

FARMOS
KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZEINEK

MÓDOSÍTÁSA,

A 311. SZ. FŐÚT ÉS
PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT
FEJLESZTÉSEL
ÉRINTETT TERÜLETEKEN

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerinti
véleményezési dokumentáció

2025. június

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

F A R M O S
község
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA
A 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT FEJLESZTÉSSSEL
ÉRINTETT TERÜLETEKEN

a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

2025. június

Megrendelő:	Farmos Község Önkormányzata 2765. Fő tér 1. honlap: farmos.hu
Főépítész:	Sturm Enikő
Tervező:	TT1 Tanácsadó és Tervező Kft Budapest, 1121 Kakukkhegyi út 9. Tel: 0620-244-8492 e-mail: tervezes@tt1.hu
Településtervező:	Nemesánszky Ildikó TT/1 01-1641 okl. építészmérnök
Tájrendezés:	Kiss-Polák Andrea TT, Tk 13-1860 okl. tájépítész, településmérnök

TARTALOM

Jóváhagyandó munkarészek
Településszerkezeti terv módosítása

- határozattervezet
- határozattervezet 1. melléklet leírás
- határozattervezet 2. melléklet tervlap módosítása

Helyi Építési Szabályzat

- rendelettervezet
- HÉSZ 4. melléklet, szabályozási terv módosításának szelvényei

Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javalat

- önálló tartalomjegyzék szerint
- melléklet: Projektleírás

FARMOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT FEJLESZTÉSEL
ÉRINTETT TERÜLETEN

a 419/2021. (VII. 15. Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció
2025. június

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZATTERVEZET FARMOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE MÓDOSÍTÁSÁRÓL

FARMOS KÖZSÉG Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítja a Farmos Község Önkormányzatának 153/2024. (XII.17.) határozatával elfogadott településszerkezeti tervét A 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT FEJLESZTÉS ÉS KAPCSOLÓDÓ TERÜLETEN, az alábbiak szerint.

- 1./ Megállapítja, hogy a módosítás az E-TÉR-ben „Farmos Település Településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített egyeztetési eljárással v7 – véleményezés” megnevezésű eljárással véleményezésre került, az állami főépítész záró szakmai véleményének ismeretében dönt,
- 2./a határozat 1. mellékleteként elfogadja a településszerkezeti terv módosításának leírását,
- 3./ a határozat 2. mellékleteként elfogadja a településszerkezeti tervlap módosítását,
- 4./ utasítja a polgármestert, hogy gondoskodjon a településrendezési eszközök módosításának nyilvánosságáról.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Farmos Község

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT
FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLETEN

TSZT MÓDOSÍTÁS, HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE, LEÍRÁS

2025. JÚNIUS

A 419/2021. (VII. 15.) 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

1. melléklet a Farmos Község képviselő-testülete .../.....(.....) önkormányzati határozatához

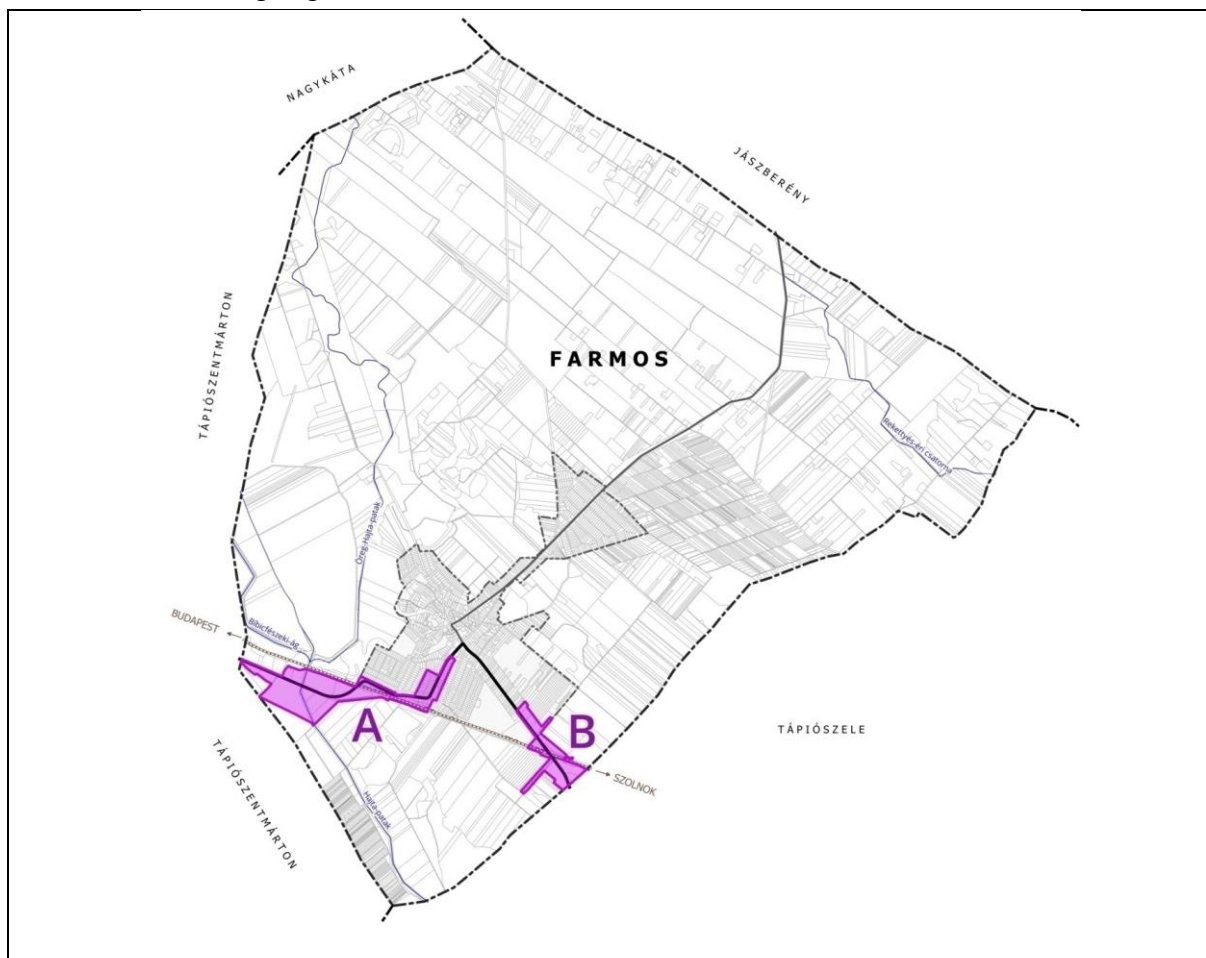
FARMOS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE módosításának

L E Í R Á S A

1. Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet 1. melléklet 1.2.124. pontja szerinti „311. sz. főút (Cegléd – Nagykáta) burkolatmegerősítés, a 311. sz. főúttal párhuzamos kerékpárút és Nagykáta települési elkerülőút” megnevezésű nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással összefüggésben **Farmos Község módosítja a településszerkezeti tervét** az alábbi területeken:

- A. a Tápiószentmártonnal közös közigazgatási határ – Damjanich utca, illetve
- B. a Szelei út 96/A (669 hrsz telek, a jelenlegi beépítés határa) – Tápiószelével közös közigazgatási határ



Farmos Község

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT
FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLETEN

TSZT MÓDOSÍTÁS, HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE, LEÍRÁS

2025. JÚNIUS

A 419/2021. (VII. 15.) 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

2. Farmos Község településszerkezeti tervében az 1. pont szerinti változások nyomán a területfelhasználás az alábbi szerint változik:

területfelhasználás kiinduló állapot	területfelhasználás változás után	a változás indoka	változás területe (m ²)
zöldterület	közúti közlekedési terület*	a kerékpárút egy szakasza és a megépült új nyomvonal a vasúti átjáró és a buszforduló között	2694
zöldterület	Kötőtpályás közlekedési terület	a P+R parkoló egy része és a záportározó területe	777
közúti közlekedési terület	Kötőtpályás közlekedési terület	a P+R parkoló egy része	1681
közúti közlekedési terület	általános mezőgazdasági terület	a 311. sz. út korábbi nyomvonala a vasúttól délre	9461
Falusias lakóterület	közúti közlekedési terület	Az útszélesítés területe, elsősorban a kerékpárút területfoglalása miatt	851
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	közúti közlekedési terület		100
Általános mezőgazdasági területek (Má)	közúti közlekedési terület		8909

3. A település területi mérlegének változása

Területfelhasználás	területfelhasználás kiinduló állapot (ha)	változás (ha)	területfelhasználás változás után(ha)
Falusias lakóterület (Lf)	169,87	-0,0851	169,78
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	57,2	-0,01	57,19
Zöldterületek	15,05	- 0,3471	14,70
Általános mezőgazdasági területek (Má)	1747,19	+0,0552	1747,25
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	152,21	+0,1492	152,36
Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)	10,85	+0,2458	11,1

4. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a Biológiai Aktivitás Értékre vonatkozó követelmény nincs, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti számítást nem kell elvégezni.

5. Farmos Község településszerkezeti terve módosításának összhangja a területrendezési tervekkel

Farmos Pest vármegye területrendezési terve hatálya alá tartozó – a Budapesti agglomeráción kívüli –település. A településszerkezeti terv módosítását az alábbi tervekkel való összefüggését kell vizsgálni:

- 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: PMTrT).

A településszerkezeti terv módosítása az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló **345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet 1. melléklet 1.2.124. pontja alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás** (A 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT FEJLESZTÉS) miatt szükséges.

A 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet 5. § megállapítja, hogy az 1. mellékletben meghatározott beruházások esetében az országos és vármegyei területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során – az országos vagy a vármegyei területrendezési eszközzel való egyezőség hiányában – az 1. mellékletet kell figyelembe venni.

4.1. Térszerkezeti tervek

A 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT FEJLESZTÉS területe:

1. a mezőgazdasági térséget (külterületen, az A területen a tápiószentmártoni határtól a vasúti átjáróig a jelenlegi 311. sz. főút telkén és az út mindkét oldalán, a B területen a vasút telke és a 311. sz. főút egy része és a tőle délre eső termőföldek egy része),
2. erdőgazdálkodási térséget (a B területen az Országos Erdőállomány adattárban nyilvántartott erdőterületen és a 311. sz. főút déli oldalán a tápiószélei határban)
3. és a települési térséget érinti.

A TrTv. **11. §**-ban megfogalmazott követelmények az egyes térségekre és azok teljesülése:

Farmos Község

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT
FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLETEN

TSZT MÓDOSÍTÁS, HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE, LEÍRÁS

2025. JÚNIUS

A 419/2021. (VII. 15.) 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

<i>a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben</i>	<i>megfelelés (a településszerkezeti terv módosítását vizsgáljuk)</i>
a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;	az erdőterület övezetét a 4.2. pontban részletesen vizsgáljuk az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályt figyelembe véve a térségben a közlekedési terület kijelölhető az az erdőtelepítésre javasolt területen 2061 m ² változik közúti közlekedési területre
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;	nagyvárosias lakóterület és vegyes terület a térségben nem kerül kijelölésre Farmos területén a mezőgazdasági térség 2075,7 Ha a mezőgazdasági térségben 0,74 Ha új közlekedési terület kerül kijelölésre, ez a mezőgazdasági térség területének a 0,04 %-a
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető	

A műszaki infrastruktúra vonatkozásában a területrendezési tervek és Farmos településrendezési terve összhangban vannak, **345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet 5. §-ra.** tekintettel, egyébként a 311. sz. út megépült és a párhuzamos kerékpárút tervezett nyomvonala a vasútállomás-vasúti átjáró térségében eltér a térszerkezeti terven szereplő nyomvonalától. A tervezett kerékpárút nyugati szakasza része az országos kerékpárúthálózatnak (**32. számú Jászok, kiskunok földje kerékpáros útvonal**).

4.2. Országos és megyei övezetek

A „311. sz. főút (Cegléd – Nagykáta) burkolatmegerősítés, a 311. sz. főúttal párhuzamos kerékpárút és Nagykáta települési elkerülőút” megnevezésű nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással összefüggésben elhatározott településszerkezeti terv módosításának területe az alábbi országos és megyei övezetekkel érintett:

- Ökológiai hálózat mindhárom övezete, (PmTrT 3.1. melléklet)
- Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete a külterületen (PmTrT 3.3. melléklet)
- Tájképvédelmi terület övezete, (PmTrT 3.4. melléklet)
- Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (PmTrT 3.13.3. melléklet), települési szintű lehatárolás

4.2.1. Ökológiai hálózat övezetei, Tájképvédelmi terület övezete

A TrTv. 25. § (4) és 26. § (4) bekezdése szerint az ökológiai hálózat magterületén és ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. Az MvM rendelet 4.§ (4) bekezdés szerint a tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT FEJLESZTÉS tervezett műszaki kialakítása megfelel az ökológiai hálózatra és a tájképvédelmi területre vonatkozó követelményeknek.

4.2.2. Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Követelmény (TrTv. 29. §: Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.

Farmoson 1205,924 Ha az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő van. A 311. sz főút és párhuzamos kerékpárút fejlesztése nem, de a hozzá csatlakozó kiszolgáló út csomópontjának szabályos kialakítása miatt **256 m²** nyilvántartott erdőterület igénybevétele szükséges, a település területén az erdő övezetek területe ennyivel csökken, így az erdők övezetére vonatkozó követelmény teljesülését érdemben nem befolyásolja.

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

A 311. út fejlesztése Farmos területén a tápiószelei közigazgatási határtól egy 85 m hosszú szakaszon érinti az erdőtelepítésre javasolt övezetet. A közlekedési terület növelése nem ellentétes a követelménnyel.

4.2.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Követelmény (PmTrT 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 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT FEJLESZTÉS kifejezetten támogatja a települések közötti kapcsolatokat a közút fejlesztésével és a településeket összekötő folytonos kerékpárút megépítésével.

2. számú melléklet Tápiószéle Város képviselő-testülete
.../....(.....) önkormányzati határozatához

FARMOS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
TERVLAPJÁNAK
MÓDOSÍTÁSA

A 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT
FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLETEN

M 1: 10.000

A 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
2025. június

JELMAGYARÁZAT

a módosítás határa

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

- Lf falusias lakóterület
Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Má általános mezőgazdasági terület
E erdőgazdálkodási terület
KÖu közúti közlekedési terület
KÖk vasúti közlekedési terület
Z zöldterület (közpark, közkert)
V vízgazdálkodási terület

KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

- másodrendű főút
meglévő kerékpárút
tevezett kerékpárút, kerékpáros nyomvonal
országos vasúti fővonal
szintbeni vasúti kereszteződés
vasútállomás
parkoló, P+R

ENERGETIKAI HÁLÓZATOK

- földgázszelvező hálózat

VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

- ökológiai hálózat, magterület
ökológiai folyosó
ökológiai hálózat, puffterület
NATURA 2000 terület
tájvédelmi körzet határa
tájképvédelmi terület
OEÁAT-ban nyilvántartott erdő
nyilvántartott régészeti lelőhely határa
Üttörvény 42/A § szerinti védőtávolság
vasút védőtávolsága

ALAPTERKÉPI ELEMOK

- földrajzi határ
épület (földhivatali nyilvántartás szerint)
művelési ág határa és jele
fakéve (beépítési) határ

Megrendelő:

Farmos Község Önkormányzata
2765 Farmos, Fő tér 1.

főépítész:

STURM ENIKÓ

Tervező:

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.
1121 Budapest, Kakukhegyi út 9.
e-mail: tervezes@tt1.hu

településrendezés:

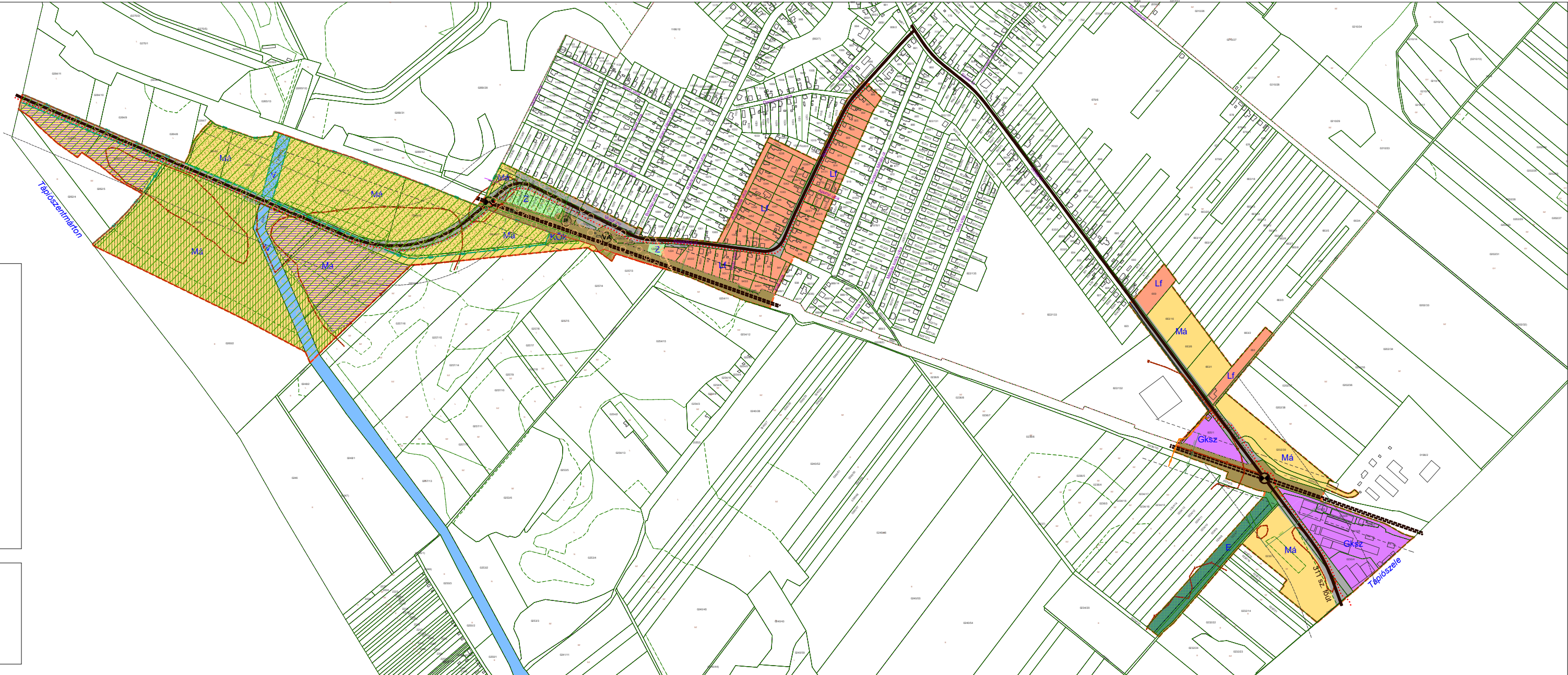
NEMESÁNSZKY ILDIKÓ

TT/1 01-1641

településrendezés, táj- és természetvédelem:

KISS-POLÁK ADREA

TT, TK 13-1860



FARMOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../... (....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

Farmos Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló

**Farmos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati
rendelete módosításáról**

Farmos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. §-ban kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-ban meghatározott véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével a következő rendeletet alkotja.

1. § A Farmos Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelet 3. § kiegészül a következő (1a) bekezdéssel:

„(1a) Az SZT-B tervlapot módosítja a 4. melléklet, a 4. mellékletben lehatárolt területeken.”

2. § A Farmos Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelet 5 § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket lehatárolását a rendelet 1., 2. és 4. melléklete, mint más jogszabály által elrendelt elem tartalmazza.”

3. § A Farmos Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelet 12. § kiegészül a következő (3) bekezdéssel:

„(3) A 4. melléklettel szabályozott területen az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet 1. melléklet 1.2.124. pontjában meghatározott fejlesztés érdekében szükséges telekalakítások során az övezetben, építési övezetben a telekre meghatározott

- a) kialakítható telek legkisebb területére,
- b) terepszint feletti és alatti legnagyobb beépítettségére,
- c) legkisebb zöldfelületi arányra,
- d) és az előkertre

vonatkozó feltételeknek nem kell teljesülniük.”

4. § A Farmos Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelet kiegészül a következő 50/A §-sal:

„50/A § „Eg” jellel jelölt a 4. mellékleten az erdő területfelhasználási célja szerinti gazdasági erdő.”

polgármester

jegyző

Záradék:

E rendelet..... napján kihirdetésre került.

jegyző

1. melléklet a ../..... (.....) ök. rendelethez

FARMOS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

M 1: 4000

A 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2025. június

JELMAGYARÁZAT

 A melléklet területi hatálya

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

 földrészlet határ

 épület (földhivatali nyilvántartás szerint)

 művelési ág határa és jele

 fekvés (belterületi) határ

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

 szabályozási vonal

 övezethatár

 övezeti jel

 közúti közlekedési célú közterület

 kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület

 közkert közterület

 vízgazdálkodási terület

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

 tevezett kerékpárút, kerékpáros nyomvonal

 javasolt telekhatár

MÁS JOGSZABÁLYVAL ELRENDELTE ELEMEEK

 ökológiai hálózat, magterület

 ökológiai folyosó

 ökológiai hálózat, pufferterület

 NATURA 2000 terület

 tájvédelmi körzet határa

 tájképvédelmi terület

 OEÁAT-ban nyilvántartott erdő

 nyilvántartott régészeti lelőhely határa

 Úttörvény 42/A § szerinti védőtávolság

 vasút védőtávolsága

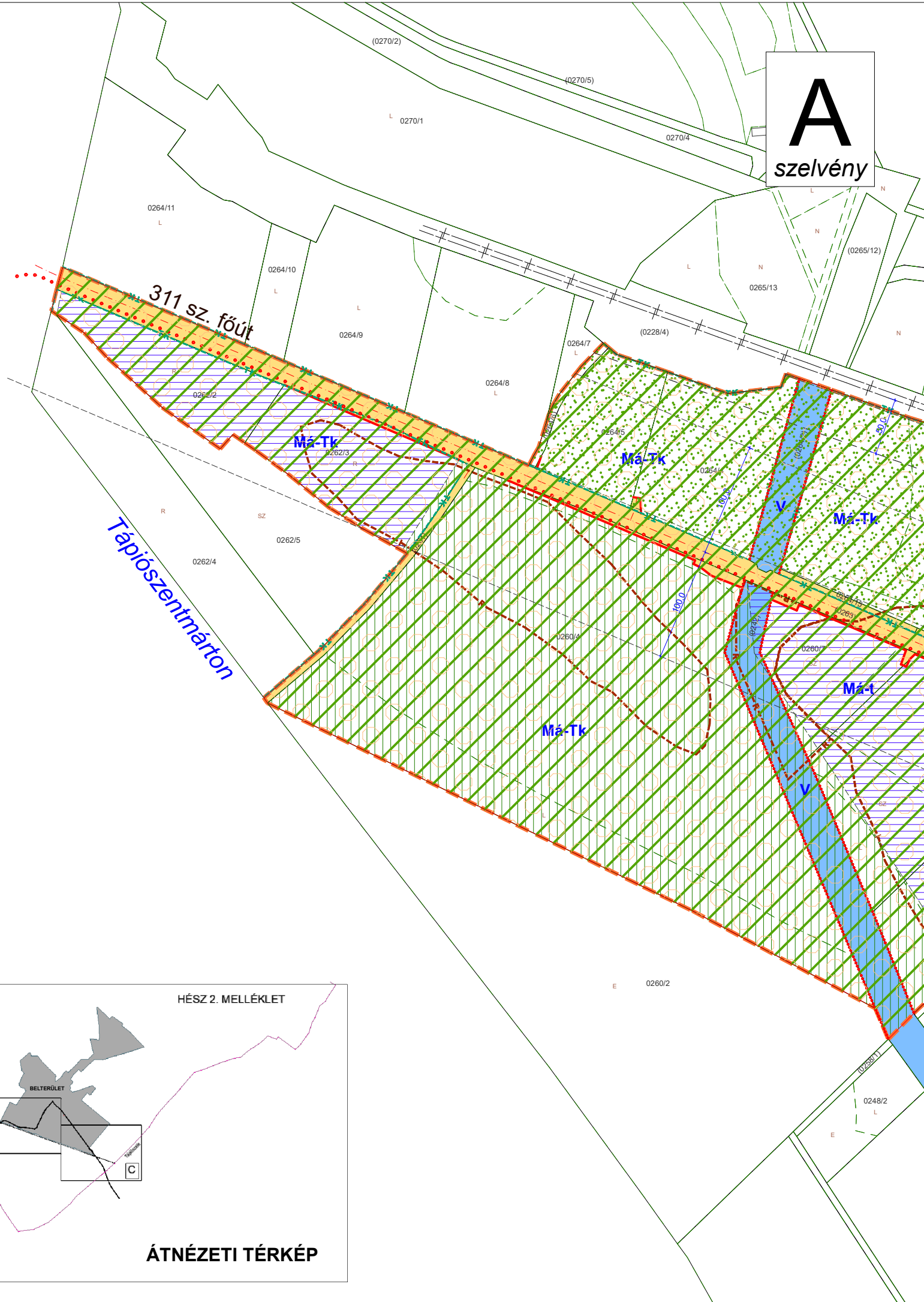
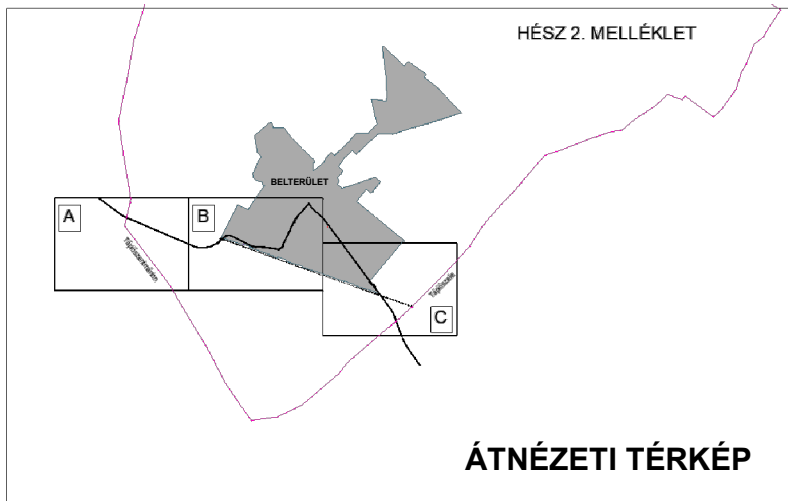
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

 úttengely

 vasúti sín pár tengelye

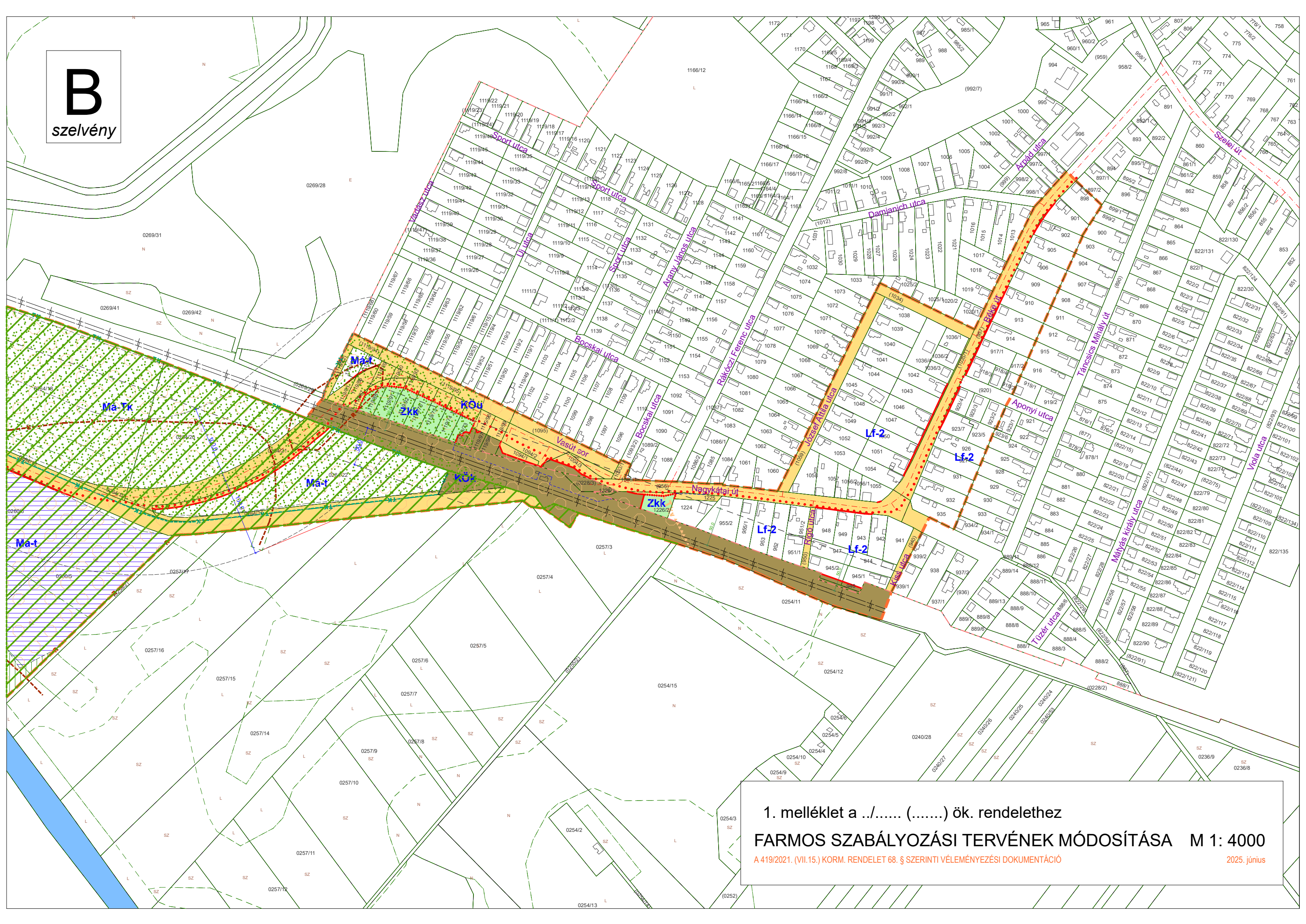
 meglévő kerékpárút



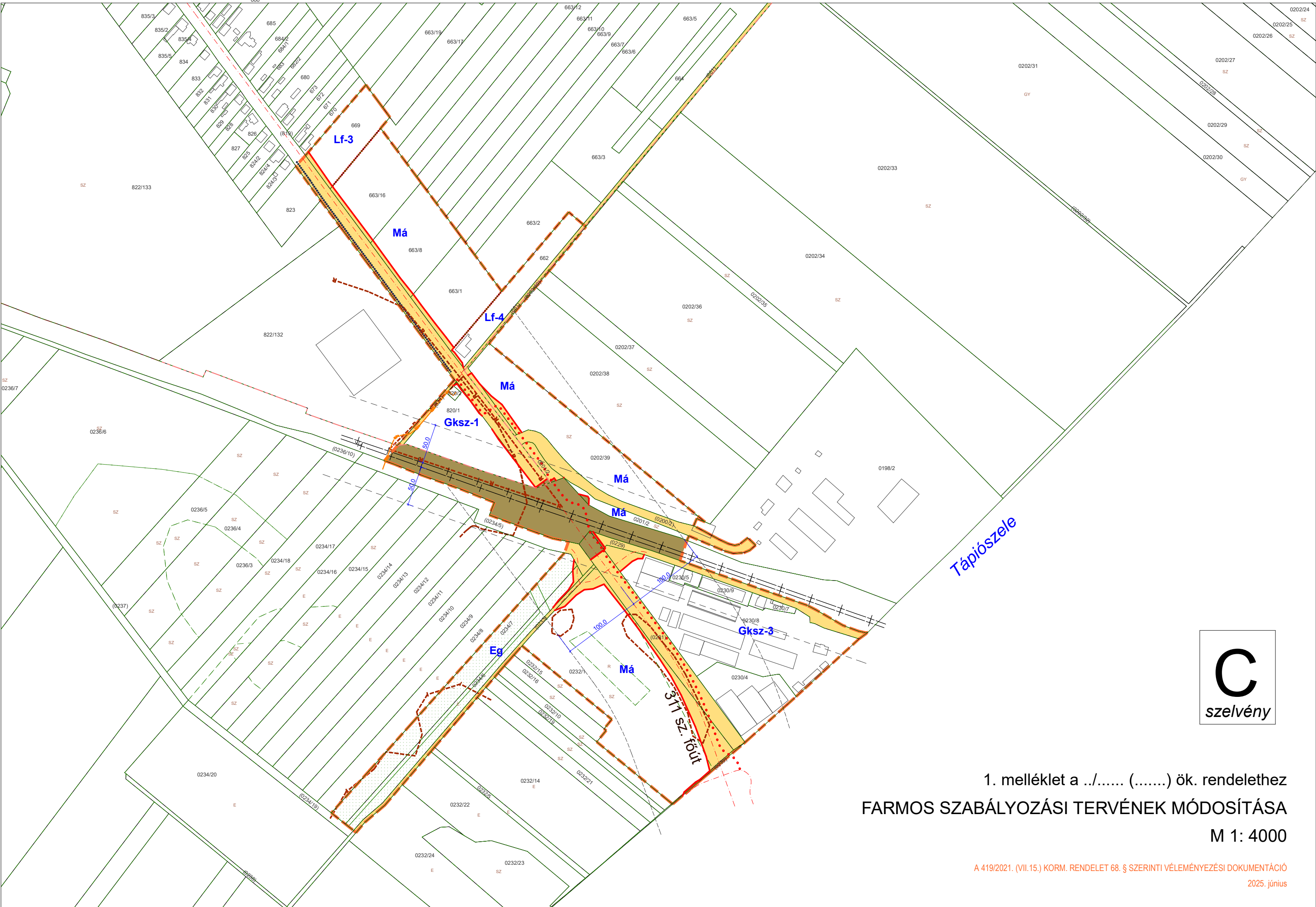


Megrendelő : Famos Község Önkormányzata 2765 Famos, Fő tér 1.	Tervező : TT1 Tanácsadó és Tervező Kft. 1121 Budapest, Kakukkegyi út 9. e-mail: tervezes@tt1.hu
főépítész: STURM ENIKŐ	településrendezés: NEMESÁNSZKY ILDIKÓ TT/1 01-1641 településrendezés, táj- és természetvédelem: KISS-POLÁK ADREA TT, TK 13-1860

B
szelvény



1. melléklet a/..... (.....) ök. rendelethez
FARMOS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA M 1: 4000
A 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
2025. június



1. melléklet a ../..... (.....) ök. rendelethez
FARMOS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
M 1: 4000

FARMOS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
A 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT
FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLETEN

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

2025. június

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Tartalom

ELŐZMÉNYEK	2
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	3
1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	3
2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések, területrendezési követelmények	5
3. Hatályos településrendezési eszközök	18
4. Táji és természeti adottságok	28
4.2. Zöldfelület	29
4.3. Védett, védendő táji- természeti értékek, területek	29
5. Az épített környezet	33
5.1. Funkcióvizsgálat	34
5.2. Tulajdonvizsgálat	40
6. A régészeti és az épített örökség értékei	41
6. Közlekedés	42
7. Közművek	43
8. Környezetvédelem	43
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	44
9. A Projekt általános és a Fejlesztés részletes leírása	44
10. A Településrendezési Eszközök módosításának javaslata	47
11. A Településszerkezeti terv módosításával szemben támasztott követelményeknek való megfelelés igazolása	50

melléklet: PROJEKTLÉÍRÁS (az utépítéshez készült EVD alapján)

ELŐZMÉNYEK

Korábban a NIF Nemzeti Infrastruktúra Zrt., jelenleg az Építési és Közlekedési Minisztérium, mint építtető vesz részt a 311. sz. főút Cegléd-Nagykátá (31. sz. főút - 4. sz. főút) közötti szakasz fejlesztése párhuzamos kerékpárút fejlesztéssel” című projektben (a továbbiakban a települési szakasz „Fejlesztés”, a teljes kiemelt beruházás „Projekt”).

A Projekttel érintett települések: Nagykátá, Tápiószentmárton, Farmos, Tápiószéle, Tápiószőlős, Cegléd. Az egyes települések a településrendezési terveiket a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően saját közigazgatási területükön módosítják.

A Projekt az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet 1. melléklet 1.2.124. pontja alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás.

A Projekt tervezője az UTIBER Közúti Beruházó Kft. (1115 Budapest, Csóka u. 7-13.), a megbízó az Építési és Közlekedési Minisztérium.

A Projekt elemeire (311. sz. főút (Cegléd – Nagykátá) burkolatmegerősítés, a 311. sz. főúttal párhuzamos kerékpárút és Nagykátá települési elkerülőút) vonatkozóan a becsült forgalomba helyezés időpontja várhatóan 2028. A Projekthez kapcsolódó Farmos-Tápiószéle települési elkerülő út megvalósítását 2033-ra tervezik, ennek feltüntetése a településrendezési eszközökben ebben az eljárásban nem feladat.

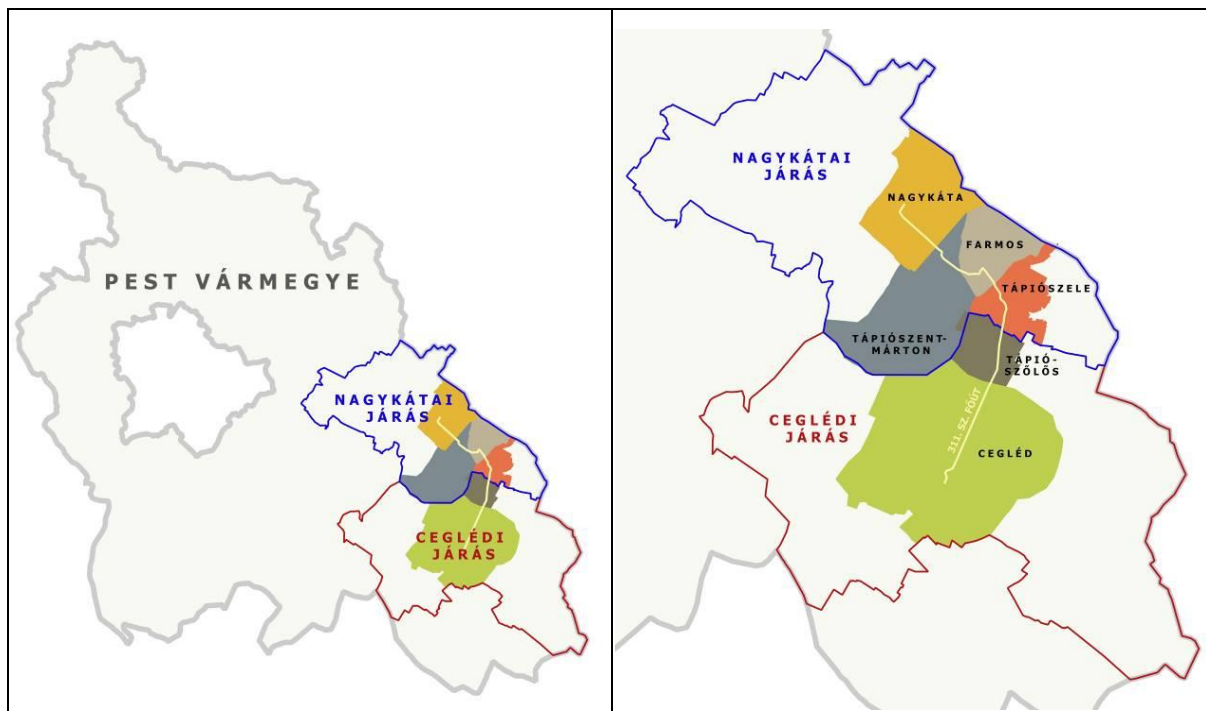
A Projekt által elérni kívánt cél egyrészt a 311 sz. főút 11,5t teherbírásra történő megerősítésével és szélesítésével a létesítmény megfelelő szolgáltatási szintjének visszaállítása mellett a forgalombiztonság jelentős javítása, másrészt a 311 sz. főút mentén egybefüggő kerékpáros infrastruktúra létrehozásával mind a turisztikai, mind a hivatásforgalmi kerékpáros igények magas forgalombiztonság melletti kielégítése.



MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK

A Projekttel érintett települések Pest vármegye délkeleti részén helyezkednek el a Nagykátai járás (Nagykáta, Tápiószentmárton, Farnos, Tápiószéle) és a Ceglédi járás (Cegléd, Tápiószőlős) területét érintően az alábbi ábrák szerint.



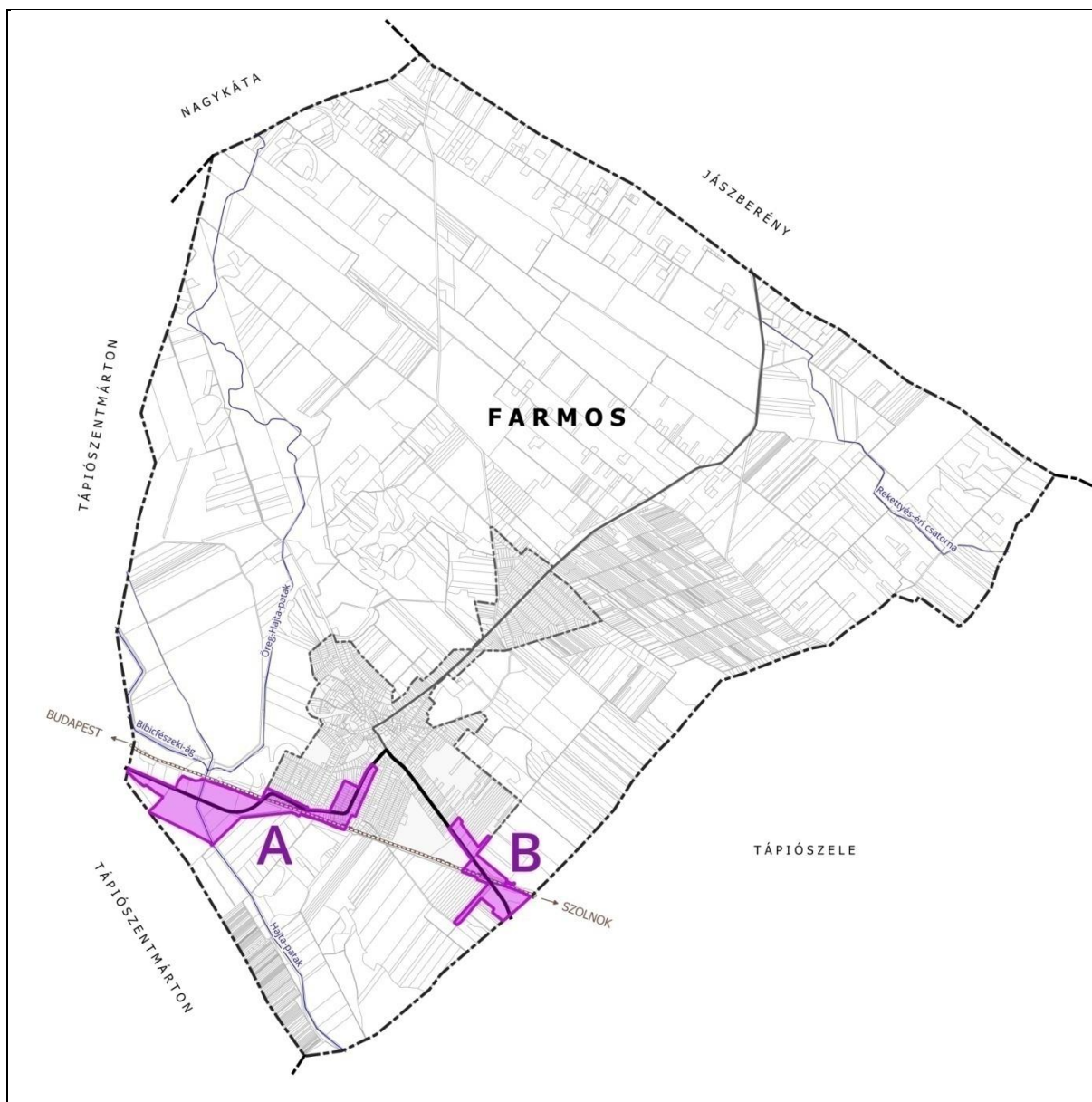
A tervezéssel érintett 311. számú főút Nagykáta és Cegléd városokat köti össze, hossza 34 km. Nagykáta belterületén a 31. számú másodrendű főútból (Budapest–Jászberény–Dormánd) ágazik ki a 62 km 434 m szelvénytávolságnál, majd délkeleti irányba kanyarodva Tápiószentmártonon és Farnoson – itt kétszer keresztezve a MÁV 120a (Budapest–Újszász–Szolnok) vasútvonalat – keresztül ér el Tápiószéle, ahonnan déli irányban halad tovább Tápiószőlősen és Cegléd külterületén, Cegléden keresztezve az M4-es autópályát és a MÁV 100-as vasútvonalat (Budapest–Záhony) a belterületen köt bele a 4. számú elsőrendű főútba (Budapest–Debrecen–Záhony) a 70 km 219 m szelvénytávolságnál.

A 311. sz. főút Farnos község közigazgatási területén a MÁV 120a (Budapest–Újszász–Szolnok) vasútvonallal párhuzamosan, tőle 150-200 m távolságban halad, majd északkeletre kanyarodva, a vasutat szintben keresztezve éri el a belterületet, amelyen a központot elkerülve, mint Nagykátai út – Béke út – Szelei út halad keresztül. A külterületen a vasúton szintben átkelve, délkeleti irányban 350 m távolságban éri el a Tápiószélevel közös közigazgatási határt. A belterületen a 311. sz. főút Szelei úti kereszteződésétől indul a 3117 j. Farmost Jászberénnyel összekötő út, illetve a keleti vasúti kereszteződés déli oldalán ágazik le keleti irányba a Tápiószéle vasútállomásra vezető 31319 j. mellékút. A 311. sz. főút 4,5 km hosszon halad Farnos közigazgatási területén, amelyből mintegy 2,6 km a belterületi szakasz.

Jelen termvmódosítás tervezési területe nem érinti a 311. sz. főút Damjanich utca – Szelei út 96/A (669 hrsz telek) közötti szakaszát. Ennek elsődleges oka, hogy itt meglévő kerékpárút üzemel, így a Fejlesztés ezen a szakaszon a jelenlegi útterületen belül tud megvalósulni, a településrendezési eszközök módosítására itt nincs szükség. A tervezési terület a 311. sz. főút mentén 2 részre osztódik, az alábbi szakaszok mentén:

- A. a Tápiószentmártonnal közös közigazgatási határ – Damjanich utca, illetve
- B. a Szelei út 96/A (669 hrsz telek, a jelenlegi beépítés határa) – Tápiószelével közös közigazgatási határ

közötti területekre kiterjedően, amint azt az alábbi áttekintő térkép mutatja.



Mindkét tervezési terület egység részben belterületen, részben külterületen helyezkedik el.

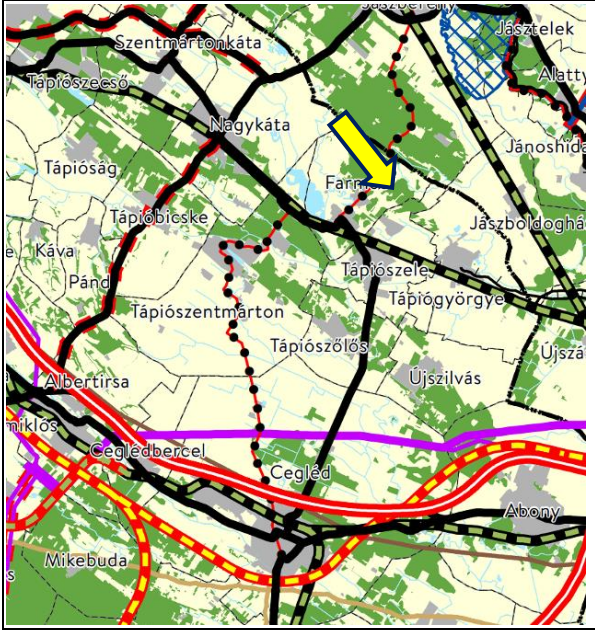
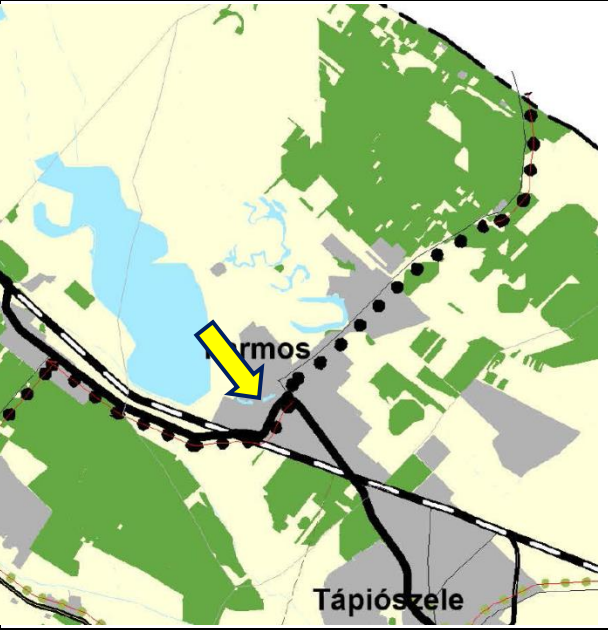
2. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK, TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

Jelen termódosítás során a Projekttel érintett településekre az alábbi területrendezési tervekkel való összefüggéseket kell vizsgálni:

- 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: **PMTrT**).

A Projekttel érintett települések mindegyike Pest vármegye területrendezési terve hatálya alá tartozó – a Budapesti agglomeráción kívüli – település.

2.1. Térszerkezeti tervek

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV	PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE
2. melléklet – Az Ország szerkezeti terve vonatkozó részlete	2. melléklet – Pest megye szerkezeti terve vonatkozó részlete
	

FARMOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
A 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETEN

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

2025. június

Országos területfelhasználási kategóriák Erdőgazdálkodási térség Mezőgazdasági térség Vízgazdálkodási térség Települési térség Közlekedési hálózatok és egyedi építmények Gyorsforgalmi út (meglévő) Gyorsforgalmi út (tervezett) Főút (meglévő) Főút (tervezett) Nagysebességű vasútvonal (tervezett) Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett) Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő) Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő) Országos kerékpárútvonal	Térségi területfelhasználási kategóriák és településrendszer elemei Települési térség Sajátos területfelhasználású térség Erdőgazdálkodási térség Mezőgazdasági térség Vízgazdálkodási térség Térségi szerepű összekötő út (meglévő) Térségi szerepű összekötő út (tervezett) Mellékút (meglévő) Mellékút (tervezett) Főút (meglévő) Főút (tervezett) Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) Országos kerékpárút-vonal (meglévő) Országos kerékpárút-vonal (tervezett) Földgázelosztó vezeték (meglévő)
---	--

A Pest megye területrendezési terve **1. melléklete 17. Területi mérleg mellékletében** a Térségi szerkezeti tervben alkalmazott területfelhasználási kategóriák kiterjedése (településenként, hektárban), Farmosra vonatkozóan.

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

A térszerkezeti tervek alapján a külterületen a 311. sz. főút környezete a mezőgazdasági térségbe, a beépítésre szánt területek a települési térségbe tartoznak. A tápiószelei határon az erdőgazdálkodási térséget érinti a tervezési terület és az útszélesítés területe, de ezen a részen ténylegesen nincs az erdőállomány adattárban nyilvántartott erdő. Pest megye Térszerkezeti tervén a Hajta-patak telke nem egyértelműen azonosítható vízgazdálkodási térségként, de ez adódhat a léptékből is.

A térszerkezeti tervek tartalmazzák a közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét a szerkezeti terveken ábrázolva, illetve felsorolás szinten a Trtv. a 4/1-4/6. mellékleteiben, valamint a PMTrT az 1. melléklet 1.3. – 1.16. pontjaiban. Jelen Projekt tervezési területeit az alábbi közlekedési infrastruktúra-hálózati elemek érintik (kiemelve a Farmos közigazgatási területét érintő elemeket).

Országos Területrendezési Terv, 4. melléklet

4/1. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Az országos közúthálózat távlati gyorsforgalmi és főúti elemei, valamint a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak

(A térség e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 10 kilométeres környezetét jelenti)

3. Távlati főutak

3.1. Meglévő szakaszok:

4.	4. sz. főút:	Budapest – Cegléd – Szolnok – Püspökladány – Debrecen – Hajdúhadház – Nyíregyháza – Kisvárda – Záhony – (Ukrajna)
32.	31. sz. főút	Budapest (M0) – Süllyap – Nagykáta – Jászberény – Dormánd (33. sz. főút)
33.	311. sz. főút	Nagykáta (31. sz. főút) – Cegléd (4. sz. főút)
46.	401. sz. főút	Cegléd (M4) – Cegléd (4. sz. főút)

4/3. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Országos törzshálózati vasúti pályák

(A térség e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 10 kilométeres környezetét jelenti)

2. Meglévő országos törzshálózati vasúti pályák

48.	100	Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] – Cegléd – Szolnok – Záhony – (Ukrajna)
56.	120a.	Budapest [X. kerület, Rákosszentimre] – Újszász – Szolnok

4/5. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Országos kerékpárút-törzshálózat elemei

(A település e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 25 kilométeres környezetét jelenti)

32. Jászok, kiskunok földje kerékpárútvonal:

Jászberény – Cegléd – Nagykőrös – Kecskemét – Bugacpusztaháza

Pest megye Területrendezési Terve, 1. melléklet

1.3. A közúthálózat fő elemei
1.3.2. FŐUTAK
1.3.2.1. Meglevő főutak
Elsőrendű főutak
b) 4. sz. főút: (Budapest) – Cegléd – (Szolnok – Püspökladány – Debrecen – Hajdúhadház – Nyíregyháza – Kisvárda – Záhony – (Ukrajna))
Másodrendű főutak
d) 311. sz. főút: Nagykáta (31. sz. főút) – Cegléd (4. sz. főút)
e) 401. sz. főút: Cegléd (M4) – Cegléd (4. sz. főút)
1.3.2.3. Tervezett településselkerülő szakaszok
311. sz. főút: Nagykáta, Cegléd
1.5. Összekötő utak
1.5.1. Meglevő térségi összekötő utak
d) 3112 j.: Monor (4. sz. főút) – Tápiószéle (311. sz. főút)
1.6. Mellékutak
1.6.1. Pest megye egyéb meglévő mellékút hálózata
3117 j. Farnos – (Jászberény)
1.7. Vasúthálózat
1.7.2. Meglevő országos törzshálózat vasúti pályák
e) 100. sz. (Budapest [VI. kerület, Nyugati pu.] – Cegléd – (Szolnok – Záhony – (Ukrajna))
f) 120a. sz. (Budapest [X. kerület, Rákosszentimre] – Újszász – Szolnok)
1.8. Kerékpárút hálózat
1.8.1. Országos kerékpárút törzshálózat elemeinek Pest megyét érintő szakaszai
f) 32. Jászok, kiskunok földje kerékpárútvonal (Jászberény) – Cegléd – Nagykőrös – (Kecskemét – Bugacpusztaháza)

Az országos 120a. vasúti fővonal Farnos területén kétszer keresztezi a 311. sz. főutat.

A 311. sz. főút vasúti nyugati átjáróját a vasúti megálló és környezete fejlesztése során („Farnos, 311. sz. főút és a 120. sz. vasútvonal csomópontjának fejlesztése”, PST kód: K311.01) átépítették, a **311. sz. főút új nyomvonalra került. Az új nyomvonal eltér az ország és a megye térszerkezeti tervein szereplőtől.**

A 32. Jászok, kiskunok földje kerékpárútvonal a 311. sz. főút - 3117 j. Jászberényi út nyomvonalon tervezett, amely mintegy 4,3 km hosszon megvalósult a belterületi Damjanich utcától a külterületen lévő „Farmos, négyes szövetkezeti bolt” nevű autóbusz-megállóhelyig, egy 180 m hosszú szakaszt leszámítva a tervezési területen kívül.

A tervezési területet érinti a PmTrT-ben jelölt földgázelosztó vezeték, ezt azonban a Fejlesztés nem érinti.

2.2. Országos és Térségi övezetek

Farmos Község közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek a Trtv. országos és a PmTrT térségi övezeteivel való érintettségét tartalmazza az alábbi táblázat.

A település közigazgatási határát az alábbi vastag betűvel szedett országos és térségi övezetek érintik, amelyek közül a zöld háttérrel jelöltek, érintik a tervezési területeket.

	Érintettség	
	közigazgatási terület	tervezési terület
ORSZÁGOS ÖVEZETEK		
3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	X	X
3.1. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	X	X
3.1. Ökológiai hálózat puffterületének övezete	X	X
3.2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	–	–
3.2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	–	–
3.3. Erdők övezete	X	X
3.3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	X
3.4. Tájképvédelmi terület övezete	X	X
3.5. Világörökség és világörökségi várományos területek övezete	–	–
3.6. Víztisztaság-védelmi terület övezete	–	–
3.7. Nagyvízi meder övezete	–	–
3.8. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	–	–
MEGYEI ÖVEZETEK		
3.9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	X	–
3.10. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	X	–
3.11. Tanyás területek övezete	–	–
3.12. Földtani veszélyforrás terület övezete	–	–

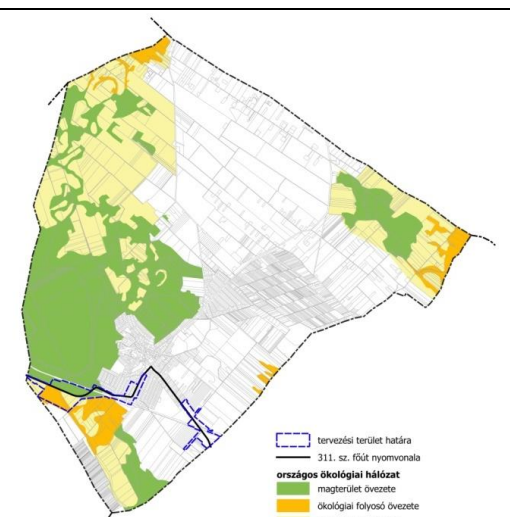
3.13. Egyedileg meghatározott megyei övezetek		
3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	–	–
3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	–	–
3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	X	teljes közig. ter.
3.13.4. Kertes mezőgazdasági területek övezete	X	–
3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	–	–

A fenti összefoglaló táblázat alapján jelen tervmódosítás tervezési területe az alábbi övezetekkel érintett:

- 3.1. Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete a 311. sz. főút mindkét oldalán a Tápió-Hajta Tájvédelmi Körzet (Farmosi Nagy-Nádas) környezetében jellemzően külterületen, kismértékben érintve a belterületet;
- 3.3. Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete a külterületen a Tápiószele felé eső vasúti keresztezés környezetében a 311. sz. főút déli oldalán;
- 3.4. Tájképvédelmi terület övezete külterületen a Hajta-patak mentén többszintű védelemmel biztosított terület környezetében és a belterület nyugati részén, a vasúti megállóhely, P+R parkolókat érintve;
- 3.13. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete.

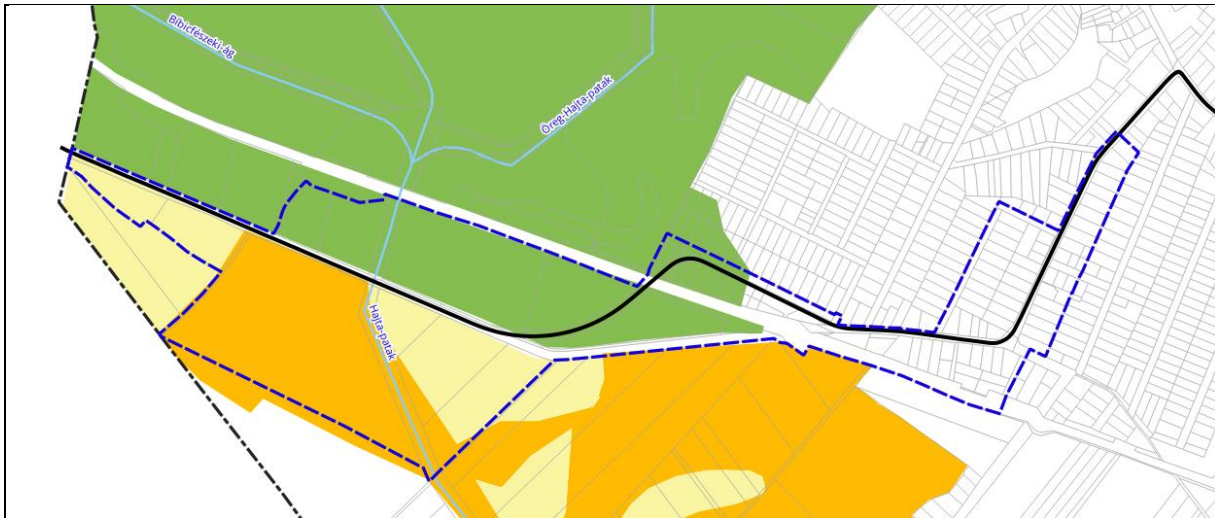
3.1. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A Trtv. szerinti országos ökológiai hálózat mindhárom övezete megtalálható Farmos közigazgatási területén az alábbiak szerint:

- Magterület A Tápió-Hajta Tájvédelmi Körzet vizenyős területeit: a Nyík-rét és Farmosi Nagy-nádas mocsarait, valamint a Rekettyés láprétjeit foglalja magába. - Ökológiai folyosó Az övezet a Hajta-patak és Rekettyés-ér menti természetközeli mocsaras, lápréti területeket tartalmazza. - Pufferterület Az övezetbe a magterület környezetében lévő természetközeli területek tartoznak.	 tervezési terület határa 311. sz. főút nyomvonala országos ökológiai hálózat magterület övezete ökológiai folyosó övezete pufferterület övezete
---	---

A tervezési területet az ökológiai hálózat valamennyi övezete érinti. A 311. sz. főút egykori nyomvonala (a mai nyomvonalától keletebbre) és a vasút közötti sáv, valamint a vasút északi oldalán a vasúti megállóhelytől nyugatra lévő terület a magterület övezetébe, míg a főút déli

oldalán lévő területek részben az ökológiai folyosó, részben a puffterület övezetébe soroltak.



Az országos ökológiai hálózat magterület övezetébe sorolt természetközeli terület a 311. sz. főút és a vasút között.



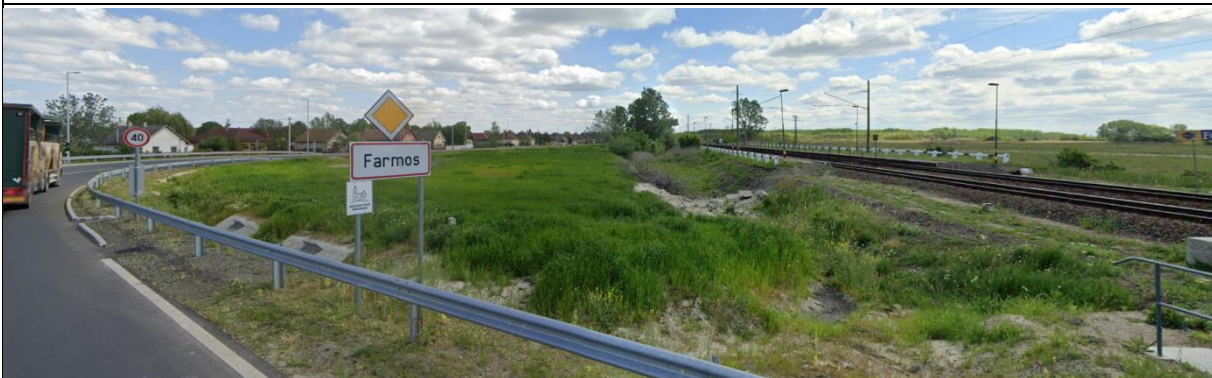
A 311. sz. főút 9+554 km szelvénytől kialakított közúti híd a Hajta-patak felett. Északi irányban, az út és a vasút közötti sáv az országos ökológiai hálózat magterület övezetébe sorolt.



A Hajta-patak közúti hídjáról a főút déli oldalán fekvő, részben az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó, részben a puffterület övezetébe sorolt területek.



A 311. sz. főút egykori és új nyomvonala közötti terület az országos ökológiai hálózat magterület övezetébe sorolt, amely a hatályos településrendezési tervek alapján általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba, illetve Ma-t jelű védett mezőgazdasági terület (ökológiailag érzékeny területen lévő általános mezőgazdasági terület) övezetbe tartozik.



A 311. sz. főút és a MÁV 120a. vasúti fővonal új szintbeli kereszteződése környezetében az országos ökológiai hálózat magterület övezetébe sorolt területek, amely a hatályos településrendezési tervek alapján zöldterület (közpark).

A tervezett kerékpárút nyomvonala a 311. sz. főút déli oldalán tervezett, így a Fejlesztés által az ökológiai hálózat mindhárom övezete érintett.

3.3. Erdők övezete

A Tápiószelével határos B tervezési területet a 311. sz. főút délnyugati oldalán érintik a Trtv. szerinti erdők és erdőtelepítésre javasolt területek övezetei. Az erdők övezetével érintett területek a hatályos TSZT szerint meglévő és tervezett erdőterületek, míg az erdőtelepítésre javasolt területként jelöltek általános mezőgazdasági területek.

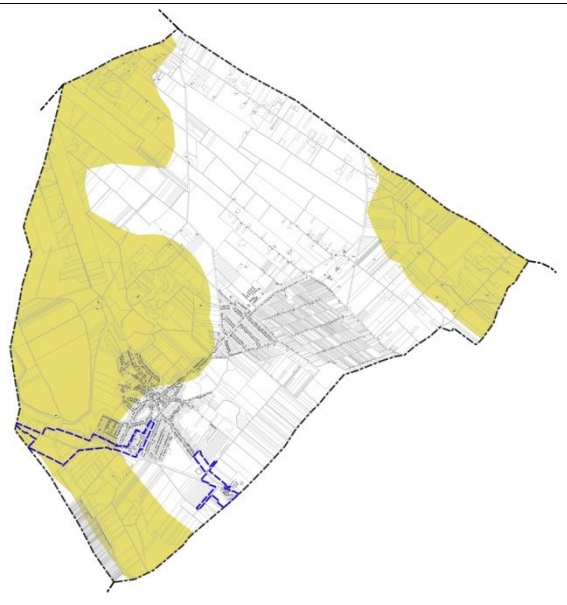


A B tervezési terület részét képező 0234/6 és 0234/7 hrsz telkek művelési ága a földhivatali nyilvántartás alapján erdő, továbbá a meglévő nemes nyáras faültetvény 1,2 ha nagyságú területrésze az Országos Erdőállomány Adattárban 20/P jelű erdőrészletként nyilvántartott terület.



3.4. Tájképvédelmi terület övezete

A Trtv. szerint tájképvédelmi terület övezetbe sorolt a közigazgatási terület nyugati részén a Hajta-patak, keleti részén a Rekettyés-éri csatorna környezetében lévő, többszintű védelemmel biztosított természetközeli területek, valamint a belterület nyugati része.



3.13. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

A PMTrT 3.13. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete Farmos teljes közigazgatási területét érinti.

A PMTrT 10. § alapján „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.”

Jelen tervmódosítás célja a 311. számú főút, Cegléd és Nagykáta közötti szakaszának fejlesztése párhuzamos kerékpárút fejlesztéssel. A műszaki terveket a szomszédos településekkel összehangoltan készítik. A tervezett kerékpárút részben turisztikai célokat is szolgál, így a tervezett módosítás megfelel a PMTrT 10.§ előírásainak.

2.3. Az OTrT egyéb előírásainak való megfelelés

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület

Farmos nem borvidéki település, így nem érintett borszőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott területekkel és szőlőültetvényi területekkel sem.

Gyümölcs termőhelyi kataszteri terület

Farmos község szerepel az országos gyümölcs termőhelyi kataszter adatbázisában, melyben az alábbi ingatlanok vannak nyilvántartva:

Hrsz	Teljes terület (ha)	Alkalmas terület (ha)	Gyümölcs	Bejegyzés éve
0116	115	63	SZILVA	1981
0197	71	45	SZILVA	1981
0204	37	37	SZILVA	1981
0209	16	6	MEGGY	1981
0213	29	29	MEGGY	1981
0216	30	29	SZILVA	1981
0217	30	26	SZILVA	1981
0161/1-15	17	15	MEGGY, SZILVA	1991
0202/30	1,9	1,75	SZILVA, BODZA	2007
0202/25-26	3,71	3,71	BODZA, SZILVA, MEGGY	2013
0202/31	9,49	9,49	MEGGY, SZILVA, ALMA, BODZA	2002
026/45	9,8	9,8	MEGGY, SZILVA, ALMA, SZAMÓCA	2002
026/47	2,5	2,5	MEGGY, SZILVA, ALMA, SZAMÓCA	2002
092/106	6,51	6,51	BODZA, MEGGY, SZILVA, ALMA	2002
0161/45	6,5	6,5	MEGGY, SZILVA, ALMA, KAJSZI, DIÓ	1996
0210/14-17	3,1	3,1	KAJSZI, MEGGY, SZILVA, ALMA, BODZA	2013
0202/31	9,4936	9,4936	meggy, szilva, alma, bodza, DIÓ	2021
0210/14	0,9568	0,9568	meggy, szilva, alma, bodza, DIÓ	2021
0210/15	0,8046	0,8046	meggy, szilva, alma, bodza, DIÓ	2021
0210/16	0,6896	0,6896	meggy, szilva, alma, bodza, DIÓ	2021
0210/17	0,5747	0,5747	meggy, szilva, alma, bodza, DIÓ	2021

A fenti ingatlanok (és az utódtelekeik) a tervezési területen kívül helyezkednek el.

2.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott fejlesztést és településrendezési eszköz módosítást befolyásoló – vonatkozó megállapításai

2.4.1. Tápiószentmárton településrendezési eszközei

Tápiószentmárton Nagyközség Településszerkezeti tervét a 68/2020. (X.22.) Kt. számú határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát a 7/2020. (X.22.) önkormányzati rendelettel állapította meg a Képviselő-testület, amelyeket a Budapest – Újszász vasúti vonalszakasz korszerűsítése tárgyában lehatárolt területre vonatkozóan a 82/2023. (X.17.) Kt. számú határozat és a 9/2023. (X.18.) önkormányzati rendelet módosított.

A tervek alapján a 311. sz. főút közúti közlekedési terület, a MÁV 120a. sz. vonala kötőtpályás közlekedési terület. A csatlakozó részen a 311. sz. főút és a vasút közötti sáv általános mezőgazdasági terület, a vasúttól északra lévő természetközeli területek korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági területként megállapítottak, míg a 311. sz. főút déli oldalán védelmi és gazdasági célú erdőterületek húzódnak.

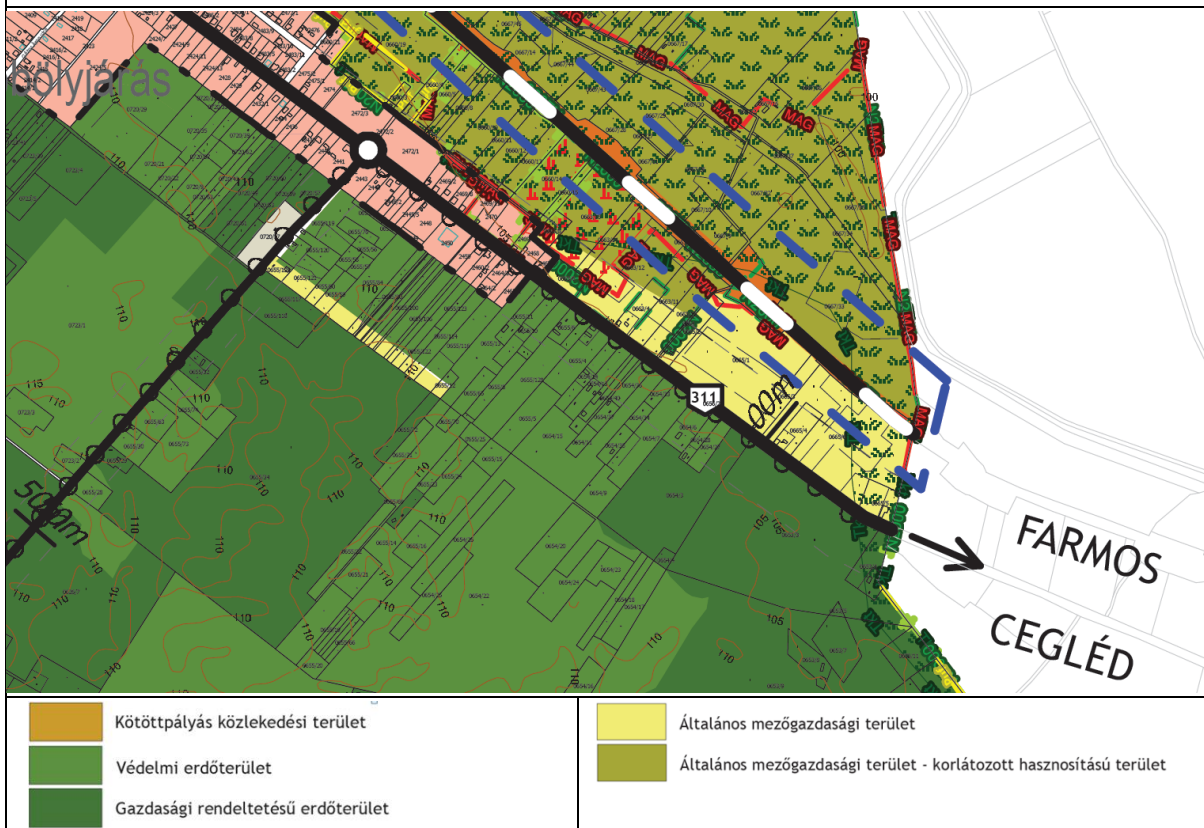
FARMOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
A 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETEN

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

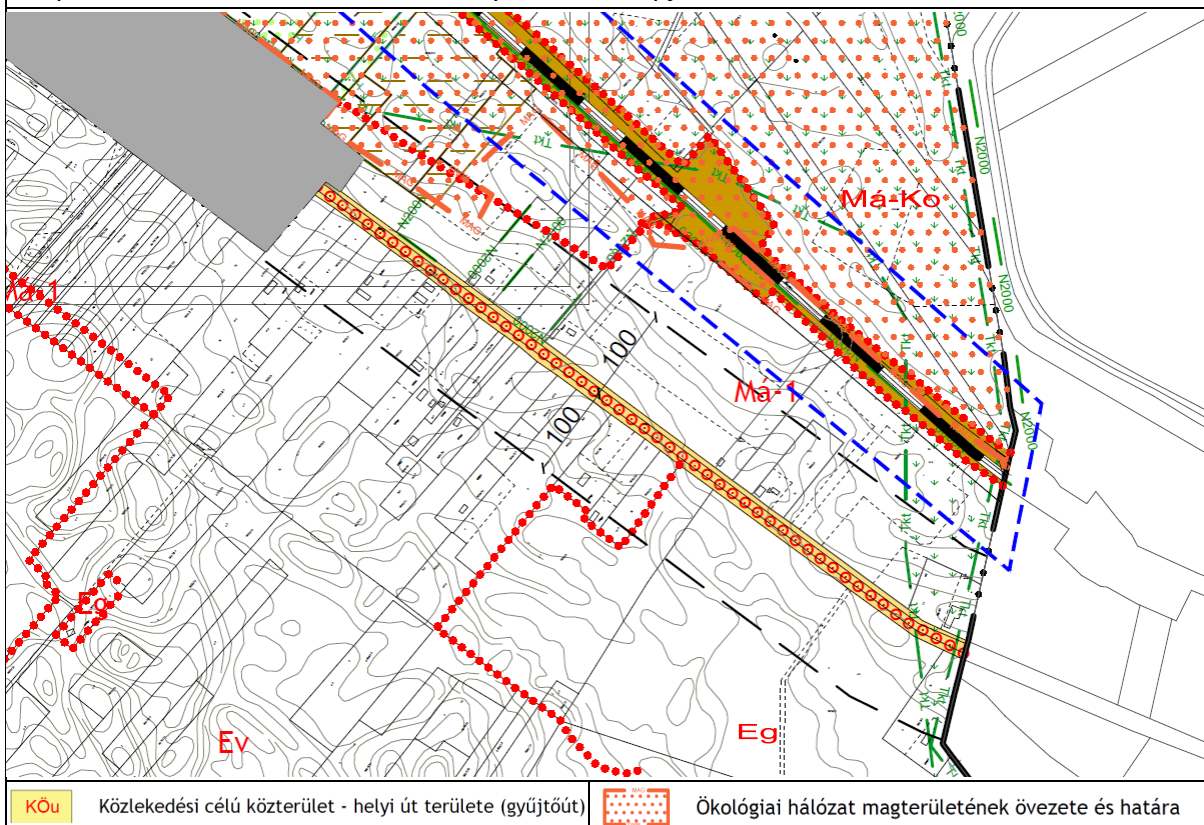
a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

2025. június

Tápiószentmárton Településszerkezeti tervlapja:



Tápiószentmárton külterületi szabályozási tervlapja:



KÖK	Kötőpályás közlekedési terület - vasút	a kerékpárút jelének magyarázata hiányzik a jelkulcsból
-----	--	---

2.4.2. Tápiószele településrendezési eszközei

Tápiószele Településszerkezeti tervét a 74/2008. (05.14.) határozattal, a Helyi építési szabályzatot és az annak mellékletét képező szabályozási terveket a 11/2008. (V. 19.) önkormányzati rendelettel fogadta el a Képviselő-testület.

A csatlakozó részen Tápiószelén a 311. sz. főút belterületi szakasza mentén – a főút és a vasút közé ékelődő farmosi Virágmag Kft. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt telephelye mellett közvetlenül – lakóterületek, külterületi szakasza mentén tervezett falusias lakóterület és általános mezőgazdasági terület helyezkedik el.

A tápiószelei Koczkás utca településhatárnál véget érő szakasza zsákutca, azonban az utolsó tápiószelei telek és a telephely között kaput nyitottak.



Tápiószele, Koczkás utca utolsó lakóházai és a Virágmag Kft. farmosi telephelye

A Farnos közigazgatási területén, a 311. sz. főút és a vasút nyugati kereszteződésétől délre induló, a Tápiószele vasútállomásra vezető 31319 j. mellékút (Rákóczi utca) a település központjában köt vissza a 311. sz. főútba.

Tápiószele szabályozási terve (kül- és belterületi) a farmosi határ mentén:



3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Farmos hatályos Településrendezési Eszközei 2024-ben kerültek jóváhagyásra. A településrendezési terveket a PESTTERV Kft. (1085 Budapest, Kőfaragó utca 9.) készítette, a vezető településtervező Mátyás-Varga Eszter.

A Településszerkezeti tervet a 153/2024. (XII.17.) határozattal fogadták el, a Helyi építési szabályzatot és az annak mellékletét képező szabályozási terveket a 14/2024.(XII.17.) önkormányzati rendelettel. A tervek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült, így **a hatályos HÉSZ a 2021. július 15-én hatályos OTÉK-on alapul.**

A településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) az alábbi közlekedési elemeket jelöli:

- a 311. sz. főút nyomvonalát;
- a 3117. települési főutat és a települési gyűjtőutakat;
- a Budapest – Újszász – Szolnok vasútvonalat.

A „Farmos, 311. sz. főút és a 120. sz. vasútvonal csomópontjának fejlesztése” megnevezésű közlekedésfejlesztési projekt során módosított nyomvonalat ugyan tartalmazza a hatályos településszerkezeti terv, de azt nem a tényleges nyomvonalon, hanem attól északra, a Vasút utca ma kiszolgáló útként használt részén jelöli. A korábbi nyomvonalat, ami ténylegesen ma már csak a mezőgazdasági területeket szolgálja ki, de még állami terület, települési gyűjtőútként határozza meg.

A településszerkezeti terven közlekedési területként meghatározottak a kiszolgáló utak is.

A TSZT tervlap nem jelöli az országos és megyei Szerkezeti tervekben feltüntetett országos kerékpárutak nyomvonalát.

Zöldterületként meghatározott a P+R parkolók környezetében a vasút és a 311. sz. főút közötti terület. Ezeket a területeket ténylegesen még nem alakították ki közparkként.

A tápiószelei határnál sok évtizede kialakult ipari telephelyek (Bayer Kft. és Virágmag Kft.) Gksz területfelhasználásúak, a már a második világháború előtt SELECTA vetőmagfeldolgozó néven működő Virágmag Kft. telephelye „tervezett” kereskedelmi szolgáltató terület (korábban ipari terület volt).

A szabályozási terv összhangban van a településszerkezeti tervvel.

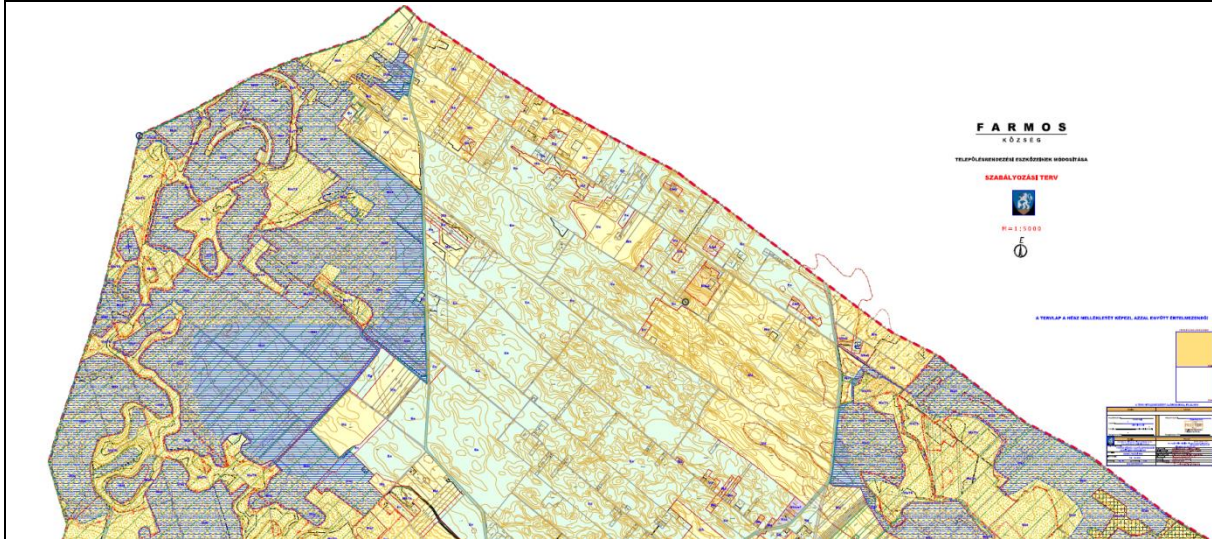
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

Hatályos településszerkezeti terv (TSZT; M=1:10.000)

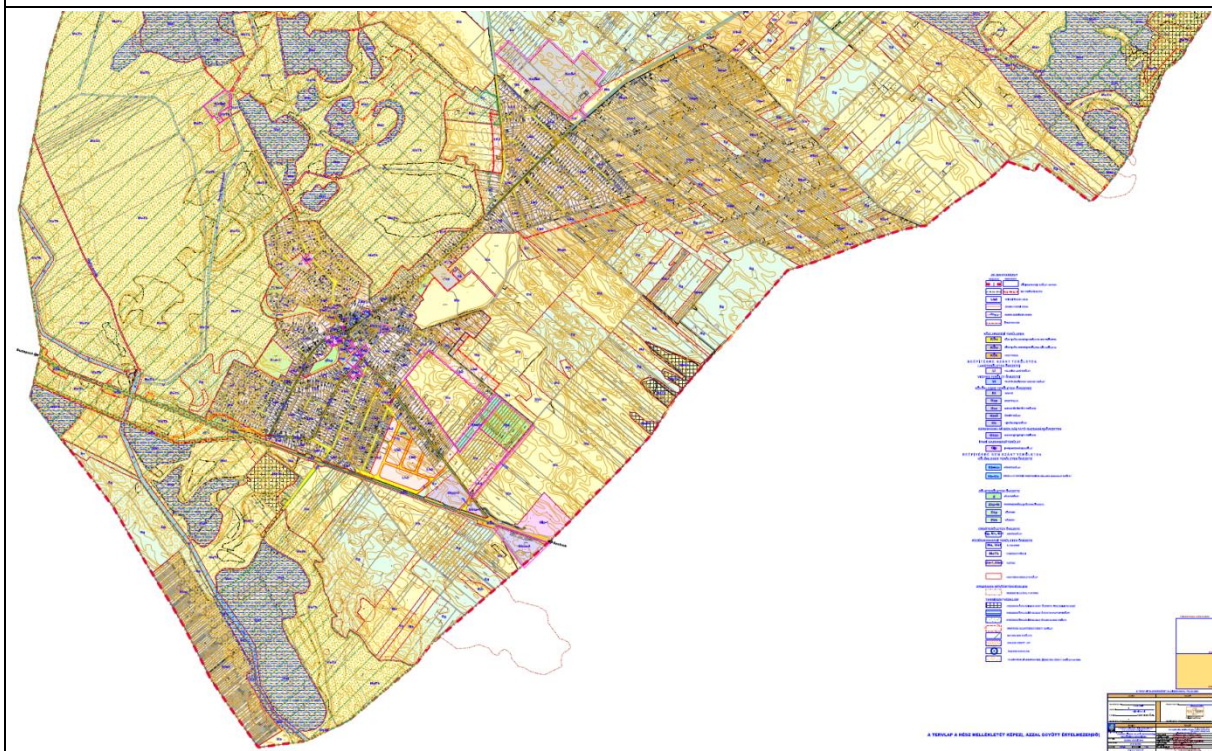


Hatályos Szabályozási terv tervlapjai (M=1:5.000)

SZT-A



SZT-B

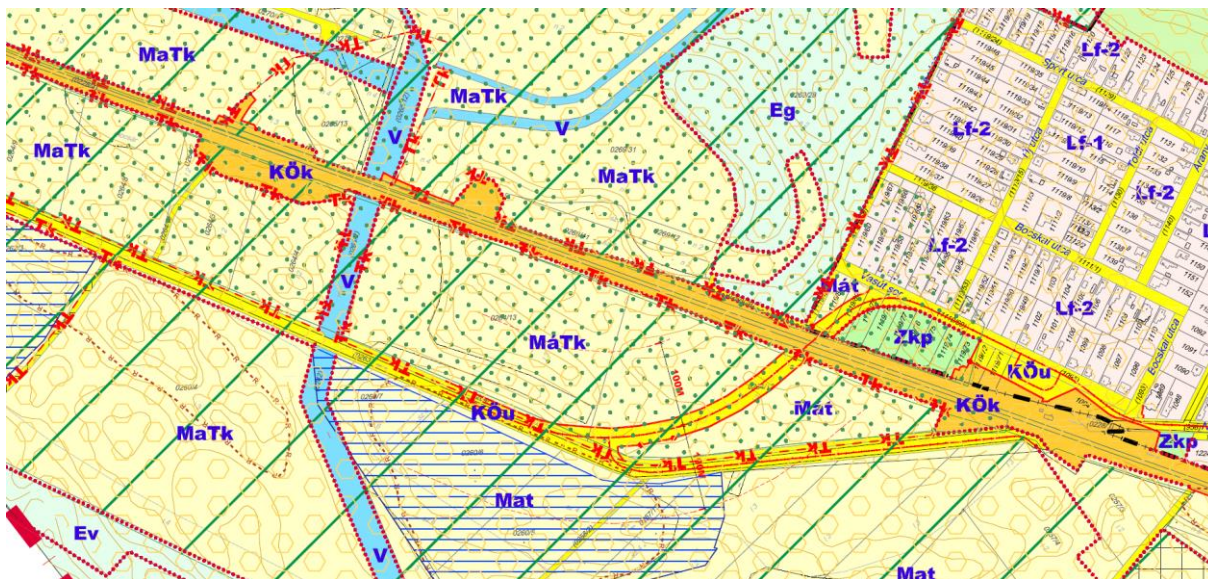


A hatályos tervek alapján a 311. sz. főút

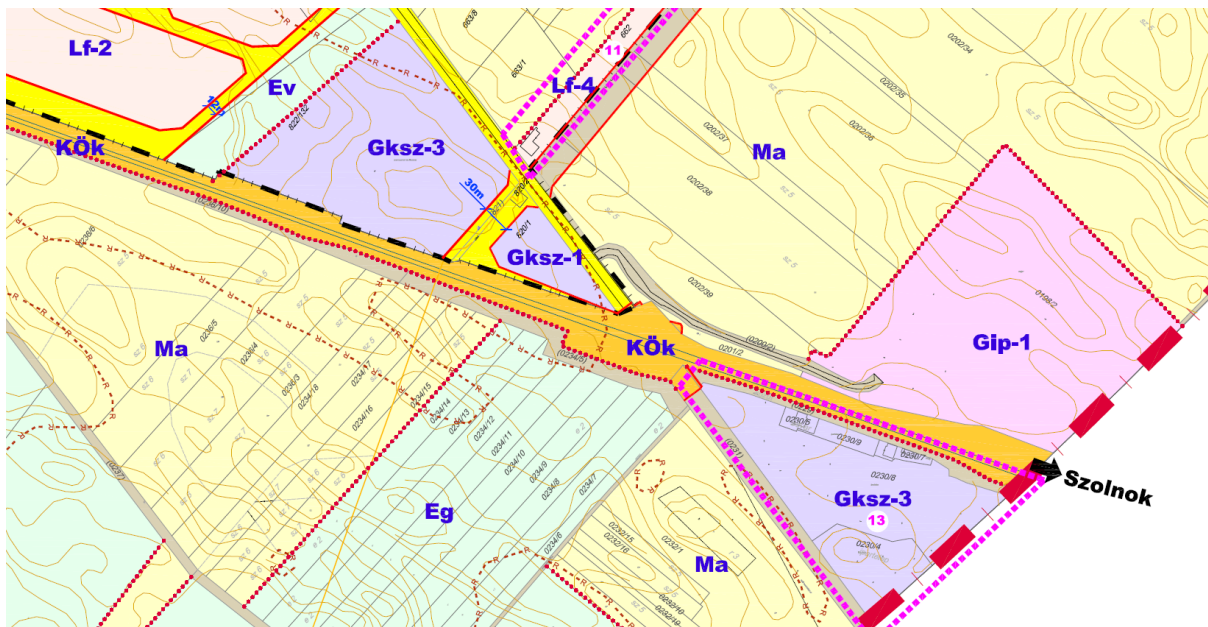
- külterületi szakasza mentén a Tápíószentmárton felé eső nyugati részen védett és általános mezőgazdasági területek és a Hajta-patak vízgazdálkodási területe, a Tápíószele irányába eső keleti részen gazdasági erdő, általános mezőgazdasági területek és kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek helyezkednek el, valamint a vasút kötőtpályás közlekedési területe;

- belterületi szakasza mentén elsősorban beépítésre szánt falusias lakóterületek (és tervezési területen kívül településközponti (vegyes és intézményi) területek, illetve három kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület) található, valamint a beépítésre nem szánt területek közül zöldterületek (közpark, közkert), általános mezőgazdasági területek és védelmi erdőterület is.

Az A terület egy része (külsőterület és a vasútállomás - buszforduló környéke) a szabályozási terven:



A B terület (tápiószelei határ) a szabályozási terven:



A meglévő és tervezett kerékpárutakat sem a településszerkezeti terv, sem a szabályozási terv nem jeleníti meg.

3.2. A hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

Farmos község Helyi Építési Szabályzatát a 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelettel fogadta el a Képviselő-testület.

A tervezési területre vonatkozó szabályozási terv a HÉSZ 2. melléklete szerinti SZT-B jelű tervlap. A hatályos szabályozási terv alapján a 311. sz. főút nyomvonala a teljes közigazgatási területen KÖu jelű Közúti közlekedési terület övezetbe sorolt. A Budapest – Újszász – Szolnok vasútvonal és a vasútállomás KÖk jelű vasúti közlekedési terület övezetbe tartozik. A szabályozási tervlap - a TSZT tervlaphoz hasonlóan - nem jelöli az országos és megyei Szerkezeti tervekben feltüntetett országos kerékpárutak nyomvonalát.

A Közlekedési terület övezet építési előírásai

Farmos helyi építési szabályzata (HÉSZ) a Közlekedési terület övezetre az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

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:.... (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 42. § [Kök övezet részletes előírásai] (1) Kök jelű övezet előírásai: a) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0 b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5 (2) A vasutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.

Építési övezetek

A tervezési terület A jelű részén a 311. sz. főút mentén jelölt lakóterületek Lf-2 jelű falusias lakóterület, a B részén Lf-3 és Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezetekbe soroltak.

Farmos helyi építési szabályzata (HÉSZ) a tervezési terület Lf építési övezeteire az alábbi főbb beépítési paramétereket határozza meg:

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 beépítéseknél az építési vonal a telekhatáron van.
(5) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
...

Az Lf-2, Lf-3 és Lf-4 építési övezetek beépítési határértékeit a HÉSZ normaszövegében határozták meg, mi az áttekinthetőség kedvéért táblázatba rendezzük.

		beépítési mód	ki- alakítható építési telkek legkisebb területe	legkisebb beépíthető telek- terület	a beépítésnél alkalmazható			
					terepszint feletti legnagyobb beépítettség	terepszint alatti legnagyobb beépítettség	legnagyobb épület- magasság	legkisebb zöldfelületi arány
			(m ²)	(m ²)	(%)	(%)	(m)	(%)
22. §	Lf-2	Oldalhatáron álló		700	30	30	6,0	40
23. §	Lf-3	Oldalhatáron álló		700	30	30	6,0	40
24. §	Lf-4	Szabadon álló	2000		20	20	5,5	40

A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül kell legyen.

A közműellátás mértéke az Lf-2 és az Lf-3 építési övezetben teljes, az Lf-4 építési övezetben részleges.

Az elhelyezhető rendeltetések:

22. § Lf-2, (2) bekezdés	23. § Lf-3, (2) bekezdés	24. § Lf-4, (2) bekezdés
Az építési övezetben elhelyezhető épület:		
a) lakóépület lehet két lakással	a) legfeljebb négylakásos lakóépület,	a) legfeljebb kétlakásos lakóépület
b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetést,	b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetést,	b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetést
c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,	c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,	
d) igazgatási, iroda rendeltetést	d) igazgatási, iroda rendeltetést	
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést	e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést,	
f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést	f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést	
g) sport rendeltetést	g) sport rendeltetést	
tartalmazhat.		

A B jelű tervezési területen a Bayer Hungaria Kft. telephelye melletti, jelenleg beépítetlen telek Gksz-1 jelű, a Virágmag Kft. telephelye Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe sorolt. Farmos helyi építési szabályzata (HÉSZ) az érintett Gksz építési övezetekre az alábbi szabályokat állapítja meg:

A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános és részletes előírásai	
28. § [Általános előírások]	
(1) A Gksz építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:	
a) Környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,	
b) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el , de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.	
(2) A Gip építési övezetekben ..	
(3) Az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.	
(4) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:...	
(5) A gazdasági építési övezetekben megadott legnagyobb épületmagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez technológiai okból szükséges létesítmények, toronyszerűnek minősülő építmények, valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni, a toronyszerű építmény magassága – antennatartó torony kivételével – legfeljebb a megengedett épületmagasság négyszerese lehet.	
(6) Az építési övezetek területén a lakó-, vegyes területek felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes védőzöldsáv alakítandó ki.	

		beépítési mód	az építési telek legkisebb területe	a beépítésnél alkalmazható			
				terepszint feletti legnagyobb beépítettség	terepszint alatti legnagyobb beépítettség	legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelületi arány
			(m ²)	(%)	(%)	(m)	(%)
29. §	Gksz-1	Szabadon álló	1500	40	40	7,0	30
31. §	Gksz-3	Szabadon álló	5000	40	40	8,5	30

A közműellátás mértéke: teljes

A belterület beépítésre nem szánt területeinek övezetei

A belterületen a közlekedési területeken kívül beépítésre nem szánt területek az A jelű tervezési területen vannak, a vasút és a Vasút sor között. A főút külterület felé eső nyugati oldalán lévő terület Má-t jelű védett mezőgazdasági övezetbe tartozik, az út másik oldalán a vasúti megállóhely és buszforduló, és a P+R parkolóktól keletre és nyugatra Zkp jelű közparki zöldterület övezetek jelöltek. A zöldterületek vizsgálatakor figyelembe kell vennünk, hogy a Zkp övezetek méretük miatt nem felelnek meg az OTÉK (2021. 07. 15-i állapotában) az 1. melléklet 71. pontja szerinti definíciónak, ezért vizsgáljuk a közkert övezet előírásait, valamint a 2 övezet közötti különbségeket és azonosságokat.

OTÉK 1. melléklet:

67. Közkert: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.
71. Közpark: több funkciót szolgáló, legalább 1 ha nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület, amelynek legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb, amelyet bárki használhat.

Farmos helyi építési szabályzata (HÉSZ) a zöldterület építési övezetre az alábbi főbb beépítési paramétereket határozza meg:

Zöldterületek általános előírásai
44. § [Általános előírások] (1) A zöldterületeken a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér), a terület fenntartásához szükséges épület valamint emlékmű, köztéri szobor, szökőkút, kerti medence is helyezhető el, amennyiben ezt a részletes övezeti előírások nem korlátozzák. (2) A zöldterületek zöldfelületi fedettségét legalább 75%-ban biztosítani kell. (3) A zöldterületek, kiterjedésük függvényében közparki (Zkk) és közparki (Zkp) övezetekbe soroltak.

46. § [Zkp, közparki zöldterületi övezet részletes előírásai]	45. § [Zkk, közparki övezet részletes előírásai]
(1) Az övezet paraméterei: a) Legkisebb beépíthető telekméret 10.000 m² b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 3,0 c) Legnagyobb épületmagasság (m) 5,0 d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 80	(1) Az övezet paraméterei: a) Legkisebb beépíthető telekméret 3.000 m² b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 3,0 c) Legnagyobb épületmagasság (m) 3,0 d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 75
(2) A közparkban létesíthető épület, építmény és szilárd burkolat a terület ökológiai szempontból legkevésbé érzékeny felületein alakítható ki.	(2) A közparkban létesíthető épület, építmény és szilárd burkolat a terület ökológiai szempontból legkevésbé érzékeny felületein alakítható ki.
(3) A közparkban létesíthető épület, építmény és szilárd burkolat a terület ökológiai folyosóhoz nem tartozó, valamint azzal közvetlenül nem határos részén helyezhető el. Az ökológiai folyosóhoz tartozó részek természetközeli zöldfelületként tartandók fenn, illetve alakíthatók ki.	
(4) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér), valamint a terület fenntartásához szükséges épület és a zöldterület rendeltetésének megfelelő szolgáltató - vendéglátó épület helyezhető el. Az övezetben emlékmű, köztéri szobor, díszkút is elhelyezhető.	(3) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér), valamint a terület fenntartásához szükséges épület és a zöldterület rendeltetésének megfelelő szolgáltató - vendéglátó épület helyezhető el. Az övezetben emlékmű, köztéri szobor, díszkút is elhelyezhető.
(5) Az övezet telkein a minimum 80%-nyi zöldfelület legalább 60%-a fásított területként alakítandó ki.	
(6) A melléképítmények közül közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; a 6 m-es magasságot meg nem haladó, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop is elhelyezhető.	(4) A melléképítmények közül közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; a 6 m-es magasságot meg nem haladó, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

A külterület övezetei

Az A jelű tervezési területen Má-t és Má-Tk jelű védett mezőgazdasági övezetek (ökológiailag érzékeny területen lévő általános mezőgazdasági területek) vannak. A szabályozási terv ezeket az övezeteket „Mát”, (helyenként Mat) és „MáTk” (helyenként MaTk) jellel jelöli.

A B jelű tervezési területen Má (a szabályozási terven Ma) jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe és, -a szabályozási terv szerint-, Eg jelű gazdasági erdőterület övezetbe sorolt

területek. A HÉSZ normaszövege nem állapít meg Eg övezetet, így rá vonatkozó szabályokat sem, bár az alábbi 48. § alapján meghatározott az elhelyezhető építmények köre.

Az erdőövezetek általános előírásai
48. § [Általános előírások] (1) Az erdő övezetek telkei az üzemtervben meghatározott rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek. Az övezetekben a rendeltetésnek megfelelő létesítmények helyezhetők el. (2) Az erdő övezetekben kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, építmény. (3) Az övezetekben kerítés csak természet- és vadvédelmi vagy közbiztonsági céllal létesíthető, az erdészeti hatóság engedélye alapján. Épület a gazdasági célú övezetben építhető, jelen szabályzat előírásainak megfelelően.
49. § [Ev, védelmi erdő övezet részletes előírásai]...
50. § [Ee, egyéb erdő övezet részletes előírásai]....

A mezőgazdasági övezetek általános előírásai
51. § [Általános Előírások] (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető. (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik. (3) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le. A beépítetlen telek, vagy telekrész indokolt esetben legfeljebb 0,8 m magasságban vezetett kisértővel elektromos vezetékekkel („villanypásztor”) keríthető le. (4) Az övezetek területén épület, építmény (kivétel a kerítés) csak szabadon állóan helyezhető el. (5) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.
52. § [Má, általános mezőgazdasági (a gazdálkodást szolgáló építmények elhelyezését megengedő területek) övezet részletes előírásai] (1) A övezetben beépíthető legkisebb birtoktest és a létesíthető beépítés fő paramétereit az alábbi előírások tartalmazzák. a) A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m ²) 50.000 b) A birtoktest összterülete alapján alkalmazható beépíthetőségi maximum (%) 1,0 c) A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m ²) 10.000 d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 55 e) A birtoktest részét nem képező legkisebb beépíthető önálló telek területe (m ²) 10.000 f) Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 0,5 g) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 75 h) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5 (2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, valamint a beépítési előírásoknak megfelelően a birtokközpont telkén lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó egyéb épület is létesíthető. (3) A kialakítható lakóépületben legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két vendéglakás létesíthető. (4) A birtoktest képzés esetén a birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m ² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

(5) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 250 m-re kell lennie a szerkezeti terven ábrázolt belterületi határtól.

(6) Birtoktest és birtokközpont részét nem képező telken, ha területe legalább 10.000 m², a megengedett beépítés legfeljebb 3%.

(7) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez technológiai okokból szükséges üzemi építmények (silók) legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(8) Az övezetben épület, építmény (kerítés kivételével) csak szabadon állóan helyezhető el. Legalább 12 m mélységű elő- és hátsókertet, a szomszédos telekhatártól pedig minimum 10 méter oldalkertet kell biztosítani.

(9) Az övezetben a melléképítmények közül közműcsatlakozási és -pótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény; kerti építmény; állatól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

53. § [Az Má-Tk és Má-t jelű védett mezőgazdasági övezetek (ökológiailag érzékeny területen lévő általános mezőgazdasági területek) részletes előírásai]

(1) A természet- és tájvédelmi területek mezőgazdasági övezeteit a védett természeti területek és a védetté nem nyilvánított természeti területek alkotják. A védett természeti területek külön országos vagy helyi rendelettel védetté nyilvánított területek: tájvédelmi körzethez tartozó és Natura2000 területek, helyi védettségű természetvédelmi területek, a természetvédelemről szóló törvény ereje által („ex lege”) védett természeti területek, továbbá az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek.

(2) Az övezetekre vonatkozó általános előírások:

a) az övezetekben új épület csak a táj- és természetvédelem érdekében és a terület természeti állapotának fenntartása, a táj gondozása érdekében építhető, egyéb épület nem építhető.

b) a meglévő épületek a szintterület növelése nélkül felújíthatók, amennyiben funkciójuk a terület táj- és természetvédelmi rendeltetését nem zavarja,

c) toronyszerű építmény – kilátó kivételével – nem létesíthető,

d) az övezetekben az épületmagasság legfeljebb 4,5 m,

e) az övezetekben beépíthető telekminimumot el nem érő területeken új épület nem létesíthető, a meglévők a szintterület növelése nélkül helyben felújíthatók.

f) Az övezetekben szint alatti építmények, valamint távközlési magasépítmény, adótorony nem létesíthető.

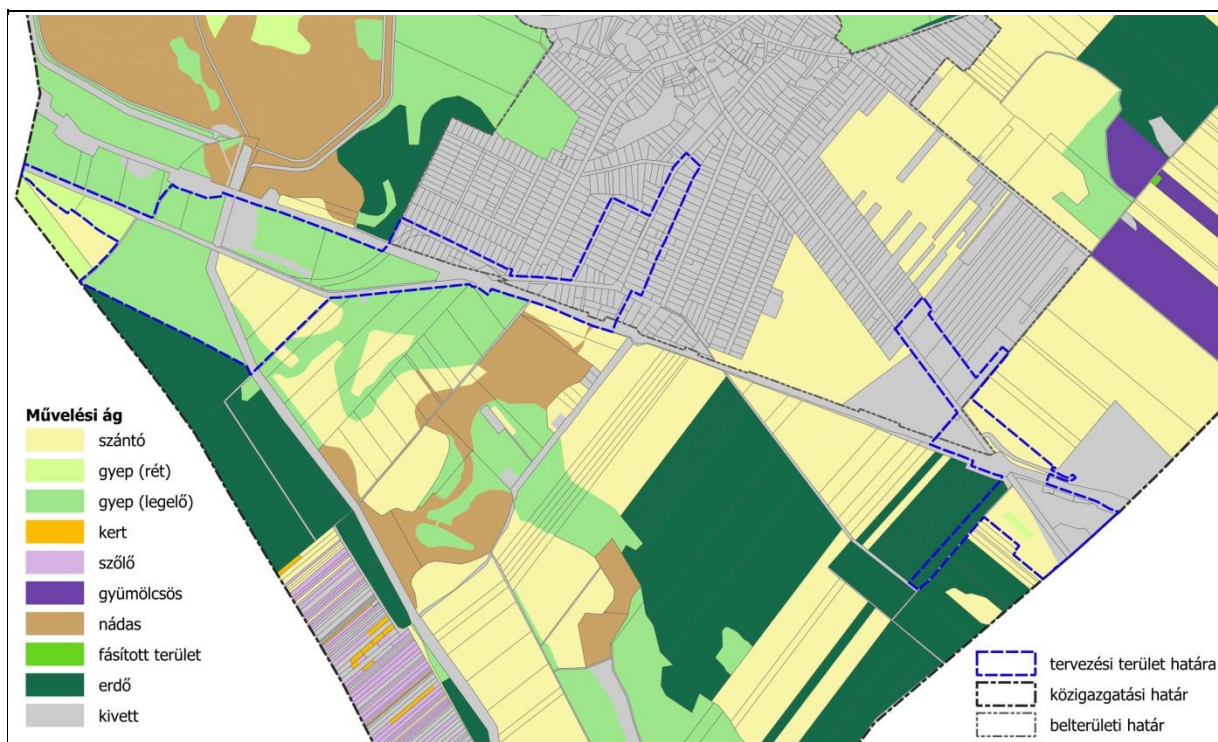
(3) A Tápió – Hajta Vidéke Tájvédelmi Körzethez (TK) tartozó területek felhasználási és beépítési előírásait a TK Kezelési Terve rögzíti, ezek mellett a (2) bekezdés előírásai is betartandók.

(4) A TK területén levő Má-Tk mezőgazdasági övezetben csak a 10 ha-t meghaladó területek építhetők be legfeljebb 0,1 %-ban, az ennél kisebb területeken épület és építmény nem helyezhető el.

(5) A védett övezetek területén 10.000 m²-nél kisebb telkek nem alakíthatók ki, az azonos övezethez tartozó telkek összevonhatók.

4. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

4.1. Tájhasználat



A tervezési terület és környezetének művelési ágak szerinti megoszlása

A földhivatali nyilvántartás alapján a város belterülete – néhány legelő és szántó művelési ágban lévő terület kivételével – művelés alól kivett terület, a külterületen a mezőgazdasági tájhasznosítás dominál: a természet- és tájvédelmi oltalom alá eső területeken a gyepgazdálkodás (rét és legelő), azon kívül a szántóföldi művelés a jellemző, de kisebb arányban vannak kertgazdálkodással, gyümölcsstermesztéssel és szőlőműveléssel fenntartott területek is, illetve jelentős az erdőterületek, valamint a nádasok aránya is.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) és (5) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és jó termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti Farmos közigazgatási területét.

A 311. sz. főút nyomvonala művelés alól kivett közterület, amely a tervezési terület viszonylatában

- külterületen gyepgazdálkodási rét és szántó művelésű területek között halad, illetve művelés alól kivett területek mentén;
- a belterületen művelés alól kivett területeken.

A B tervezési területet érinti – a 0234/6 és 0234/7 hrsz telkeken lévő – az Országos Erdő Adattárban 20/P jelű erdőrészletként nyilvántartott terület, és a belemetsződő 20/NY7 jelű

nyiladék. Az adattári nyilvántartás alapján a közösségi tulajdonban lévő nemes nyáras faültetvény elsődleges rendeltetése alapján gazdasági (faanyagtermelő) célokat szolgál.

4.2. Zöldfelület

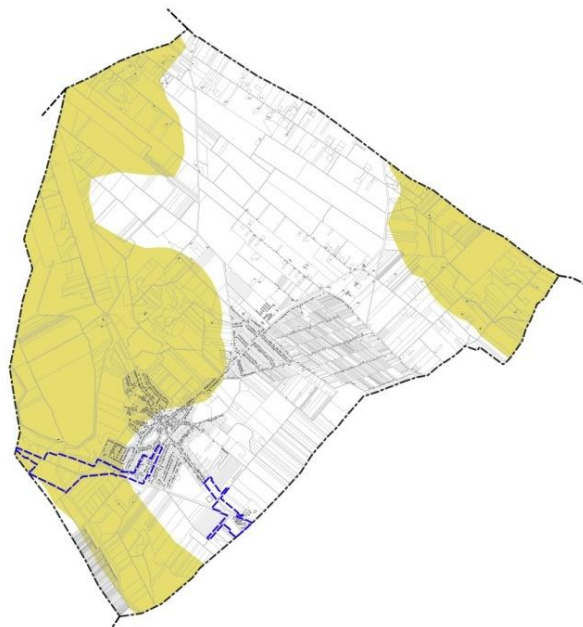
A 311. sz. főút mentén a tervezési területet érintően a hatályos településrendezési eszközökben az autóbusz megállóhely (forduló) és a vele közvetlen szomszédos vasútállomás két oldalán két eltérő méretű Zkp jelű közpark van kijelölve. A nyugati zöldterület nagysága 8120 m², a keleti 1000 m². Mindkét terület önkormányzati tulajdonban van, az érintett telkek a földhivatali nyilvántartás alapján „beépítetlen területek”, nem közterületek. Továbbá a meglévő állapot alapján egyik sincs közcélú zöldfelületként kialakítva. A nagyobbik terület jellemzően gepes, de a főút nyomvonalevezetésének módosításakor rakodóterületként használták, amelynek következtében kavicsos, degradált foltokkal tarkított, a kisebbik terület spontán erdősült. Fontos kiemelni, hogy a hatályos tervben közparkként kijelölt zöldterületek a méretük alapján közkertnek minősülnek.

4.3. Védett, védendő táji- természeti értékek, területek

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező tájképvédelmi terület övezetbe sorolja

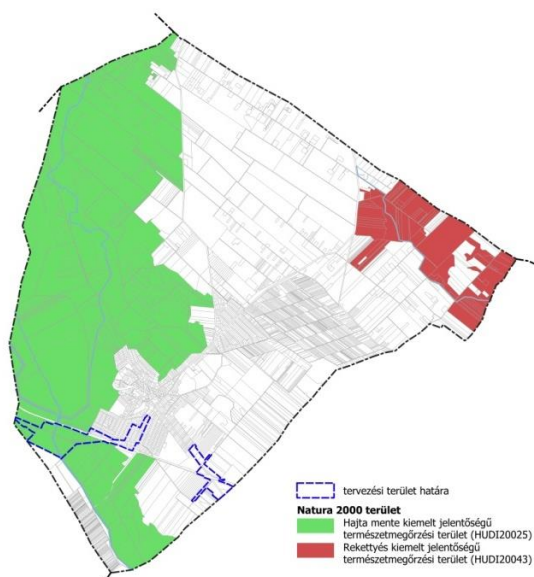
- a közigazgatási terület nyugati részén a **Hajta-patak menti, többszintű védelemmel biztosított természetközeli területeket**, s e területhez kapcsolódóan a belterület északnyugati részét, valamint
- a közigazgatási terület északnyugati részén, a **Rekettyés-éri csatorna környezetében lévő**, ugyancsak **többszintű védelem alatt álló természetközeli területeket**.



Nemzetközi jelentőségű védett természeti területek – Natura 2000 terület

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természet-védelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján Farnos területét a következő Natura 2000 területek érintik:

- a település közigazgatási területének nyugati részén, a Hajta-patak mentén a **Hajta mente kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület** (kódszám: HUDI20025), valamint
- a közigazgatási terület északkeleti részén a **Rekettyés kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület** (kódszám: HUDI20043).



Hajta mente kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI20025)

Település	Érintett terület (ha)	Település területének érintettsége (%)
Farmos	1483	36,96

A Natura 2000 lehatárolás **magába foglalja a 311. sz. főút telkét** és több helyen belemetsz a **vasút telkébe is**. A Natura 2000 védettséggel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) Miniszteri rendelet nem tartalmazza a vasút telkét (0228/4 hrsz.)

Jelölő élőhelyek (a *-gal jelöltek kiemelt jelentőségű közösségi élőhelytípusok): Pannon szikes sztyeppék és mocsarak (1530) * / Alföldektől a hegyvidékekig előforduló vízfolyások Ranunculion fluitantis és Callitriche-Batrachion növényzettel (3260) / Síksági pannon löszgyepek (6250) * / Pannon homoki gyepek (6260) * / Kékperjés láprétek, meszes, tőzeges vagy agyagbemosódásos talajokon (Molinion caeruleae) (6410) / Mészkevelő üde láp- és sásrétek (7230) / Enyves éger (Alnus glutinosa) és magas kőris (Fraxinus excelsior) alkotta ligeterdők (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (91E0) * / Euro-szibériai erdőssztyepp-tölgyesek tölgyfajokkal (Quercus spp.) (91I0) *

Jelölő fajok:

Növény(ek): homoki nőzirom (*Iris humilis ssp. arenaria*)

Állat(ok): lápi póc (*Umbra krameri*) / vöröshasú unka (*Bombina bombina*) / kiséfcskú aszat (*Cirsium brachycephalum*) / vérfű-hangyaboglárka (*Maculinea teleius*) / skarlátbogár (*Cucujus cinnaberinus*) / szarvasbogár (*Lucanus cervus*) / réti csík (*Misgurnus fossilis*) / vágó csík (*Cobitis taenia*) / nagy tűzlepke (*Lycaena dispar*) / szivárványos ökle (*Rhodeus sericeus amarus*) / mocsári teknős (*Emys orbicularis*) / nagy szikibagoly (*Gortyna borelii lunata*)

A természetmegőrzési terület fenntartási terve 2014-ben elfogadásra került.

Rekettyés kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI20043)

Település	Érintett terület (ha)	Település területének érintettsége (%)
Farmos	229,1	5,71

Jelölő élőhelyek (a *-gal jelöltek kiemelt jelentőségű közösségi élőhelytípusok): Pannon szikes sztyeppék és mocsarak (1530) * / Pannon homoki gyepek (6260) * / Kékperjés láprétek, meszes, tőzeges vagy agyagbemosódásos talajokon (*Molinia caerulea*) (6410) / Mészkedvelő üde láp- és sásrétek (7230)

Jelölő fajok:

Növény(ek): kiskécskű aszat (*Cirsium brachycephalum*)

Állat(ok): ürge (*Spermophilus citellus*) / vöröshasú unka (*Bombina orientalis*)

A természetmegőrzési terület fenntartási terve 2014-ben elfogadásra került.

Országos jelentőségű természetvédelmi területek és értékek

- országos jelentőségű védett természeti terület

A közigazgatási területen egy országos jelentőségű védett természeti terület található, melynek egy része fokozott védelemben részesül.

Név:	Tápió-Hajta Vidéke Tájvédelmi Körzet
Törzskönyvi szám:	287/TK/98
Védettségi szint:	országos jelentőségű, egyedi
Hatályba lépés éve:	1998
Kiterjedése:	4 128,03 hektár
Ebből fokozottan védett:	118,75 hektár
Érintett települések:	Farmos, Gomba, Nagykáta, Szentmártonkáta, Tápióbicske, Tápiógyörgye, Tápióság, Tápiószentmárton, Újszász

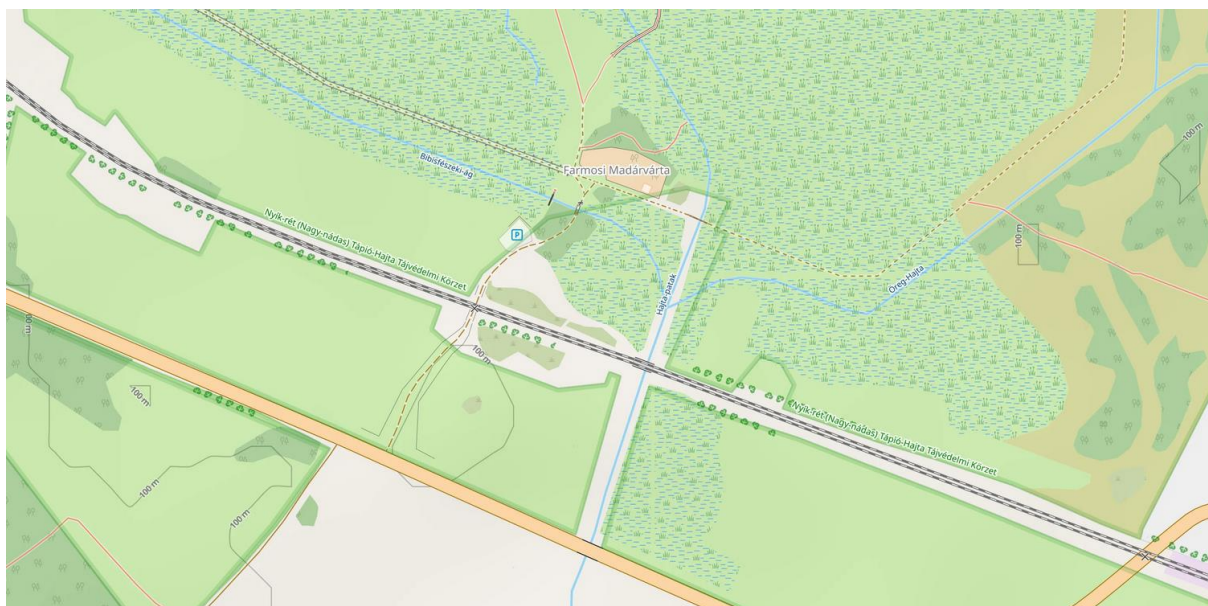
A tájvédelmi körzet mozaikos elrendezésű, három nagyobb és hét kisebb részegysége elszórtan helyezkedik el. A tervezési területhez területileg közvetlenül kapcsolódik a 311. számú főúttól a főúttól északra, a település belterületétől nyugatra található **farmosi Nagynádas**. Az országos jelentőségű védett természeti területet alkotó vizes és füves élőhelyek részben a főúttól délre fekvő földrészletekre is áthúzódnak.

A farmosi Nagynádas része a tájvédelmi körzet legnagyobb összefüggő területének, ami Farmos és Nagykáta között terül el. A Hajta-patak táplálta mocsarak (I-II-es tározó, Virágkerti-tó, Disztótúrasi-tó) gazdag madárvilágnak nyújtanak fészkelő- és táplálkozóhelyet. Költ itt a fokozottan védett nagy kócsag, a nyári lúd, egész évben megfigyelhető a fekete gólya. Változatos növénytakaságok (szikesek, löszgyepek, mocsárrétek), valamint ritka növények sokasága kötődik a Nyíkréthez: a fátyolos nőszirm legnagyob hazai állománya, a több ezerre tehető tavaszi hérics, vagy az Alföldön ritka nagy pacsirtafű és selymes peremizs jelzik a vidék háborítatlanságát. A vízrendezési munkálatokat szerencsésen átvészelő, romantikusan kanyargó Öreg-Hajta-patak bizonyos szakaszai fokozott védeltséget kaptak.

A tájvédelmi körzet természeti és kultúrtörténeti értékeit egy több egységből álló tanösvényhálózat mutatja be, amelyek egyben alkotják a **Hajta természetismereti túra** útvonalát. Ezek közül a farmosi Nagynádas területén haladó **Kékbegy tanösvény** területileg kapcsolódik a fejlesztési területhez. A túra, s egyben a Nőszirm tanösvény kezdőpontja a Tápiószentmártonhoz tartozó Göbolyjárás belterületén található, ami Nagykáta (7 km) és

Farmos (3 km) irányából, a 311-es főúton közelíthető meg. A tanösvény kezdeténél parkoló várja az autóval érkező kirándulókat. A farmosi Nagy-nádas területén található a **Farmosi Madárvárta** is. A 311-es főút felől egy bekötőúton megközelíthető természetvédelmi bázis egyrészt kutatóhelyként működik, ahol a szakemberek több mint két évtizede rendszeresen gyűjtenek adatokat és gyűrűzik az itt átvonuló madarakat. Ezen túlmenően a madárvárta számos közösségi részvétellel zajló rendezvénynek (madárgyűrűző táborok és egyéb madaras programok, farmosi békamentő akció) ad otthont.

A 311. sz. főút, a vasút, a Hajta-patak és a Nagy-nádas a Farmosi Madárvártával:



- „Ex lege” védett területek és értékek

Farmos közigazgatási területén a működési területével érintett Duna–Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság egy „ex lege” védett lápot tart nyilván. A Farmosi-Reketyés láp közvetlenül nem érinti a tervezési területet.

A tervezési területet nem érinti egyéb „ex lege” védett barlang, forrás, földvár, kunhalom, szikes tó, víznyelő.

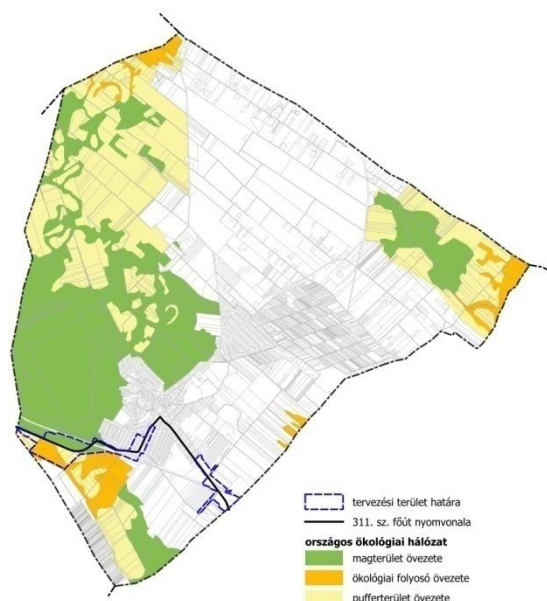
- Ökológiai hálózat

Az országos ökológiai hálózat területeinek célja a természeti szempontból jelentős területek közti ökológiai kapcsolatok biztosítása. Az ökológiai hálózat lehatárolása a Lechner Tudásközpont Agrárminisztériumtól származó téradat adatszolgáltatása (E-TÉR) adatai alapján történt.

Farmos területén és a tervezési területen is, az ökológiai hálózat valamennyi övezete (magterület, ökológiai folyosó, puffertérület) megtalálható, az alábbi természetközeli területeket foglalják magukba:

A Trtv. szerinti ökológiai hálózat valamennyi övezete megtalálható a településen, az alábbi természetközeli területeket foglalják magukba:

- **magterület** – a Tápió–Hajta Tájvédelmi Körzet vizenyős területei: a Nyík-rét és Farmosi Nagy-nádas mocsarai, valamint a Rekettyés láprétjei
- **ökológiai folyosó** – a Hajta-patak és Rekettyés-ér menti természetközeli mocsaras, lápréti területek
- **pufferterület** – a magterület környezetében lévő természetközeli területek.



Az A tervezési területet az ökológiai hálózat valamennyi övezete érinti. A 311. sz. főút egykori nyomvonala (a mai nyomvonalától keletebbre) és a vasút közötti sáv, valamint a vasút északi oldalán a vasútállomástól nyugatra lévő terület a magterület övezetébe, míg a főút déli oldalán lévő területek részben az ökológiai folyosó, részben a pufferterület övezetébe soroltak.

- Helyi jelentőségű (önkormányzati rendelet alapján védett) természetvédelmi területek és emlékek

Farmos közigazgatási területén a hivatalos természetvédelmi nyilvántartás szerint nincs önkormányzati rendelet alapján védett helyi jelentőségű természetvédelmi terület vagy természeti emlék.

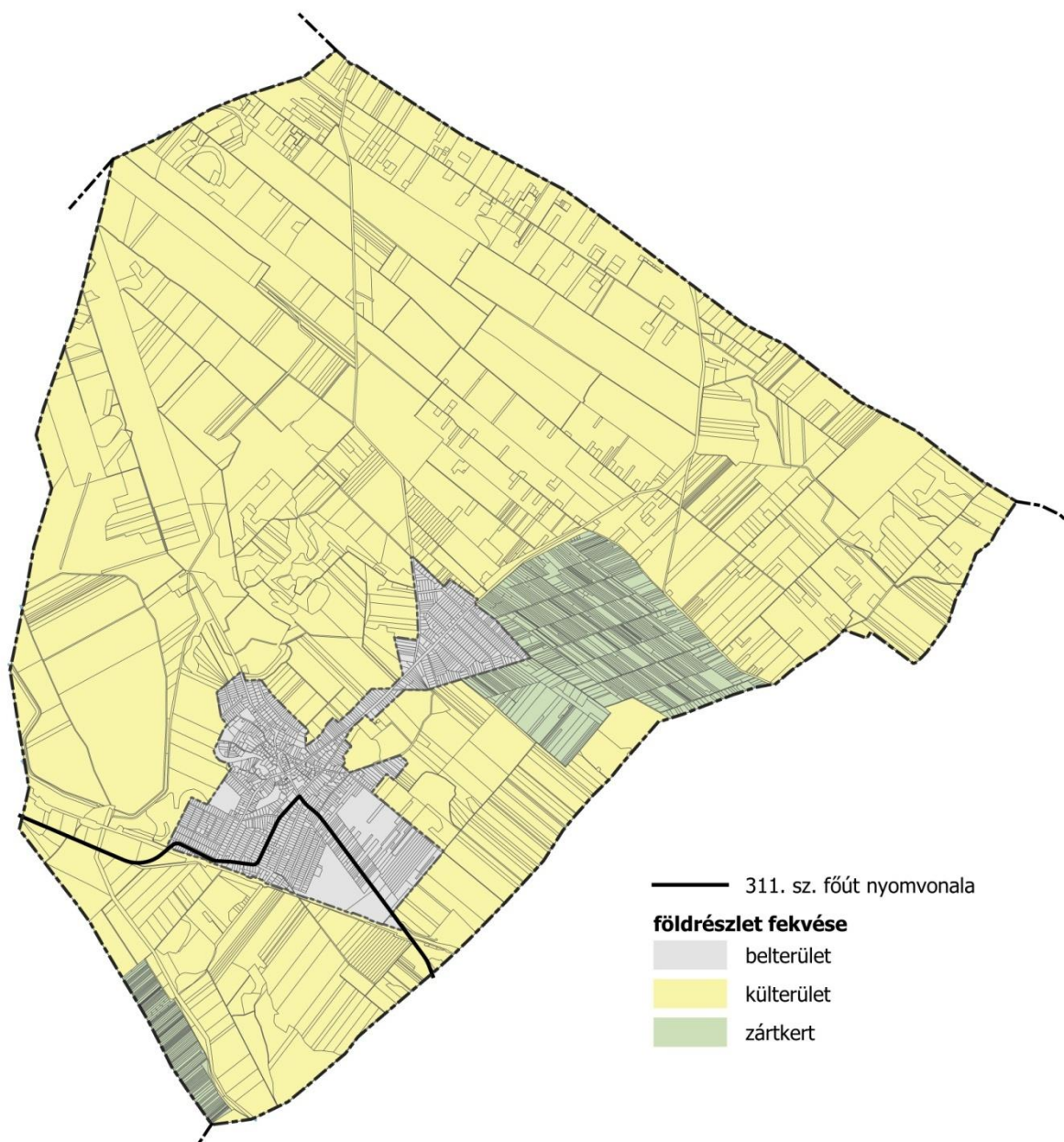
- Egyedi tájértékek

A Lechner Tudás-központ Agrárminisztériumtól származó téradat adatszolgáltatása nem tartalmaz adatokat az egyedi tájértékekről.

A TÉKA-program keretében létrehozott nyilvántartás alapján a tervezési területen egy fészület található a Nagykátai út elején. Ez a kereszt a település többi út menti keresztjével bekerült a települési értéktárba.

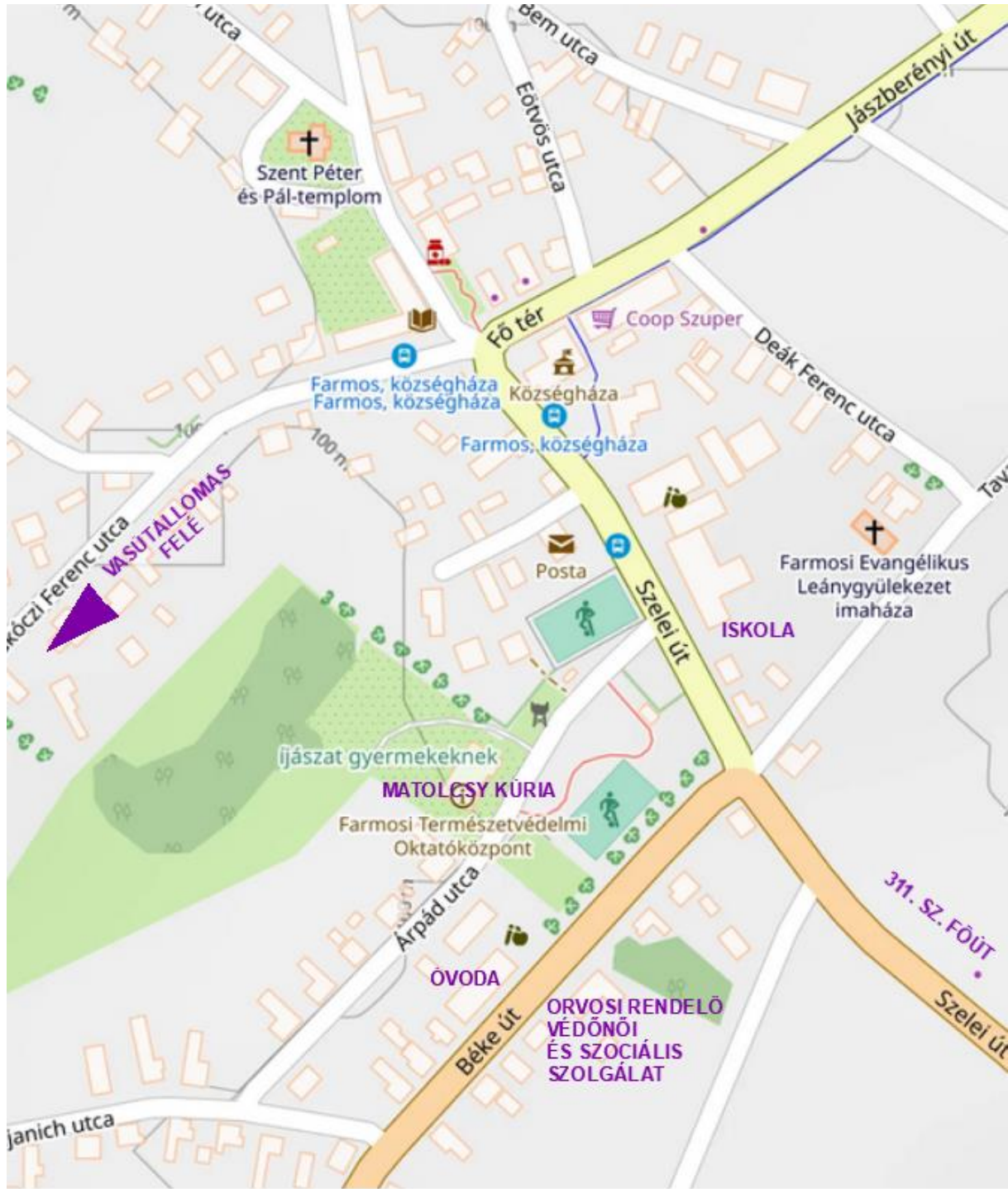
5. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A 311. sz. főút Farmos közigazgatási területét a déli harmadában keresztezi. A mintegy 4,5 km hosszú szakaszból 1,7 km külterületen, 2,7 km (a két vasúti kereszteződés között) belterületen halad.



5.1. Funkcióvizsgálat

A település központja nem a 311. sz. főút mentén, hanem attól kicsit északabbra, a Szelei út (3117 j. út) és az abból kiágazó Rákóczi Ferenc utca és Zrínyi utca találkozásánál található: ezen a területen és közvetlen környezetében helyezkednek el a település központi igazgatási, oktatási és egészségügyi intézményei. A kereskedelmi-szolgáltató jellegű intézmények a település területén elszórtan alakultak ki.



(alaptérkép: Openstreetmap)

5.1.1. A tervezési terület nyugati, „A” jelű területegysége

A Tápiószentmártonnal közös közigazgatási határ és a belterület között a 311. sz. főút mentén többszintű természetvédelmi oltalom alatt álló, illetve természetközeli területek húzódnak.



A 311. sz. főút 1000 méteres szakaszát új nyomvonalra helyezték a 2021-2022 években lezajlott munkálatok során. Ekkor új vasúti átjárót, a vasúti megállóhelyhez járdát és buszfordulót építettek, és kialakították a vízelvezetést és a közvilágítást is.

Képek a 311. sz. főutat szegélyező területekről az A tervezési területen (forrás: Google utcaképek):



A 311. sz. főút új nyomvonalán kialakított szintbeli vasúti kereszteződés a vasútállomástól nyugatra



A „Farmos, vasúti megállóhely” és buszforduló a vele közvetlen szomszédos vasútállomással



A 311. sz. főúttal párhuzamos Vasút sor falusias lakóterület



Nagykátai út menti lakóterületek



Béke út menti lakóterületek



A Damjanich utcától megépült országos kerékpárút a 311. sz. főút mentén

5.1.2. A két tervezési területegység közötti szakasz



A Tápiószele felé vezető kerékpárút a 311. sz. főút mentén



Szelei út menti lakóterületek a megépült önálló kerékpárúttal

5.1.1. A tervezési terület keleti, „B” jelű területegysége



Belterületen halad a 311. sz. főút külterületi szakasza, a belterület ezen a részen még nagyüzemi mezőgazdasági művelés alatt áll



A megépült kerékpárút a Bayer Hungaria Kft. telephelyénél ér véget



A Tápiószele felőli szintbeni vasúti kereszteződés mindkét irányból nézve

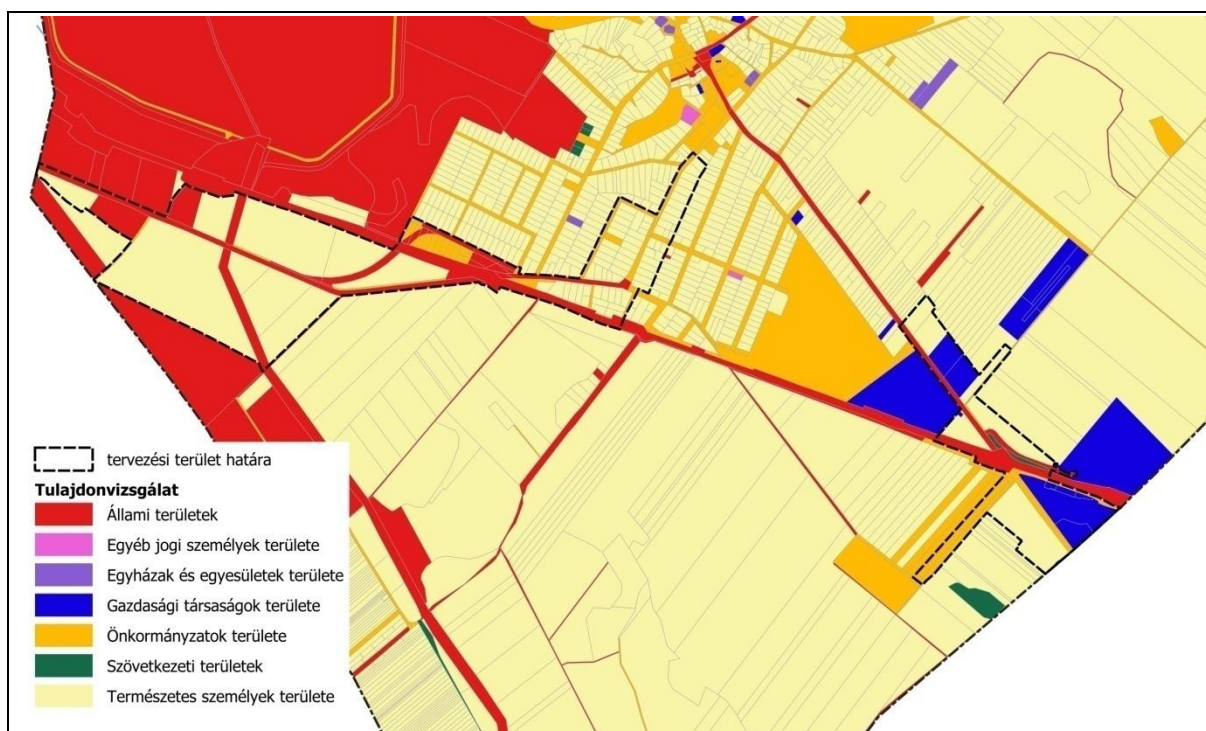


A Virágmag Zrt. telephelye a 311. sz. főút és a 31319 j. út között

5.2. Tulajdonvizsgálat

A település tulajdonviszonyainak vizsgálata alapján:

- állami területek a közlekedési hálózat országos elemei: a 311. sz. főút (a vasútállomás környéke és a Béke út 957 hrsz kivételével), a Vasút utca kiszolgáló út, a buszforduló és a vasúti területek;
- állami tulajdonúak a patakok, csatornák, egyéb utak, a védett természeti területek és a természetközeli területek jelentős része, valamint egyes tanyák, árkok, mocsarak;
- önkormányzati tulajdonúak a helyi úthálózat elemei és a 311. sz. főút új pályaszerkezete a Vasút utcával párhuzamosan, a 311. sz. főút Béke úti (957 hrsz) szakasza, a belterület tervezett lakóterülete, valamint erdőterületek;
- gazdasági társaságok területei a telephelyek;
- egyházak területe a temetők, templomok;
- szövetkezeti terület néhány mezőgazdasági műveléssel hasznosított bel- és külterületi ingatlan;
- természetes személyek területei a lakó-, erdő- és mezőgazdasági területek telkei, stb.

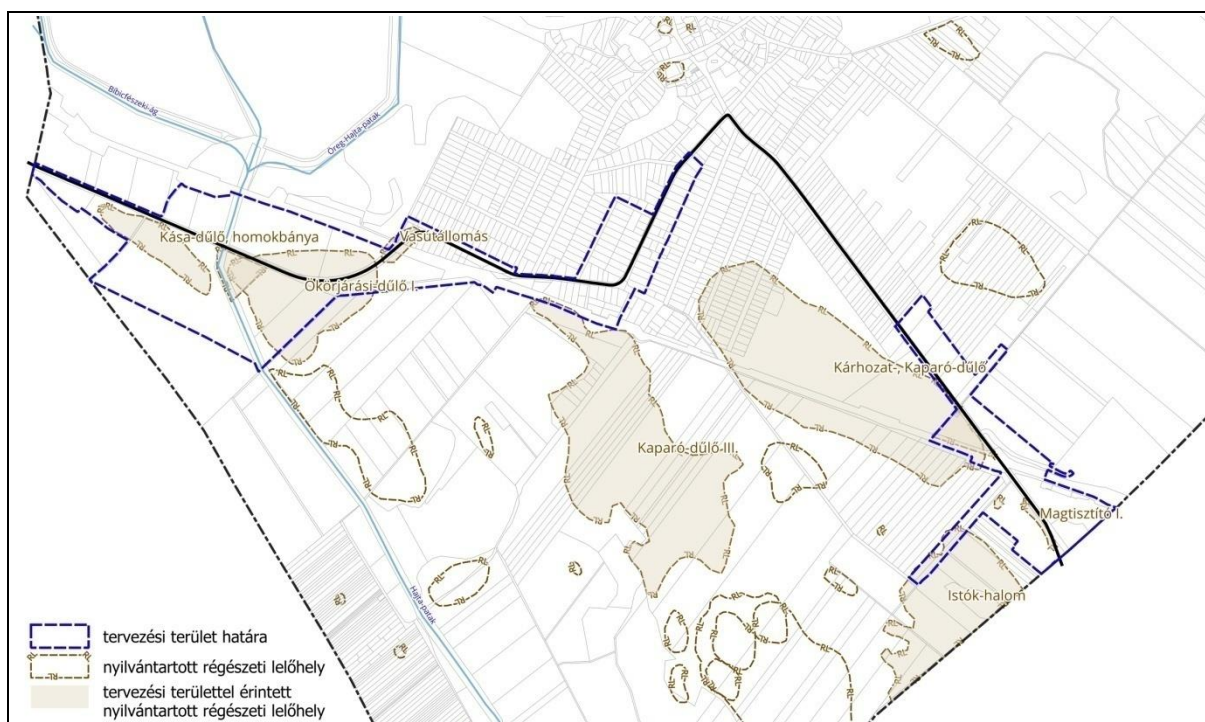


A buszforduló - vasútállomás környékén a korábbi projektek, mint a 311. sz. főút nyomvonalának áthelyezése a Vasút utcával párhuzamos nyomvonalra és a P+R parkoló megépítése kapcsán a településrendezési eszközöket csak részben módosították, a telek- és tulajdonviszonyokat nem rendezték.



6. A RÉGÉSZETI ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG ÉRTÉKEI

Farmos közigazgatási területén nincs országos jelentőségű egyedileg védett műemlék, helyi védett épület, építmény.



A 31. sz. főút burkolatmegerősítéséhez és párhuzamos kerékpárút létesítéséhez előzetes régészeti dokumentáció készült (készítette a MAGYAR NEMZETI MÚZEUM Nemzeti Régészeti Intézet, Bittner Bettina régész, 2023. május).

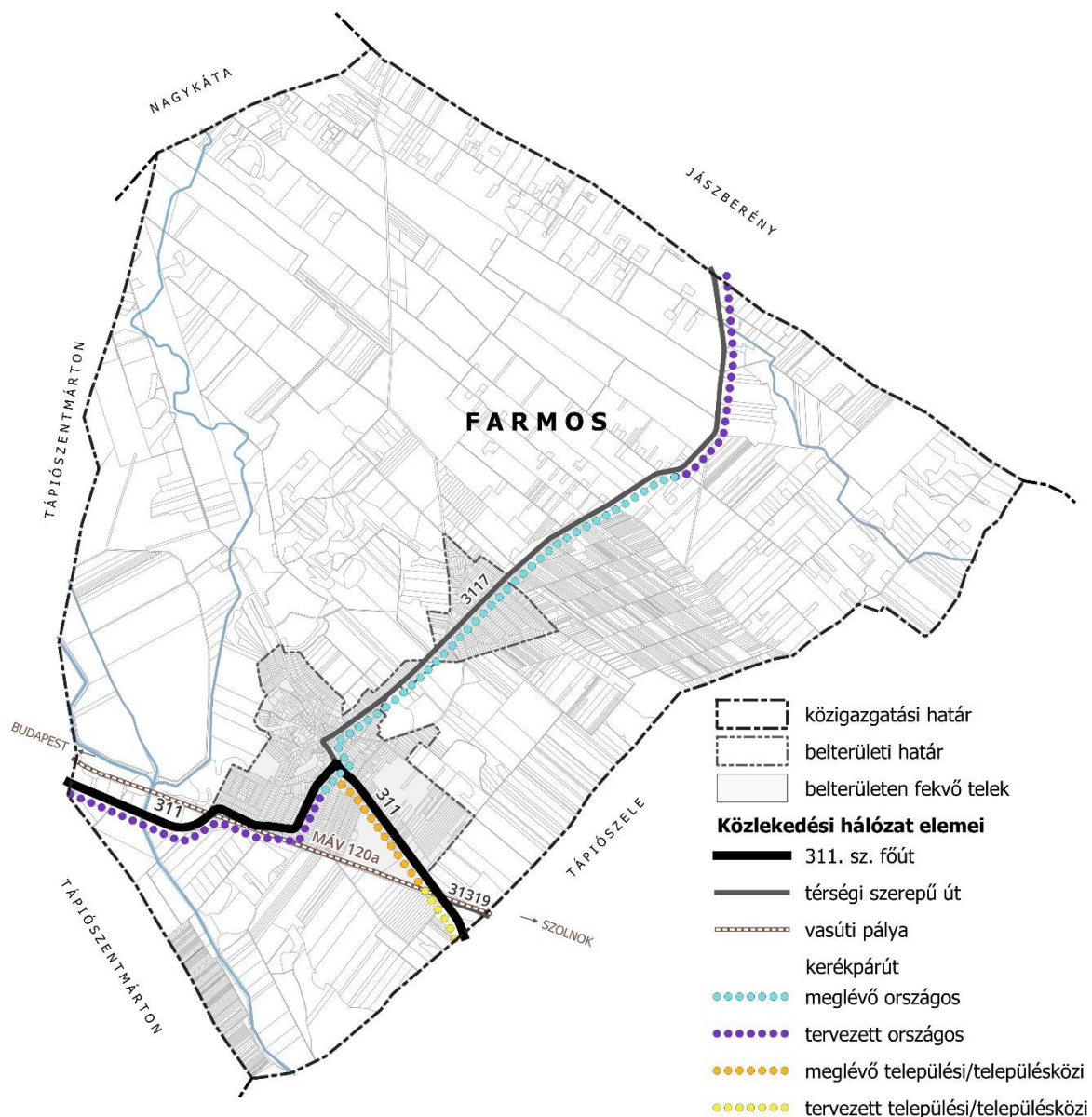
A város közigazgatási területén 137 db régészeti lelőhely van nyilvántartva, amelyből 8 darab érinti a tervezési területet, de magát a 311. sz. főút nyomvonalának telkét – és az annak tervezett bővítési területét – az alábbi négy:

Név	Lelőhely azonosítója
Magtisztító I.	59637
Vasútállomás	95453
Kárhozat-, Kaparó-dűlő	59646
Ökörjárási-dűlő I.	59535

6. KÖZLEKEDÉS

6.1. Közúti közlekedési hálózat

Farmos közigazgatási területét érinti a főúthálózat (311. sz. másodrendű főút), valamint a PmTrT-ben mellékútként meghatározott 3117. j. (Jászberényi út) és 31319. j. (Rákóczi út) utak. A Jászberényi út egyben települési gyűjtőút is. A 31319. j. Rákóczi út szabályozási szélessége 7 m és nem bővíthető, ezért gyűjtőúttá nem fejleszthető.



6.2. Községi közlekedési hálózat

A települést részben az országos úthálózat elemein közlekedő menetrendszerű autóbuszjáratok szolgálják ki közösségi közlekedéssel. A Fejlesztés területét érintően egy autóbusz megállóhely található a vasútállomásnál és egy a Virágmag Kft. telephelyénél.

6.3. Kerékpáros úthálózat

Farmos közigazgatási területét érinti az OTrT-ben és a PmTrT-ben – részben a 311. sz. főút mentén – meghatározott Jászok, kiskunok földje kerékpárútvonal (Jászberény – Cegléd – Nagykőrös – Kecskemét – Bugacpusztaháza). Ennek egy szakasza mintegy 4,3 km hosszon megvalósult a belterületi Damjanich utcától a külterületen lévő „Farmos, négyes szövetkezeti bolt” nevű autóbusz-megálló között.

A 311. sz. főút mentén az úttal párhuzamosan Tápiószele irányába települési kerékpárút épült meg a Béke út – belterület keleti határa között.

6.4. Gyalogos közlekedés

A település belterületén a 311. sz. főút mentén egyoldali járdák épültek.

Kijelölt gyalogátkelőhely csak a „Farmos, vasúti megállóhely” megállóhely és buszforduló, illetve a vele közvetlen szomszédos vasútállomásnál került kialakításra a főút nyomvonalának módosításakor.

7. KÖZMŰVEK

A településrendezési eszközökben megjelenő közmű-gerinchálózatok közül a földgáz-elosztóvezeték érinti a B tervezési területet, de magát a Fejlesztés területét nem érinti.

8. KÖRNYEZETVÉDELLEM

8.1. Ivóvízbázis védőövezet

A Projekthez készült előzetes vizsgálati dokumentáció a Projekt környezetvédelmi vonatkozásait feltárta. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. § (2) bekezdés szerinti adatszolgáltatás alapján 2 ivóvízbázis védőövezet (védőterület, védőidom) (ASZ_ivovizbázis_vedoov.shp, 2025.01.06.) érinti a települést.

Az ivóvízbázis védőövezetek az ivóvízbázisok védelmére létrehozott területek, amelyekre vonatkozó előírásokat a vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet határozza meg. A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben meghatározott kötelezettség egyaránt vonatkozhat felszíni és felszín alatti vízbázisra is. A téradat a vízügyi igazgatóságok által összegyűjtött adatbázisból származik, amely nem hiteles.

A pontos, aktuális és hiteles adatok a területileg illetékes vízügyi és vízvédelmi hatóság vízikönyvi nyilvántartásában, illetve az ingatlan-nyilvántartásban található meg. A településrendezési eszközök a vízbázis védőövezetét nem tüntetik fel, ezért feltételezzük, hogy az a felszín alatt marad, az érintett falusias lakó területfelhasználásra nincs hatással.



ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

9. A PROJEKT ÁLTALÁNOS ÉS A FEJLESZTÉS RÉSZLETES LEÍRÁSA

A Projekt általános, a 6 település fejlesztéseinek közös elemeit ismertető leírása az alátámasztó javaslat melléklete.

A Fejlesztést, Farmos közigazgatási területére vonatkozóan-, részletesen az útépitési tervek műszaki leírása alapján ismertetjük. Az útterveket szakaszokra bontották, Tápiószele közigazgatási területét a 4., 5., és 6. szakasz érinti.

4. szakasz: Tápiószentmárton és a 311 sz. főút külterületi szakasza a településhatártól a vasúti átjáróig

A meglévő 311 sz. másodrendű főút rekonstrukciója ezen külterületi tervezési szakaszon 2x1 forgalmi sávot figyelembe véve készült (koronaszélesség 11,0m, épített burkolatszélesség 7,5m). A tervezési szakasz hossza Farmos közigazgatási területén ~1,3 km. Rekonstrukciós beavatkozás az alábbiak szerint tervezett:

- ~ 9+780 településhatár- ~10+780 km sz., a korábbi nyomvonal kiágazása: új pályaszerkezet építés (F100), a kerékpárút a közúttal együtt, egy koronán épül,
- ~ 10+780 a korábbi nyomvonal kiágazása - ~11+080 km sz (vasúti átjáró, sínek): nemrégiben épített szakasz, a közúton kopóréteg csere, a kerékpárút

A 120a vasútvonal kapcsán megvalósított fejlesztések a 4. szakaszon:

- a közelmúltban létesült főút korrekció, a 311. sz. főút nyomvonala a vasút déli oldaláról átkerült a vasút utcával párhuzamos új nyomvonalra,
- és új szintbeni közúti-vasúti átjáró épült a „Farmos 311. sz. út és a 120. sz. vasútvonal csomópontjának fejlesztése” megnevezésű projektben.

A főút keresztezi a Hajta-patakot, ahol a főúti koronának jelenleg nem megfelelő közúti műtárgy van kialakítva, itt új műtárgy épül, ami lehetővé teszi a kerékpárút átvezetését is.

A külterületi 4. szakasz környezet- és természetvédelmi területen halad. A 311. sz. főút területe is Natura 2000 védettségű. A szakaszon évente jelentkező feladat a hullók- és kételtűek mentése a főút környezetében.

Az érzékeny területen a meglévő út korona- és burkolatszélesítését, továbbá annak szelvényezés szerinti jobb, déli oldalán új kerékpárút elhelyezését minimális többlet területigénybevétel mellett kellett megtervezni, a szelvényezés szerinti bal, északi oldalon a területigénybevételt a hatóságok kizárták.

Tekintettel arra, hogy többlet területigénybevétel nélkül a főút részére talpárok nem volt kialakítható, így zárt csapadécsatorna rendszer került megtervezésre. A zárt csapadécsatorna rendszer a Hajta-patakot használja fel, mint befogadót.

A szakaszon a hullók és kételtűek főúton történő biztonságos átkelését a kerékpárút alatt is biztosítani kell; a főút és kerékpárút szelvényezés szerinti jobb oldali koronája 1,5m magasságot nem meghaladó támfallal határolt közel a teljes szakaszon, ami a hulló- és kételtű terelést is biztosítja a déli oldalon.

A klíma alagutakhoz az északi oldalon terelőrendszer csatlakozik. A klímaalagutakat és terelőrendszert az ACO Wildlife PRO kétéltű terelő rendszerrel vagy azzal egyenértékű műszaki tartalommal szükséges kialakítani az alábbi jellemzőkkel:

„A polimerbeton test nem tartalmaz vasat, így a Faraday-kalitka hatása nem érvényesül. A kétéltűek a környezet elektromágneses jelei alapján tájékozódnak. A Faraday hatás leárnyékolja az alagutakat és a kétéltűek elveszíthetik tájékozódásukat - ezért nem használják a vasbeton alagutakat. A polimerbeton nem szívja ki a vizet a kétéltűek bőréből - a cementbeton igen - így szívesen veszik igénybe az alagutakat a jószágok. Az alagút tetején ún. klíma nyílások vannak. Ennek hatására az alagútban nem alakul ki kürtő hatás, valamint az alagút klímája (nyomás, páratartalom, hőmérséklet stb.) megegyezik a külső körülményekkel. Ez nagyon kedvező hatással van a kétéltűen alagúthasználati szokásaira.”

A rekonstrukciós szakasz vonalvezetése igazodik a meglévő tengelyhez a fentiekben jelzett kivételekkel, hossz-szelvényi vonalvezetése közel vízszintes, magassági korrekció a csapadék csatorna megfelelő magassági kialakítása miatt eszközölt.

Az érzékeny szakaszon a földhivatali értelemben rendezett útcsatlakozásokat is csökkentett műszaki tartalommal tervezték a területigénybevétel csökkentése érdekében (koronaszélesség 4,0m, épített burkolatszélesség 3,0m).

A meglévő állapotban a 311. sz. főút szintbeni közúti átgátnál keresztezi a 120a. sz. Budapest – Újszász – Szolnok vasútvonalat a Tápiószentmárton – Farnos állomásközbén. A vasúti pálya egyenes vonalvezetésű, kétvágányú, villamosított, a közút íves vonalvezetésű, 2x1 sáv. A közúti átgátnál biztosítási módja vonat által vezérelt fényoszlop, félsorompóval kiegészített. A tárgyi szakaszon a 120a. vv. engedélyezési sebessége 100 km/h.

5. szakasz: 311 sz. főút Farnos átkelési szakasz

A szakasz a belterületi részeket fedi le. Farnos sűrűn beépített átkelési szakasznak tekinthető a főút szempontjából, jelenlegi sebességszabályozás 50km/h. A települési útcsatlakozások szilárd burkolattal kiépítettek. A szakaszon járdakapcsolatok részben azonosíthatók. A Damjanich utcától egészen a Tápiószéle felé eső külterületi határig a főút mentén egyoldali két irányú kerékpárút egy korábbi fejlesztéssel megépült. A szakaszon csatlakozik a főúthoz a 3117 j. mellékút.

A tervezési szakasz elején a településkaput a szintbeni közúti-vasúti átgátnál biztosítja. A tervezési szakasz végén előírások szerinti településkapuzat tervezett. A szakaszvégén tervezett településkapun kerékpáros átvezetés szükséges.

A tervezési szakasz szelvényezés szerinti jobb oldalán egyoldali két irányú kerékpárutat terveztünk (koronaszélesség: 3,55m, épített burkolatszélesség: 2,55m) azokon a szakaszokon, ahol jelenleg nincs kerékpárút.

A tervezési szakasz hossza ~2,7 km. Rekonstrukciós beavatkozás az alábbiak szerint tervezett:

- ~11+080 (vasúti átgátnál) - ~11+630 km sz (Rákóczi Ferenc utca): kopóréteg csere
- ~11+630 - ~12+530 km sz (Damjanich utca): új pályaszerkezet építés
- ~ 12+530 - ~13+780 km sz (meglévő kerékpárút vége): új pályaszerkezet építés – tengely korrekció

A rekonstrukciós szakasz vonalvezetése igazodik a meglévő tengelyhez, kivételt képez az ~12+530 – 13+780 km sz. közötti szakasz, ahol a meglévő kerékpárút megtartása, továbbá ahhoz viszonyított szabványos keresztmetszet kialakítása céljából a főút tengelye ~90cm távolsággal eltolásra került a szelvényezés szerinti bal oldal irányába. A kerékpárút és a főút egymástól kiemelt szegéllyel elválasztott lesz.

A tervezési szakasz ~12+530 km sz. környezetében csatlakozik a 311 sz. főúthoz a 3117 j. mellékút (Jászberényi út). A csomópontot elsőbbségi viszonyait megtartva jelzőlámpás forgalomirányítás tervezett. A csomópontban kijelölésre került 2db új gyalogos-átkelőhely. Az országos közúti csomópontban a Tavas utca csomóponttól átellenes egy irányúsítása tervezett.

A szakaszon forgalomvonzó létesítmény a Farmos Községi Óvoda és az Egészség ház, az intézmények környezetében 4+6=10 db párhuzamos parkolóhely és a létesítményeket összekötő új kijelölt gyalogos átkelőhely tervezett a zebraminimum elveinek figyelembevételével.

A Hunyadi János u. és Mátyás Király u. útcsatlakozását korrigálják oly módon, hogy az eltoló csomópont területén az útcsatlakozások közé a meglévő önálló kijelölt kerékpáros átkelőhely kijelölhető legyen, ezzel növelve az átkelés láthatóságát, növelve forgalombiztonságát.

A tervezési szakaszon 1db buszöböl pár érintett, a korábbi kerékpáros fejlesztés kapcsán fejlesztett buszöbölhöz igazodik a geometriai kialakítás.

A vasútállomás-buszforduló-P+R parkolók környezetében kerékpáros pihenőhely létesítését tervezik.

A tervezési szakaszon 1db buszöböl pár érintett, a korábbi kerékpáros fejlesztés kapcsán fejlesztett buszöbölhöz az útrekonstrukció igazodik.

6. szakasz: 311 sz. főút Farmos belterületi határ és Tápiószele közötti szakasz

A 311. sz. főút keresztezi a 120a sz. vasútvonalat, a szintbeni közúti-vasúti (főúton) átjáró mellé kerékpáros-vasúti átjáró tervezett.

A vasúti átjáró és a településhatár között Farmos közigazgatási területén a korábbi Monsanto Hungaria Kft., ma Bayer Hungária Kft. és a Virágmag Kft. ipari telephelyei csatlakoznak, valamint az átjáró közvetlen környezetében csatlakozik a főúthoz a 31319 j. mellékút (a tápiószelei Rákóczi út). Az országos közút irányába történő balra kanyarodás segítve a Cegléd irányú fél burkolat 5,5m szélességre került kinyitásra.

Más, a 311. sz főút környezetében zajló állami közlekedési projektek

A tárgyi „311. sz. főút Cegléd-Nagykátá (31. sz. főút – 4. sz. főút között) 11,5 tonnás burkolatmegerősítése párhuzamos kerékpárút fejlesztése” által érintett területeket 2 másik, még le nem zárt közlekedési projekt érinti:

- „Farmos, 311. sz. főút és a 120. sz. vasútvonal csomópontjának fejlesztése”, PST kód: K311.01
- „MÁV Szűk keresztmetszet kiváltása kapcsán a Nagykatá – Újszász vasúti vonalszakasz kivitelezéséhez szükséges engedélyezési-, tendertervek és tervdokumentáció elkészítése”, PST kód: V120.20

A két projektben tervezett, de még meg nem valósult elemeket a Fejlesztés tervezésekor figyelembe vették, a kapcsolódó, de még végre nem hajtott tervezett telekalakításokat a szabályozási tervi javaslatban szerepeltetni kell.

10. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

10.1. A Településszerkezeti és a Szabályozási terv módosításának javaslata

A településszerkezeti terv a 311. sz. főút környezetében módosul ott, ahol a párhuzamos kerékpárút kialakítása vagy a vízelvezető rendszer elemeinek kiépítése, fejlesztése miatt területek igénybevételére, telekrészek kialakítására van szükség. A változás kis mértékű, és elsősorban mezőgazdasági és falusias lakóterületek válnak közlekedési területté. A fejlesztéshez szükséges útterületek kapcsolódnak a meglévő főút a hatályos településszerkezeti tervben közlekedési területként kijelölt területéhez (telkéhez).

Nő a kötöttpályás közlekedés területe is, a már megépült P+R parkolók és a megvalósult vasúti fejlesztéshez kapcsolódó záportározó területével.

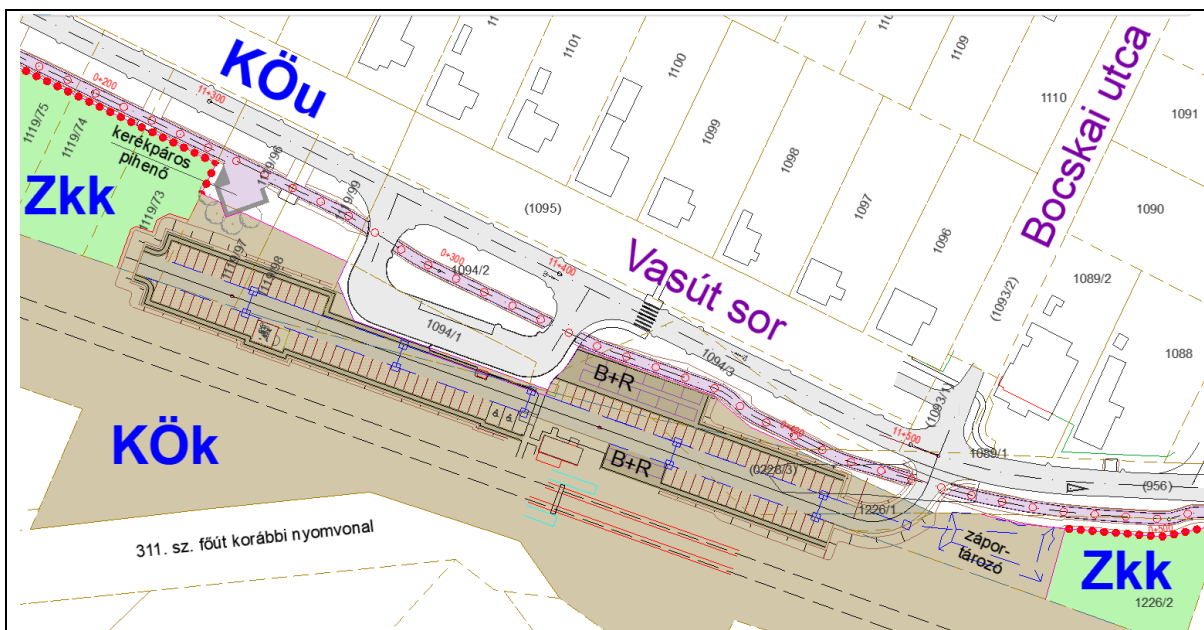
A változások területei:

területfelhasználás kiinduló állapot	területfelhasználás változás után	a változás indoka	változás területe (m2)
zöldterület	közúti közlekedési terület*	a kerékpárút egy szakasza és a megépült új nyomvonal a vasúti átjáró és a buszforduló között*	2694
zöldterület	Kötöttpályás közlekedési terület	a P+R parkoló egy része és a záportározó területe*	777
közúti közlekedési terület	Kötöttpályás közlekedési terület	a P+R parkoló egy része*	1681
közúti közlekedési terület	általános mezőgazdasági terület	a 311. sz. út korábbi nyomvonala a vasúttól délre*	9461
Falusias lakóterület	közúti közlekedési terület	Az útszélesítés területe, elsősorban a kerékpárút területfoglalása miatt	851
Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület	közúti közlekedési terület		100
Általános mezőgazdasági területek (Má)	közúti közlekedési terület		8909

* Megvalósult projektek

A település területi mérlege a TSZT leírás 3. pontja. A területi mérleg érintett sorai a fenti táblázat szerint módosulnak.

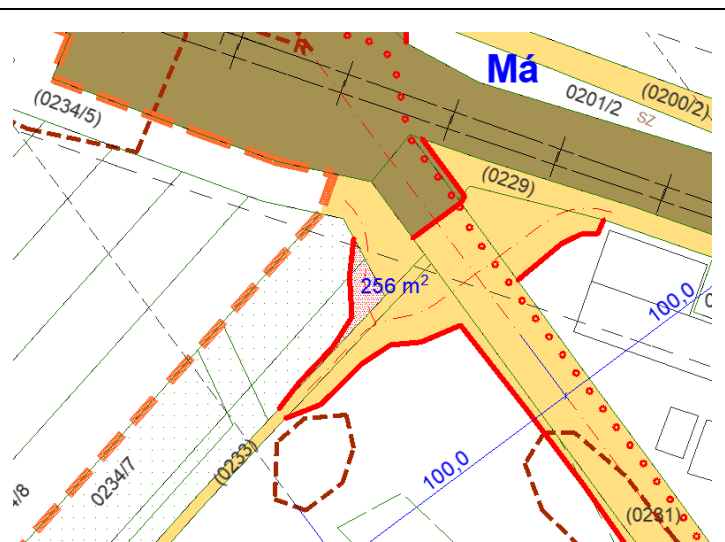
A buszforduló, vasútállomás környezetében a kötöttpályás közlekedési terület növekszik úgy, hogy mind a közúti közlekedési terület, mind a zöldterület területe csökken. A többlet terület korábbi projektek során megépült P+R parkoló, B+R kerékpártároló és záportároló területe, amelyek állami tulajdonban vannak és a MÁV kezeli őket.



A szabályozási terven a zöldterületek közparkból közkert övezetre változnak, mert a méretük nem felel meg az OTÉK 1. mellékletében meghatározott feltételeknek (a közpark területe legalább 1 hektár, legkisebb szélessége 80 m).

A B területen az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő területe 256 m²-rel csökken. így a szabályozási terven az erdő övezet területe is csökken.

Ugyanakkor nem módosul a településszerkezeti terven az erdőterület, mert az erdő igénybevétele a kiszolgáló út csomópontjának területigénye miatt szükséges.



Nem módosulnak a településrendezési eszközök a 311. sz. főút azon szakasza mentén, ahol a kerékpárút megépült és a közúti fejlesztés a jelenlegi útterületen belül megvalósítható.

Nem módosulnak a településrendezési tervek ott sem, ahol a tervezett csapadékvízvezető rendszer, az ehhez kapcsolódó záportározó a már kijelölt önkormányzati tulajdonú közterületen megvalósítható.

A hatályos településszerkezeti terv a vonatkozó szabályok figyelmen kívül hagyásával közlekedési területként jelöli a kiszolgáló utakat. A módosítás során csak a 311. sz. főút és a kerékpárút területe, valamint a buszforduló lesz közúti közlekedési terület, a kül- és belterületi szakaszok megkülönböztetése nélkül.

10.2. A Helyi építési szabályzat módosítása

A szabályozási terv módosítása a módosító rendelet mellékletének a HÉSZ-be történő beemeléssel lehetséges. **A szabályozási terv módosító tervlapja a HÉSZ 4. melléklete lesz.** A 4. melléklet A, B és C (nyomtatásban A3 méretben 1:4000 léptékű) szelvényből áll, a jelkulcs az A szelvényen van.

A normaszöveget több ponton módosítani szükséges, a módosítások a 4. melléklettel összefüggésben hatályosak.

A módosító rendelet 1.§ és 2.§ a 4. melléklet a HÉSZ-be való beépítéséről szól.

A 3. § a telekalakítás szabályairól szóló 12. §-t egészíti ki, annak érdekében, hogy a Fejlesztés során eszközölt kisajátításoknak, telekalakításoknak ne legyen az a gátja, ha az úttelek szélesítése miatt az építési telek beépítési határértékei nem felelnének meg, vagy a mezőgazdasági övezet esetében az 53. § (5) bekezdés szerinti feltétel (a védett övezetek területén 10.000 m²-nél kisebb telkek nem alakíthatók ki) nem lenne teljesíthető.

A 12. §-t kiegészítő (3) bekezdés az alábbi.

„(3) A 4. melléklettel szabályozott területen az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet 1. melléklet 1.2.124. pontjában meghatározott fejlesztés érdekében szükséges telekalakítások során az övezetben, építési övezetben a telekre meghatározott

- a) kialakítható telek legkisebb területére,
- b) terepszint feletti és alatti legnagyobb beépítettségére,
- c) legkisebb zöldfelületi arányra,
- d) és az előkertre

vonatkozó feltételeknek nem kell teljesülniük.”

A Hatályos HÉSZ-ben az **erdő övezeteket** szabályozó megállapítások közül hiányzik **a gazdasági rendeltetésű erdőkre** vonatkozó szabályrendszer. A hiányt csak a 4. melléklet vonatkozásában tudjuk pótolni az 50/A § által kiegészítéssel: „50/A § „Eg” jellel jelölt a 4. mellékleten az erdő területfelhasználási célja szerinti gazdasági erdő.”

11. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁVAL SZEMBEN TÁMASZTOTT KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

11.1. Biológiai aktivitásérték változása

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a Biológiai Aktivitás Értékre vonatkozó követelmény nincs, a Magyar Építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti számítást nem kell elvégezni.

11.2. A településszerkezeti terv módosítása és területrendezési tervek összhangja

A 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT FEJLESZTÉS az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet 1. melléklet 1.2.124. pontja (a 311. számú főút, Cegléd és Nagykáta közötti szakasz fejlesztése, párhuzamos kerékpárút fejlesztéssel) alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás.

A 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet 5. § megállapítja, hogy az 1. mellékletben meghatározott beruházások esetében az országos és vármegyei területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során – az országos vagy a vármegyei területrendezési eszközzel való egyezőség hiányában – az 1. mellékletet kell figyelembe venni.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET NEM KERÜL KIJELÖLÉSRE.

A településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat mellékletében (a megalapozó vizsgálat alapján) rögzítésre kerülnek az érintett térségek és övezetek.

Pest megye Szerkezeti terve, térségek

A tervezett változtatások érintik:

- a mezőgazdasági térséget
- az erdőgazdálkodási térséget,
- a települési térséget.

A mezőgazdasági térség és az erdők övezetére vonatkozó számszerű követelménynek való megfelelés vizsgálatához a hatályos településszerkezeti terv összhangigazolását (*Farmos Község településszerkezeti tervéről szóló Farmos Község Önkormányzatának 153/2024. (XII.17.) Határozata*) 4. pontját vesszük alapul és ahhoz képest számítjuk ki az eltérést.

A hatályos TSZT leírása 4. pont, a térségekre vonatkozó táblázata:

4.1. A PMTrT Szerkezeti terv és Farnos TRT módosítás területi mérlege:

Összefoglaló táblázat

A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege Farnost érintően:					
<i>Átsorolható ebből a kategóriából</i>	<i>mérete</i>	<i>Erre a célra</i>	<i>Lehetséges területnagyság (ha)</i>	<i>Jelen tervmódosítás során igénybevett területek (ha)</i>	<i>További igénybe vehető területek (ha)</i>
Települési térség	398,6	bármely települési területfelhasználási egységbe		-	398,6
Erdőgazdálkodási térség	1276,1	Erdők övezete 95 %-át erdő területfelhasználási egységbe kell sorolni.	legfeljebb 1212,29	-2,35 (17)	legfeljebb: 1209,29
Mezőgazdasági térség	2075,7	75%-át elsődlegesen mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni	legfeljebb 1556,77	-	legfeljebb: 1556,77
		25% nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével bármilyen területfelhasználási egységbe sorolható	legfeljebb 518,92	-	legfeljebb: 518,92
Vízgazdálkodási térség	260	vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni		-	260
Igazgatási terület összesen:	4010,4				

A táblázat szerint a mezőgazdasági térségből 518,92 hektár jelölhető még ki nem mezőgazdasági (de a nagyvárosias lakó és vegyes területtől különböző) területként. A jelen módosítással a település területi mérlegében a mezőgazdasági területek összesen 552 m²-rel növekednek (a 311. sz. főút korábbi nyomvonalának felszámolása miatt) az alábbiak szerint:

területfelhasználás kiinduló állapot	területfelhasználás változás után	a változás indoka	változás területe
Közüti közlekedési terület	általános mezőgazdasági terület	a 311. sz. út korábbi nyomvonal a vasúttól délre	+9461 m ²
Általános mezőgazdasági területek (Má)	közüti közlekedési terület	az útszélesítés területe	-8909 m ²
A település területi mérlegében a mezőgazdasági területek változása			+552 m ²

A hatályos TSZT 4.1. pont szerinti táblázatban a „További igénybevehető területek” oszlopban a Mezőgazdasági térség sorban az 518,92 hektár 518,98 hektárra változik.

Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozóan számítási kötelezettség nincs, a hatályos településszerkezeti terv a Virágmag Kft-től délnyugatra jelölt erdőgazdálkodási térséget mezőgazdasági területbe sorolja.

A településszerkezeti terv az erdőgazdálkodási területek vonatkozásában nem változik.

Az erdő (Eg) övezet 0234/6 hrsz telken a kiszolgáló út bővítése miatt 256 m²-rel csökken, ez az erdőgazdálkodási térség (1276,1 Ha) és az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők területe (1205,924 Ha) illetve az erdők övezetének területe (1355,8 Ha) másként felhasználható 5 % (bármelyik értéket nézve legalább 60 hektár, azaz 600.000 m²) területhez képest elhanyagolható.

Infrastruktúra az Ország és Pest Megye térszerkezeti terveiben

A területrendezési tervekben Farnos területén jelölt infrastruktúra-elemek a tervezési területet érintően az alábbiak (lásd vizsgálati munkarész):

-311. sz. főút: Nagykáta (31. sz. főút) – Cegléd (4. sz. főút), Farnos területén, -az állomás környékén-, a korábbi nyomvonal szerepel a tervekkel, az új nyomvonal azonban megvalósult, és a 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet 5. § alapján az új nyomvonalat kell figyelembe venni,

-a 120a. sz. (Budapest [X. kerület, Rákos] – Újszász – Szolnok vasútvonal a meglévő állapot szerint jelölt,

- a Fejlesztés során tervezett kerékpárút egy szakasza – a tápiószentmártoni határtól a Nagykátai útig-, része az OTRT-ben kijelölt 32. számú Jászok, kiskunok földje kerékpáros útvonal.

Pest megye területrendezési tervén jelölt a tervezési területet érintően egy földgázelosztó vezeték, de ez a fejlesztés nem érinti.

Országos és térségi övezetek

A tervezési terület „A” részét érinti **az ökológiai hálózat mindhárom övezete és a tájképvédelmi terület övezete.** A 311. sz. főút korábbi nyomvonala nem része a hálózatnak, azonban az új, már megvalósult nyomvonal az ökológiai hálózat magterületén fekszik. Az új kerékpárút területe mindhárom övezetet érinti.

Az ökológiai hálózat magterületének (Trtv. 25. § (4) bek.) és ökológiai folyosójának (Trtv. 26. §(4) övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

Az ökológiai hálózat pufferterületén a Trtv. 27. § (1) bekezdés szerint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (4) bekezdése szerint a tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A Fejlesztés tervezése során figyelembe vették az ökológiai szempontokat, a műszaki kialakítás megfelel a természetvédelmi követelményeknek (lásd a Projekt és a Fejlesztés leírását és a Projekthez készült előzetes vizsgálati dokumentációt és az ezzel kapcsolatos határozatokat).

A Tápiószelével határos B tervezési területet a 311. sz. főút délnyugati oldalán érintik a Trtv. szerinti **erdők és erdőtelepítésre javasolt területek övezetei**. Az erdők övezetére vonatkozó követelmény igazolása az erdőtérsséggel összefüggésben bemutatásra került. Az erdőtelepítésre javasolt terület a hatályos településszerkezeti tervben mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági övezet, amelyből 2061 m² változik közlekedési területre.

Farmos település része a **turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetének**. A 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT FEJLESZTÉS kifejezetten támogatja a települések közötti kapcsolatokat és a település elérhetőségét a közút fejlesztésével és a településeket összekötő folytonos kerékpárút megépítésével, a település bekapcsolásával az országos, térségi és helyi (települési) kerékpáros hálózatba.

PROJEKTLÉÍRÁS

a 419/2021. (VII. 15. Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

2025. június

A projektleírás a 311. sz. főút Cegléd-Nagykátá közötti szakasz (11,5 t burkolatmegerősítés, párhuzamos kerékpárút, Nagykátá és Farmos-Tápiószele települési elkerülő utak) című, 2023-ban készült, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti ELŐZETES VIZSGÁLATI DOKUMENTÁCIÓ (a továbbiakban EVD) és annak a farmosi védett területeket érintő szakaszra vonatkozó kiegészítés alapján kerül ismertetésre. Az EVD szaktervezője a VIKÖTI Mérnök Iroda Kft.

Megbízó, feladat leírása, a tervezett Projekt célja

A településrendezési eszközök módosítása a 311. sz. főút Cegléd-Nagykátá közötti szakasz (11,5 t burkolatmegerősítés, párhuzamos kerékpárút) és Nagykátá települési elkerülő út **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű infrastruktúra-beruházás (a továbbiakban Projekt) miatt és érdekében szükséges.**

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklete 1.2.124. pontja „A 311. számú főút, Cegléd és Nagykátá közötti szakasz fejlesztése, párhuzamos kerékpárút fejlesztéssel”.

Érintett települések: Nagykátá, Tápiószentmárton, Farmos, Tápiószele, Tápiószőlős, Cegléd.

A Projekt tervezője az UTIBER Közúti Beruházó Kft. (1115 Budapest, Csóka u. 7-13.), a megbízó az Építési és Közlekedési Minisztérium.

A Projekt elemeire (311. sz. főút (Cegléd – Nagykátá) burkolatmegerősítés, a 311. sz. főúttal párhuzamos kerékpárút és Nagykátá települési elkerülőút) vonatkozóan a becsült forgalomba helyezés időpontja várhatóan 2028.

A Farmos-Tápiószele települési elkerülő út megvalósítását 2033-ra tervezik, ez a szakasz nem képezi a projektismertetés tárgyát.

A Projekt elemei, az általuk elérendő közlekedési célok:

1. részfeladat a **311 sz. főút 11,5t teherbírásra történő megerősítésével** és szélesítésével a létesítmény megfelelő szolgáltatási szintjének visszaállítása mellett a forgalombiztonság jelentős javítása,
2. részfeladat **Nagykátá** átmenő forgalmának csökkentése **települési elkerülő** létesítésével,
3. részfeladat a **311 sz. főút mentén egybefüggő kerékpáros infrastruktúra** létrehozásával mind a turisztikai, mind a hivatásforgalmi kerékpáros igények magas forgalombiztonság melletti kielégítése.

PROJEKTLÉÍRÁS

a 419/2021. (VII. 15. Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

2025. június

A Projekt fő gazdasági és társadalmi célja

A beruházással elérni kívánt kiemelt célok az alábbiak:

- a közlekedésbiztonság javítása, balesetek számának csökkentése,
- az úthasználók járműüzemeltetési költségeinek csökkentése,
- érintett települések gazdasági területeinek vonzóbbá tétele a befektetők számára.
- Nagykátán az új településselkerülő szakasz megvalósítása által a település úthálózatának tehermentesítése.

A tervezett projekttel a térség beruházói megítélése és a tőkevonzó képesség javulhat, a remények szerint növekedni fog a betelepülő termelő és logisztikai vállalkozások száma és a betelepülő vállalkozókat kiszolgáló helyi beszállítói vállalkozói kör is bővíthet.

A Projekttel az érintett települések jobb közúti összeköttetéshez jutnak, mely a tapasztalatok szerint jelentős hatással lehet a városok és települések együttműködésére. A munkaerő könnyebben mobilizálható, így távolabbi településekről is elérhetővé válnak a térségben jelen lévő gazdasági gócpontok. A tervezett létesítmények részletes leírása

Tervezési paraméterek, műszaki jellemzők

Forgalmi adatok, tervezési forgalmak (TF) és terhelési osztályok

A társadalmi és gazdasági várt hatásokból adódóan a meglévő forgalmon felül generált forgalom is megjelenik a tervezett úton. Az ÚT 2-1.202 [e-UT 06.03.13] útügyi műszaki előírás alapján az egyes szakaszokon a 2038-as évre számított forgalmi adatok alapján az egyes szakaszokon a Tervezési forgalom 7,6 és 8,8 millió db között prognosztizálható, a terhelési osztály „E”.

311. sz. főút burkolatmegerősítése

A 311 sz. főút Nagykáta (tervezett elkerülő út) – Cegléd (4. sz. főút) közötti szakasz 115 kN tengelyterhelés burkolatmegerősítéséhez külterületi szakaszokon a főút meglévő keresztmetszetének növelése szükséges a meglévő útpálya burkolatának egy vagy két aszfalt rétegben történő megerősítésével. Belterületen a meglévő szélességek megtartása mellett történik a megerősítés.

A 311 sz. Nagykáta - Cegléd másodrendű főút műszaki jellemzői:

- Útkategória: másodrendű főút,
- Tervezési osztály: külterület: K.IV., belterület: B.IV.
- Tervezési sebesség: külterület: 90 km/h, belterület: 50 km/h
- Környezeti körülmény: külterület: A, belterület: C

A tervezett vízszintes vonalvezetés túlnyomóan megegyezik a meglévő burkolat vonalvezetésével. Helyenként, jellemzően az ívekben korrekcióra lesz szükség az út szabványosítása miatt, hogy megfeleljen az előírt tervezési sebességnek, valamint, hogy elhelyezhető legyen mellette a tervezett kerékpárút.

PROJEKTLÉÍRÁS

a 419/2021. (VII. 15. Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

2025. június

A burkolatmegerősítés magassági geometriája jellemzően leköveti a meglévő utat.

A 311 sz. Nagykáta - Cegléd másodrendű főúttal párhuzamosan tervezendő kerékpárút műszaki jellemzői:

A 311 sz. főút mentén Tápiószentmárton (Göböljárás) 31123 j. országos közúttól kezdődően a Farnos Szelei útig terjedő szakasz országos kerékpárút-törzshálózati elem, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4/5. melléklete 32. pontja, „Jászok, kiskunok földje” szerint a Jászberény - Cegléd - Nagykőrös - Kecskemét – Bugacpusztaháza kerékpárútvonal országos kerékpárút-törzshálózat elem.

Fentieket figyelembe véve a tervezendő kerékpáros infrastruktúra fő- és mellékhálózati elemként sorolható be, mely turisztikai és hivatásforgalmi kerékpáros igényeket egyben kielégít.

- | | |
|------------------------|-------------------------------------|
| - Az út rendeltetése: | Kerékpározható közút |
| - Hálózati szerep: | Fő- és mellékhálózat |
| - Tervezési sebesség: | Vt=30 km/h (kerékpározható közút) |
| - Tervezési sebesség: | Vt=20 km/h (önálló kerékpárút) |
| - Beavatkozás jellege: | építés, felújítás és felülvizsgálat |

A kerékpárút követi a párhuzamos főút vonalvezetését, attól jellemzően az alábbi helyszíneken tér el:

- csomóponti átvezetések környezetében,
- oldalváltás esetén,
- a főúthoz kapcsolódó egyéb létesítmények (településkapu, buszmegállók) kerülésekor,
- M4 gyorsforgalmi utat keresztező új műtárgy környezetében.

A döntéselőkészítő tanulmány és tanulmányterv készítése során a kerékpárút létesítésére vonatkozóan több változat is készült a különböző szakaszokon. A tervezés során lefolytatott önkormányzati és kezelői egyeztetések eredményeképpen az alábbi kerékpárút szakaszok tervezettek:

„FARMOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
A 311. SZ. FŐÚT ÉS PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETEN”
MELLÉKLET A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATHOZ

PROJEKTLÉÍRÁS

a 419/2021. (VII. 15. Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

2025. június

szakasz	belterület/külterület	311. sz út szelvényhatárok	oldal	létesítménytípus
1	Nagykátá-Tápiószentmárton (Göböllyjárás) külterület	2+470 - 6+815	bal	kétirányú kerékpárút / vegyes forgalmú út
2	Tápiószentmárton (Göböllyjárás) belterület	6+815 – 8+120	jobb	kétirányú kerékpárút
3	Tápiószentmárton (Göböllyjárás)-Farmos külterület	8+120 - 10+595	jobb	kétirányú kerékpárút
4.	Farmos belterület	10+595 - 12+765	jobb	kétirányú kerékpárút
5	Farmos-Tápiószele külterület	12+765 – 14+045	bal	kétirányú kerékpárút / vegyes forgalmú út
6.	Tápiószele belterület	14+045 – 17+285	bal	kétirányú kerékpárút
7	Tápiószele-Tápiószőlős külterület	17+285 – 20+190	bal	kétirányú kerékpárút / vegyes forgalmú út
8.	Tápiószőlős belterület	20+190 - 22+250	jobb	kétirányú kerékpárút
9.1	Tápiószőlős-Cegléd külterület	22+250 - 31+590	bal	kétirányú kerékpárút / vegyes forgalmú út
9.2			jobb	kétirányú kerékpárút
10.1	Cegléd belterület	31+590 – 34+120	jobb	kétirányú kerékpárút

Farmos NATURA 2000 védettségű területein a kisebb területfoglalás érdekében a főút és a kerékpárút szelvényezés szerinti jobb oldalon közös koronán tervezett. A Hajta feletti híd átépül.

Nagykátá elkerülő kezdőpontja a 31 sz. főúton mintegy 275 m-re, végpontja a 311 sz. főúton mintegy 475 m-re pozícionált Nagykátá település lakott részeitől. A kezdő- és végcsomópont szintbeni csomópont. A nyomvonal helyszínrajzi és magassági vonalvezetése 110km/h tervezési sebességnek megfeleltethető, de a tervezési sebesség 90km/h.

Farmos/Tápiószele elkerülő keresztmetszeti értelemben 2x1 forgalmi sávossal kialakítású másodrendű főút lesz, kezdő- és végcsomópont típusa tekintetében is egysávos körforgalommal. A kezdő- és végcsomópont is a 311 sz. főút tengelyére illeszthető. A Farmos/Tápiószele elkerülő megvalósítása időben későbbre ütemezetten fog megvalósulni, a Projekt során az Abonyi úti körforgalom épül meg, itt az elkerülő leágazása is kialakításra kerül. A másik, Tápiószentmárton közigazgatási területére eső körforgalom a Projekt keretében nem valósul meg.

PROJEKTLÉÍRÁS

a 419/2021. (VII. 15. Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

2025. június

1.1.1. Tervezett csomópontok

A meglévő csomópontok felújításra kerülnek, mely csak kismértékű geometriai változást eredményeznek. A Projektkezhez kapcsolódóan az alábbi helyeken létesülnek új csomópontok.

LÉTESÍTMÉNY/ ELHELYEZKEDÉS	SZELVÉNY (KÖZELÍTŐ) 311 sz. főút	CSOMÓPONT			
		FŐ- ÚT	KE- RESZ- TEZŐ ÚT	JELENLÉGI TÍPUS	TERVE-ZETT TÍPUS
Nagykátá települési elkerülő	0+000 km sz.	(-)*	31	-	körforgalom
Nagykátá települési elkerülő	3+105 km sz.	(-)*	311	-	körforgalom
Tápiószele, Abonyi út	20+770 km sz.	311	3119	3 ágú táblás	körforgalom
Tápiószőlős	21+800 km sz.	311	31115	4 ágú táblás	körforgalom
Cegléd	34+130 km sz.	4	311	4 ágú jelzős	körforgalom

1.1.2. Hidak, felüljárók

311. sz. főút, közúti hidak (mind meglévő)

A 311. sz. főút burkolatfelújítással érintett szakaszán **5 db meglévő közúti híd** található, melyek rekonstrukcióra kerülnek, valamint 1 vasúti híd.

km szelvény	311. sz. főút szelvény száma	áthidalt akadály megnevezése	leírás	érintett település
9+555	9+552	Hajta-patak	Meglévő közúti híd a Hajta-patak felett	Farmos
16+276	16+278	Egyesült-Tápió-patak	Meglévő közúti híd az Egyesült-Tápió-patak felett	Tápiószele
24+211	24+207	Felső-perje-csatorna	Meglévő közúti híd a Felső-perje-csatorna felett	Cegléd
27+775	27+777	Perje-főcsatorna	Meglévő közúti híd a Perje-főcsatorna felett	Cegléd
	33+222	Budapest-Cegléd vill. vasútvonal	Meglévő közúti híd a Budapest-Cegléd vill. vasútvonal felett	Cegléd

Kerékpárút műtárgyai

A 311 számú út menti kerékpárút építése kapcsán több vízfolyás feletti és egy közúti műtárggyal kell számolni, mivel keresztezzük a Hajta-patakot, a Felső-perje-csatornát és a Perje-főcsatornát, valamint az M4 autópályát.

PROJEKTLÉÍRÁS

a 419/2021. (VII. 15. Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

2025. június

Új kerékpáros hidak

Áthidalt akadály megnevezése	Leírás	érintett település
Kerektói-árok	Kerékpárúti híd a Kerektói-árok felett	Nagykátá
Hajta-patak	Kerékpárúti híd a Hajta-patak felett, a meglévő közúti híd átépítésével	Farmos
Felső-perje-csatorna	Kerékpárúti híd a Felső-perje-csatorna felett	Cegléd
Perje-főcsatorna	Kerékpárúti híd a Perje-főcsatorna felett	Cegléd
M4 autópálya	Kerékpárúti híd az M4 autópálya felett	Cegléd

Az Egyesült-Tápió-patak felett jelenleg Tápiószele belterületén egy önkormányzati kezelésben lévő, 2,50 m szélességű, acél felszerkezetű gyalogos híd biztosítja a kerékpárosok és gyalogosok átvezetését, ennek átépítése nem tervezett.

A kisebb vízfolyások feletti műtárgyak előregyártott vagy helyszíni betonozású zárt keretekkel, csőátereszekkel megoldhatók.

Cegléd belterületén egy meglévő, a Budapest-Cegléd villamosított vasútvonal felett áthidaló közúti műtárgy biztosítja a kerékpárosok áthaladását is.

1.1.3. Vízvezetés

A vízvezetés tervezése során fő cél volt a csapadékvizek kártétel nélküli befogadóba vezetése (tározó párologtató árkok és medencék, meglévő árkok, vízfolyások). A tervezés során a helyi adottságokon kívül a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII törvényt, melynek hatálya a felszín alatti és a felszíni vizek hasznosítására, hasznosíthatóságának megőrzésére és a vízkészletekkel való gazdálkodásra, valamint a vízkárok elleni védelemre és védekezésre is kiterjed, a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletet, valamint az Útügyi műszaki előírásokban foglaltakat vették figyelembe.

A tervezett burkolatmegerősítéssel és kerékpárút építéssel érintett szakaszok vízvezetése alapvetően a meglévő vízvezetési rendszerre támaszkodik. Azokon a helyeken, ahol a meglévő árkok keresztmetszeti mérete nem megfelelő, illetve elhanyagolt állapotú, ott a medrek méretének bővítése és az árokszakaszok tisztítása szükséges. A meglévő vízépítési elemeket egyes helyeken új tározó árkok, medencék egészítik ki.

Belterületi szakaszoknál egyes helyeken zárt csapadékvíz elvezető rendszer tervezett.

PROJEKTLÉÍRÁS

a 419/2021. (VII. 15. Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

2025. június

1.1.4. Közművek

Jelen tervfázisban az érintett közművek körét egy „Közmű tanulmány” vizsgálta.

A tervezett beruházás érinti/keresztezi több távközlési szolgáltató hálózatát, az MVM-DÉMÁSZ Zrt. és az MVM-ÉMÁSZ Zrt. kis- és közép feszültségű (0,4 és 20 kV), valamint a MAVIR Zrt. nagyfeszültségű (120 kV) elektromos hálózatát. A víziközművek tekintetében érintett a Bácsvíz Zrt. és a Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt. szennyvíz-, csapadékcsonatorna és vízvezeték hálózata is.

A tervezett nyomvonalak több helyen keresztezik és megközelítik az OPUS TIGÁZ Zrt, valamint az MVM FŐGÁZ Kft. kis-, közép- és nagyközépnomású (< 25 bar) gázvezeték hálózatát. 40 bar-t elérő nagynyomású gázvezeték nem érintett.

Általánosan elmondható, hogy a közműkiváltások jellemzően az út területén belül vagy közvetlenül mellette épülnek, az úttal egyidejűleg.

Jelenlegi információnk szerint az érintett 120 kV-os vezeték szükség esetén a jelenlegi nyomvonalban szabványosítható.

Tervezett környezetvédelmi létesítmények és intézkedések

A tervezett építési projekt a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005 (XII.25.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján előzetes vizsgálat köteles.

A beruházás műszaki szempontból három szakaszra bontható, azonban környezetvédelmi szakmai szempontból a kumulatív hatások, és az összetartozó tevékenységek vizsgálata szempontjából egy dokumentáció keretében kerültek vizsgálatra, a későbbiekben megvalósuló Farnos-Tápiószele települési elkerülő úttal együtt. Környezetvédelmi szempontból nem került vizsgálatra az a köztesnek tervezett állapot, amikor a Tápiószele-Farnos elkerülő út még nem üzemel, de a Projekt megvalósul, de ennélkül is kijelenthető, hogy a Projekt megvalósulásával a jelenlegihez képest a környezeti állapot javul.

A 311. sz. főút Cegléd-Nagykátá közötti szakasz (11,5 t burkolatmegerősítés, párhuzamos kerékpárút, Nagykátá és Farnos-Tápiószele települési elkerülő utak) című, 2023-ban készült ELŐZETES VIZSGÁLATI DOKUMENTÁCIÓ (a továbbiakban EVD) és annak a farmosi védett területeket érintő szakaszra vonatkozó kiegészítés szaktervezője a VIKÖTI Mérnök Iroda Kft. Az EVD a PE-06/KTF/27084-47/2023. ügyiratszámú határozattal lezárt eljárásban vizsgálta a 311. sz. főúti nyomvonalat és kerékpárutat, ám a határozat azt állapította meg, hogy „a tervezett kerékpárút azon szakaszának létesítésére (8+880-10+170 km sz. között), amely a Tápió-Hajta Vidéke Tájvédelmi Körzet és a Hajta mente Natura 2000 területét érinti, engedély nem adható”, ezért erre a szakaszra 2024. májusában egy új EVD készült „311. SZ. FŐÚT CEGLÉD-NAGYKÁTA KÖZÖTTI SZAKASZ 11,5 TONNÁS BURKOLATMEGERŐSÍTÉS, PÁRHUZAMOS KERÉKPÁRÚT LÉTESÍTÉSE A 8+880-10+170 KM SZ. KÖZÖTT” címmel.) A tervek módosítása és az előzetes vizsgálati dokumentáció kiegészítése alapján a Kormányhivatal a PE/KTHF/28291-39/2024. határozattal mondta ki, hogy a

PROJEKTLÉÍRÁS

a 419/2021. (VII. 15. Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

2025. június

Projektnek jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Projekt műszaki kialakítását befolyásoló környezetvédelmi szempontok

Jelen Projektismertetés során az un. üzemelés melletti állapotot, vagyis a végleges kialakítást befolyásoló környezetvédelmi tényezőket mutatjuk be, az építés ideje alatti állapot és a tervezett védelmi intézkedések ismertetésétől eltekintünk.

1.1.5. Természetvédelem

A természetmegőrzési területek (Natura 2000 SAC) tekintetében Farmos belterületétől nyugatra, a külterület Tápiószentmárton felé eső részén a 311 sz. főút meglévő szakasza mintegy 1,3 km hosszan (8+880 – 10+170 km sz. között) Natura 2000 területen halad (HUDI20025 Hajta mente kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület), úgy, hogy itt az út mindkét oldala, ill. maga a meglévő útpálya is a hálózat része.

A HUDI20025 Hajta mente kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület térségében jelentkező érintettség hatásainak részletes elemzése érdekében a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal **Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció készült.**

A 311 sz. főút meglévő szakaszainak burkolatmegerősítése az élőhelyi érintettséget általában nem növeli. A természetvédelmi szempontból releváns helyszíneken (védett és Natura 2000 területeken) a közúttal új területfoglalás nem történik.

Az új kerékpárút értelemszerűen más területhasználatokat vált fel, és érinti a természetvédelmi szempontból értékes Hajta-meder menti védett területeket a 8+880 – 10+170 km szelvény közötti szakaszon.

A kerékpárútegy rövid szakaszon, Farmos közigazgatási területén érinti

- az ökológiai hálózat magterületét, ökológiai foyosóját és puffterületét is,
- Natura 2000 területet,
- valamint országos jelentőségű védett természeti területet (Tápió-Hajta vidéke Tájvédelmi Körzet a 19/1998. (VI. 25.) KTM rendelet szerint),
- de nem érinti a tájvédelmi körzet fokozottan védett területét.

Az új építésű Nagykáta elkerülő út értékes élőhelyet nem érint.

A Projekt által érintett környezet nagy része (szántók, kultúrterületek, akácosok) nem alkalmas védett növényfajok számára. Az ismert előfordulások kivétel nélkül a Göböljárás és Farmos közötti, értékes gyepterületekhez kötődnek, ahol a 7+500 – 10+180 km sz. között főleg a 311 sz. főút északi oldalán koncentráltan fordulnak elő. A Projekthez kapcsolódóan védett növény áttelepítés igénye nem merül fel.

A 311 sz. főút meglévő, Hajta meder menti szakaszán (8+880 – 10+170 km sz. között) az útmenti vizes élőhelyek a csapadékos években kedvező kétéltű-szaporodóhelyek, ill. a kétéltűek 311 j. utat keresztező mozgása is megfigyelhető. Emiatt a területen a Duna-Ipoly Nemzeti Park régóta végez kétéltűmentést, ill. ideiglenes terelőrendszert épít ki a tavaszi

PROJEKTLÉÍRÁS

a 419/2021. (VII. 15. Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

2025. június

hónapokban. Ezen a szakaszon a 311 j. út korszerűsítése esetén megoldandó a kétéltűvándorlási probléma tartós, megnyugtató rendezése fix terelő- és átjáró (ökoáteresz-rendszer) létrehozásával, a kerékpárútra is kiterjesztve.

A 311 sz. főút Hajta menti szakaszán kívül, a vízepítési okból kialakított műtárgyak lehetőség szerint legyenek alkalmasak az átjárásra, de nem szükséges az összes ökoátjáró-paraméternek való megfeleltetésük (pl. száraz part biztosítása minden körülmények között). A kisebb csatornák esetében nem szükséges a szárazpadka, a Hajta, Tápió hídjánál mindkét oldalon szükséges 2-2 méter átjárást biztosítani.

Az emlősök védelmében védelmi berendezések (pl. védőkerítés), vagy kifejezetten a vad átjutását szolgáló átjárók létesítése a baleseti statisztikák alapján nem előírás. A szegélyek lezárására – vadjárta részeken –tűskés-tővises cserjetelepítés javasolt.

1.1.6. Tájvédelem

A jelenlegi felszínborításra való tekintettel és a várható hatások értelmében az út tájbaillesztésének célja:

- a tájrészlet jelenlegi tájpotenciáljának megőrzése;
- a térségre jellemző egyedi tájszerkezet és tájkarakter megőrzése;
- a vidékre jellemző hagyományok, természeti és kultúrtörténeti értékek, illetve emlékek megőrzése;
- az út és kapcsolódó létesítményeinek látványa és az értékes tájképi együttesek közötti összhang megteremtése.

Tájvédelmi szempontból az út és kapcsolódó létesítményeinek tájbaillesztését a tervezett vonalvezetés kialakítása, valamint a tervezett növénytelepítés oldhatja meg.

A növénytelepítés során alkalmazott növényekkel szembeni követelmény, hogy a közlekedés hatásaival szemben ellenálló, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, lehetőség szerint honos fajok legyenek. Özönfajok fajok (pl. akác, amerikai kőris) ültetése a területen sehol sem támogatható, egyéb dísznövényeket (pl. nem terjedő díszcserjéket) csak a védett területektől legalább 1 km-es távolságban elhelyezkedő, természetes kísérő növényzettel nem rendelkező szakaszokon lehet telepíteni.

A **védett természeti területeken**, illetve ezen területek térségében a tervezett növénytelepítésnek igazodnia kell az érintett terület tájképi adottságaihoz, biztosítva ezzel a terület jellegének megőrzését.

A tervezett **kerékpárút** környezetében kialakítható növénytelepítés lehetősége függ a műszaki terv tartalmától, a kerékpárút tengelyének a meglévő főúttól való távolságától és a kisajátításra kerülő terület nagyságától. A kerékpárutat, különösen azokon a szakaszokon, ahogy a tengelye nyugat-keleti irányú, a déli oldala felől fasorok telepítése javasolt az út árnyékolása érdekében. Növénytelepítés segítheti elő a meglévő főúttól való fizikai és optikai elhatárolását, valamint forgalombiztonsági okai is lehetnek pl. a cserjetelepítésnek.

PROJEKTLÉÍRÁS

a 419/2021. (VII. 15. Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

2025. június

A tervezés során törekednek arra, hogy ahol lehet, a meglévő fasorok megmaradjanak, és a fasor mögé tervezik a kerékpárutat.

A tervezési területen javasolható (hazai, a területen őshonos fajok) növényfajok a következők (a klímaváltozás és a szélsőséges időjárási viszonyok miatt a nemesített fajták alkalmazása is megfontolandó):

őshonos juharok: *Acer campestre* (*Mezei juhar*), *Acer platanoides* (*Korai juhar*), *Acer pseudoplatanus* (*Hegyi juhar*), *Acer tataricum* (*Tatárjuhar*)

mederkorrekciók és vízfolyások, vízenyősebb területek mentén: *Alnus glutinosa* (*Enyves éger*), *Alnus incana* (*Hamvas éger*), *Salix alba* (*Fehér fűz*)

kőrisek: *Fraxinus angustifolia* (*Keskenylevelű kőris*), *Fraxinus angustifolia* subsp. *pannonica* (*Magyar kőris*), *Fraxinus excelsior* (*Magas kőris*), *Fraxinus ornus* (*Virágos kőris*)

hársak: *Tilia cordata* (*Kislevelű hárs*), *Tilia platyphyllos* (*Nagylevelű hárs*), *Tilia tomentosa* (*Ezüsthárs*)

tölgyek: *Quercus cerris* (*Csertölgy*), *Quercus farnetto* (*Magyar tölgy*), *Quercus petraea* (*Kocsánytalan tölgy*), *Quercus robur* (*Kocsányos tölgy*), *Quercus robur* 'Fastigiata' (*Oszlopos kocsányos tölgy*)

cserjék: *Berberis vulgaris* (*Közönséges borbolya*), *Colutea arborescens* (*Pukkanó dudafűrt*), *Corylus avellana* (*Közönséges mogyoró*), *Cotinus coggygria* (*Sárga cserszömörce*), *Cornus mas* (*Húsos som*), *Cornus sanguinea* (*Veresgyűrűs som*), *Cotinus coggygria* (*Cserszömörce*), *Crataegus laevigata* (*Cseregalagonya*), *Crataegus monogyna* (*Egybibés galagonya*), *Euonymus europaeus* (*Csíkos kecskerágó*), *Euonymus verrucosus* (*Bibircses kecskerágó*), *Frangula alnus* (*Kutyabenge*), *Prunus spinosa* (*Kökény*), *Rosa canina* (*Vadrózsa*), *Rosa pimpinellifolia* (*Jajrózsa*), *Rhamnus cathartica* (*Varjútövis benge*), *Salix cinerea* (*Hamvas fűz*), *Salix caprea* (*Kecskefűz*), *Viburnum lantana* (*Ostorménfa*), *Viburnum opulus* (*Kányabangita*), *Ligustrum vulgare* (*Közönséges fagyal*)

1.1.7. Földtani közeg és talajvédelem

Termőföld igénybevétele elsősorban a kerékpárút, az elkerülő út és a csomópontok kialakítása során történik. Mind az út tervezése, mind az építés során fontos szempont, hogy minél kevesebb mezőgazdasági művelés alatt álló, érzékeny területet vegyenek igénybe. Az építési munkálatok befejeztével az átmenetileg igénybevett mezőgazdasági területek rekultivációját elvégzik.

1.1.8. Felszín alatti vízvédelem

A felszín alatti vizekre a Projekt a megvalósítást követően nincs hatással.

1.1.9. Felszíni vízvédelem

Az útpályáról lefolyó csapadékvíz számítással igazolt szennyezettségi értéke az előírt határértéket nem haladja meg, ezért nem szükséges olajfogó műtárgy betervezése a vízfolyásokba való bevezetés előtt, ezért csak hordalékfogó műtárgy kiépítése szükséges.

1.1.10. Levegőminőség

A jelenlegi állapot levegőminőségét zónabesorolás és mérőállomások adataiból határozták meg, mely szerint a Projekt környezetében a levegőminőség országos viszonylatban jónak tekinthető.

PROJEKTLÉÍRÁS

a 419/2021. (VII. 15. Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

2025. június

A távlati, üzemelés melletti állapotban a tárgyi útszakasz levegőminőségre gyakorolt hatása alig számszerűsíthető, a számítások alapján az út tengelyén belül teljesülnek az egészségügyi határértékek.

1.1.11. Zajvédelem

Az elvégzett zajvédelmi vizsgálatok alapján Nagykáta elkerülőút nem okoz határérték feletti zajterhelést.

A 311. sz. út Göbölyjárás-Nagykáta között (311 sz. főút, Nagykáta elkerülőút és Farmos elkerülőút nyomvonalak között), ahol a zajvédelmi határértékek túllépése prognosztizált, csendes aszfalt (gumibitumenes vagy nagy hézagterfogatú aszfalt) létesítését javasoljuk.

Göbölyjárástól egészen Ceglédig az elkerülő út megépítésével a forgalmi növekmény mértéke kisebb, így ezen a szakaszon a burkolatcsere hatására összességében javul a zajterhelés. A Tápiószéle-Farmos elkerülő út nélküli állapotot nem vizsgálták.

Nagyobb növekmény (5 dB) Tápiószőlősen várható, a 31115 és 3112 jelű utak között. A település településszerkezeti terve alapján ez az út helyi főútnak minősül, így a betartandó határérték 65/55 dB. Az útszakasz referenciatávolságban (7,5 m) számított zajterhelése 52 dB, tehát már a legközelebbi (10 méter) ingatlanoknál is teljesül a határérték a növekmény ellenére is.