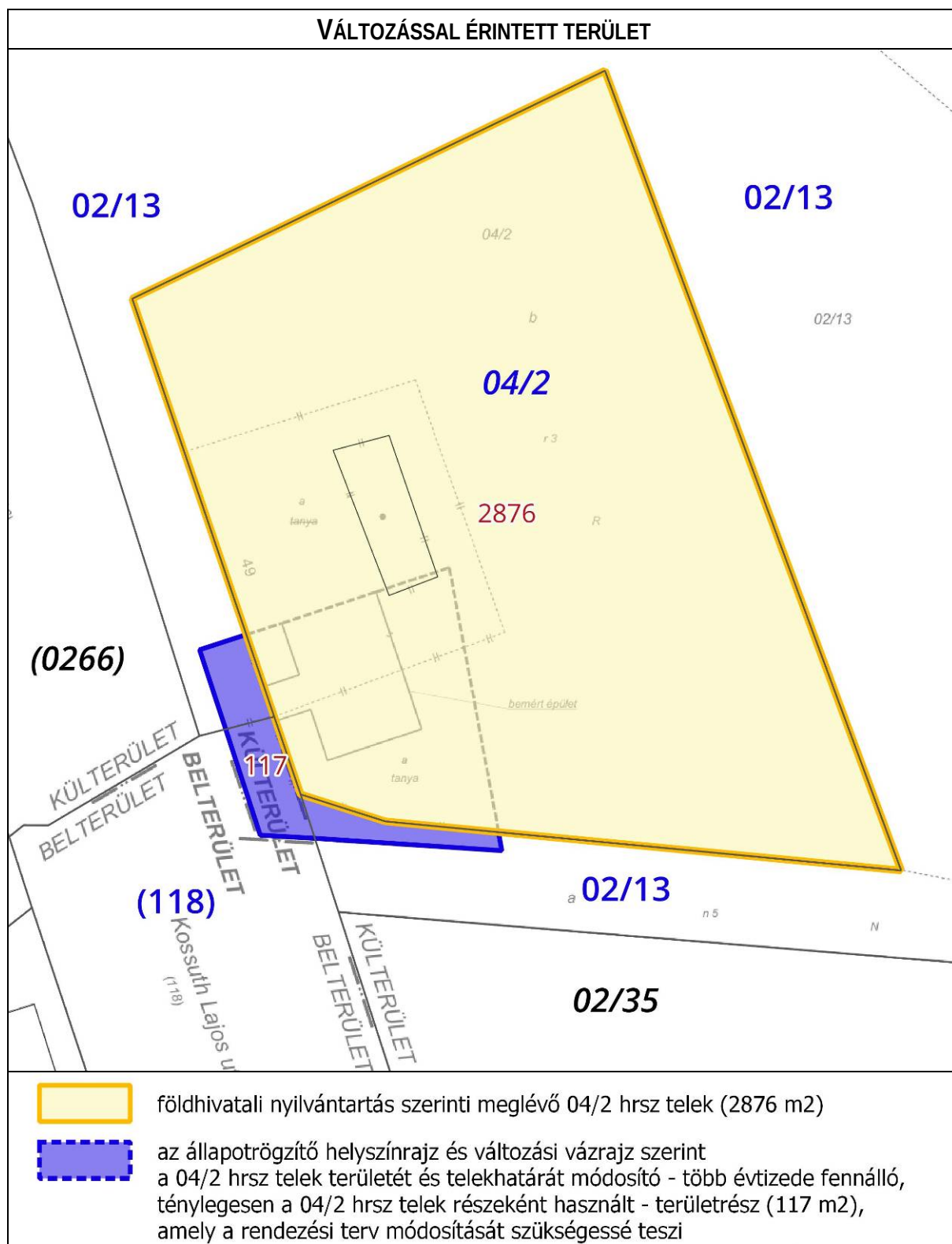
A fennmaradó, a 02/13 hrsz telek területén lévő módosítással érintett 70 m² területnagyságú telekrész hatályos terv szerinti **Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználása és Má-Tk jelű védett mezőgazdasági terület (ökológiaileg érzékeny területen lévő általános mezőgazdasági terület) övezet** besorolása **NEM MÓDOSUL!**

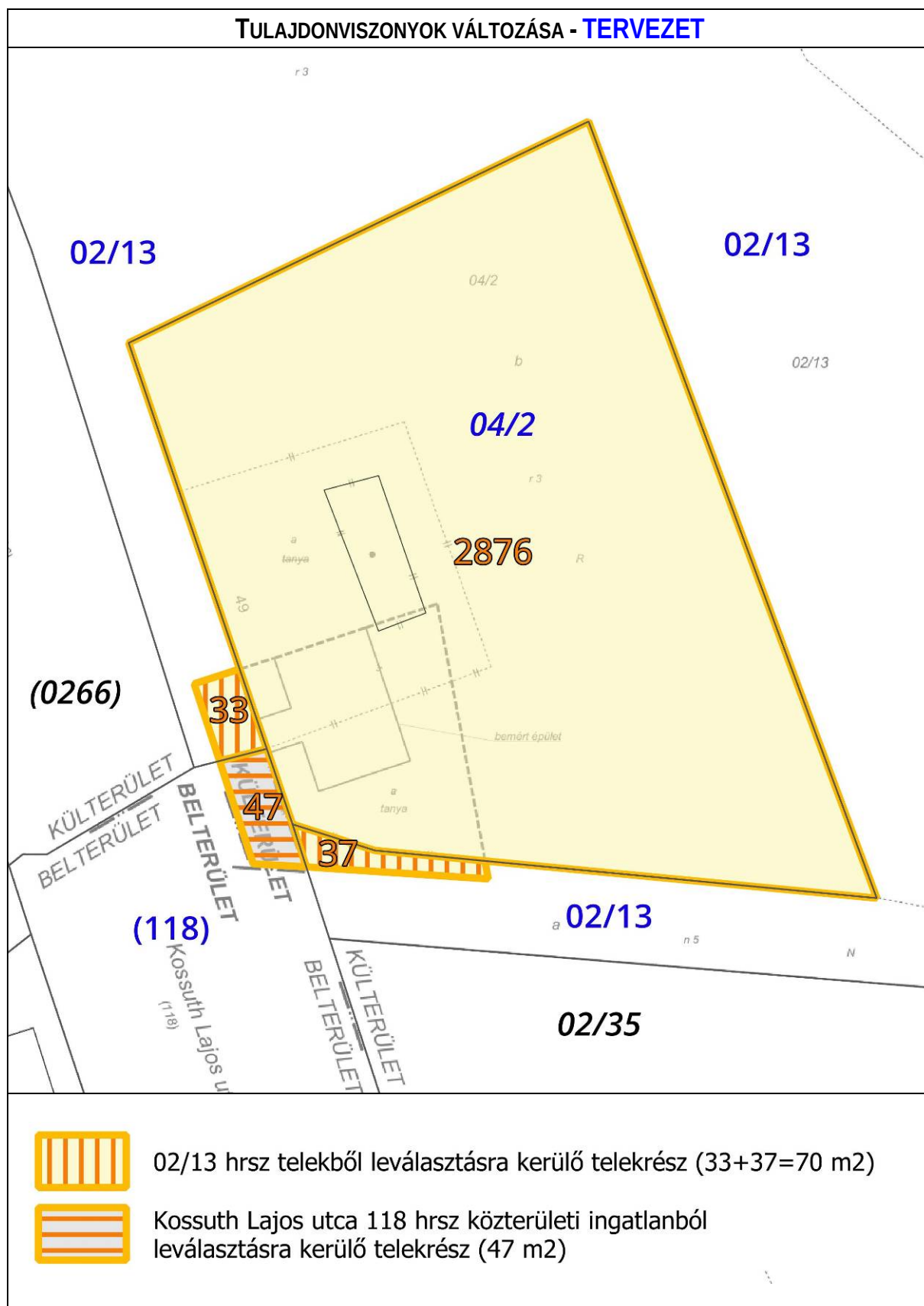
Azaz a tervezett módosítás a Településszerkezeti terv (TSZT) módosítását és a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) módosítását igényli.

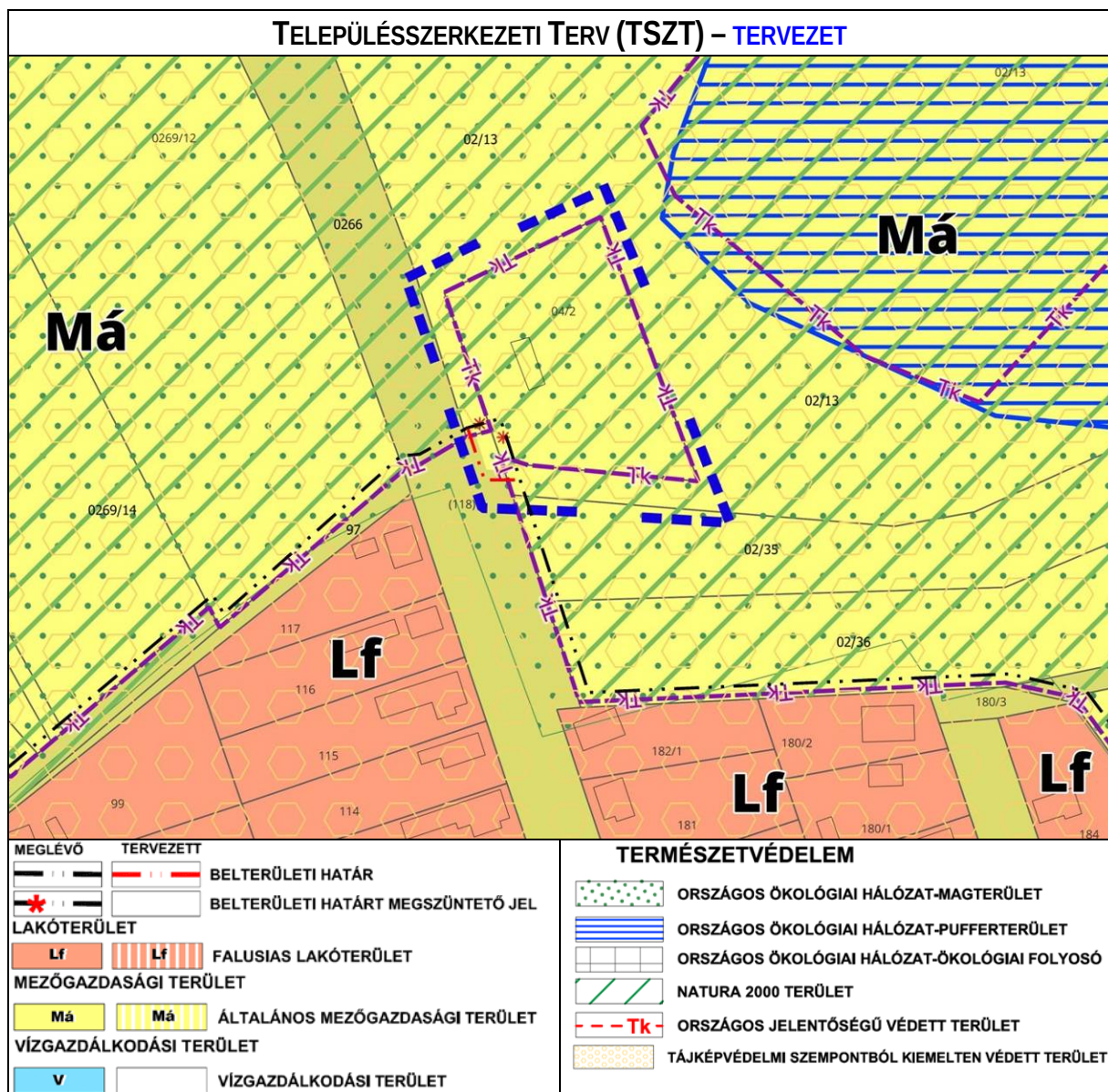
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK:	118 hrsz
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET NAGYSÁGA:	47 m ²

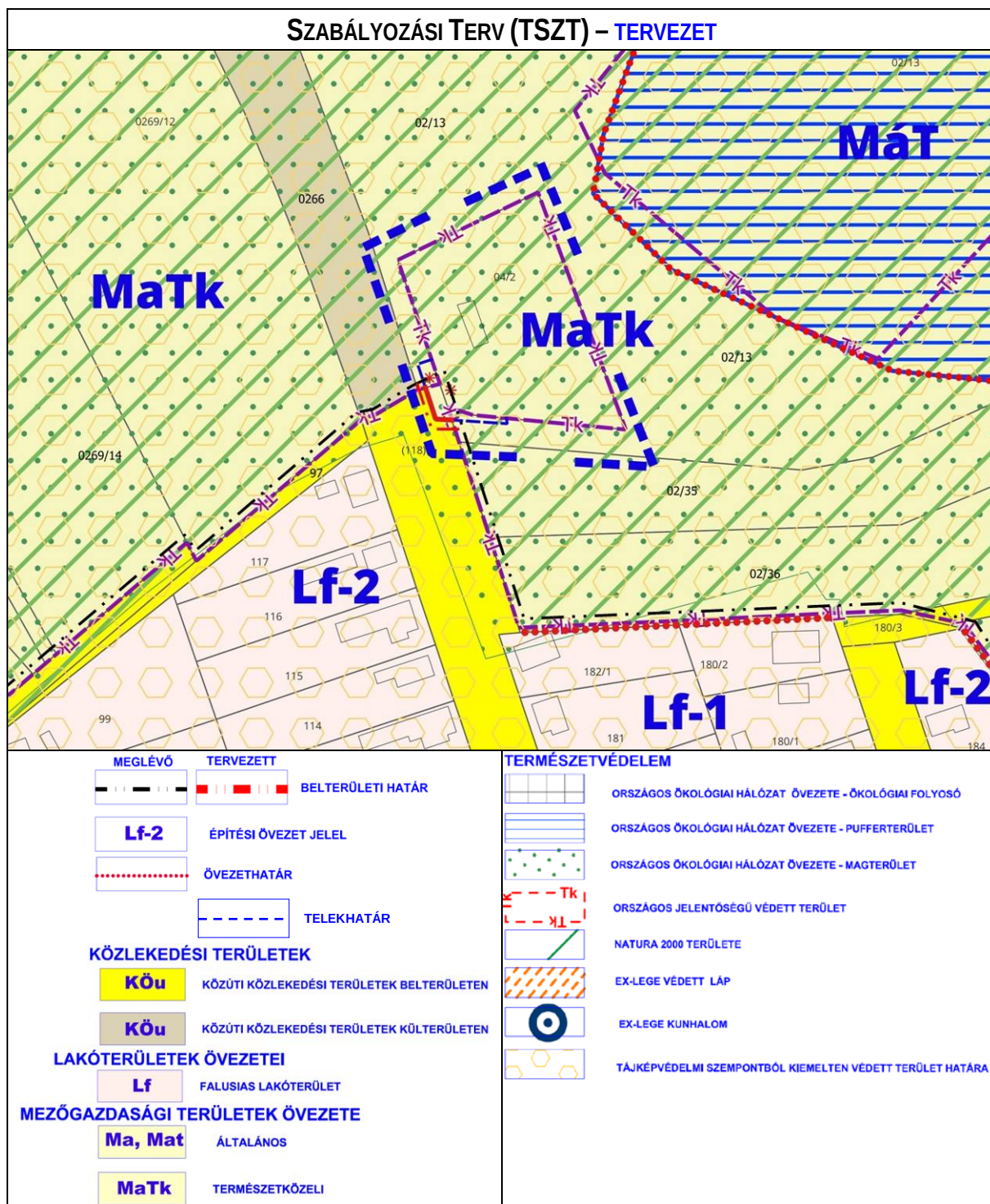
TSZT MÓDOSÍTÁS				
KÖu	közúti közlekedési terület	→	Má	általános mezőgazdasági terület

SZT MÓDOSÍTÁS				
KÖu	közúti közlekedési terület belterületen	→	Má-Tk	védett mezőgazdasági terület (ökológiaileg érzékeny területen lévő általános mezőgazdasági terület)









2. RÉSZTERÜLET – a 14 hrsz ingatlant magába foglaló Zrínyi u. – Bercsényi u. – Templom utcák által határolt tömböt érintő építési övezetek felülvizsgálata

TELEPÜLÉSSZERKEZETI, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI FELADAT:

Az érintett tömb egy része lakóterülethasználatból településközpont vegyes építési övezetbe kerül átsorolásra, amely intenzívebb beépítést enged meg, így a meglévő telkek meglévő beépítése rendezhető

TSZT-M/2

SZT-M/2

TERVEZÉSI FELADAT:

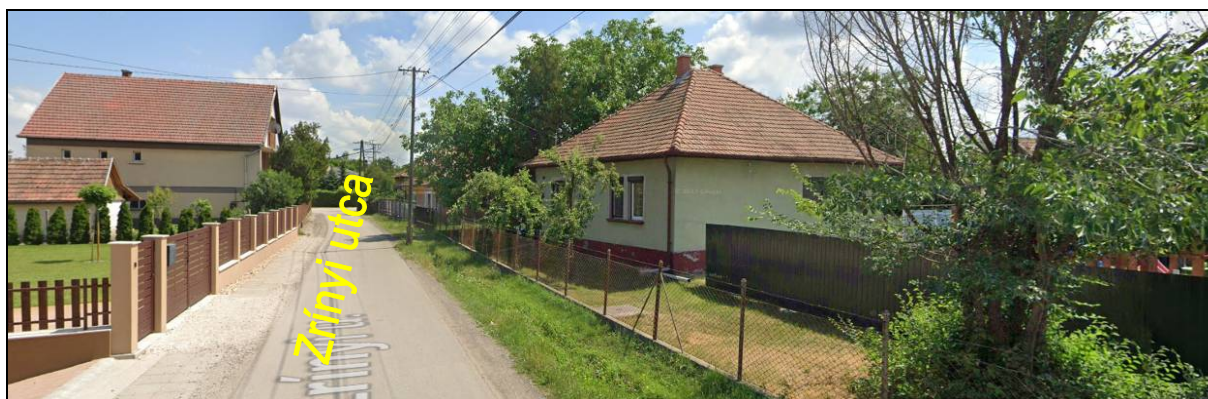
A 14 hrsz ingatlant magába foglaló Zrínyi u. – Bercsényi u. – Templom utcák által határolt tömböt érintő építési övezetek felülvizsgálata a tömbben lévő legkisebb telekméretű 14 hrsz és a mellette fekvő kis telekméretű ingatlanok évtizedek óta meglévő beépítése szerinti szabályozás rendezése érdekében készül, amely során az érintett tömb egy része lakóterülethasználatból településközpont vegyes építési övezetbe kerül átsorolásra, amely intenzívebb beépítést enged meg, ezzel a meglévő telkek meglévő beépítése rendezhető.



A 172 m² teleknagyságú 14 hrsz telek a Bercsényi és a Templom utca felől.



Bercsényi utca



Zrínyi utca



Zrínyi utca – Templom utca találkozása

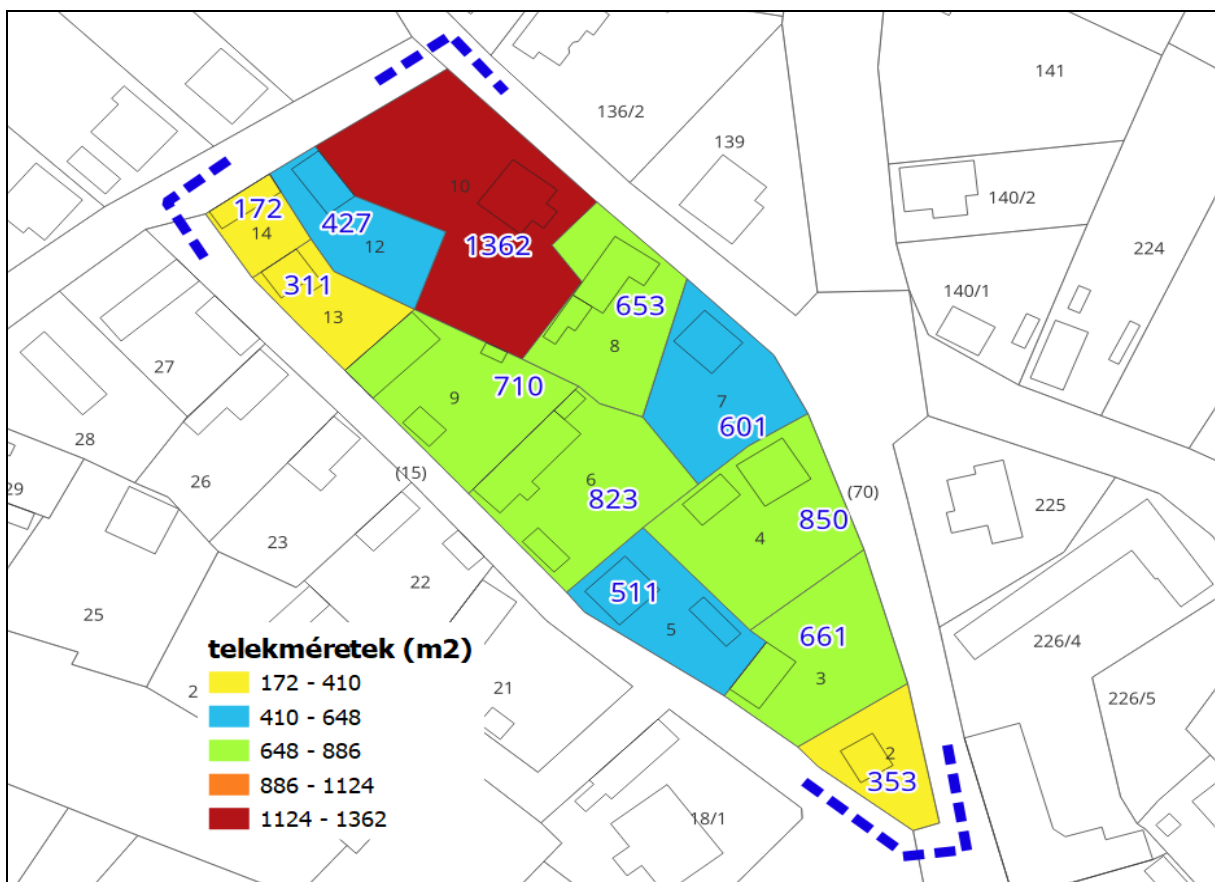


Templom utca



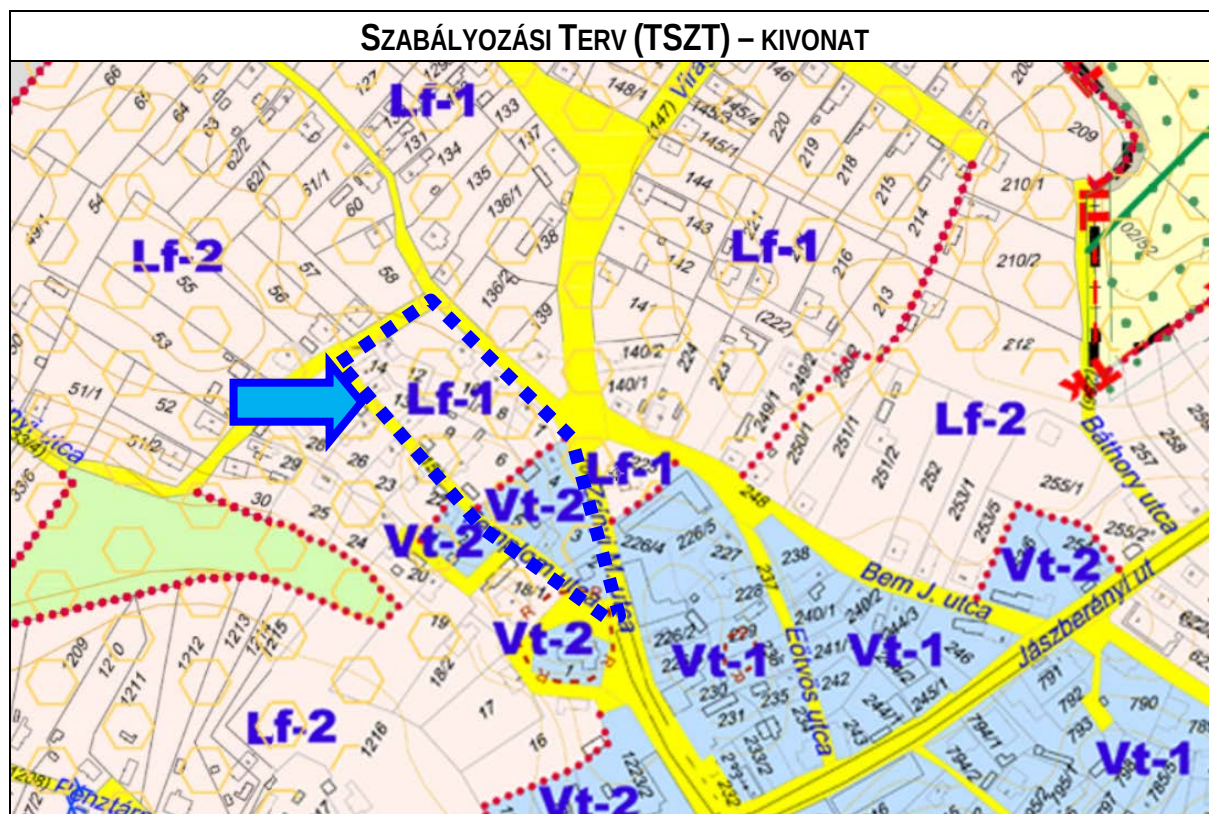
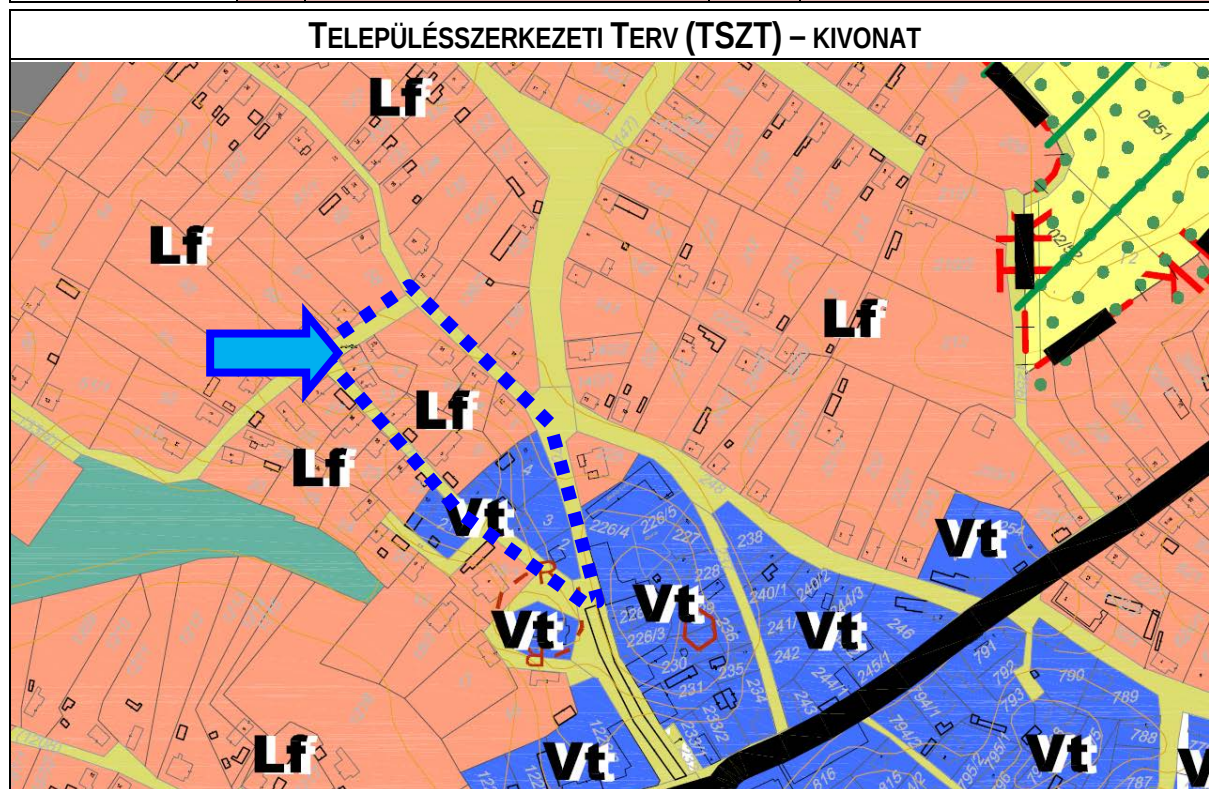
FARMOS Belterület 14 helyrajzi szám		Szektor: 61 Térképszelvény:	
2765 FARMOS Templom utca 11.			
I. rész			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	kat.jöv.
			ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar		0	172 0.00

A település központjában elhelyezkedő Zrínyi u. – Bercsényi u. – Templom utcák által határolt tömb lakótelekeinek telekmérete a 172 m² és az 1362 m² között változik az alábbiak szerint:



A **hatályos településrendezési eszközök** (Településszerkezeti Terv – TSZT, Helyi Építési Szabályzat – HÉSz és az annak mellékletét képező Szabályozási Terv– SZT) alapján a módosítással érintett tömb két területfelhasználási egységbe és annak megfelelően két építési övezetbe tartozik az alábbiak szerint:

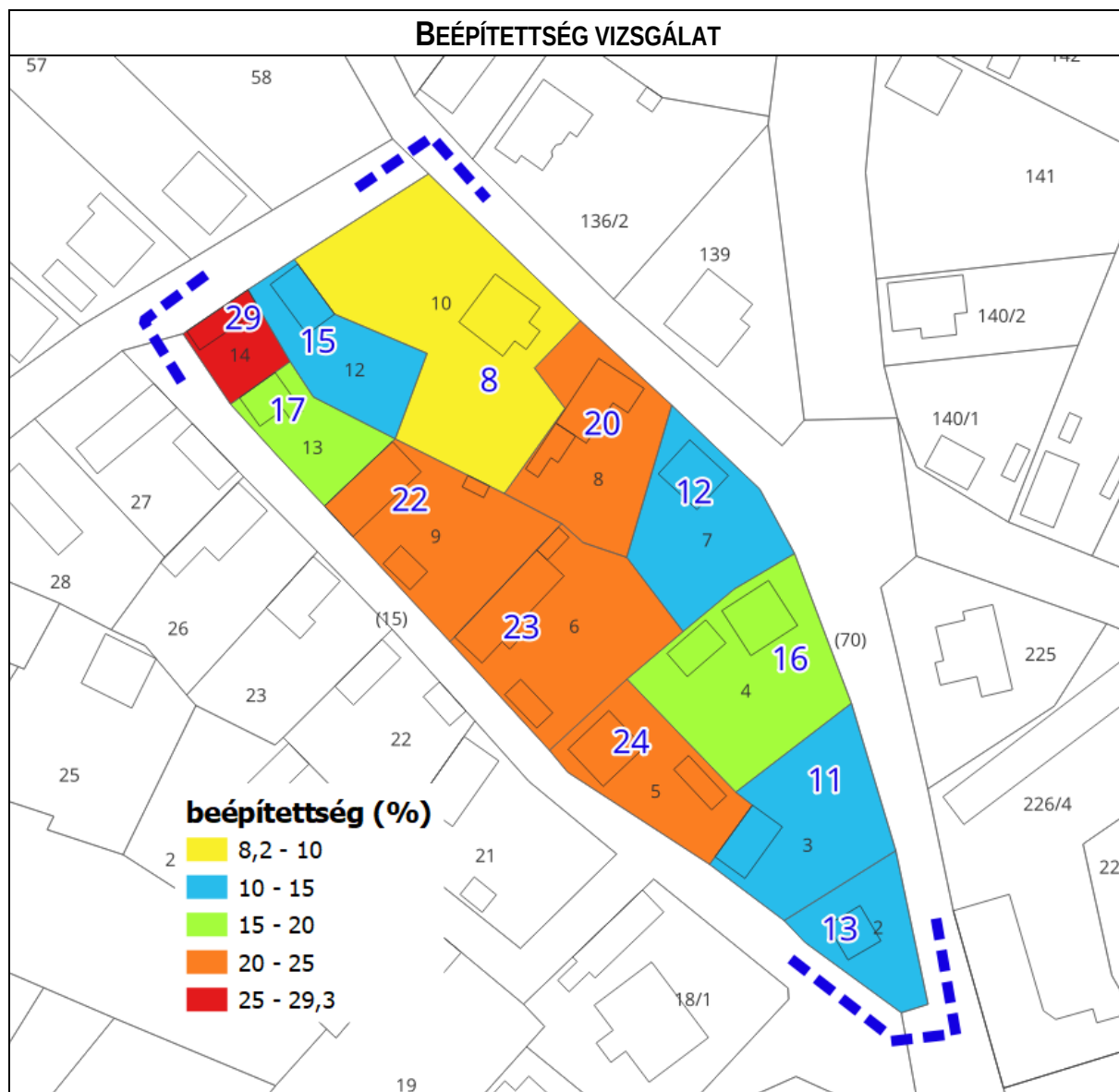
hrsz	TSZT szerinti területhasználat		SZT szerinti övezet	
6-10, 12-14 hrsz	Vt	településközpont vegyes terület	Vt-2	településközpont vegyes terület
2-5 hrsz	Lf	falusias lakóterület	Lf-1	falusias lakóterület



HATÁLYOS HÉSZ – KIVONAT
Farmos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelete Farmos község Helyi Építési Szabályzatáról https://or.njt.hu/eli/730709/r/2024/14
<i>II. Fejezet</i> <i>Beépítésre szánt építési övezetek előírásai</i> Lakóterületek övezeteinek (Lf) általános és részletes előírásai 20. § [A lakóterületek övezeteinek (Lf) általános előírásai] (1) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telkek is beépíthetők, ha az övezeti előírások betarthatók. (2) A telekalakítás szabályai: a) Az új beépítésre szánt területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 14 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 20 méter lehet. b) A település már beépült részein a kialakítandó új építési telkek legkisebb szélessége 14 m. (3) Az övezetek telkein az építési hely az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait. (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,8 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni, kivéve, ha a telken meglévő épület, illetve a környezetben kialakult beépítéseknel az építési vonal a telekhatáron van. (5) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el: a) A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők: közműcsatlakozási műtárgy b) Az alábbi létesítmények az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el. ba) közműpótló műtárgy bb) hulladéktartály-tároló bc) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop. c) Az a) és b) pontokban nem szereplő építmény csak a szomszédos ingatlan beépítését nem korlátozó módon helyezhető el.
21. § [Lf-1 övezet részletes előírásai] (1) Lf-1 jelű építési övezet előírásai: a) Beépítési mód Oldalhatáron álló b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 500 c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30 d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30 e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5 g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40 h) A közműellátás mértéke: teljes (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület: a) lakóépület lehet két lakással, b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetést, c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést, d) igazgatási, iroda rendeltetést, e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést és g) sport rendeltetést tartalmazhat.

A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános és részletes előírásai 25. § [Általános előírások] (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe elsődlegesen intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgál. (2) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el: a) közműcsatlakozási vagy -pótló műtárgy b) kirakatszekrény, c) kerti építmények, d) hulladékartály-tároló e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
26. § [Vt-1 övezet részletes előírásai] (1) A Vt-1 jelű építési övezet előírásai: a) Beépítési mód Oldalhatáron álló b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 500 c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 50 d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50 e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,5 g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30 h) A közműellátás mértéke: teljes (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület: a) lakóépület lehet egy lakással, b) igazgatási, iroda c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás d) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat.
27. § [Vt-2 övezet részletes előírásai] (1) A Vt-2 jelű építési övezet előírásai: a) Beépítési mód Szabadon álló b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 750 c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 50 d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50 e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5 g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30 h) A közműellátás mértéke: teljes (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények a következők: a) lakóépület lehet egy lakással, b) igazgatási épület, c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, d) egyéb közösségi szórakoztató épület, e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, f) sportépítmény.

Jelen tervmódosítás részterülete nem érintett sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, régészeti lelőhellyel, illetve védett természeti területtel, értékkel sem.



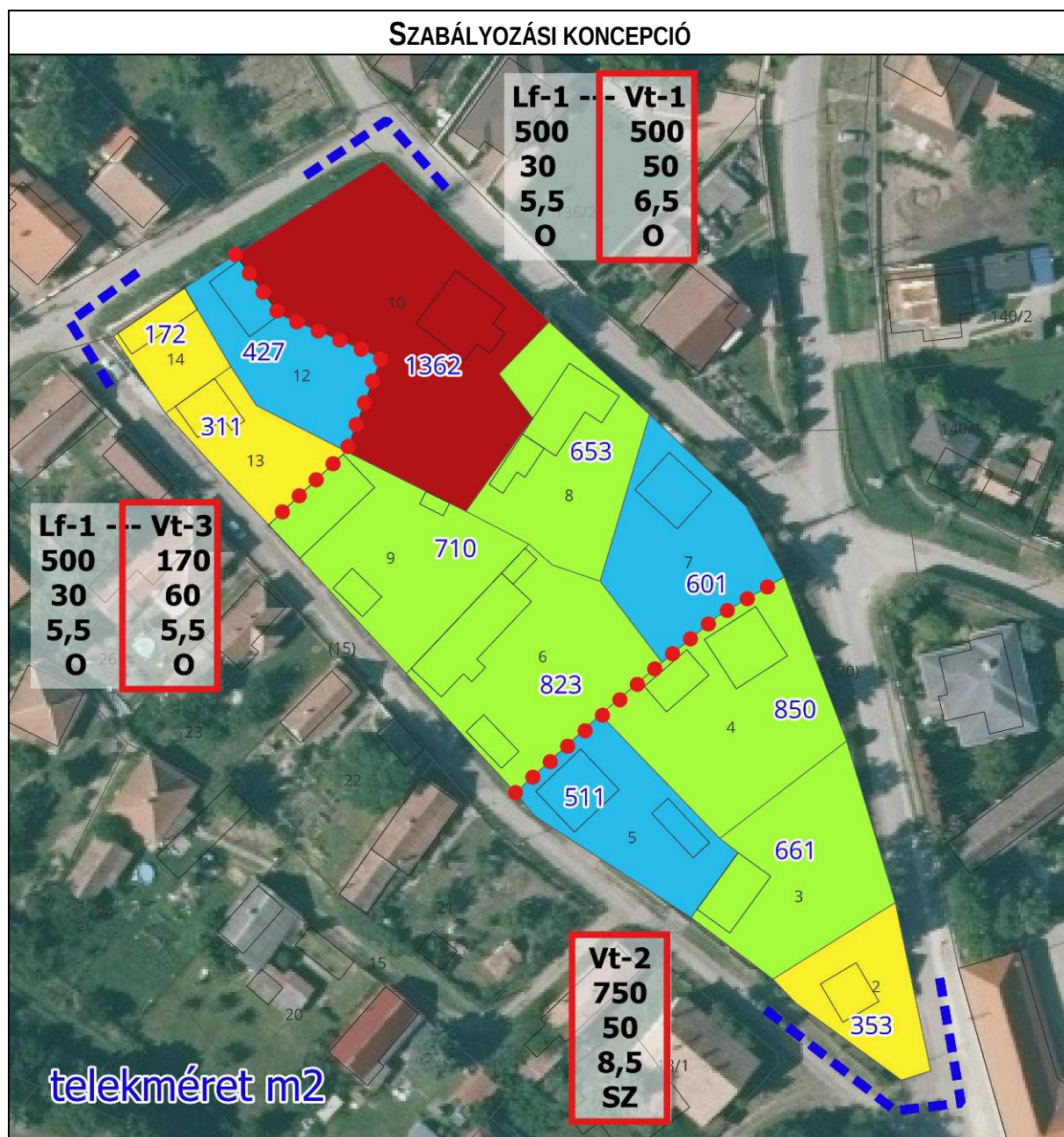
TELEPÜLÉSSZERKEZETI, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A tervezett módosítás során a tömb hatályos tervek szerinti **Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásról és építési övezetről Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásba és Vt-1 és újonnan kialakításra kerülő Vt-3 jelű településközpont vegyes terület építési övezetekbe kerül átsorolásra.**

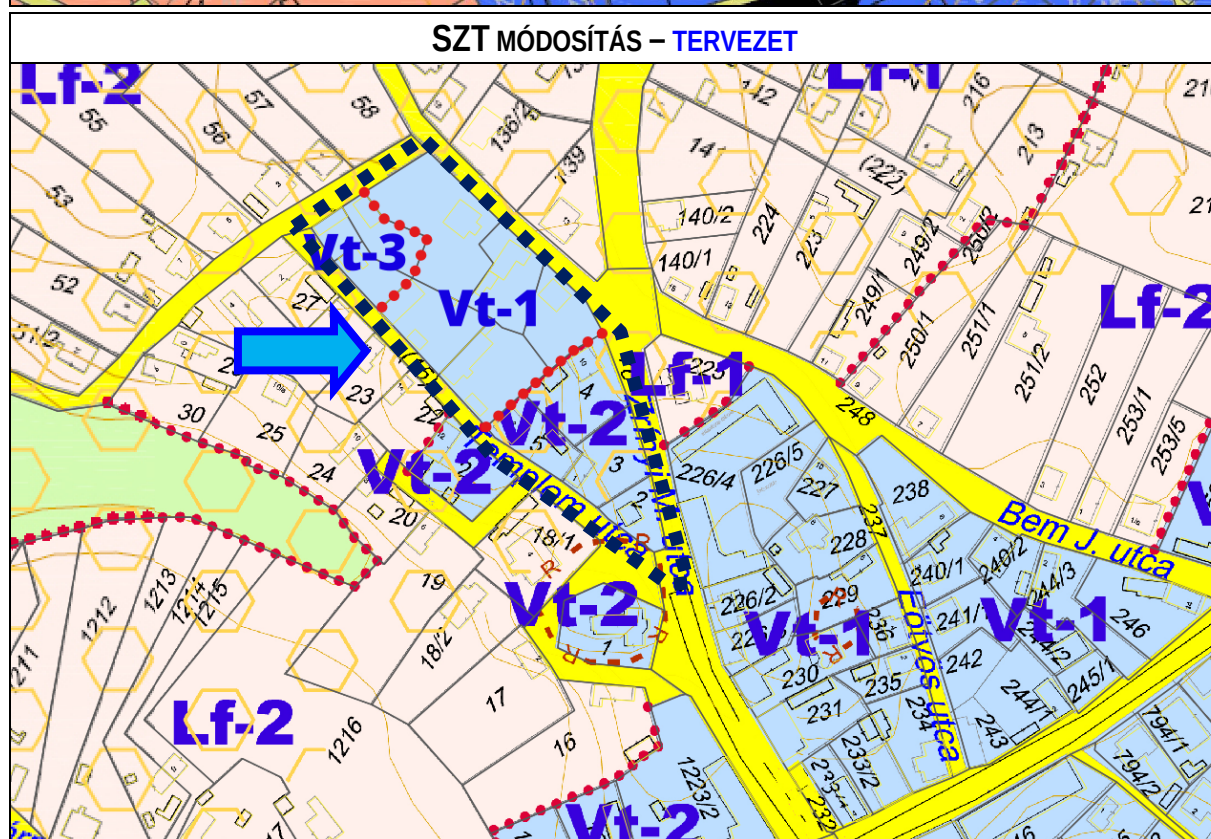
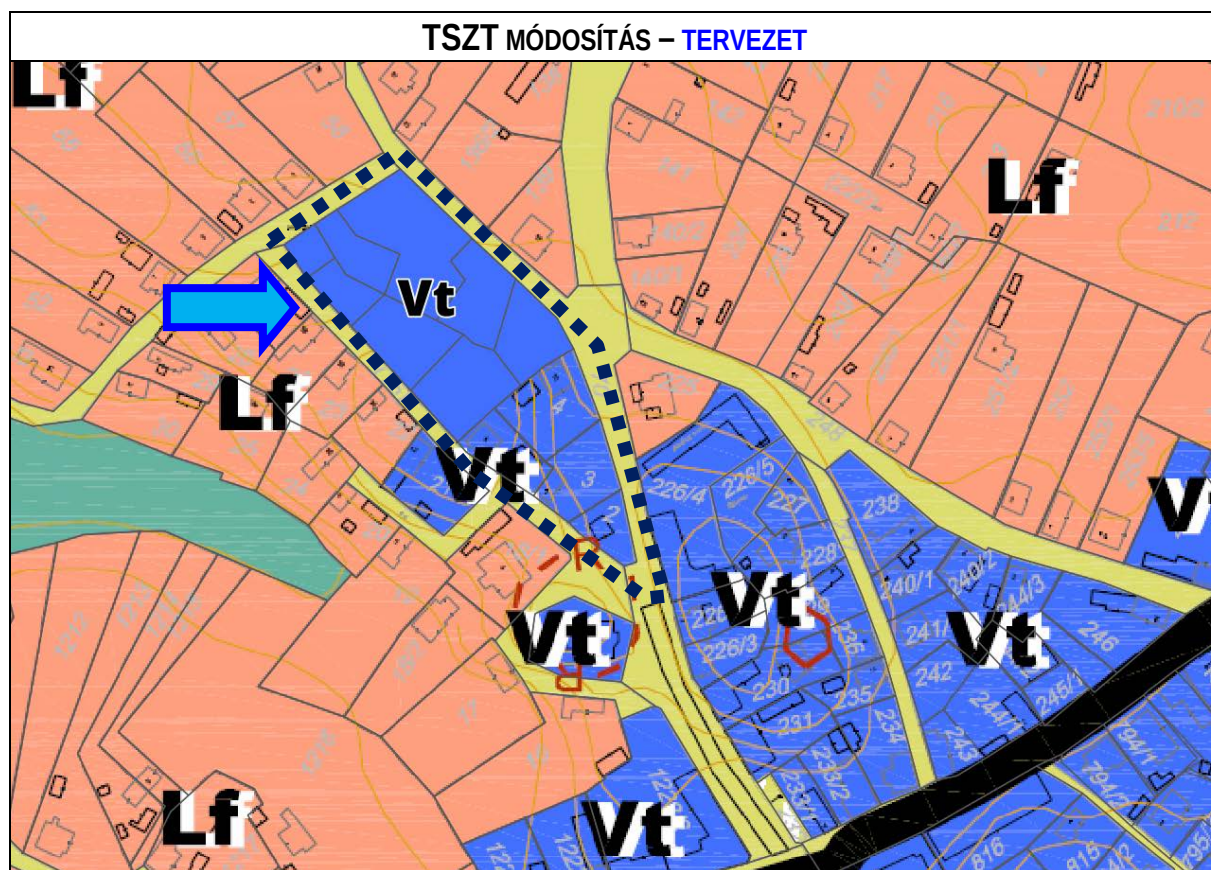
Azaz a tervezett módosítás a Településszerkezeti terv (TSZT) módosítását, a Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) módosítását igényli.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK:		6-10 hrsz	
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET NAGYSÁGA:		4149 m²	
TSZT MÓDOSÍTÁS			
Lf	falusias lakóterület	→	Vt településközpont vegyes terület
SZT MÓDOSÍTÁS			
Lf-1	falusias lakóterület	→	Vt-1 településközpont vegyes terület

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK:		12-14 hrsz	
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET NAGYSÁGA:		910 m²	
TSZT MÓDOSÍTÁS			
Lf	falusias lakóterület	→	Vt településközpont vegyes terület
SZT MÓDOSÍTÁS			
Lf-1	falusias lakóterület	→	Vt-3 településközpont vegyes terület



	Vt-1	Vt-2	Lf-1	Vt-3
Beépítési mód	Oldalhatáron álló	Szabadonálló	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	500	750	500	170
A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	50	50	30	60
A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%)	50	50	30	60
A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül				
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,5	8,5	5,5	5,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30	30	40	10
A közműellátás mértéke:	teljes	teljes	teljes	teljes
Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények a következők	a) lakóépület lehet egy lakással, b) igazgatási, iroda c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás d) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat.	a) lakóépület lehet egy lakással, b) igazgatási épület, c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, d) egyéb közösségi szórakoztató épület, e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, f) sportépítmény	a) lakóépület lehet két lakással, b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetést, c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést, d) igazgatási, iroda, rendeltetést, e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést és g) sport rendeltetést tartalmazhat.	a) lakóépület lehet két lakással, b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetést, c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést, d) igazgatási, iroda, rendeltetést, e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést és g) sport rendeltetést tartalmazhat.



3. RÉSZTERÜLET – A Rákóczi Ferenc utca (Jászberényi út) menti 979 és 980 hrsz ingatlanok közterületi határrendezése és telekalakítása

TELEPÜLÉSSZERKEZETI, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI FELADAT:

A Rákóczi Ferenc utca (Jászberényi út) menti 979 és 980 hrsz ingatlanok közterületi határrendezése és telekalakítása, amely során a 980 hrsz telken meglévő pavilonok tulajdoni és telekrendezése is megoldódik.

TSZT-M/3

SZT-M/3

TERVEZÉSI FELADAT:

Az Önkormányzat a Rákóczi Ferenc utca és a Fő tér mentén elhelyezkedő 979 és 980 hrsz ingatlanok vonatkozásában rendezni szeretné egyrészt a település központjában lévő Fő téren kialakított közkert okán a két telek közös telekhatárát képező közterület határát, másrészt az önkormányzati tulajdonban lévő 980 hrsz telken lévő magán tulajdonú pavilonok tulajdoni- és telekrendezését telekalakítással.





A TELEPÜLÉS KÖZPONTJÁBAN, A FŐ TÉREN KIALAKÍTOTT KÖZKERT A TERVEZÉSI TERÜLET SZOMSZÉDSÁGÁBAN



A 979 hrsz telke közvetlen határos a település központjában lévő Fő térrel, amelyet az elmúlt években rendeztek: a frekvenciált elhelyezkedésű telken egy igényes közkert került kialakításra padokkal, információs táblákkal, kerékpár parkolóhelyekkel. A vele szomszédos önkormányzati tulajdonban lévő 980 hrsz telken az egykori Rózsa Presszó helyén a Rózsa Nyugdíjas Egyesület működik. A Rákóczi Ferenc utca mentén a telek két sarkán egy-egy magán felépítmény található, amelyekben kereskedelmi-szolgáltató vállalkozások üzemelnek.

A módosítással érintett 979 hrsz ingatlan a földhivatali nyilvántartás alapján „kivett közterület”, a 980 hrsz telek „kivett eszpresszó”.

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Nagykátá 2760 Dózsa Gy. u. 9. Pf. 36.	
Ingyatlan leíró adatai 2025.05.20	
FARMOS Belterület 979 helyrajzi szám	Szektor: 53 Térképszelvény:
2765 FARMOS Ismeretlen utca 979 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"	
I. rész	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

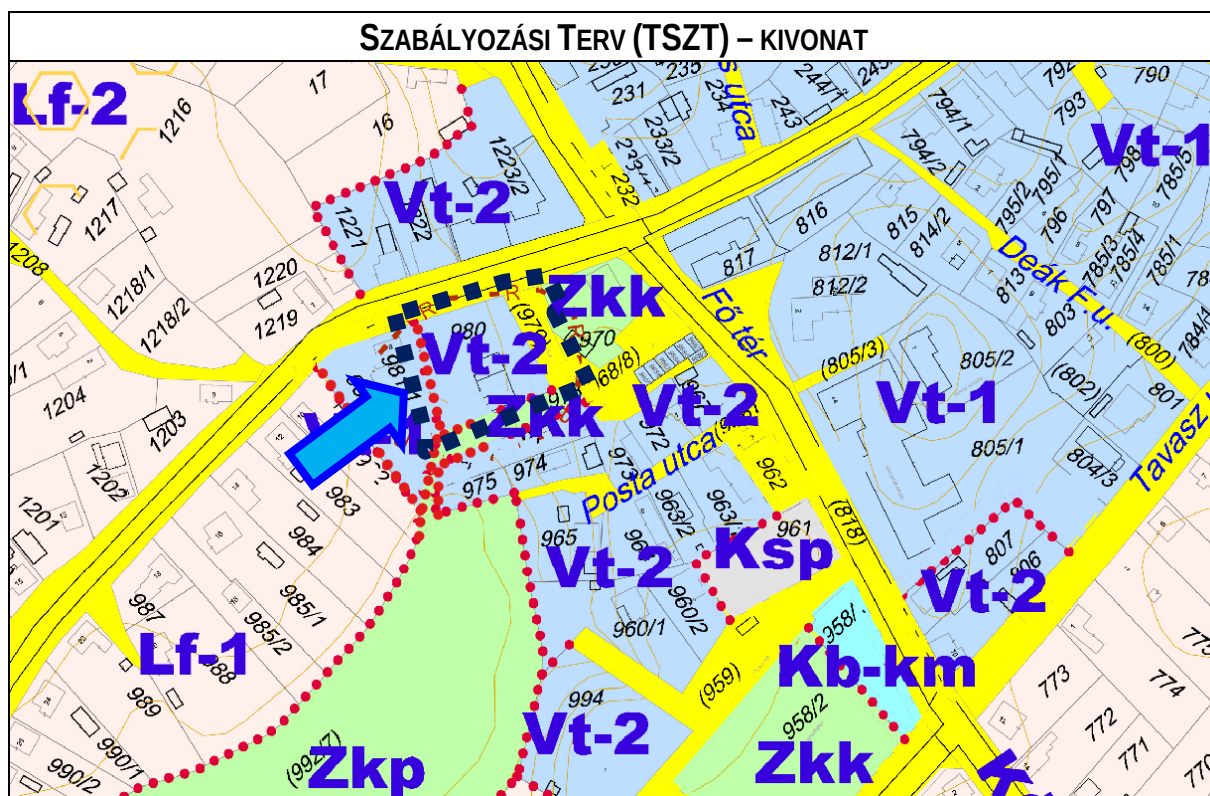
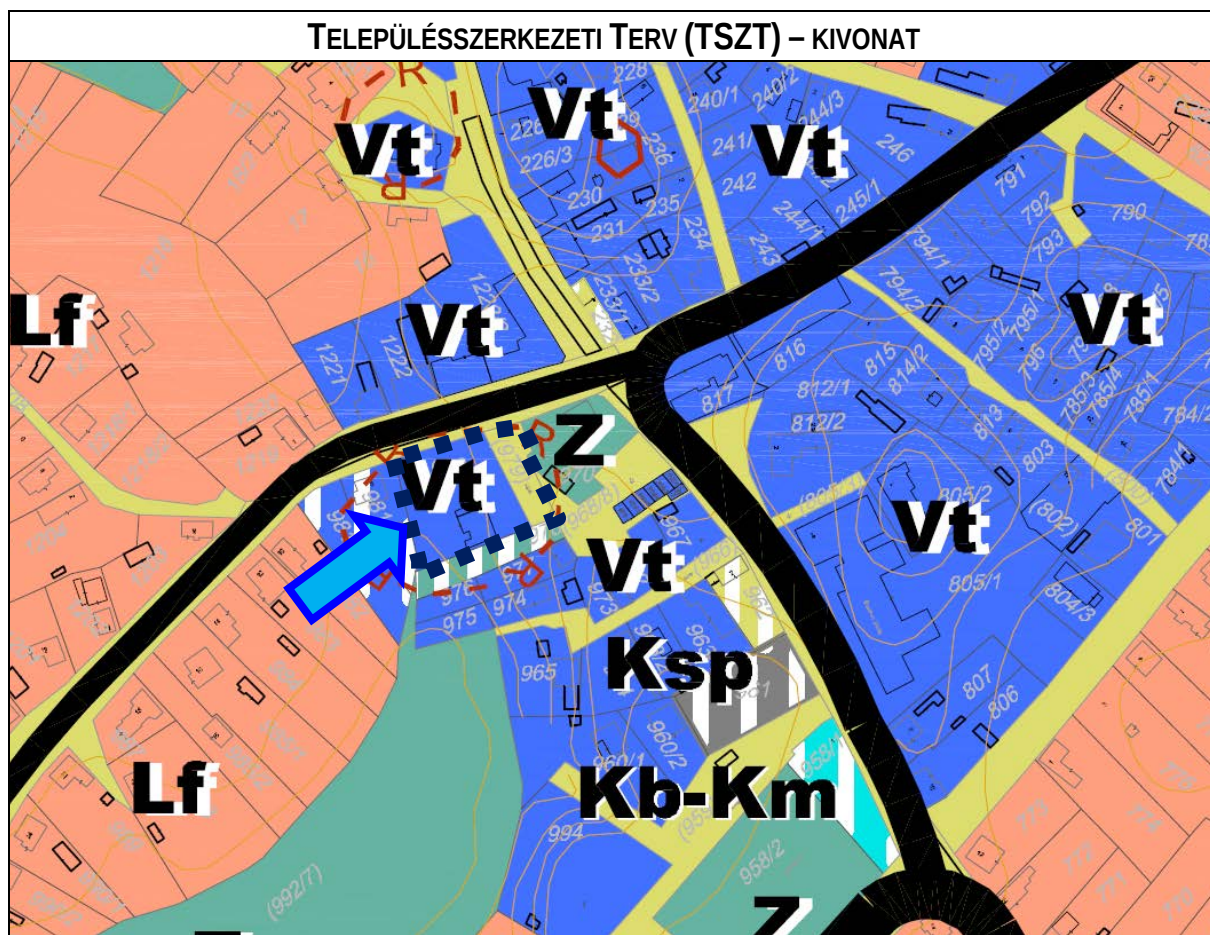
. Kivett közterület	0 462 0.00

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Nagykátá 2760 Dózsa Gy. u. 9. Pf. 36.	
Ingyatlan leíró adatai 2025.05.20	
FARMOS Belterület 980 helyrajzi szám	Szektor: 53 Térképszelvény:
2765 FARMOS Ismeretlen 980 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"	
I. rész	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett eszpresszó	0 1700 0.00

A **hatályos településrendezési eszközök** (Településszerkezeti Terv – TSZT, Helyi Építési Szabályzat – HÉSZ és az annak mellékletét képező Szabályozási Terv– SZT) alapján a módosítással érintett telkek besorolása az alábbi:

hrs	TSZT szerinti területhasználat		SZT szerinti övezet	
980	Vt	településközpont vegyes terület	Vt-2	településközpont vegyes terület
979	KÖu	közüti közlekedési terület	KÖu	közüti közlekedési terület belterületen



HATÁLYOS HÉSZ – KIVONAT	
Farmos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelete Farmos község Helyi Építési Szabályzatáról https://or.njt.hu/eli/730709/r/2024/14	
A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános és részletes előírásai 25. § [Általános előírások] (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe elsődlegesen intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgál. (2) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el: a) közműcsatlakozási vagy -pótló műtárgy b) kirakatszekrény, c) kerti építmények, d) hulladékartály-tároló e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.	
26. § [Vt-1 övezet részletes előírásai] (1) A Vt-1 jelű építési övezet előírásai: a) Beépítési mód Oldalhatáron álló b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) 500 c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 50 d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50 e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,5 g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30 h) A közműellátás mértéke: teljes (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület: a) lakóépület lehet egy lakással, b) igazgatási, iroda c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás d) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat.	
27. § [Vt-2 övezet részletes előírásai] (1) A Vt-2 jelű építési övezet előírásai: a) Beépítési mód Szabadon álló b) Az építési telek legkisebb területe (m ²) 750 c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 50 d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50 e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5 g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30 h) A közműellátás mértéke: teljes (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények a következők: a) lakóépület lehet egy lakással, b) igazgatási épület, c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, d) egyéb közösségi szórakoztató épület, e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, f) sportépítmény.	

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

Közlekedési területek általános előírásai

40. § [Általános előírások]

- (1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közúti (KÖu) területek és a vasúti területek (KÖk) a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3) A közlekedési övezetekben a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, vagy növényzet telepíthető.
- (4) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el, kivétel ez alól az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetek területe.
- (5) Magánutakkal kapcsolatos szabályok:
 - a) Közforgalom előtt el nem zárt magánutakat a közutakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.
 - b) 10-nél 8-nál kevesebb telek megközelítését biztosító magánút minimális telekszélessége 8 m.
- (6) Az épületek normatívák szerinti parkoló igényét az OTÉK előírásai szerint telken belül kell kialakítani.

41. § [Köu övezet részletes előírásai]

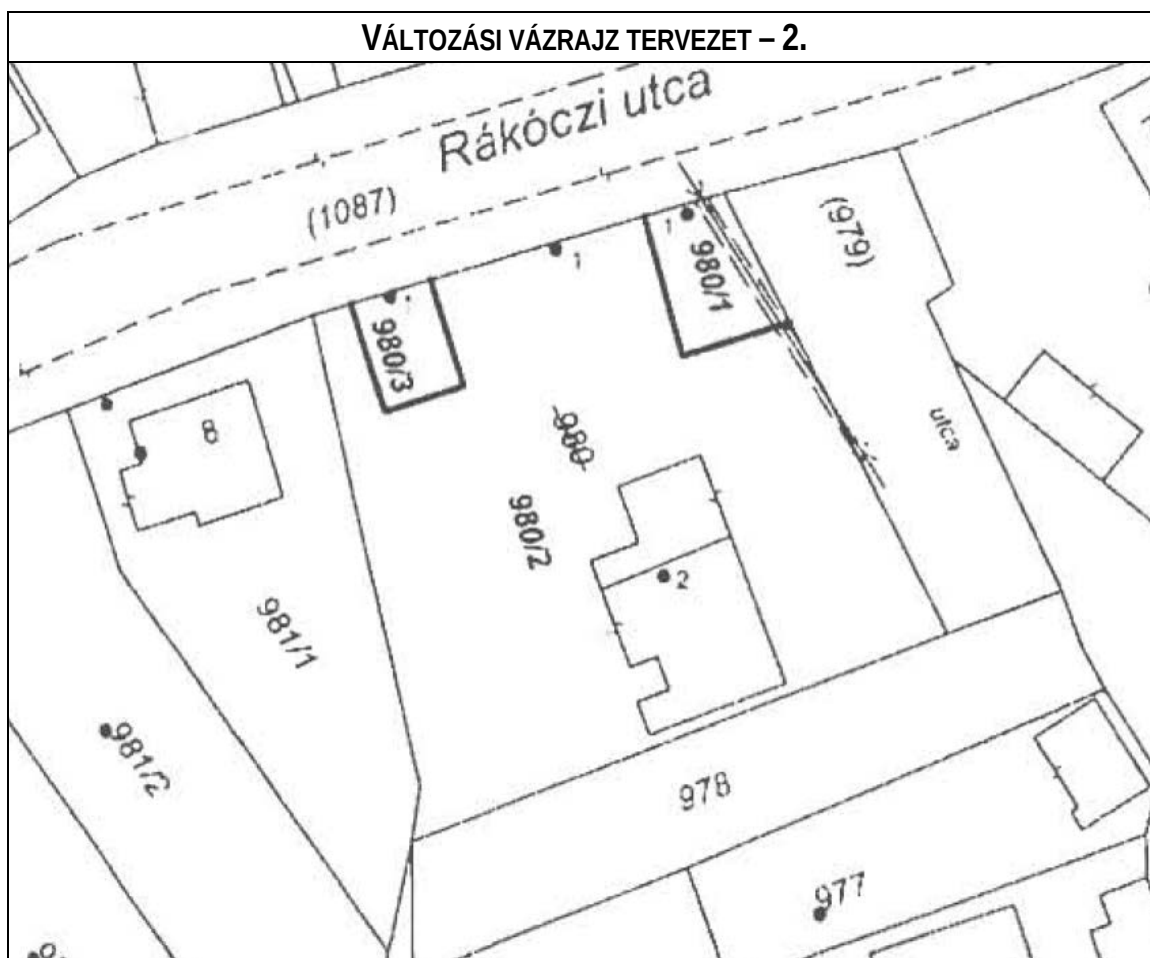
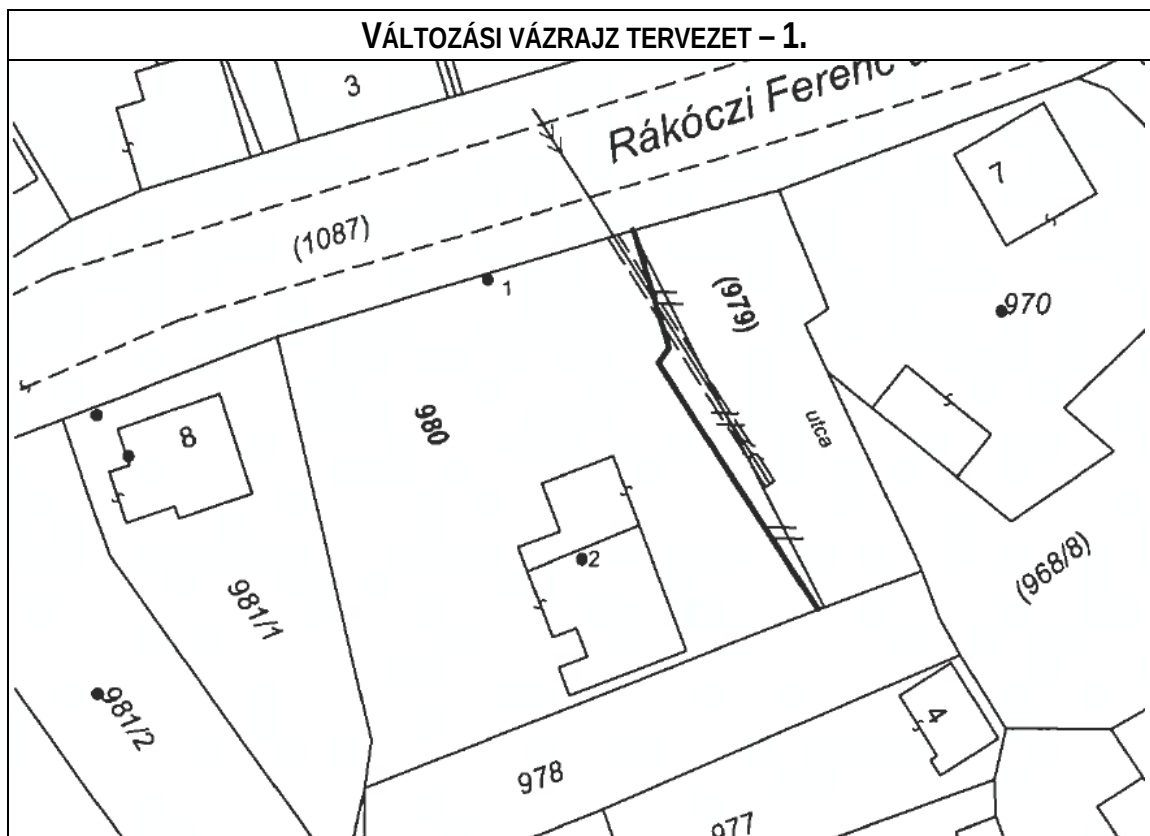
- (1) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.
- (2) Köu jelű övezet előírásai:
 - a) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
 - b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5

Jelen tervmódosítás részterülete nem érintett sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, régészeti lelőhellyel, illetve védett természeti területtel, értékkel sem.



A tervezett módosítás területe érintett a 70439 azonosítószámú „Farmos —Rákóczi u.” nevű nyilvántartott régészeti lelőhellyel.

A telekalakítási eljárásban megkeresett örökségvédelmi Hatóság tájékoztatása alapján „Tekintettel arra, hogy a tárgyban kapható engedély nem jogosít fel még földmunkavégzésre, továbbá a fentebb említett telekalakítás nem jár a nyilvántartott régészeti lelőhely veszélyeztetésével és állapotromlásával, a kérelmezett telekalakítás a kulturális örökség védelme jogszabályban rögzített követelményeit nem sérti, ezért örökségvédelmi szempontból kikötés nélkül engedélyezhető.”



TELEPÜLÉSSZERKEZETI, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A tervezett módosítás során a 980 hrsz telket érintően az alábbi módosítások tervezettek:

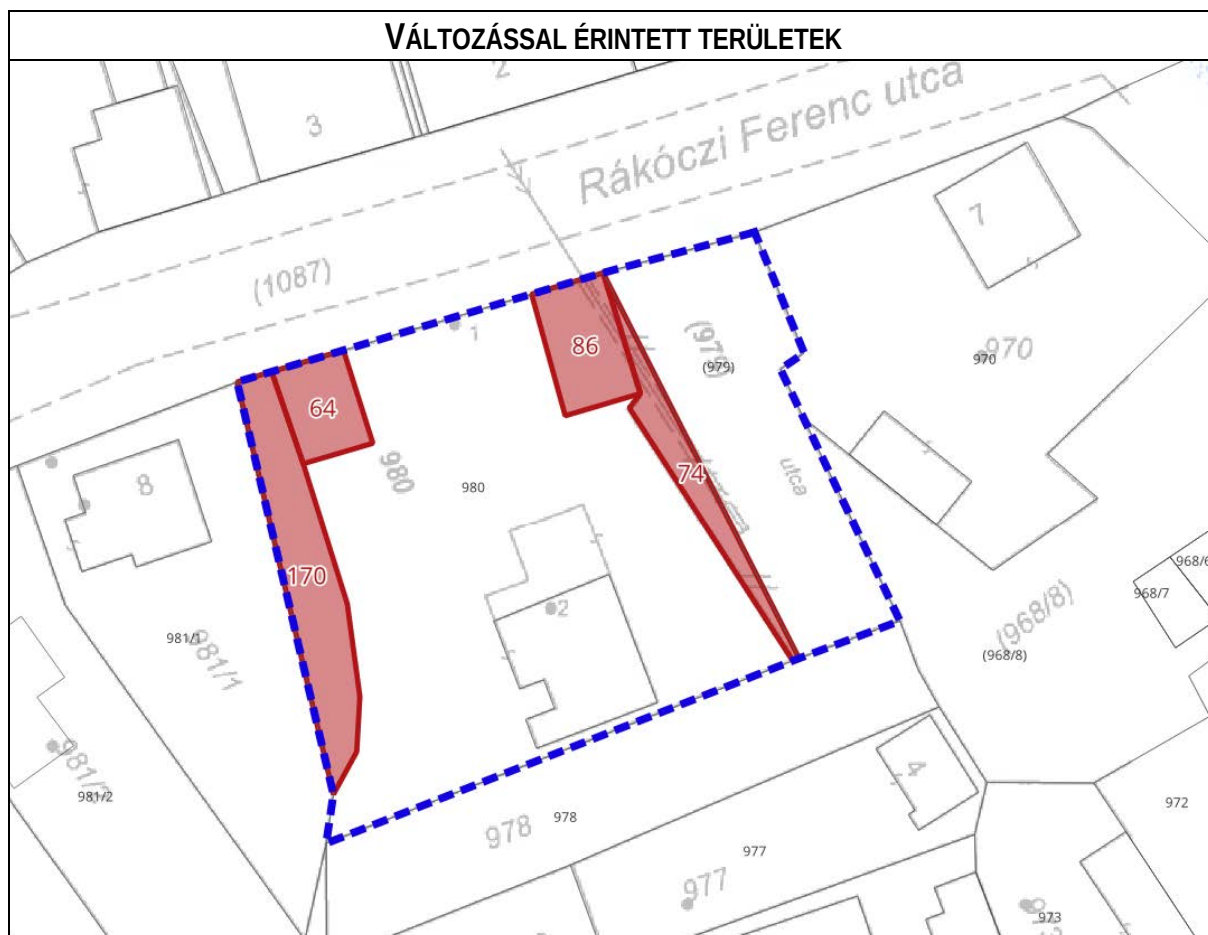
- A 980 hrsz telek területéből leválasztásra kerülő 74 m² teleknagyságú **Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásról** és **Vt-2 jelű településközpont vegyes terület építési övezetről** a meglévő 979 hrsz közterülettel azonos **KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználásra és övezetre kerül átsorolásra.**
- A két magán felépítmény meglévő **Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználás NEM MÓDOSUL**, viszont az építési övezeti besorolásuk **Vt-2 jelű településközpont vegyes területéről** egy **újonnan kialakításra kerülő Vt-4 jelű településközpont vegyes területre módosul.**
- A 981/1 hrsz telekkel közös földhivatali határvonal nem felel meg a meglévő állapotnak, így az jelent tervmódosítás keretében rendezésre kerül oly módon, hogy a 980 hrsz telek területén belül a szomszédos telektulajdonos által használt 170 m² teleknagyságú terület **Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználás NEM MÓDOSUL**, a hatályos építési övezeti besorolás **Vt-2 jelű településközpont vegyes területéről a szomszédos telekkel azonos Vt-1 jelű településközpont vegyes terület építési övezetre módosul.**

Azaz a tervezett módosítás a Településszerkezeti terv (TSZT) módosítását, a Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) módosítását is igényli.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK:		980 hrsz		
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET NAGYSÁGA:		74 m²		
TSZT MÓDOSÍTÁS				
Vt	településközpont vegyes terület	→	KÖu	közúti közlekedési terület
SZT MÓDOSÍTÁS				
Vt-2	településközpont vegyes terület	→	Ksp	közúti közlekedési terület belterületen

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK:		980 hrsz	
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET NAGYSÁGA:		86+64= 150 m²	
SZT MÓDOSÍTÁS			
Vt-2	településközpont vegyes terület	→	Vt-4 településközpont vegyes terület

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK:		980 hrsz		
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET NAGYSÁGA:		170 m ²		
SZT MÓDOSÍTÁS				
Vt-2	településközpont vegyes terület	→	Vt-1	településközpont vegyes terület



Az **újonnan tervezett Vt-4 jelű településközpont vegyes terület építési övezet** főbb beépítési paraméterei a meglévő beépítést és telekméretet figyelembe véve az alábbi:

- a) Beépítési mód: Szabadon álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 60
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 90
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):0
- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 3,0
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 10
- g) A közműellátás mértéke: teljes

Az ÚJ Vt-4 övezetben kereskedelem, szolgáltatás rendeltetést tartalmazó építmény helyezhető el, lakó- és vendéglátási rendeltetés nem helyezhető el!

A meglévő építmény csak felújítható, semelyik irányba nem bővíthető.

A 680 hrsz telken lévő pavilonok telekalakítását elsősorban a tulajdonrendezés indokolja a meglévő évtizedek óta fennálló területhasználat alapján, amely szerint a 980 hrsz önkormányzati tulajdonú terület, a rajta álló pavilonok pedig magántulajdonban vannak.

A tervezett új Vt-4 övezet telekméret nagyságának megállapításánál cél volt, hogy a magán tulajdonban lévő felépítmény alatti telekrész is magántulajdonba kerüljön, és ennek érdekében az önkormányzat a lehető legszükségesebb, legkisebb telekméretet határozta meg. A telekalakításnál figyelembe kellett venni továbbá azt is, hogy a telek nyugati szomszédjában lévő 981/1 hrsz telekkel közös földhivatali határvonal nem felel meg a meglévő, több évtizedes területhasználatnak, mivel a 980 hrsz telek területén belül a szomszédos telektulajdonos 170 m² teleknagyságú területet használ.

Az ÚJ Vt-4 építési övezet esetében figyelembe kell venni azt is, hogy a parkolás a megszokás jogán, a jelenlegi helyzet szerint – nem a 980 hrsz építési telken belül, hanem a 979 hrsz közterületen történik. Mivel a kialakításra kerülő pavilonok alatti tervezett telkek területein a szükséges parkolószám telken

belül nem alakítható ki. Így a meglévő állapot szerinti közterületen történő parkolás szabályát az önkormányzat helyi parkolási rendeletben kell, hogy szabályozza, amelyre az OTÉK lehetőséget biztosít, az alábbi kivonat szerint, a feladathoz tartozó előírások **kékkel kerültek jelölésre**:

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet
az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

 Hatályos: 2021. 04. 22. – 2021. 07. 15. 

<https://njt.hu/jogszabaly/1997-253-20-22.53#CI>

Járművek elhelyezése

42. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével – legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.

(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(2a) A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.

(3) A (2) bekezdés szerint számított minden megkezdett 50 db várakozóhelyből legalább egyet a mozgásukban korlátozottak részére kell kialakítani, amelyekből legfeljebb négy helyezhető közvetlenül egymás mellé.

(4) Autóbusz-várakozóhelyet kell létesíteni – a (2) bekezdésben előírtakon túlmenően –

a) minden olyan építményhez 200 látogatónként, vásárlónként, illetőleg férőhelyenként, ahol ilyen rendszeres forgalomra számítani kell;

b) hajóállomásokhoz a következők szerint

ba) 30 000 fő lakosig 1 db,

bb) 30 000–100 000 fő lakosig 2 db,

bc) 100 000 fő lakos fölött 4 db.

Az ilyen építmények főbejáratánál biztosítani kell legalább egy, mozgáskorlátozottakat is szállító autóbuszból történő biztonságos ki- és beszállás lehetőségét.

(5) A telken a 7. számú melléklet szerint számított kerékpár elhelyezését kell biztosítani minden olyan rendeltetésű építményhez, ahol rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani.

(6) A telken a gépjárműtárolókat – a 103. § előírásai szerint – elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani.

(7) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában – minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telkek zöldfelületébe nem számíthatók be.

(8) Áru-rakodóhelyről kell gondoskodni minden olyan építmény részére, amelybe rendszeres áruszállítás történik. A rakodóhelyek nagyságát, számát és helyét a szállító jármű igénye (szerint, továbbá úgy kell meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza. (9) Felszíni gépjármű-várakozóhely (parkoló), rakodóhely és autóbuzsmegálló

a) huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati nyílászárójához – a saját tulajdonú gépjármű kivételével – 5,0 m-nél,
b) nevelési-oktatási, gyógykezelés, regenerálódás célját szolgáló helyiségek nyílászáróihoz – 20 gépjárműnél nagyobb befogadóképesség esetén – 10,0 m-nél közelebb nem lehet.

(10) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében:

a) az árusítótér minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani;

b) meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében az a) pontban meghatározott számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell;

c) az üzletre vonatkozóan a (2) bekezdés szerinti önkormányzati rendelet az a) pontban meghatározottaktól nem térhet el;

d) ha az adottságok szükségessé teszik a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 50 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki.

(11) Ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

(12) A települési önkormányzatnak – az építményekhez biztosított gépjármű elhelyezésén túlmenően – biztosítania kell a település idegenforgalmi és központi szerepéből származó forgalom ellátását szolgáló személygépjármű és autóbuzs parkolóhelyeket, az igényeknek megfelelően, egyedi méretezés szerint.

(13) A települési önkormányzatnak – különösen a városközpontok és egyéb történeti városnegyedek tehermentesítése érdekében – biztosítania kell a közterületeken vagy ahhoz csatlakozó területen kerékpárok elhelyezési lehetőségét a helyi sajátosságoknak megfelelően, egyedi méretezés szerint.

(14)

(15) A meglévő, (10) bekezdés a) pontjában meghatározott minden megkezdett 100 várakozó- (parkoló) helyből legalább kettőt elektromos gépjármű töltőállomással kell ellátni

a) 1500 m² nettó árusítótér meghaladó árusítótér felett 2019. január 1-jéig,

b) 300–1500 m² közötti nettó árusítótér esetében

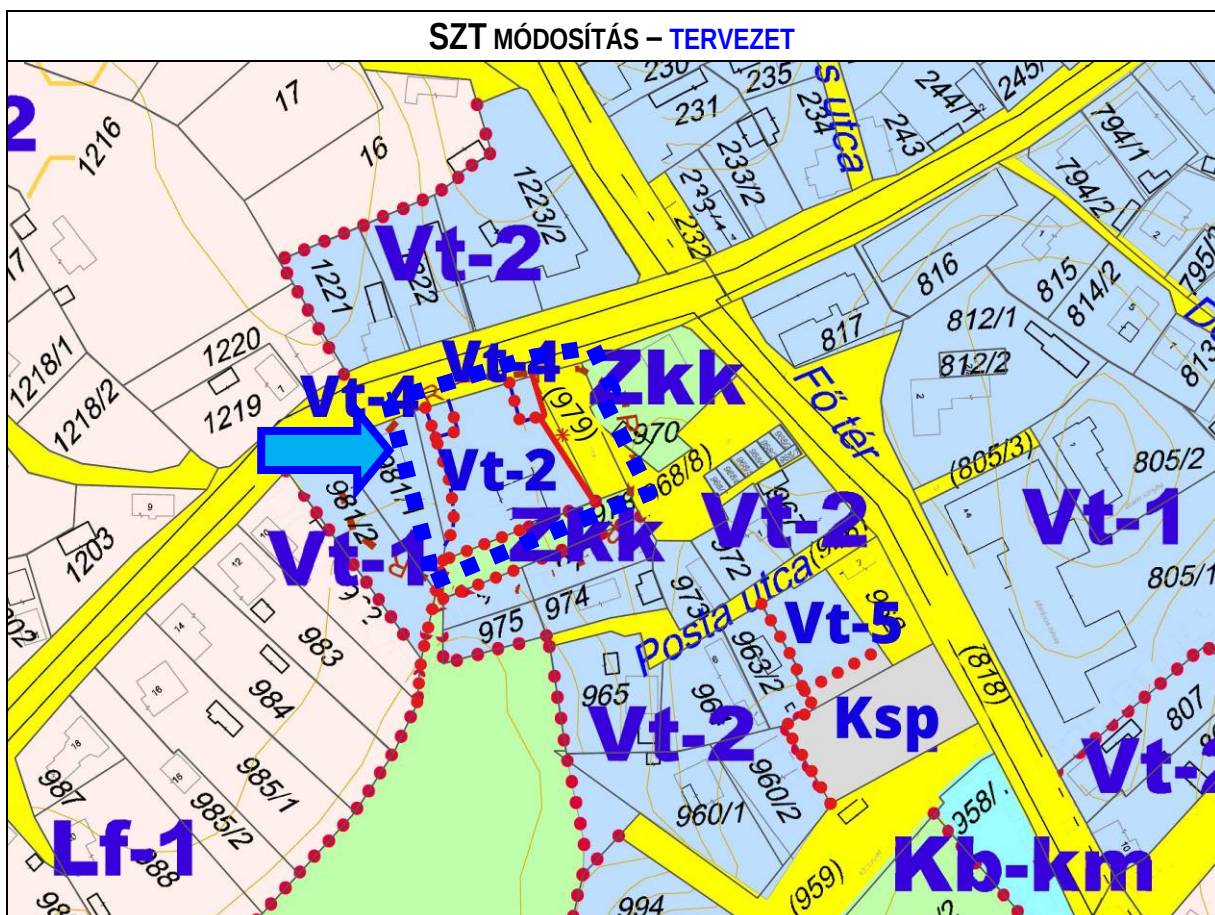
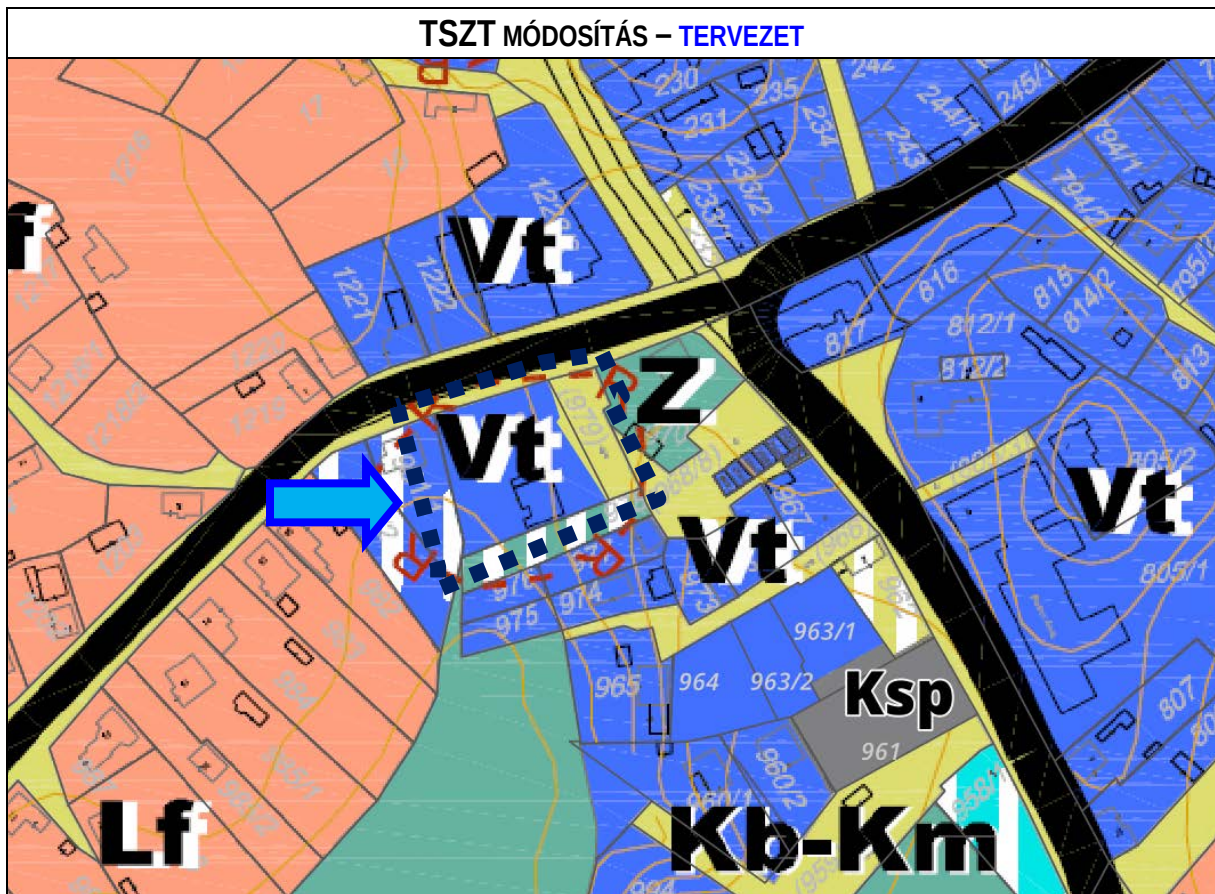
ba) ha az 50 000 lakosnál nagyobb településen található 2019. január 1-jéig,

bb) 20 001–50 000 lakosú településen 2020. január 1-jéig,

bc) 20 000 lakosnál kisebb településen 2026. január 1-jéig.

(16)

(17) Az ellenérték fejében várakozó- (parkoló) hely értékesítését szolgáló, meglévő építmények esetén minden megkezdett 100 várakozó- (parkoló) helyből 2017. január 1-jéig legalább egyet, 2019. január 1-jéig legalább kettőt elektromos gépjármű töltőállomással kell ellátni.



4. RÉSZTERÜLET – A 963/1 és 961 hrsz ingatlanok övezeti határának módosítása a sportterület bővítése érdekében

TELEPÜLÉSSZERKEZETI, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI FELADAT:

TSZT-M/3

A 963/1 és 961 hrsz ingatlanok övezeti határának módosítása a sportterület bővítése érdekében sportöltöző elhelyezhetősége céljából.

SZT-M/3

TERVEZÉSI FELADAT:

Farmos Község Önkormányzata a település központjában, a Szelei út menti 961 hrsz telken lévő sportterületéhez sportöltözőt kíván létesíteni a telekkel északi irányból szomszédos 963/1 hrsz telek végén lévő 6 m mély területsávon. A tervezett épület megvalósíthatósága érdekében a 963/1 hrsz telekből leválasztásra kerülő telekrész a telekegyesítés érdekében a 961 hrsz telekkel azonos területhasználata és építési övezetbe kerül átsorolásra.



A módosítással érintett 961 és 963/1 hrsz telkek a Szelei út irányából.



A módosítással érintett 961 és 963/1 hrsz telkek a Szelei út irányából.

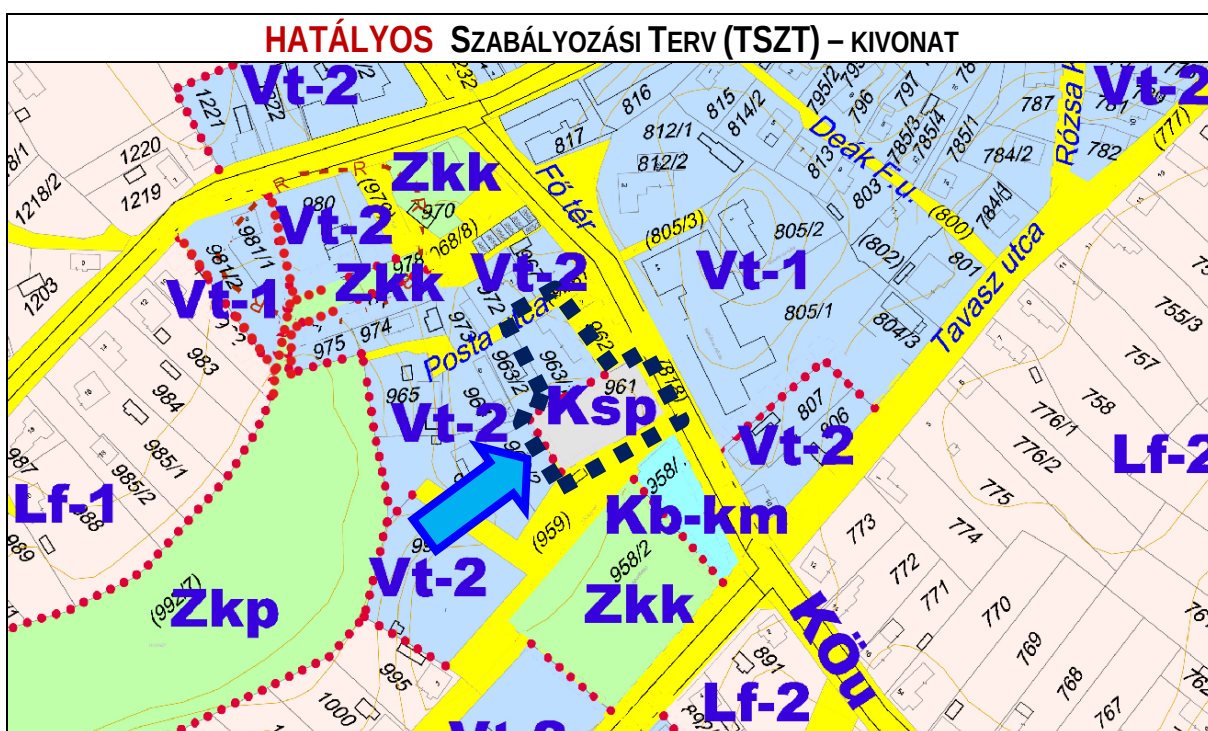
A tervezési terület a belterület központjában helyezkedik el a Fő tértől délre, a Szelei út mentén: a település sportpályája a Posta utcai lakóterületek telekvégében és az Árpád utca között lévő 961 hrsz telken található. A műfüves focipálya a kialakításakor gabionos támfallal került megerősítésre a Szelei út irányából. A Posta utca és Szelei út sarkán lévő 962 hrsz telken a településközponti buszmegálló mellett közterületi parkolóhely került kialakításra.

A földhivatali nyilvántartás alapján a 963/1 hrsz telek „kivett lakóház, udvar”, a 963 hrsz telek „beépítetlen terület”.

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Nagykúta 2760 Dózsa Gy. u. 9. Pf. 36.	
Ingyatlan leíró adatai 2025.05.19	
FARMOS Belterület 963/1 helyrajzi szám	Szektor: 53 Térképszelvény:
2765 FARMOS Posta utca 2.	
I. rész	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület
művelési ág/kivett megnevezés/	kat.t.jöv. alosztály adatok
min.o	ha m2 kat.k.fill. ter. kat.jöv
	ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar	0 821 0.00

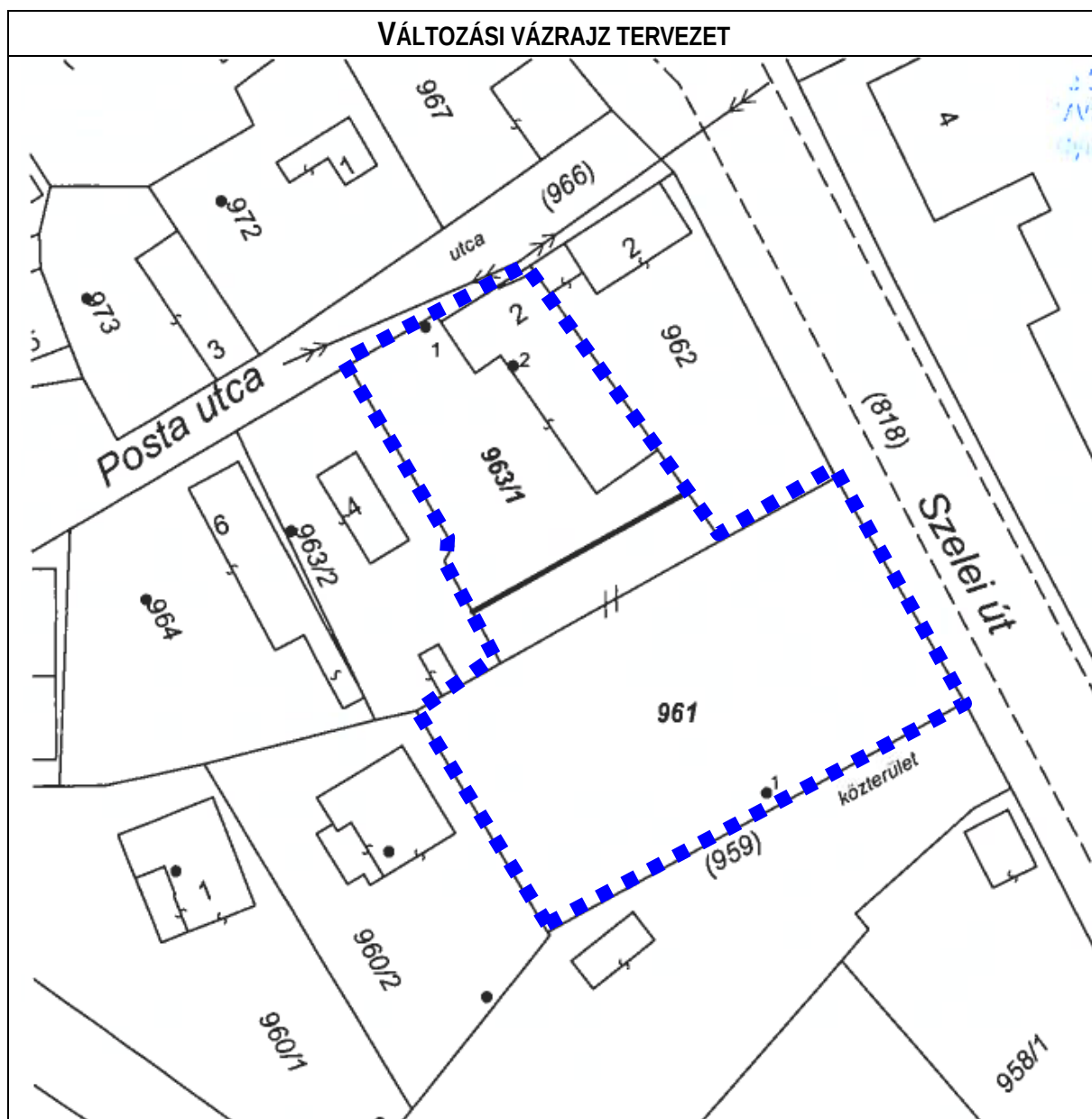
A **hatályos településrendezési eszközök** (Településszerkezeti Terv – TSZT, Helyi Építési Szabályzat – HÉSz és az annak mellékletét képező Szabályozási Terv– SZT) alapján a módosítással érintett két telek besorolása az alábbi:

hrsz	TSZT szerinti területhasználat		SZT szerinti övezet	
963/1	Vt	településközpont vegyes terület	Vt-2	településközpont vegyes terület
963	Ksp	sportterület	Ksp	sportterület



HATÁLYOS HÉSZ – KIVONAT
Farmos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelete Farmos község Helyi Építési Szabályzatáról https://or.njt.hu/eli/730709/r/2024/14
A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános és részletes előírásai 25. § [Általános előírások] (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe elsődlegesen intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgál. (2) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el: a) közműcsatlakozási vagy -pótló műtárgy b) kirakatszekrény, c) kerti építmények, d) hulladéktartály-tároló e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
27. § [Vt-2 övezet részletes előírásai] (1) A Vt-2 jelű építési övezet előírásai: a) Beépítési mód Szabadonálló b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 750 c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 50 d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50 e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5 g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30 h) A közműellátás mértéke: teljes (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények a következők: a) lakóépület lehet egy lakással, b) igazgatási épület, c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, d) egyéb közösségi szórakoztató épület, e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, f) sportépítmény.
Különleges területek (K) építési övezetek általános és részletes előírásai 34. § [Általános előírások] (1) A különleges területek építési övezeteibe a község területén a sportterületek (Ksp), a temető (Kt), a szállás (Ksz) és a mezőgazdasági üzemi területek (Kmü) tartoznak. (2) Az építési övezetek területén az előkert nagysága 5 méter. 35. § [Ksp övezet részletes előírásai] (1) A Ksp jelű építési övezet előírásai: a) Beépítési mód Szabadonálló b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 15000 c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 10 d) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0 f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40 g) A közműellátás mértéke: teljes (2) Az építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, vendéglátóépület és ehhez kapcsolódó vendéglátási, szolgáltatási létesítmények). (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el: a) közműcsatlakozási és -pótló műtárgy, b) hulladéktartály-tároló, c) önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény, d) kerti építmény a tűzrakóhely kivételével, e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

Jelen termódosítás részterülete nem érintett sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, régészeti lelőhellyel, illetve védett természeti területtel, értékkel sem.



TELEPÜLÉSSZERKEZETI, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

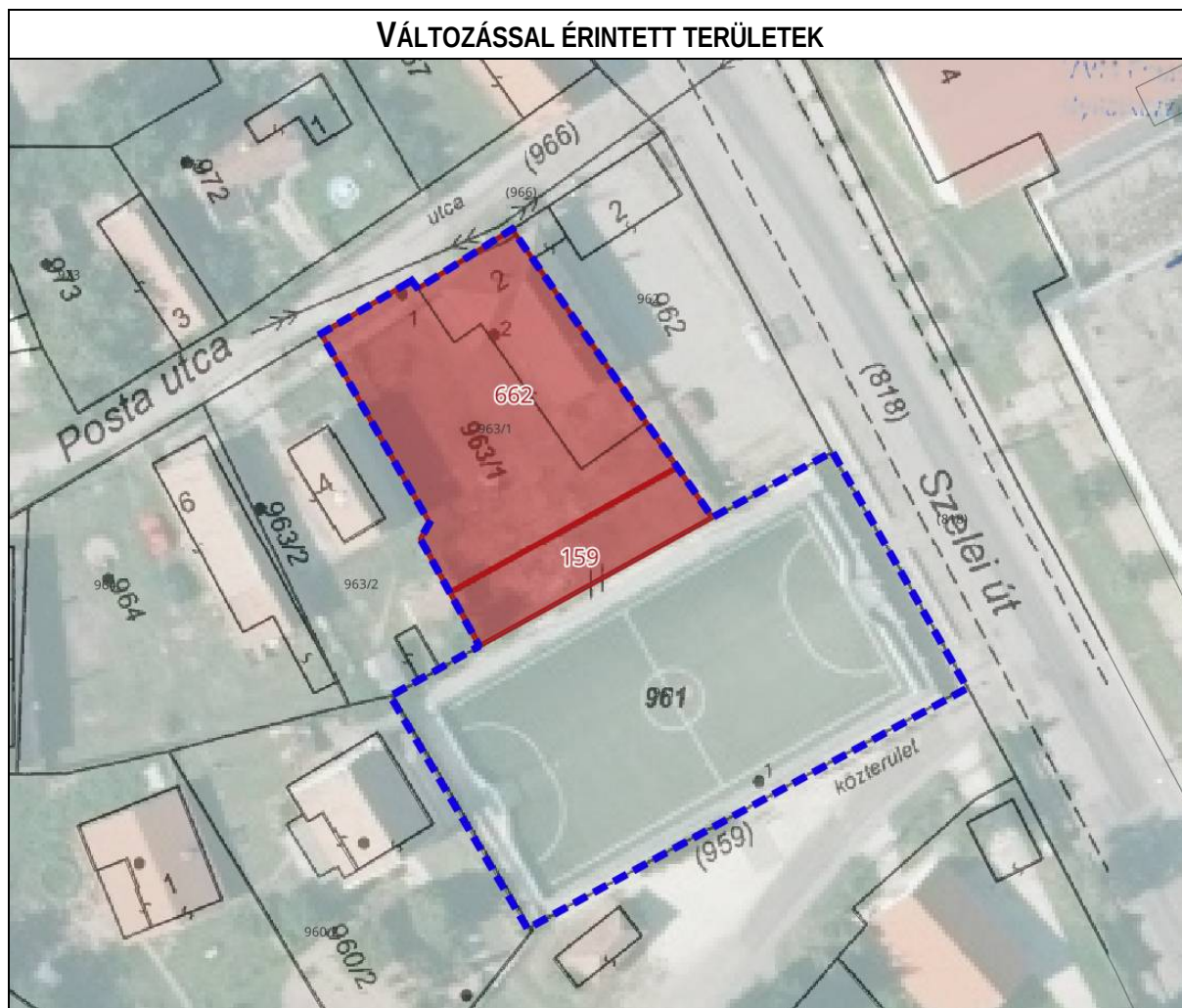
A tervezett módosítás során a 963/1 hrsz telek területéből leválasztásra kerülő 159 m² teleknagyságú **Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásról** és **Vt-2 jelű településközpont vegyes terület építési övezetről** a meglévő 961 hrsz telken lévő sportpályával azonos **Ksp jelű sportterület területfelhasználásba és építési övezetbe kerül átsorolásra**, illetve a 963/1 hrsz telek fennmaradó területrésze – tekintettel az építési övezetre minimálisan előírt 750 m² telekméretnél kisebb telekterületre – egy **újonnan kialakításra kerülő Vt-5 jelű településközpont vegyes területre módosul**.

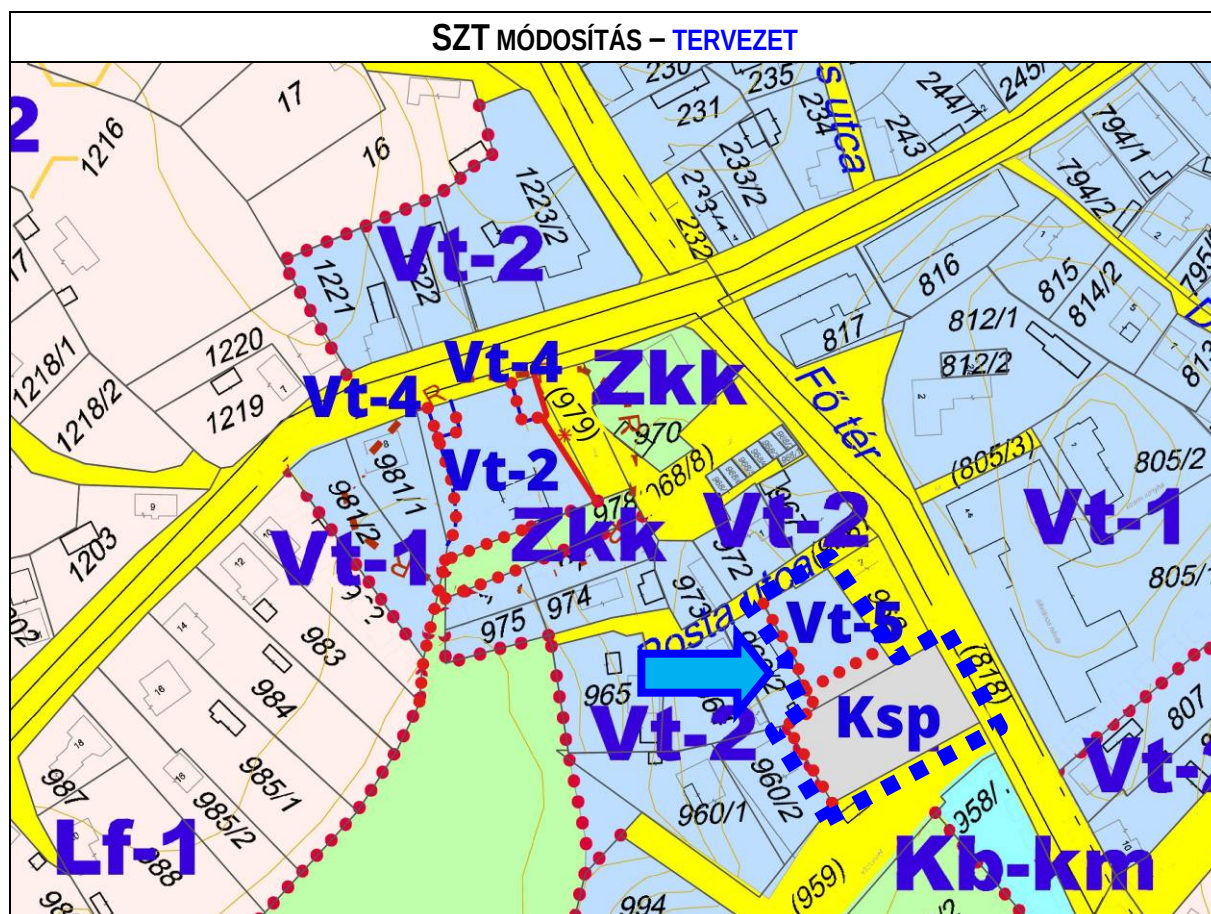
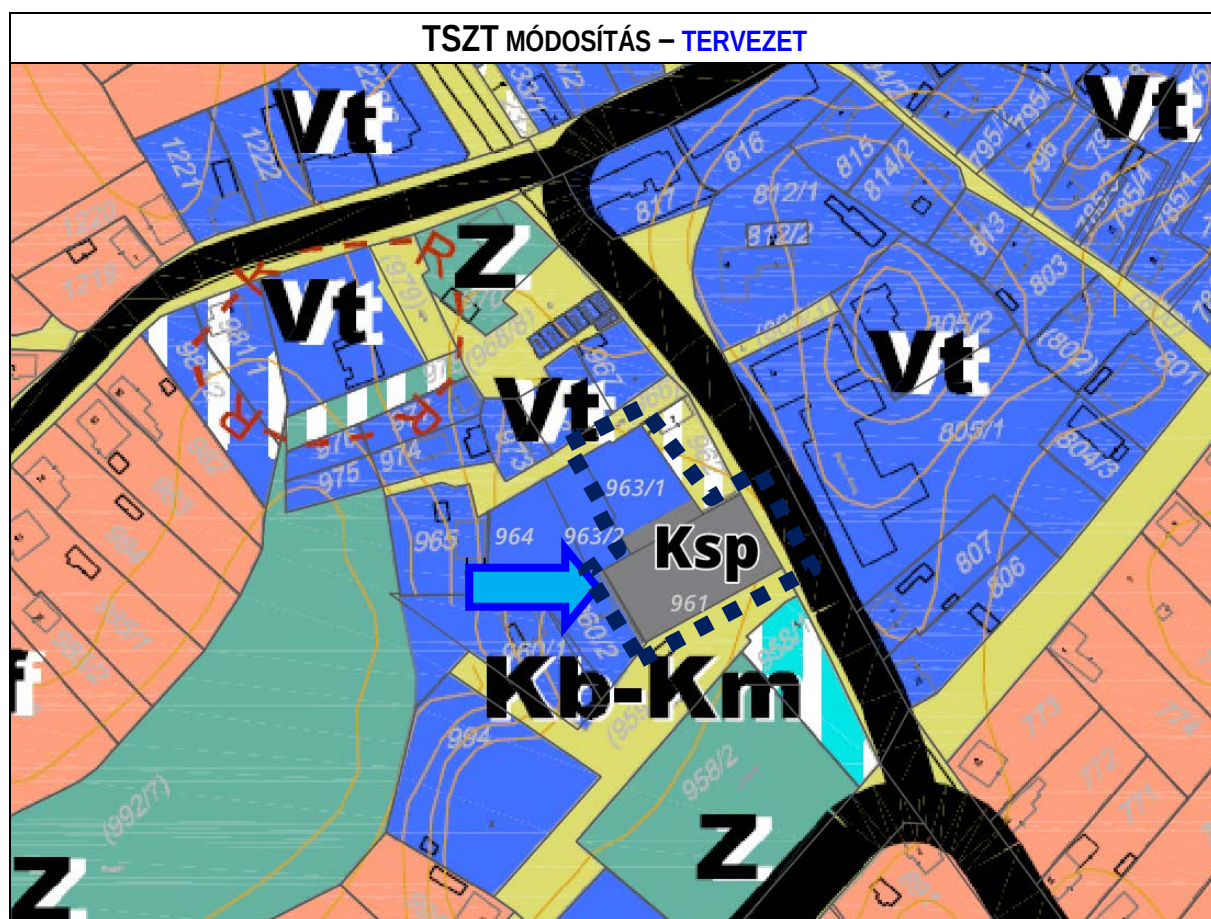
Azaz a tervezett módosítás a Településszerkezeti terv (TSZT) módosítását és a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) módosítását igényli.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK:		963/1 hrsz	
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET NAGYSÁGA:		159 m ²	
TSZT MÓDOSÍTÁS			
Vt	településközpont vegyes terület	→	Ksp Különleges terület – sportterület
SZT MÓDOSÍTÁS			
Vt-2	településközpont vegyes terület	→	Ksp Különleges terület – sportterület
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK:		963/1 hrsz	
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET NAGYSÁGA:		662 m ²	
SZT MÓDOSÍTÁS			
Vt-2	településközpont vegyes terület	→	Vt-5 településközpont vegyes terület

Az **újonnan tervezett Vt-5 jelű településközpont vegyes terület** építési övezet főbb beépítési paraméterei a meglévő Vt-2 építési övezet beépítési paramétereit alapul véve az alábbi:

- Beépítési mód Szabadon álló
- Az építési telek legkisebb területe (m²) **650**
- A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 50
- A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50
- A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5
- A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
- A közműellátás mértéke: teljes





VI. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

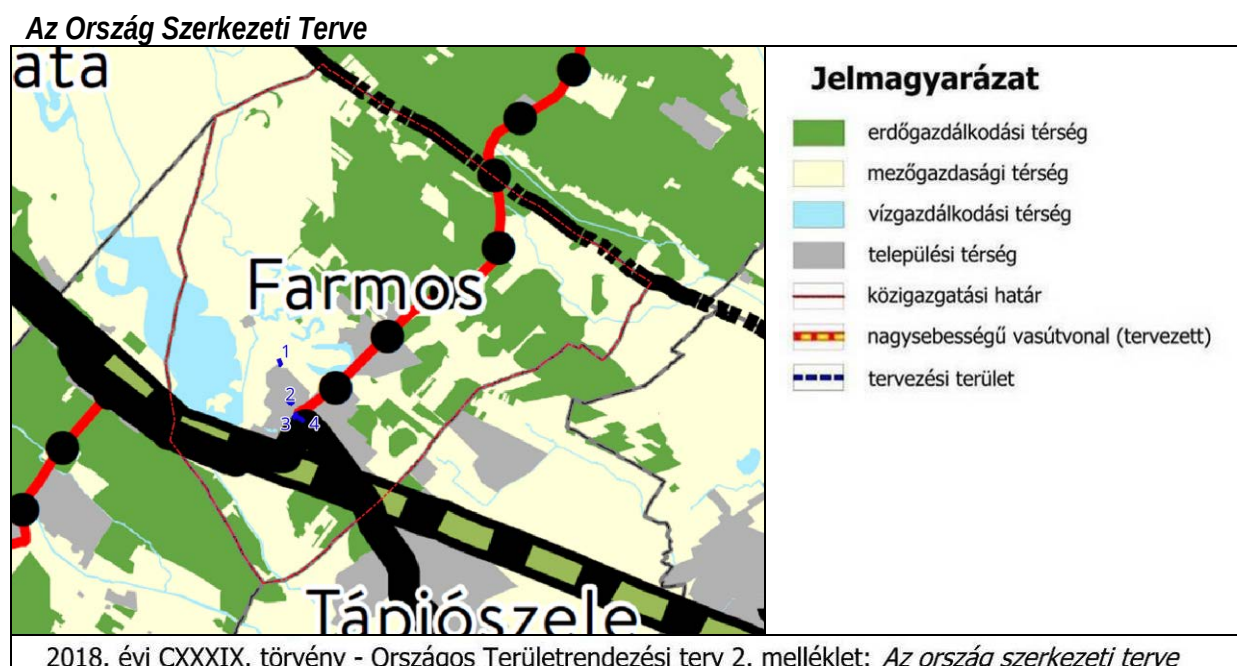
Az ORSZÁGOS ÉS A MEGYEI TERVHEZ VALÓ ILLESZKEDÉS

Jelen termódosítás területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján történik:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban **Trtv.**), s annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: **OTrT**);
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**);
- Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **PMTTrT**).

A) ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV – OTRT

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törv.



Az OTrT Szerkezeti tervlapja alapján Farmos Község közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi fekvésű beépítésre szánt területei a **települési térségbe** tartoznak.

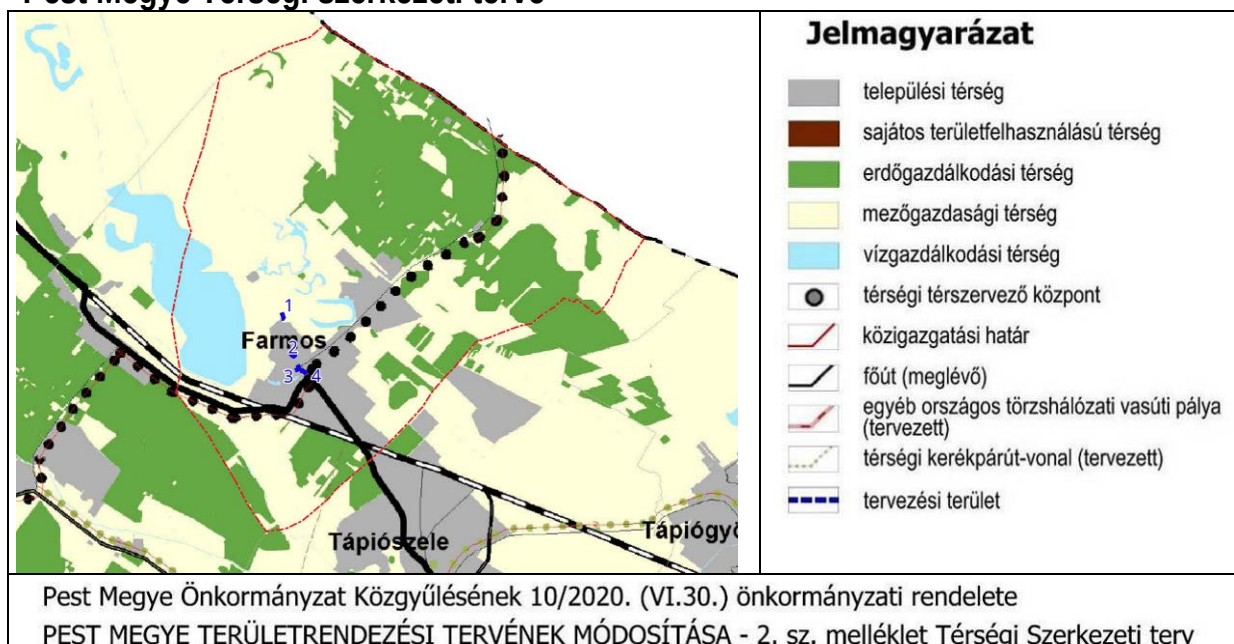
A jelen termódosítás **1. részterülete** jellemzően a **mezőgazdasági térségbe**, illetve maga a **módosítással érintett terület rész a települési térségbe**, a **2-4. részterületek a települési térségbe** tartoznak.

A Trtv. 90.§ (2) bekezdése rögzíti, hogy azokat a területeket, amelyeket a Trtv. kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított a jogszövegen elfogadott településrendezési terv, a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv szerint továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ezek a területek az Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esnek.

B) PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Pest Megye Területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: PMTrT)

Pest Megye Térségi szerkezeti terve



A PMTrT szerkezeti terve alapján Farnos Község közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi fekvésű beépítésre szánt területei a **települési térségbe** tartoznak.

A jelen tervmódosítás **1. részterülete** jellemzően a mezőgazdasági térségbe, illetve maga a **módosítással érintett terület** a **települési térségbe**, a **2-4. részterületek** a **települési térségbe** tartoznak.

Farnos közigazgatási területén ezek területi megoszlása a PMTrT 1. sz. melléklet 1.17. Területi mérleg – Pest megye területrendezési terve Térségi szerkezeti tervében alkalmazott területfelhasználási kategóriák kiterjedése (településenként, hektárban) alapján.

települési térség	398,6
erdőgazdálkodási térség	1276,1
mezőgazdasági térség	2075,7
vízgazdálkodási térség	260,0

C) ORSZÁGOS ÉS MEGYEI TÉRSÉGI ÖVEZETEK

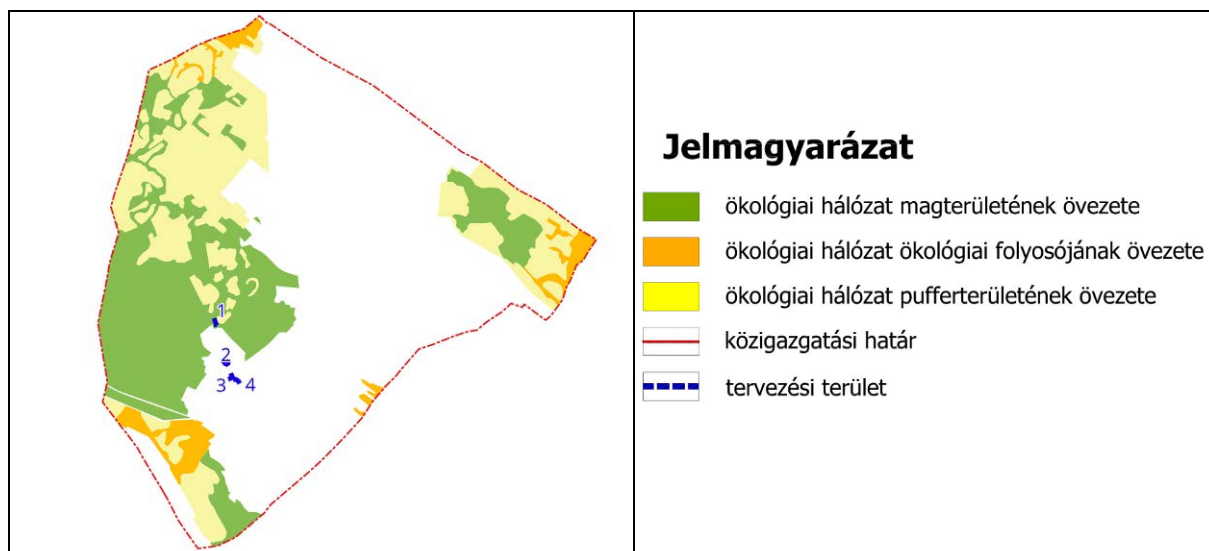
Farmos Község közigazgatási területének és azon belül a tervezési részterületek módosítással érintett területrészeinek az Országos Övezeti Terv térségi övezeteivel és a PMTrT vármegyei övezeteivel való érintettségét foglalja össze az alábbi táblázat:

	ÉRINTETTSÉG	
	Farmos közigazgatási területe	Részterület módosítással érintett területrésze
ORSZÁGOS ÖVEZETEK		
3/1. Ökológiai hálózat – magterület	X	1.
3/1. Ökológiai hálózat – ökológiai folyosó	X	–
3/1. Ökológiai hálózat – pufferterület	X	–
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	–	–
3/3. Erdők övezete	X	–
3/4. Világörökség és világörökség várományos területek övezete által érintett települések	–	–
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	–	–
1. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	–	–
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	–
3. Tájképvédelmi terület övezete	X	1., 2.
4. Vízminőségvédelmi terület övezete	–	–
5. Nagyvízi meder övezete	–	–
6. VTT-tározók övezete	–	–
VÁRMEGYEI ÖVEZETEK		
3.9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	–	–
3.10. rendszeresen belvízjárta terület övezete	X	–
3.11. tanyás területek övezete	–	–
3.12. földtani veszélyforrás terület övezete	–	–
3.13. egyedileg meghatározott megyei övezetek		
3.13.1. innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének öv.	–	–
3.13.2. logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	–	–
3.13.3. turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	teljes közig. terület	1-4.
3.13.4. kertes mezőgazdasági területek övezete	X	–
3.13.5. klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	–	–

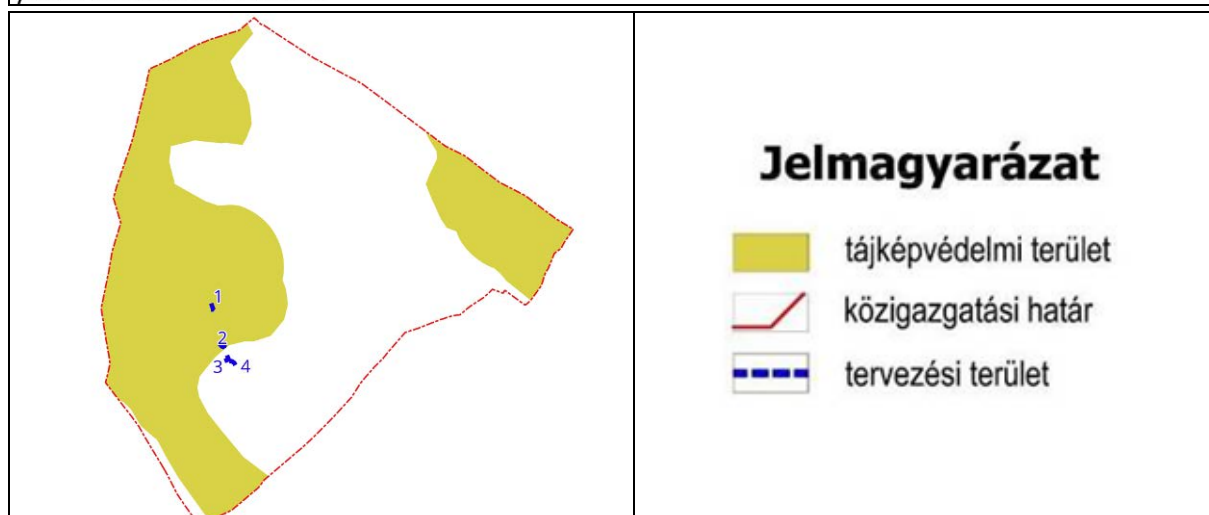
Azaz a fenti összefoglaló táblázat alapján jelen tervmódosítás során az alábbi övezetek érintettek:

- 3/1. Ökológiai hálózat – magterület ⇒ 1. részterület
- 3. Tájképvédelmi terület övezete ⇒ 1. és 2. részterület
- 3.13.3. turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete ⇒ mind a négy részterület.

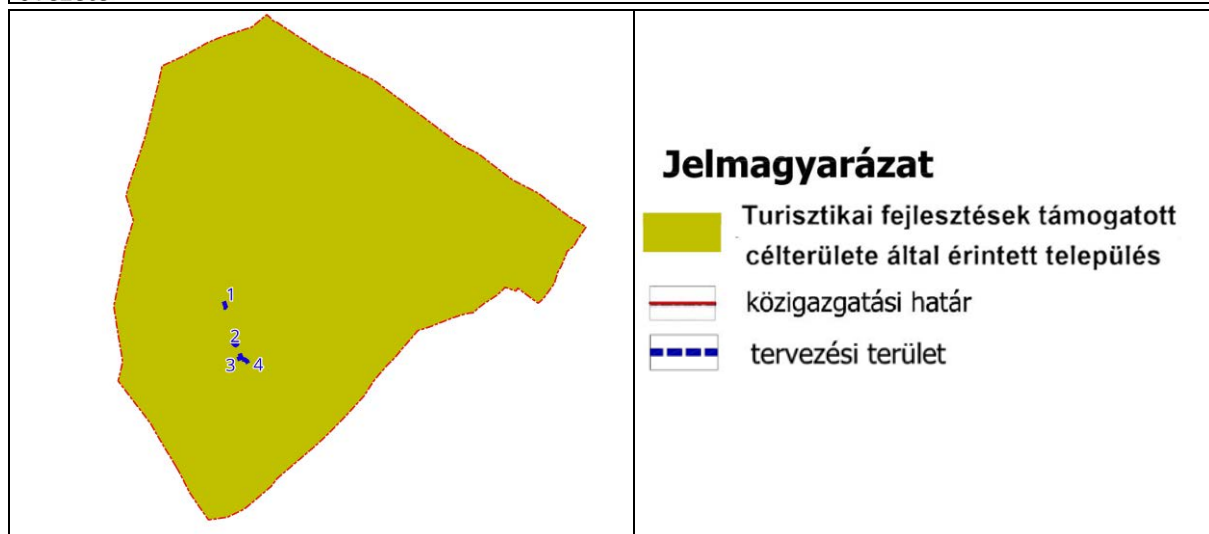
A módosítással érintett tervezési részterületeket érintő országos és vármegyei térségi övezetek adatai a jelen módosítások területeinek jelölésével az alábbi:



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 3/1. melléklet: *Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete*



9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési terv 3. melléklet: *Tájképvédelmi terület övezete*



10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet - Pest megye területrendezési terv 3.13.3. melléklet: *Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete*

A továbbiakban a térségi előírásoknak való megfelelés igazolása következik:

A Trtv. 11.§-a alapján a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolására vonatkozó előírások az alábbiak:

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

...

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;

...;

d) a **települési térség** területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

11.§ b) MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

Jelen termvmódosítás 1. részterülete jellemzően a mezőgazdasági térségbe tartozik, de maga a módosítással érintett terület rész a települési térségbe sorolt, így nem szükséges a mezőgazdasági térségnek való megfelelés vizsgálata és igazolása.

11.§ d) TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A települési térség területén a Trtv. 11. § d) pontja alapján bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

A fentiek értelmében tehát a település térségi területein az 1-4. részterületeket érintő tervezett módosítások megfelelnek a jogszabályi előírásoknak.

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 25-26.§ alapján az ökológiai hálózati övezeteire az alábbi főbb előírások vonatkoznak:

25. § (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.

A terv a fenti előírások figyelembevételével készült, jelen termvmódosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés, a területhasználatok, övezetek és építési övezetek lehatárolása és szabályozása biztosítja az országos ökológiai hálózat területeinek védelmét.

Az ökológiai hálózat magterület övezete érinti az 1 részterületet. De jelen termvmódosítás **a meglévő, több évtizede fennálló állapotnak való megfelelés érdekében történik** az Má jelű általános mezőgazdasági területként meghatározott **04/2 hrsz ingatlan** több évtizede ténylegesen használt – és jóhiszeműen elkerített – **területét érintően**. Azaz a jelen terv szerint tervezett telekhatár módosítás és 47 m² területnagyságot érintő övezet átsorolás nem ellentétes a magasabb szintű tervben szereplő ökológiai hálózat magterületének övezete terület kijelölésével.

Tehát a terv **MEGFELEL** az ökológiai hálózati övezeteire vonatkozó Trtv. 25. §-ban szereplő előírásoknak.

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi 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,

A terv a fenti előírás figyelembevételével készült, a területfelhasználatok, övezetek és építési övezetek lehatárolása és szabályozása biztosítja a tájképvédelmi szempontok érvényesülését.

Így a terv megfelel a tájképvédelmi terület övezeteire vonatkozó MvM rendelet 4. §-ban szereplő előírásoknak.

TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

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.

A terv nem tartalmaz, illetve nem akadályozza esetleges turisztikai fejlesztések megvalósítását

Azaz a terv megfelel a klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település övezeteire vonatkozó PMTrT 12. §-ban szereplő előírásoknak.

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett területek hatályos és tervezett besorolása **NEM ELLENTÉTES** sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTRT-ben megállapított, sem a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási, illetve övezeti kijelölésekkel.

VII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Farmos Község Önkormányzata 2024 év végén hagyta jóvá Településrendezési Eszközeit (TRE: Településszerkezeti terv – TSZT, Helyi Építési Szabályzat – HÉSz és annak mellékletét képező Szabályozási Terv – SZT) 2024 év végén került jóváhagyásra.

A jóváhagyott tervdokumentáció részeként került elkészítésre az Örökségvédelmi Hatástanulmány, amely tartalmazza a régészeti örökségvédelmi munkarészeket. Farmos közigazgatási területén nincs országos jelentőségű egyedileg védett műemlék

Jelen termódosítás 1., 2. és 4. részterületei nem érintettek sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, régészeti lelőhellyel.

A 3. részterület a 70439 azonosítószámú „Farmos —Rákóczi u.” nevű nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett. A telekalakítási eljárással kapcsolatban megkeresett örökségvédelmi Hatóság tájékoztatása alapján *„Tekintettel arra, hogy a tárgyban kapható engedély nem jogosít fel még földmunkavégzésre, továbbá a fentebb említett telekalakítás nem jár a nyilvántartott régészeti lelőhely veszélyeztetésével és állapotromlásával, a kérelmezett telekalakítás a kulturális örökség védelme jogszabályban rögzített követelményeit nem sérti, ezért örökségvédelmi szempontból kikötés nélkül engedélyezhető.”*

Jelen termódosítás során az ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY kiegészítése nem szükséges, mivel a részterületekre történő módosítások sem az épített örökség, sem a régészeti lelőhelyek szempontjából nem relevánsak.

A településképi megjelenést Farmos Településképinek védelméről szóló 11/2017. (XII.21.) önkormányzati rendeletének építészeti követelményei biztosítják, ennek módosítása jelen terv keretében nem szükséges.

Budapest, 2025. május 29.

Horváth Adrienn
vezető településtervező
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

TERVIRATOK

1. melléklet – Az Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2024.(V.16.) ún. együttes határozata a tervmódosítás támogatásáról és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban

Farmos Község
Önkormányzat

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Farmos Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. április 24-én a Pénzügyi Bizottsági ülést követően folytatólagosan 17:15 órai kezdettel tartott ülésén

Kihagyva a kihagyandó!

Napirend:

5./ Településrendezési eszközök módosítása

Előadó: Horváth László polgármester

A testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat, tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

**Farmos Község Önkormányzata Képviselő-testületének
56/2025. (IV.24.) önkormányzati határozata
Farmos Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása
4 részterületre vonatkozóan**

- (1) Farmos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Farmos Község Településrendezési Eszközeinek módosítását a 04/2 hrsz ingatlan és környezetére, a 14 hrsz ingatlant magába foglaló Zrínyi u. – Bercsényi u. - Templom utcák által határolt tömbjére, valamint a 979 és 980 hrsz rendezése, illetve a 963/1 hrsz ingatlan építési övezeti besorolásának módosítását.
- (2) Farmos Község Településrendezési Eszközeinek (1) bekezdés szerinti területekre történő módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.
- (3) Farmos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Farmos Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre című tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) pontja ba) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le.
- (4) Farmos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, amelyet a település önkormányzati főépítésze készített el.
- (5) Farmos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a jelen határozat jóváhagyásával egyidejűleg a 4/2025. (I.23.) önkormányzati határozata hatályát veszti.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Horváth László polgármester

Kmf.

Horváth László sk.
polgármester

Aliné dr. Kollár Katalin sk.
jegyző

Petkovicsné Tóth Sára sk.
jkv. hitelesítő

A kivonat hiteles: Varga Adrienn jkv.



2. melléklet – A terv tartalmát rögzítő feljegyzés – 202/2024. (VIII.28.) önkormányzati határozat melléklete

1. melléklet az 56/2025. (IV.24..) önkormányzati határozathoz - Feljegyzés a terv tartalmáról

**FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
FARMOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE**

**Farmos Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása
4 részterületre vonatkozóan c. terv**

Farmos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja és együttes határozatával megkezdi Farmos Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását 4 részterületre vonatkozóan.

Farmos Község Településrendezési Eszközeit módosításával kapcsolatban az Önkormányzat a terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának ba) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le.

A tervmódosítással kapcsolatban a **Képviselő-testületnek** a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **együttes határozatban kell döntenie**. E határozat (1) bekezdése szerint tervmódosítás tényről, (2) bekezdése szerint arról, hogy kerül-e új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a (3) bekezdése szerint a tervmódosítás egyeztetésnek módjáról, valamint az (4) bekezdése szerint 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg** a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat (4) bekezdésében fogadja el.

A település önkormányzati főépítésze az egyeztetési tervdokumentációt magyar építészetről szóló törvény „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet tartalmi követelményei figyelembevételével készíti.

A tervdokumentáció tartalmát az alábbiak szerint javasolom meghatározni.

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés
Tervezési terület bemutatása
A tervkészítés célja
Településfejlesztési előzmények

**I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint
1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELO MUNKARÉSZEK**

Farmos Község Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása

Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Pest Vármegyei

Területrendezési tervekkel

Szabályozási koncepció

Területi mérleg módosítása

Budapest, 2025. április ...

Sturm Enikő
települési önkormányzati főépítész

[419/2021.KORM.R. 68.§ \(1\) B\) BB\) EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI – LAKOSSÁGI EGYEZT. TERVDOK](#)

FARMOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) MÓDOSÍTÁSA 4 RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓAN

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

2025 JÚNIUS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – HATÁROZAT- TERVEZET!!!

Farmos Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (....) határozata
Farmos Község Településszerkezeti tervéről szóló
153/2024. (XII.17.) számú határozat módosításáról

Farmos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 1-15.§ alapján az alábbi döntést hozza:

- (1) Farmos Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 229/2009.(XI.19.) számú képviselő-testületi határozattal megállapított Településszerkezeti tervet módosítja.
- (2) Farmos Község Településszerkezeti tervének leírásnak 1. mellékletét képező Területi mérleg c. melléklete jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.
- (3) Farmos Község Településszerkezeti terve jelen határozat 3-5. melléklete szerinti TSZT-M/1-3 tervlapokkal egészül ki.
- (4) Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 1.17. Területi mérleg - A Pest megye területrendezési terve Térségi szerkezeti tervében alkalmazott területfelhasználási kategóriák kiterjedése (településenként, hektárban) – táblázata szerinti értékek nem módosulnak.

Kivonat - 1.17. Területi mérleg kimutatásának Farmos Község vonatkozó értékei:

Farmos	települési térség	398,6
Farmos	erdőgazdálkodási térség	1276,1
Farmos	mezőgazdasági térség	2075,7
Farmos	vízgazdálkodási térség	260,0

- (5) Jelen módosítás Területrendezési Tervekkel való összhangja biztosított.
- (6) Farmos Község Településszerkezeti tervének jelen módosítás során a Településszerkezeti terv leírása által rögzített Biológiai aktivitásérték számítás eredménye nem változik:
- (7) Jelen határozat a jóváhagyását követő napon lép hatályba.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntés meghozatalával a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 72.§ (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak tegyen eleget.

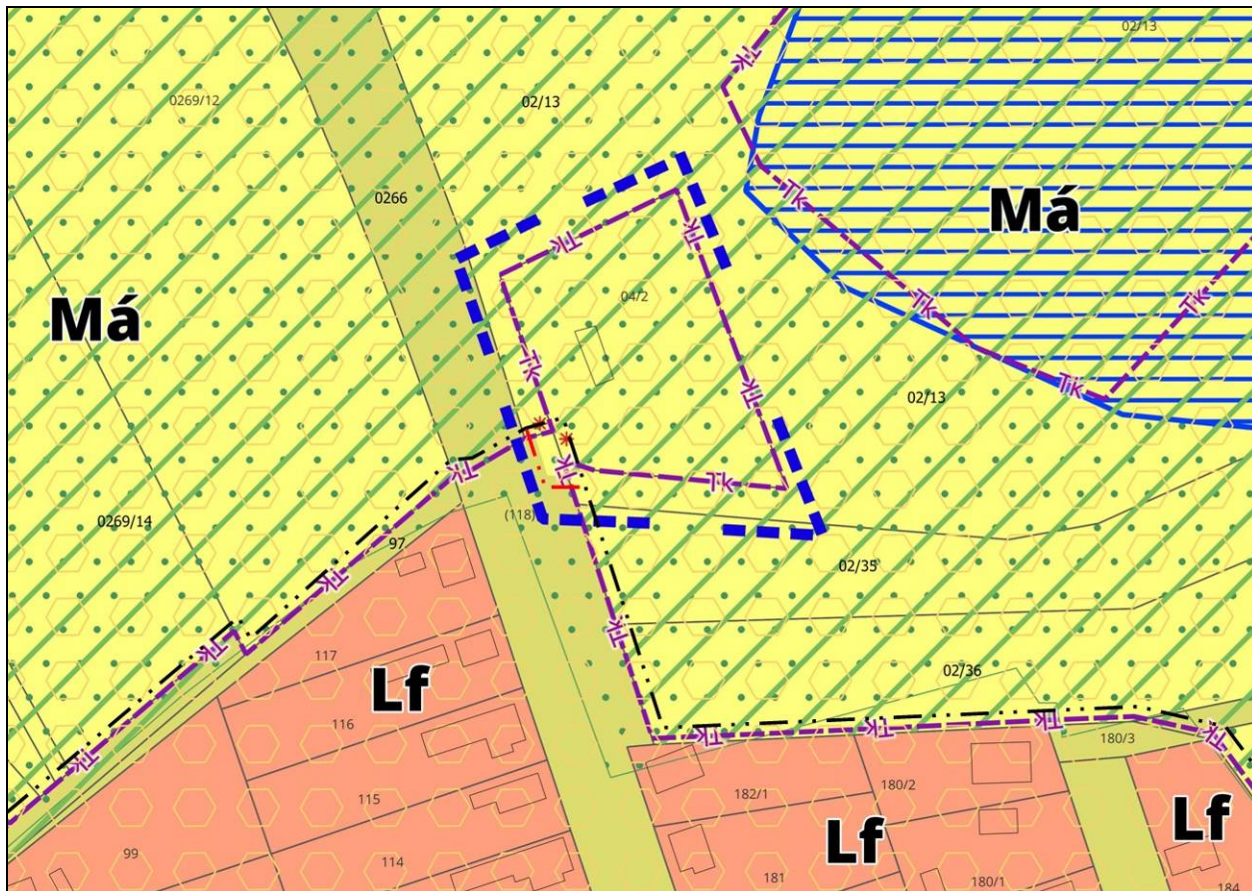
Felelős: Horváth László polgármester

1. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati határozathoz:

Farmos területi mérlegének változása			
Módosítás által igénybevett területnagyság	Hatályos területfelhasználási mód	Módosítást követő területfelhasználási mód	Tervezési részterület sorszáma
47 m ²	Közlekedési célú terület (KÖu)	Általános mezőgazdasági terület (Má)	1.
5.059 m ²	Falusias lakóterület (Lf)	Településközpont vegyes terület (Vt)	2.
74 m ²	Településközpont vegyes terület (Vt)	Közlekedési célú terület (KÖu)	3.
159 m ²	Településközpont vegyes terület (Vt)	Különleges terület – sportterület (Ksp)	4.

2. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati határozathoz:

Farmos Község Településszerkezeti terve a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



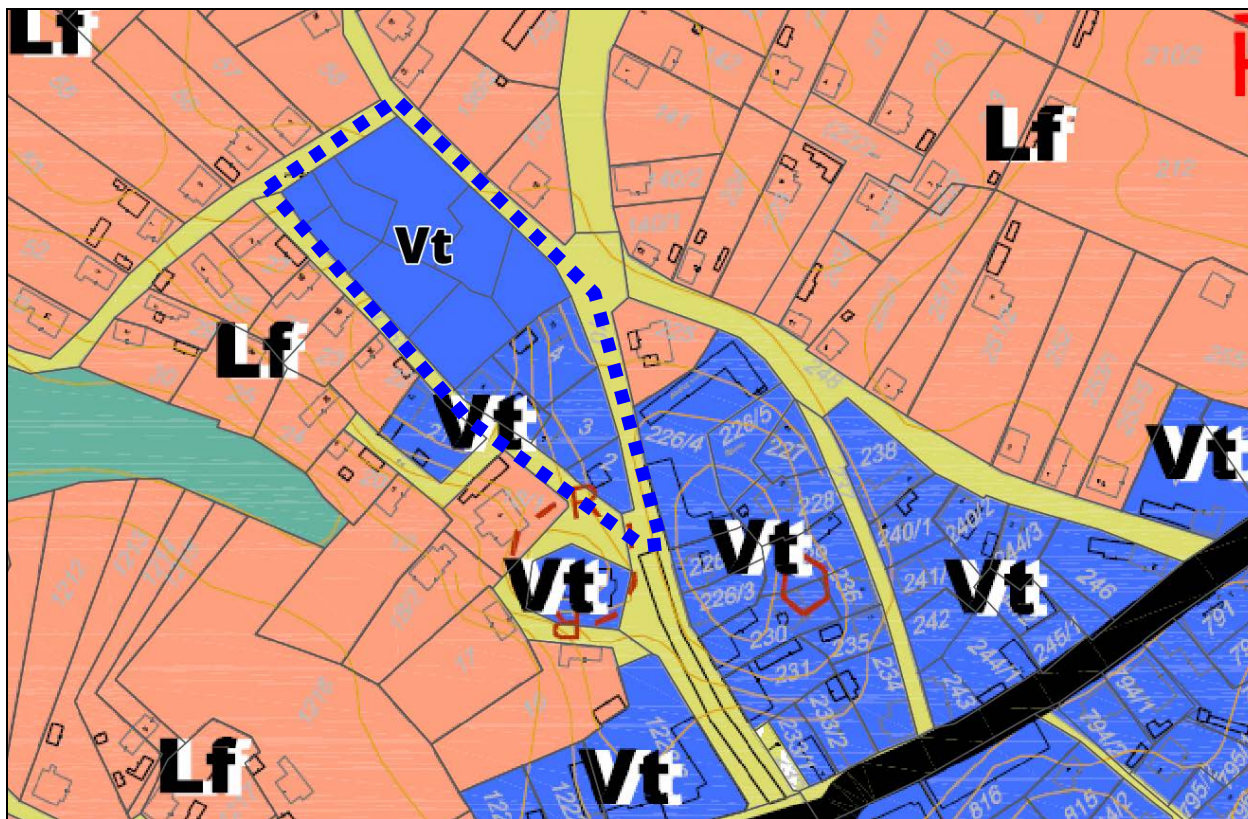
MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		BELTERÜLETI HATÁR
		BELTERÜLETI HATÁRT MEGSZÜNTETŐ JEL
LAKÓTERÜLET		
		FALUSIAS LAKÓTERÜLET
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET		
		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET		
		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

TERMÉSZETVÉDELEM	
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT-MAGTERÜLET
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT-PUFFERTERÜLET
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT-ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	NATURA 2000 TERÜLET
	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERÜLET
	TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN VÉDETT TERÜLET

		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
		Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező		
		1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
		Munka megnevezése:		
		Farmos Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása 4 részterületre vonatkozóan		
		Terv megnevezése:		
		Farmos Településszerkezeti terve módosítása az 1. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend. 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025 június	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 264/2024	TSZT-M/1

3. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati határozathoz:

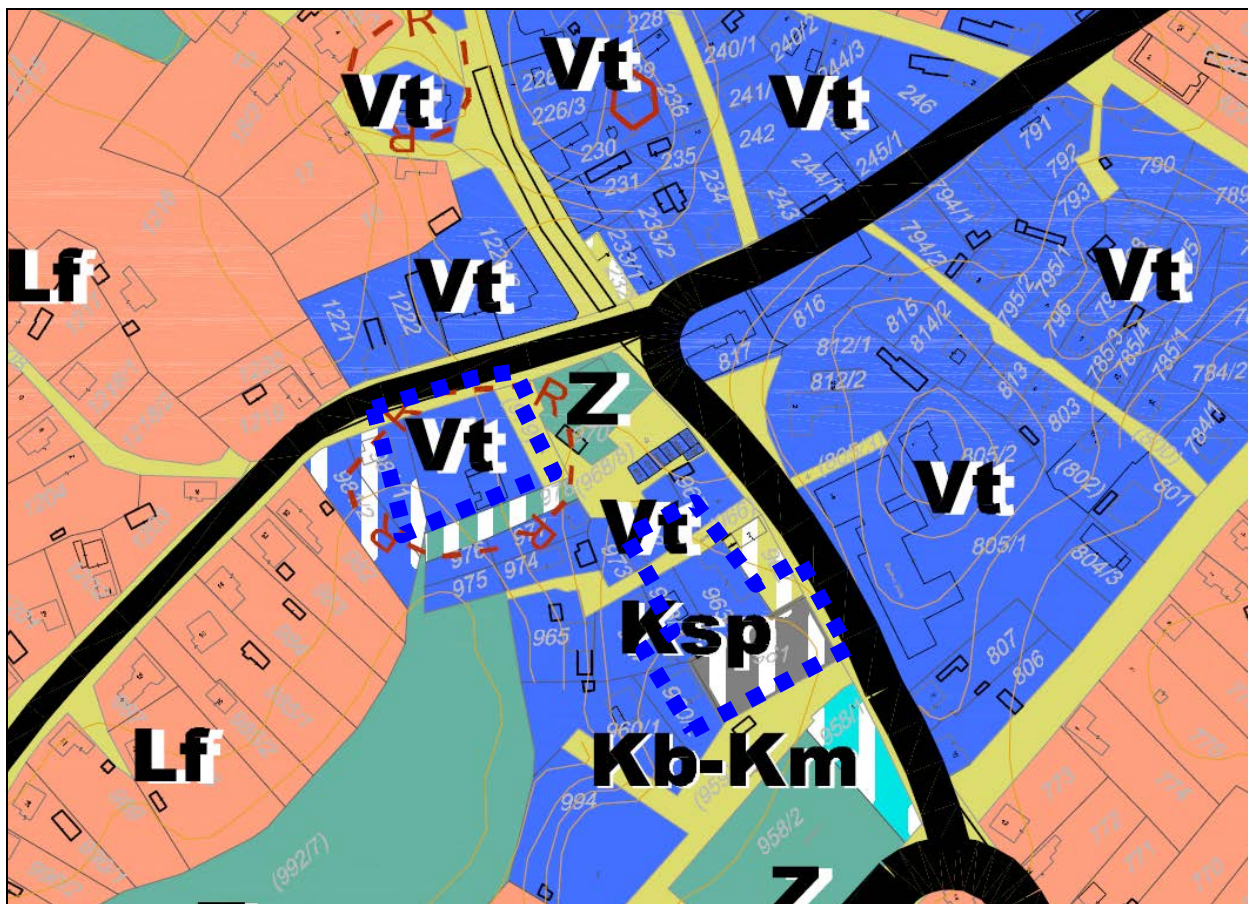
Farmos Község Településszerkezeti terve a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295			
	Munka megnevezése: Farmos Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása 4 részterületre vonatkozóan			
	Terv megnevezése: Farmos Településszerkezeti terve módosítása a 2. részterületre vonatkozóan			
419/2021.Korm.rend. 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025 június	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 264/2024	TSZT-M/2

4. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati határozathoz:

Farmos Község Településszerkezeti terve a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
		Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
		Munka megnevezése: Farmos Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása 4 részterületre vonatkozóan		
		Terv megnevezése: Farmos Településszerkezeti terve módosítása a 3-4. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend. 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025 június	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 264/2024	TSZT-M/3

419/2021.KORM.R. 68.§ (1) B) BB) EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI – LAKOSSÁGI EGYEZT. TERVDOK.

FARMOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) MÓDOSÍTÁSA 4 RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓAN

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

2025 JÚNIUS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – RENDELET-TERVEZET!!

Farmos Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete¹

Farmos Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
14/2024.(XII.17.) Önkormányzati rendelete módosításáról

Farmos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerinti eljárásban szereplők és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1.§ Farmos Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Farmos Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2024.(XII.17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSz) az alábbi 27/A. – 27/C. § szerinti előírásokkal egészül ki:

„27/A. § [Vt-3 övezet részletes előírásai]

(1) A Vt-3 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 170
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 60
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 10
- h) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) lakóépület lehet két lakással,
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetést,
- c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
- d) igazgatási, iroda rendeltetést,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést és
- g) sport rendeltetést

tartalmazhat.

¹ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült

27/B. § [Vt-4 övezet részletes előírásai]

(1) A Vt-4 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 60
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 90
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 0
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 3,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 10
- h) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
- d) igazgatási, iroda rendeltetést

tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetésekhez tartozószükséges parkolóhelyek az Önkormányzattal kötött szerződés keretében kerülnek kijelölésre.

27/C. § [Vt-5 övezet részletes előírásai]

(1) A Vt-5 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) **650**
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 50
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
- h) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények a következők:

- a) lakóépület lehet egy lakással,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

f) sportépítmény. ”

2. § A HÉSz mellékletét képező, a HÉSz 3.§ (1) bekezdés alapján a 2. melléklet szerinti SZT-B jelű Szabályozási tervlap a jelen rendelet 1-3. melléklete szerint lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.

Záró Rendelkezők

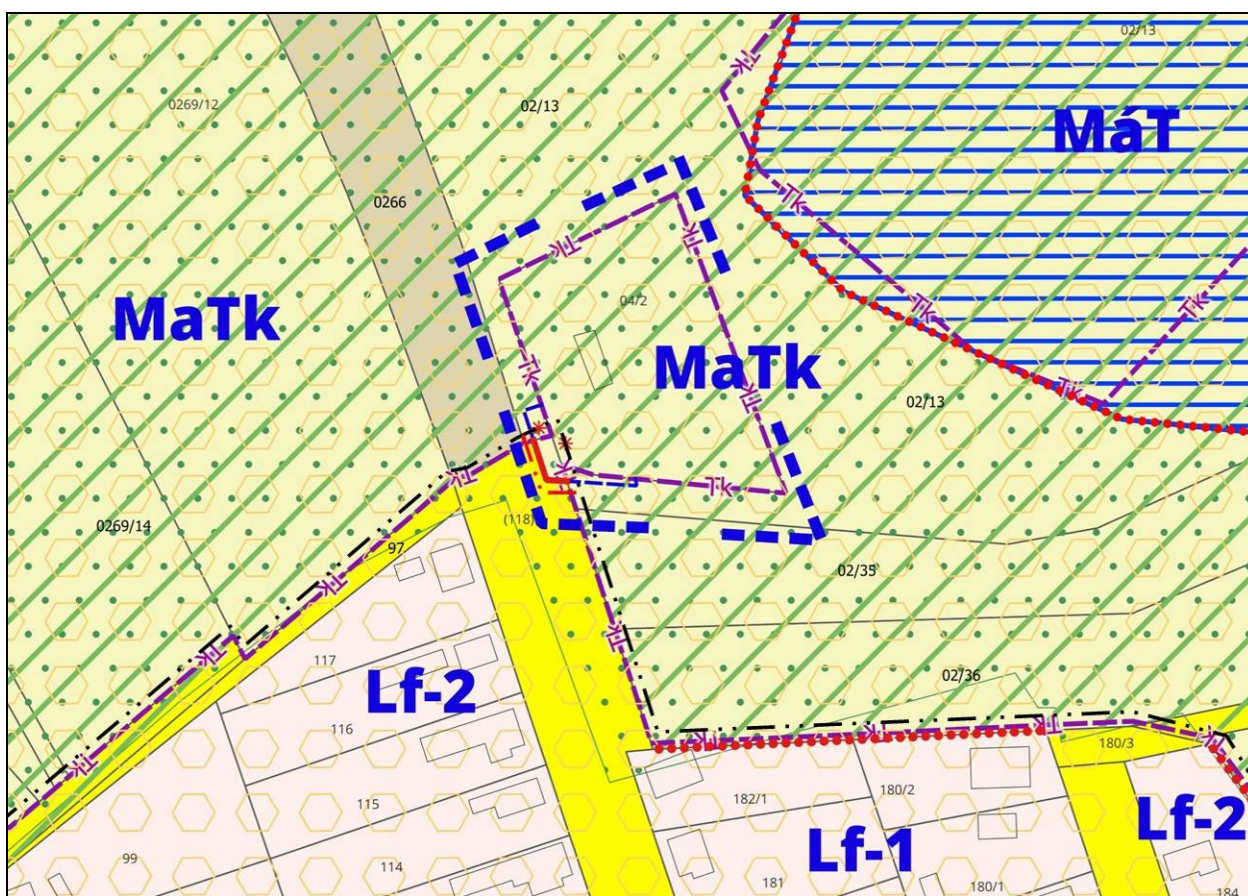
3. § Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba és hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

.....
Horváth László
polgármester

.....
Aliné dr. Kollár Katalin
jegyző

1. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati határozathoz:

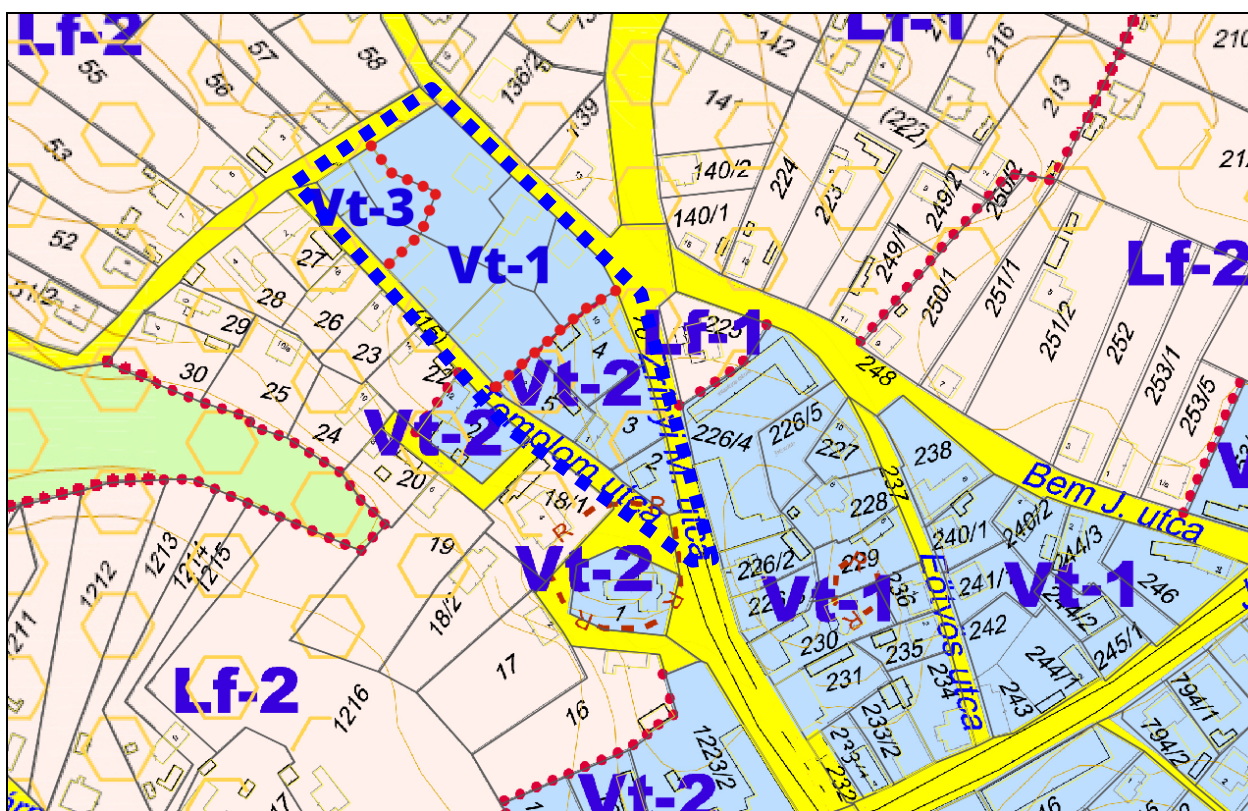
Farmos Község Településszerkezeti terve a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
		Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
		Munka megnevezése: Farmos Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása 4 részterületre vonatkozóan		
		Terv megnevezése: Farmos Szabályozási tervének módosítása az 1. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend. 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025 június	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 264/2024	SZT-M/1

2. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati határozathoz:

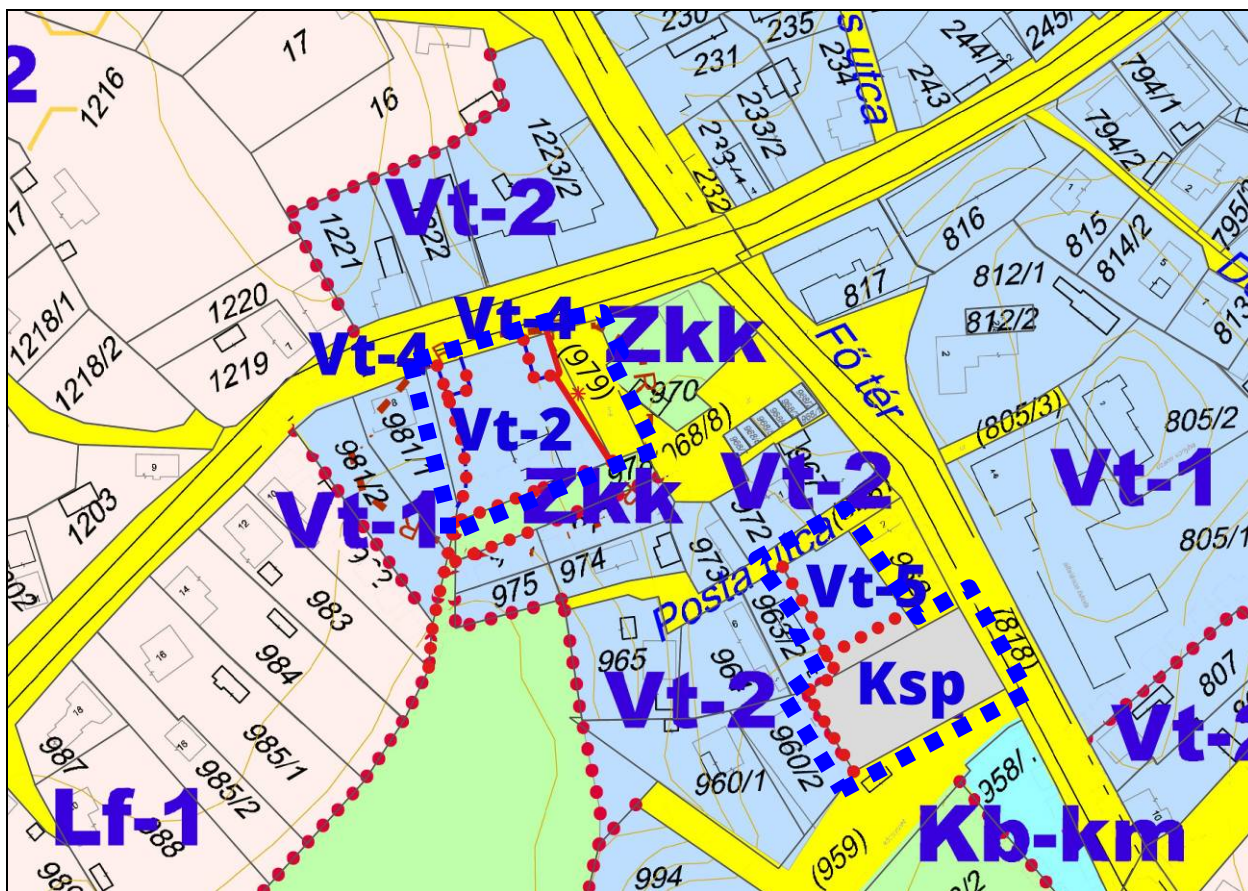
Farmos Község Településszerkezeti terve a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
		Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295	
		Munka megnevezése: Farmos Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása 4 részterületre vonatkozóan	
		Terv megnevezése: Farmos Szabályozási tervének módosítása a 2. részterületre vonatkozóan	
419/2021.Korm.rend. 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025 június
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 264/2024	SZT-M/2

3. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati határozathoz:

Farmos Község Településszerkezeti terve a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
		Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
		Munka megnevezése: Farmos Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása 4 részterületre vonatkozóan		
		Terv megnevezése: Farmos Szabályozási tervének módosítása a 3-4. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend. 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció				2025 június
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 264/2024	SZT-M/3