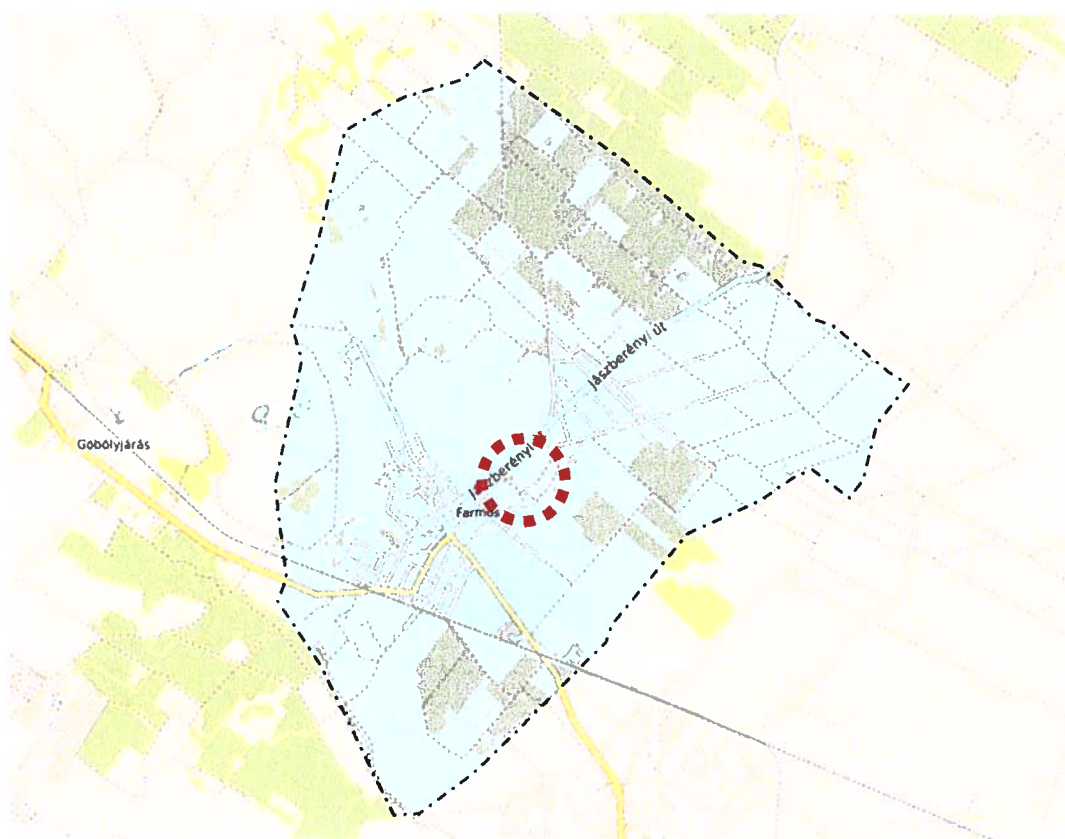


FARMOS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A 0211/14 HRSZ.
INGATLAN TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN



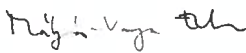



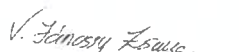

ELŐTERJESZTÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2023. március



PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, vezető településrendező TT/1 01-4863, É 01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T	
Közműellátás:	Dima András	MK-01-2130 TE, TH, TV	
Tervlap szerkesztés:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Közreműködés:	Mátyás Gábor		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közzéte, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

Bevezetés, előzmények	4
Településrendezési tervelőzmények	7
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	10
Településhálózati összefüggések	14
Településszerkezet	14
A tervezési terület bemutatása	15
A tervezett módosítás	17
Helyi építési szabályzat módosítása	19
Örökségvédelmi munkarész	23
Közlekedés	23
Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	24
Zöldfelületi rendszer	26
Környezetvédelem	27
Biológiai aktivitás érték	28
Környezeti vizsgálat és értékelés	28
Közművesítés	28
Farnos község Önkormányzatának/2023. (.....) Ök. határozata 52/2005. (VIII.9.) Önk. határozata szerinti Településszerkezeti Terv módosításáról	22
Farnos Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023.(.....) önkormányzati rendelete .. a helyi építési szabályzatról szóló 6/2007. (IV. 17.) Kt. rendelet módosításáról	336

VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK**

A településrendezési eszközök részleges módosítása a Farnos község 0211/14 hrsz. ingatlan területére vonatkozóan Farnos község Önkormányzata megbízásából készül.

Az Önkormányzat szándéka a módosítással érintett 0211/14 hrsz. ingatlan területén egy 52,5 m magas rácsos antennatartó torony elhelyezése. A terület fejlesztése során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. A tervezési terület Farnos belterülete mellett, az észak-keleti oldalon helyezkedik el.

A Képviselőtestület 75/2022.(VI.28.) sz. határozatában rögzítette Településrendezési eszköz módosítási igényét a területre vonatkozóan, és ún. kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a területet:

4./ A 0211/14 helyrajzi számú ingatlan önkormányzati szempontból kiemelt jelentőségű területté nyilvánítása

Előadó: Horváth László polgármester

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

**Farnos Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
75/2022. (VI.28.) határozata
a Farnos külterület 0211/14 helyrajzi számú ingatlan kiemelt fejlesztési területnek
nyilvánításáról**

Farnos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Farnos külterület 0211/14 helyrajzi számú ingatlan területét önkormányzati szempontból kiemelt fejlesztési területté, a bázisállomás létesítését önkormányzati szempontból kiemelt beruházássá nyilvánítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Horváth László polgármester, Aliné dr. Kollár Katalin jegyző

Kmf.

Horváth László sk.
polgármester

Aliné dr. Kollár Katalin sk.
jegyző

Böjti Károlyné sk.
jkv. hitelesítő

A kivonat hiteles: Varga Adrienn jkv.



Előzetesen a tervmódosítás partnerségi egyeztetése már lezajlott, amelyre vélemény nem érkezett. A partnerségi egyeztetés lezárásáról született döntés:

5./ Településrendezési eszközök módosítása a 0211/14 helyrajzi számú terület vonatkozásában

Előadó: Horváth László polgármester

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

**Farmos Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
92/2022. (VIII.25.) Kt. határozata
partnerségi egyeztetés lezárásáról**

Farmos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 4/2016. (VI. 13.) önkormányzati rendelet 4. § (7) bekezdésében megállapított hatáskörében eljárva a következő döntést hozza:

Farmos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök Farmos község 0211/14 hrsz. ingatlanra vonatkozó módosítása kapcsán lefolytatott partnerségi egyeztetést lezárja. A partnerségi egyeztetés során nem érkezett egyetlen vélemény sem.

Felelős: Horváth László polgármester, Aliné dr. Kollár Katalin

Határidő: azonnal

Kmf.

Horváth László sk.
polgármester

Aliné dr. Kollár Katalin sk.
jegyző

Baranyiné Deák Mária sk.
jkv. hitelesítő

Varga Adrienn
A kivonat hiteles: Varga Adrienn jkv.



A tervmódosításhoz kapcsolódóan a Környezeti Vizsgálattal kapcsolatos megkereső levelek szintén kiküldésre kerültek az Önkormányzati hivatali kapun, amelyeket az érintett szervek átvettek a letöltési igazolások szerint. A választ adó érintettek a környezeti vizsgálatot nem tartották szükségesnek.

Napirend:**5./ Településrendezési eszközök módosítása a 0211/14 helyrajzi számú terület vonatkozásában**

Előadó: Horváth László polgármester

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

**Farmos Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
91/2022. (VIII.25.) Kt. határozata
környezeti vizsgálatról**

Farmos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Farmos község településrendezési eszközei részleges - a 0211/14 helyrajzi számú ingatlant érintő - módosításához, a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleménye alapján, környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Felelős: Horváth László polgármester, Aliné dr. Kollár Katalin
Határidő: azonnal

Kmf.

Horváth László sk.
polgármesterAliné dr. Kollár Katalin sk.
jegyzőBaranyiné Deák Mária sk.
jkv. hitelesítőVarga Adri
A kivonat hiteles: Varga Adrienn jkv.

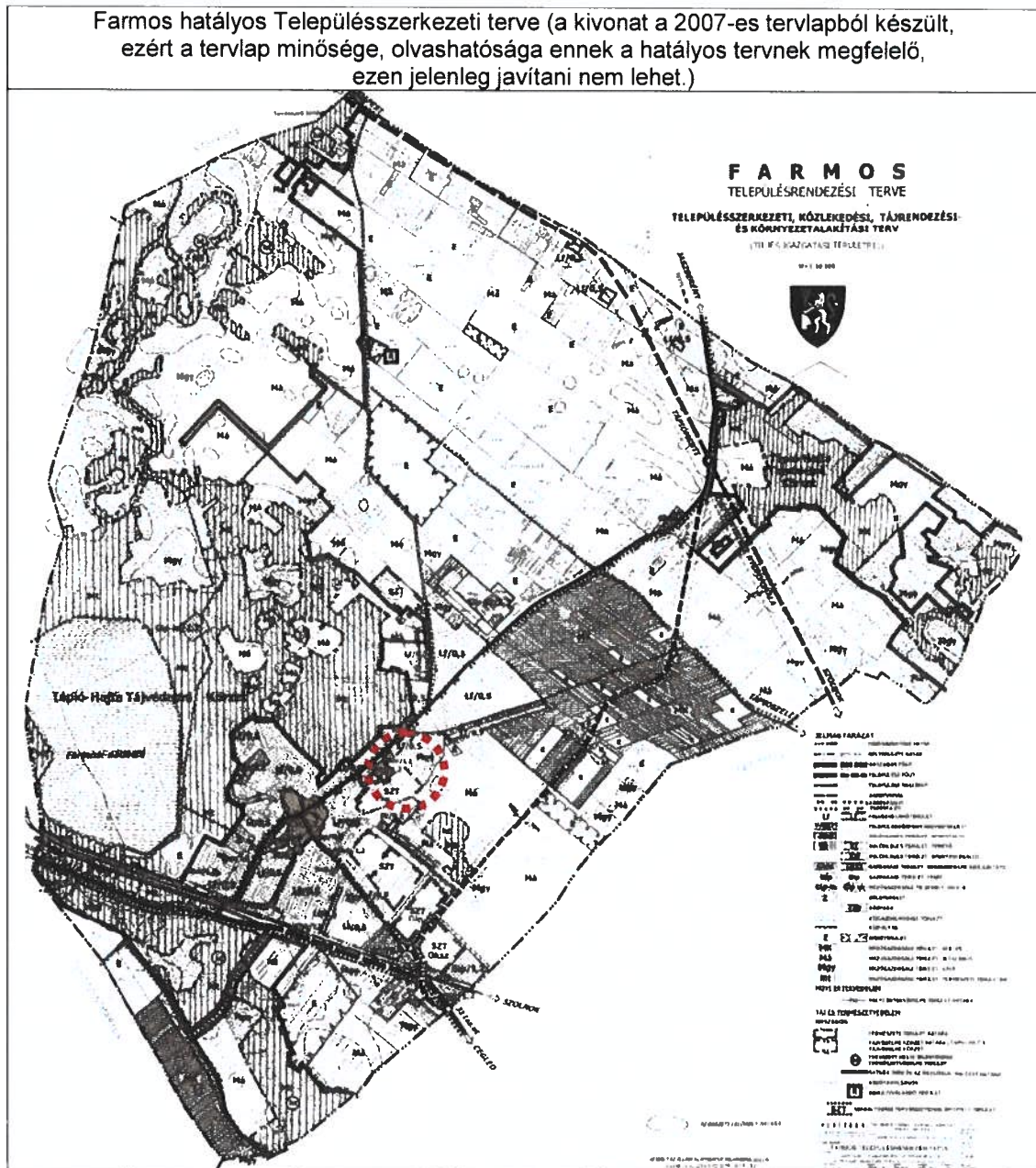
Mivel a termódosítás egyeztetése 2022. június 30-ig megkezdődött, ezért a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés alapján a tervegyeztetésre vonatkozó eljárás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bek. c) pontja szerinti tárgyalásos eljárás lesz.

A módosítás a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletnek megfelelő követelmények alapján, az adott dokumentációs fázisnak megfelelő részletességű szöveges és rajzi munkarészekkel készült el.

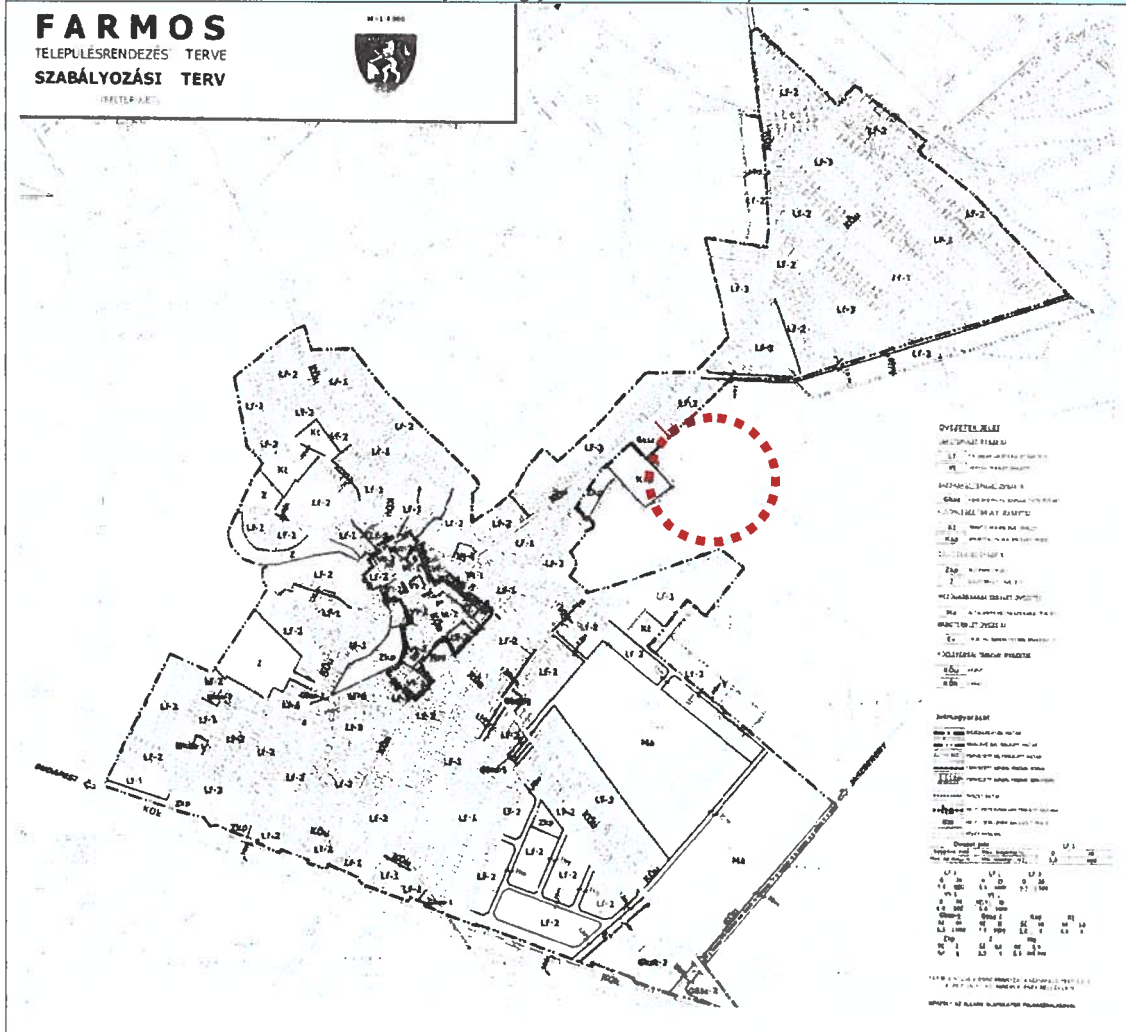
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

Eredetileg 2007-ben készült el Farmos község közigazgatási területére vonatkozó Településszerkezeti és Szabályozási terv, valamint a község Helyi Építési Szabályzata. A településszerkezeti terv az 52/2005. (VIII. 9.) Kt. határozattal lett jóváhagyva. A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv a 6/2007. (IV. 17.) Kt. rendelettel lett jóváhagyva, majd többször módosításra került.

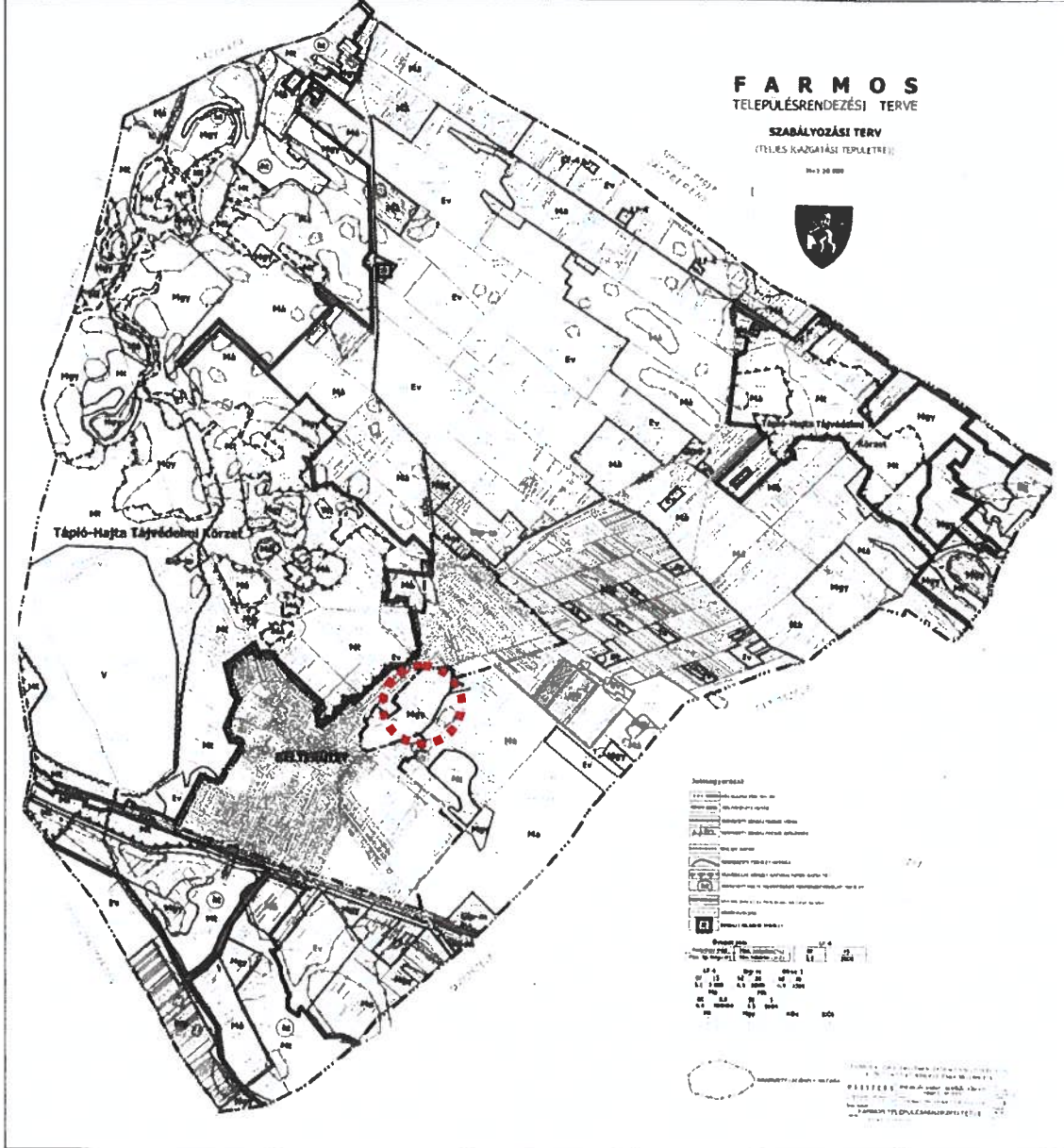
A tervi megoldások kidolgozásában a hatályos településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.



Farmos hatályos belterületi szabályozási terve: (a kivonat a 2007-es tervlapból készült, ezért a tervlap minősége, olvashatósága ennek a hatályos tervnek megfelelő, ezen jelenleg javítani nem lehet.)



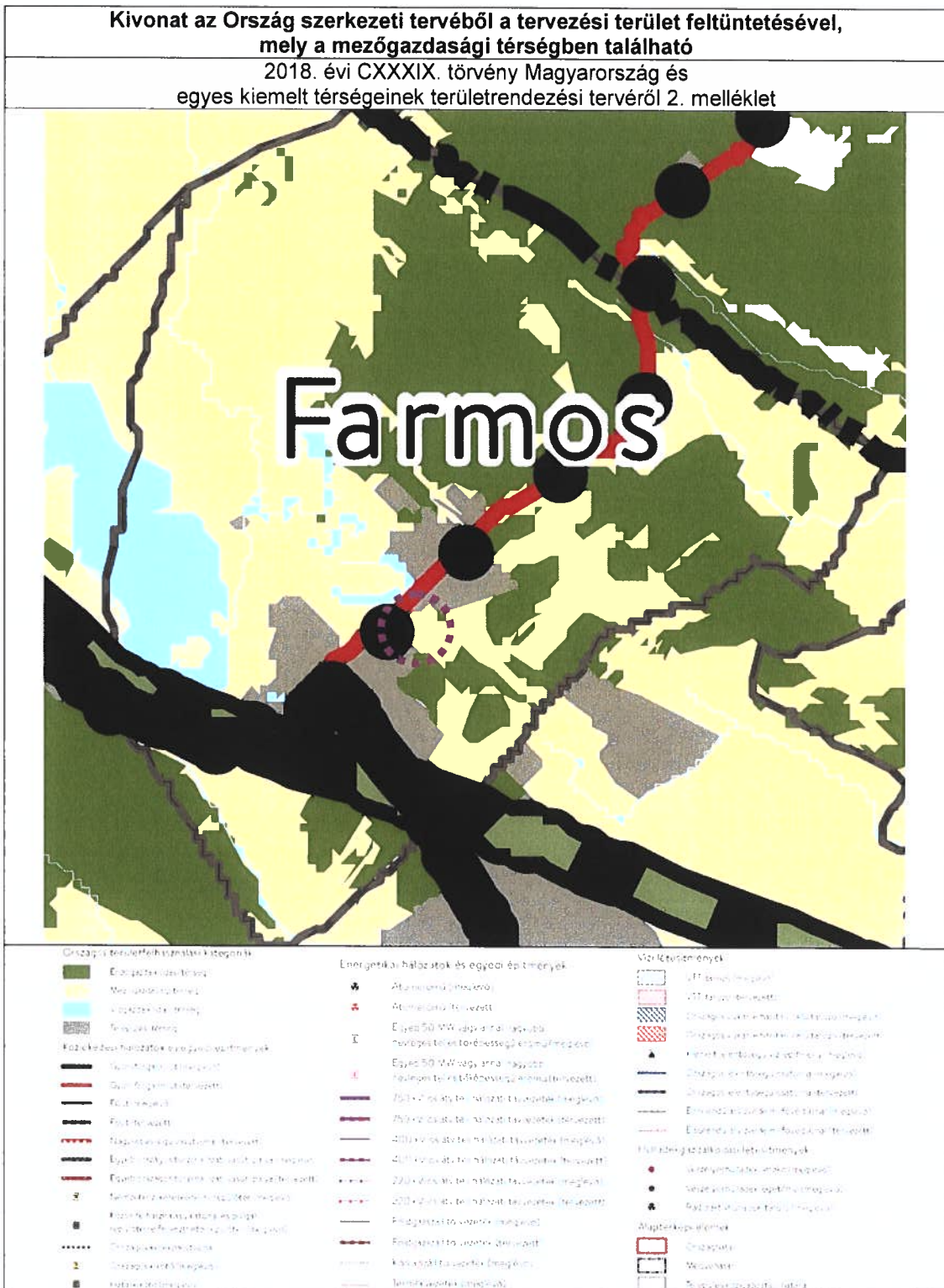
Farmos hatályos külterületi szabályozási terve: (a kivonat a 2007-es tervlapból készült, ezért a tervlap minősége, olvashatósága ennek a hatályos tervnek megfelelő, ezen jelenleg javítani nem lehet.)



A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségei területrendezési tervéről, közte az az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban: OTrT), valamint
- Pest megye Területrendezési Terve (PMTrT)



A települési területfelhasználási kategóriák lehatárolására vonatkozó előírások az MaTRT előírásaiban:

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

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

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;

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

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

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertés mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege:					
Térségi kategória	mérete	Erre a célra	Lehetséges területnagyság (ha)	Jelen tervmódosítás során igénybevett területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
települési térség	398,6	bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható	398,6		
erdőgazdálkodási térség	1276,1	Erdők övezete 95 %-át erdő területfelhasználási egységbe kell sorolni.	legalább 1212,29		legalább 1212,29
		Igénybe vehető: 5%	legfeljebb: 63,8		legfeljebb: 63,8
mezőgazdasági térség	2075,7	területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni	legalább: 1556,77		legalább: 1556,77
		25% - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – bármely területfelhasználási egységbe sorolható	legfeljebb: 518,92	-0,67	legfeljebb: 518,25
víz-gazdálkodási térség	260		260	-	260
Igazgatási terület összesen:					4010,4

A mezőgazdasági térség 75%-a 1556,77 ha, a fennmaradó 25% 518,92 ha. A tervezési terület, amelyet átsorolnánk, összesen 0,67 ha, tehát az átsorolás az előírásnak megfelel.

Az MaTrT, a PMTrT térségi övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és Farmos, valamint a tervezési terület érintettsége:

Összefoglaló táblázatok	
ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV	
ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG	
a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)	
	jelen módosítással érintett területeket
országos területfelhasználási kategóriák	
települési térség	-
erdőgazdálkodási térség	-
mezőgazdasági térség	X
vízgazdálkodási térség	-
országos övezetek	
országos ökológiai hálózat, magterület	-
országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó	-
országos ökológiai hálózat, pufferterület	-
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	-
erdők övezete	-
tájképvédelmi terület övezete	-
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	-
országos vízminőség-védelmi terület övezete	-
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	-
honvédelmi és katonai célú terület	-

PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERV	
KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG	
a tervezési területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)	
	tervezési területek
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	
települési térség	-
sajátos területfelhasználású térség	-
erdőgazdálkodási térség	-
mezőgazdasági térség	X
vízgazdálkodási térség	-
térségi övezetek	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
ásványi nyersanyagvagyron övezete	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
tanyás területek övezete	-
földtani veszélyforrás területének övezete	-
innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	X
kertes mezőgazdasági területek övezete	-
klimaváltozásnak fokozottan kitett terület övezete	-

Az MATrT valamint a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei alapján megállapítható, hogy a tervezési területet az OTrT és a PMTrT szerint egy térségi övezet érinti:

- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Az övezetre vonatkozó előírások:

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.

Az övezet érinti a település területét. A jelenlegi módosítással a fenti jogszabályi előírások egyike sem sérül. Az érintettség a tervezett fejlesztési területre vonatkozó módosítást nem gátolja. A turisztikai fejlesztések figyelembe veszik a fenti szempontokat.

A fentiek alapján a tervi megoldások és az MaTRT, a PMTrT, és az MvM rendelet közötti összhang összességében érvényesül. A módosítással érintett terület hatályos és tervezett besorolása nem ellentétes sem az MaTRT, sem a PMTrT, sem az MvM rendelet térségi területfelhasználási és övezeti kijelöléseivel.

TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Farmos Pest megye keleti szélén, a Nagykáta - Cegléd közötti 311. sz. út mentén, és a Budapest - Újszász - Szolnok vasútvonal mellett helyezkedik el, Budapestről kb. 65-70 km-re. Budapestről a 31. sz. főúton közelíthető meg, Nagykátán keresztül. A település a legközelebbi városoktól, Nagykátától 11 km-re, Jászberénytől 20 km-re, fekszik. A település a megyehatáron található, északon a Szolnok megyei Jászberénnyel, keleten Tápiószelével, délen Tápiószentmártonnal, nyugaton Nagykátával határos.

Farmos a Közép-Magyarországi régió, illetve Pest megye keleti szélén helyezkedik el, ezért a község és a környező települések elhelyezkedésük miatt periférikus helyzetben vannak. A település a lakosság számához képest aránylag kevés helyi munkalehetőséggel rendelkezik, s ennek következtében a lakosság nagy része napi rendszerességgel ingázni kényszerül.

TELEPÜLÉSSZERKEZET

Farmos az Alföldi nagytáj Tápió – Galga - Zagyva vidékén, a 311. sz. főút mentén fekszik, a települést délről a Budapest – Újszász – Szolnok vasútvonal határolja. A község ezért közlekedési szempontból viszonylag kedvező helyzetben van, mivel a település közúton és vasúton egyaránt megközelíthető.

A település központi belterülete az igazgatási terület súlypontjától délre, a vasút mentén helyezkedik el. A település közúti gerincét a 311. sz. főút és a 3117 j. összekötő utak képezik. A település két belterületi egységből áll, melyeket csak egy keskeny sáv (a Jászberényi út középső szakasza) köt össze. A déli településrész a régi, ősi településrész közvetlen környezetében újabb beépítésekkel, ettől északra a település újabb része alakult ki.

A település déli részén, a Rákóczi és Szelei út találkozásánál található a település központja is és nagyrészt ezen a területen és közvetlen környezetében helyezkednek el a település központi igazgatási, oktatási és egészségügyi intézményei. A község északi belterületi része a Jászberényi út mentén, két oldalon helyezkedik el, mely a Jászberényi útra merőleges utcákkal épült ki.

Farmos legjelentősebb gazdasági termelő tevékenységei a belterületen elszórtan, illetve szélein, a Szelei és a Jászberényi út közelében működnek. A Szelei út mellett, a vasút közelsége miatt is kialakult egy települési szinten jelentősebb kereskedelmi-szolgáltató vállalkozási zóna.

A külterület nagyobb hányadát mezőgazdasági területek teszik ki, melyek egy része, főként a gyeplápos területek természetvédelmi oltalom alatt állnak. Farmoson külterületi lakott helyek az

erdőterületekbe ékelődő számos tanya és tanyahely, melyek a valamikori mezőgazdasági tanyarendszer részét képezték, és külterületi lakóhelyként nagy részük máig fennmaradt, sőt megújult.

A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

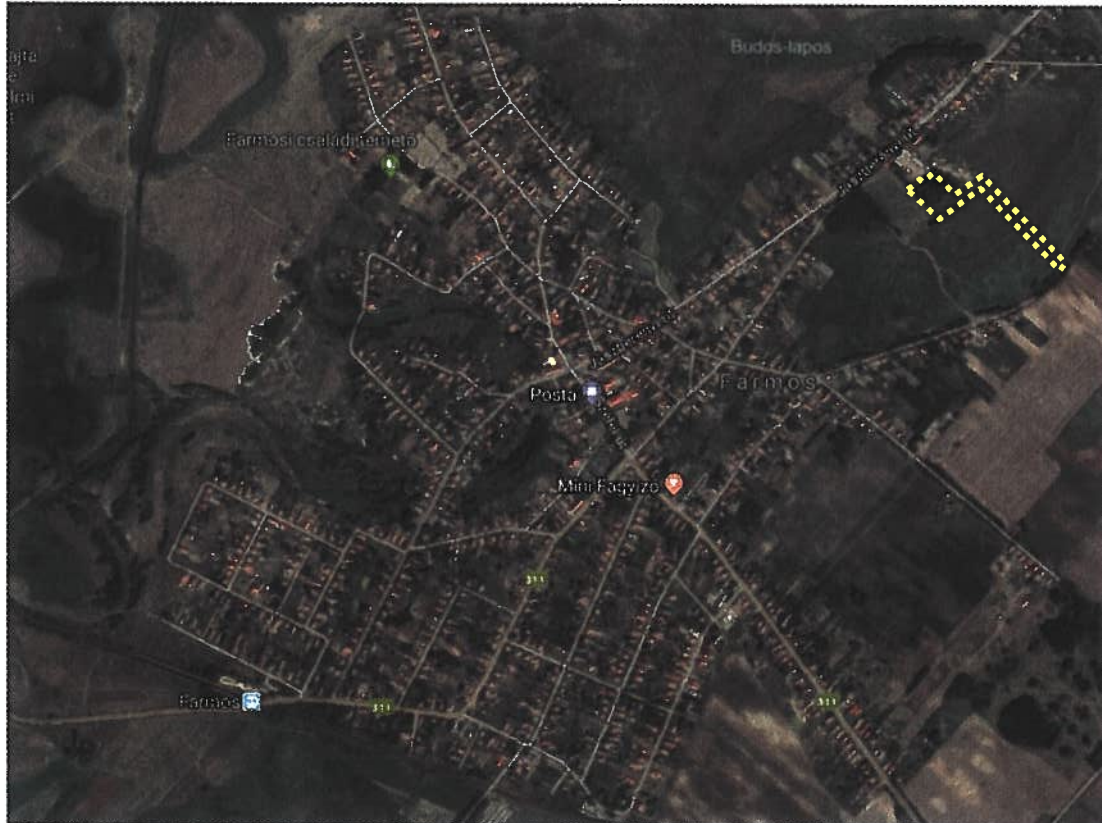
A tervezési terület Farmos belterületének északi része mellett, a Farmos két fő lakóterületét összekötő Jászberényi út közelében, Má - Általános mezőgazdasági övezet besorolású külterületen helyezkedik el, a települési sportpálya és egy gazdasági terület mellett. A terület egy szabálytalan alakú, a gazdasági terület mögött kezdődő, délkeleti irányban hosszan benyúló terület, melynek mérete ~0,67 ha.

A tervezési terület beépítetlen, sík terület, a hatályos településszerkezeti terv az Mgy jelű mezőgazdasági területek közé sorolja, a hatályos szabályozási terv pedig az Mgy jelű mezőgazdasági övezetbe.

A terület környezetében csak a sportpálya és a gazdasági terület beépítésre szánt területek, a többi szomszédos terület szintén beépítetlen mezőgazdasági terület. A torony tágabb környezetében csak északról található belterületi ingatlan. A szomszédos telkeken az északi irányban lévő belterületi lakóövezet legközelebbi állandó emberi tartózkodásra szolgáló lakóingatlanja kb. 135 m-re, a Jászberényi út pedig kb. 150 m-re található.

Az Önkormányzat szándéka 0211/14 hrsz. területen egy 52,5 m magas rácsos antennatartó torony elhelyezése és ehhez a terület közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési területbe sorolása. Ezért szükségessé vált a szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása a területre vonatkozóan.

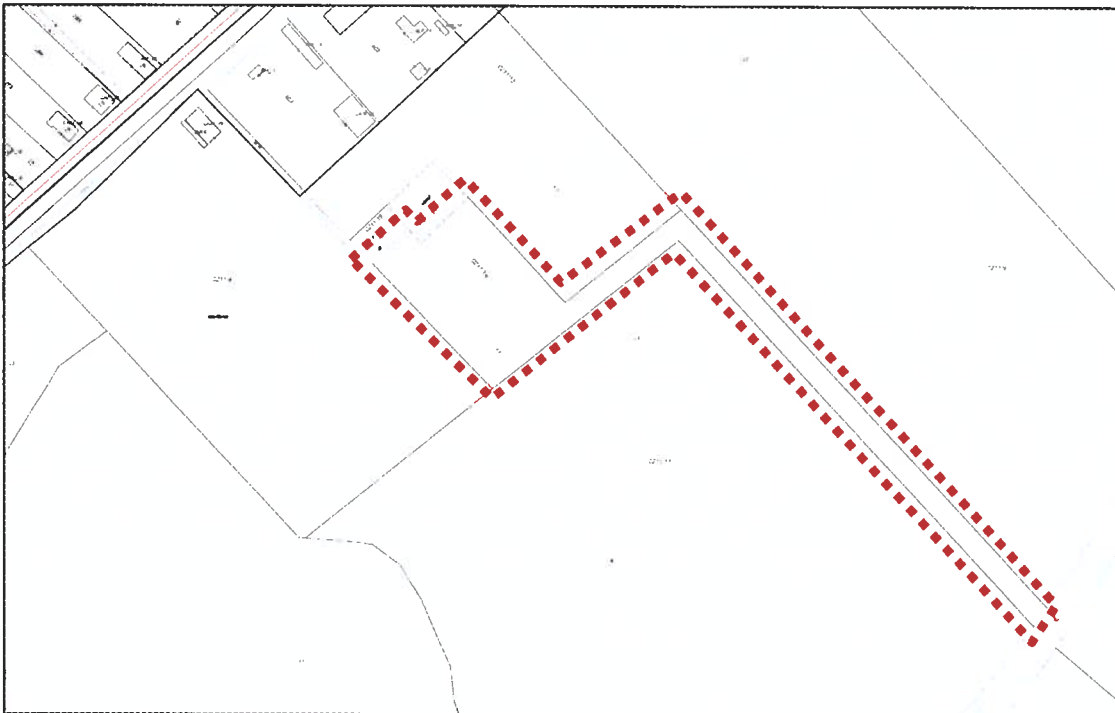
A terület elhelyezkedése Farmos belterületéhez viszonyítva:



A terület és környezete az e-epites.hu alapján:



A tervezési terület alaptérképe:



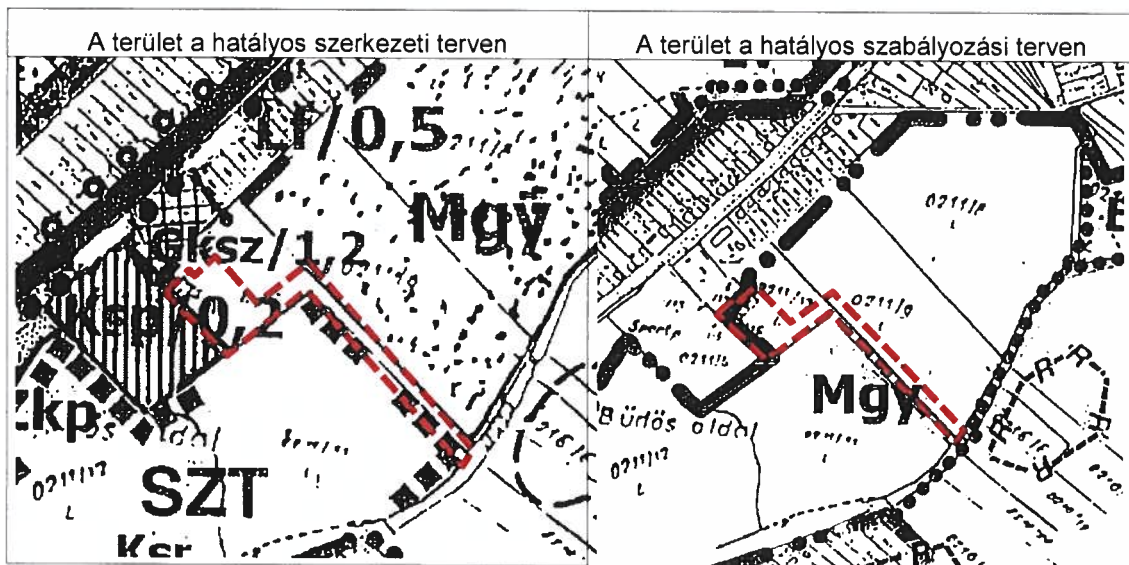
A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

A Településrendezési eszközökben felmerült módosítási igény összhangban van Farmos jóváhagyott településfejlesztési koncepciójának elképzeléseivel és a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervet lényegében nem befolyásolja.

Jelen módosítással Farmos község településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest alapvetően nem változnak.

A tervezési területet a hatályos településszerkezeti terv a mezőgazdasági területek közé, a szabályozási terv pedig az Mgy jelű mezőgazdasági övezetbe sorolja.

Az érintett terület a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervlapon:



A módosítással érintett 0211/14 hrsz. ingatlan területén az Önkormányzat szándéka, hogy lehetőség legyen egy 52,5 m magas rácsos antennatartó torony elhelyezésére.

A településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítására csak a területfelhasználási besorolás és az övezeti besorolás tekintetében van szükség. A módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

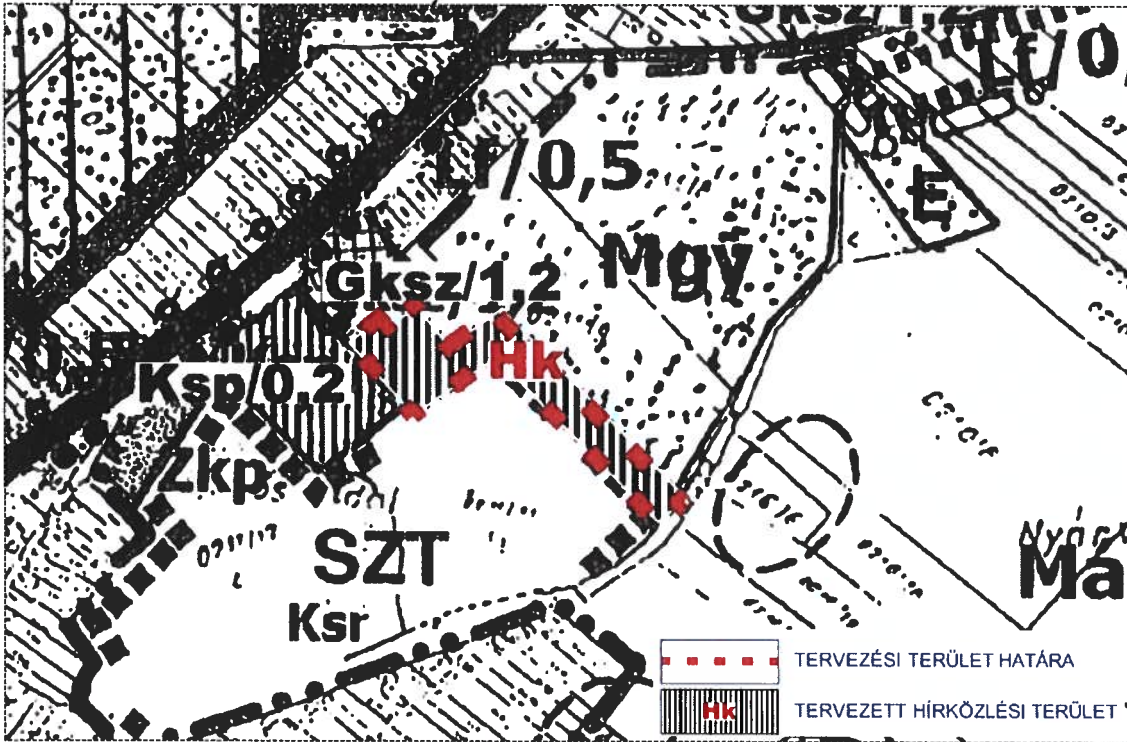
Mivel az érintett 0211/14 hrsz. területet a hatályos szerkezeti terv a mezőgazdasági területek közé, a hatályos HÉSZ az Mgy jelű mezőgazdasági övezetbe sorolja, ezért szükséges a terület átsorolása a Hk jelű hírközlési területbe és övezetbe, amely beépítésre nem szánt terület.

A torony helyének kijelölésekor figyelembe lettek véve a rádiós lefedettséget befolyásoló tényezők, úgymint domborzat, beépítettség, növényzet, ellátandó területtől való távolság mellett a lakóházaktól való távolság is, melynek eredményeképpen egy olyan ideális hely került kiválasztásra, mely még teljesíti a rádiós lefedettségi kritériumokat, de már elegendően távol került családi házaktól és a tájképvédelmi területtől is.

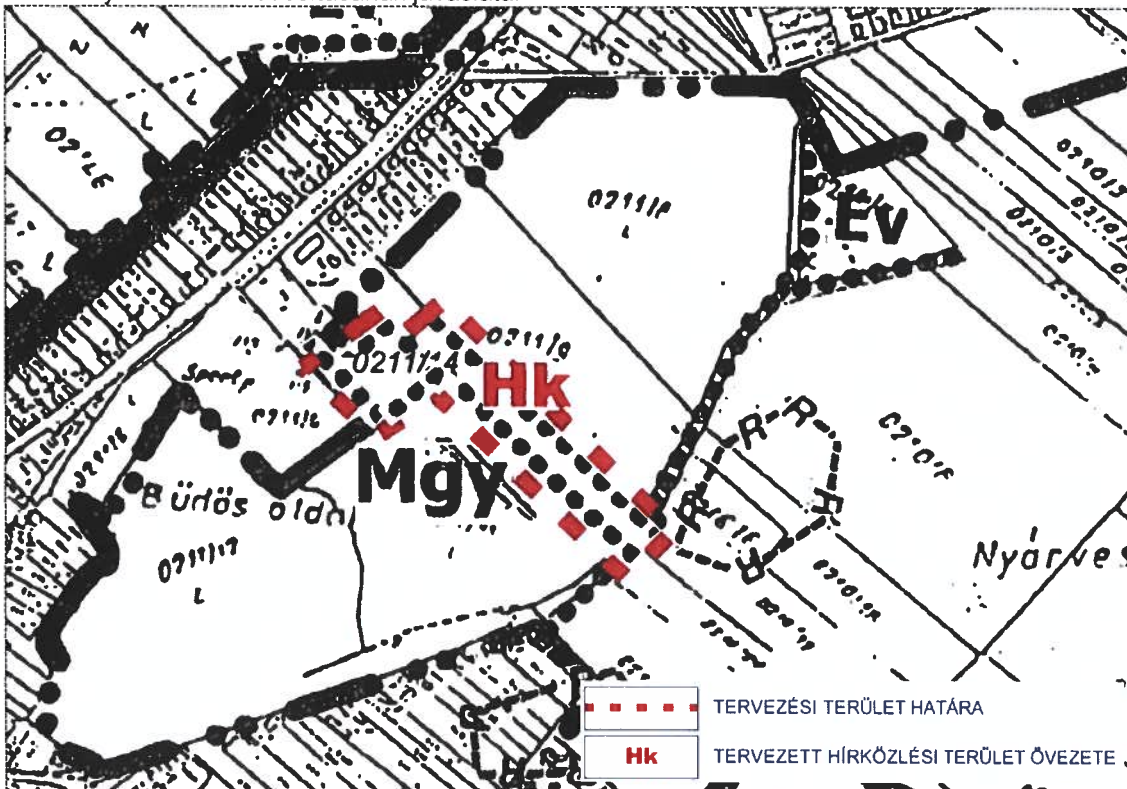
A rácsos szerkezetű torony és kiszolgáló rádiótechnikai és elektromos egysége kerítéssel lesz lehatárolva egy 10,00 x 14,50 m területen. A telepítendő torony megközelítése a szilárd burkolatú Jászberényi útról történik az önkormányzati tulajdonban lévő 604 és 0211/3 hrsz. területeken keresztül. A torony a meglévő természetes növényzet közelébe kerülne elhelyezésre azért, hogy a tájképvédelmi terület felől a torony látványa ne legyen zavaró.

A távolság, valamint a helyszínek között elhelyezkedő épület és növényállomány miatt a tájképvédelmi területre és az épületek közvetlen környezetére - építészeti megjelenésében - a telepítendő torony nincs zavaró hatással.

A településszerkezeti terv módosítási javaslata:



A szabályozási terv módosításának javaslata:



A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	0,67	0211/14	Mgy mezőgazdasági terület	Hk hírközlési terület

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A termódosítás során a helyi építési szabályzat csak annyiban változik, hogy a területre vonatkozóan a szabályozási terv módosul és a HÉSZ kiegészül egy új, Hk jelű övezettel, amely a hírközlési terület övezete.

A HÉSZ a következő, 26/A §-sal egészül ki:

„26/A §

- (1) A Hk jelű hírközlési terület övezetének paraméterei:
- | | |
|--|---------------------|
| a) Legkisebb kialakítható telekméret | 5000 m ² |
| b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 3 |
| c) Legnagyobb építménymagasság (m) | 53 |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 75 |
- (2) Az övezet a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen csak a hírközlés céljára szolgáló építmény helyezhető el.”

ÉPÍTÉSZETI MEGJELENÉS, KIALAKÍTÁS

Antennatartó szerkezet leírása

A területen egy 51,5 m magas GILTEK WIND típusú öntartó rácsos szerkezetű torony épül, amely a helyszíntre történő adaptálással létesül. A szerkezet egyenlő oldalú háromszög alaprajzú változó oldalhosszúságú, csőszelvényekből kialakított, és a monolit vb. pontalaphoz lehorgonyzó csomakkal van rögzítve. A rácsíkokat övrudak és a közöttük lévő, rácsosítás alkotja. Az övrudak és a rácsrudak kapcsolatai felhegesztett csomólemezekhez történő csavarozással van megoldva, a rácsrudak felvágásával.

Az antennák felszerelésére, javítására, cseréjére és üzemeltetésére egy pódium helyezendő a ~+49,00m szintre. A toronyba való biztonságos felmászás érdekében egy pihenő pódium is elhelyezésre kerül a ~+24,00m szintmagasságban. A pódiumok járófelülete taposórácsból készül. A taposófelület biztonságos használatához szükséges a korlát kialakítása.

Az antennák megközelítése a torony belsejében vezetett, minősített acél merevsínes Turvatikas gyártmányú lezuhanásgátlóval szerelt létra használatával történik.

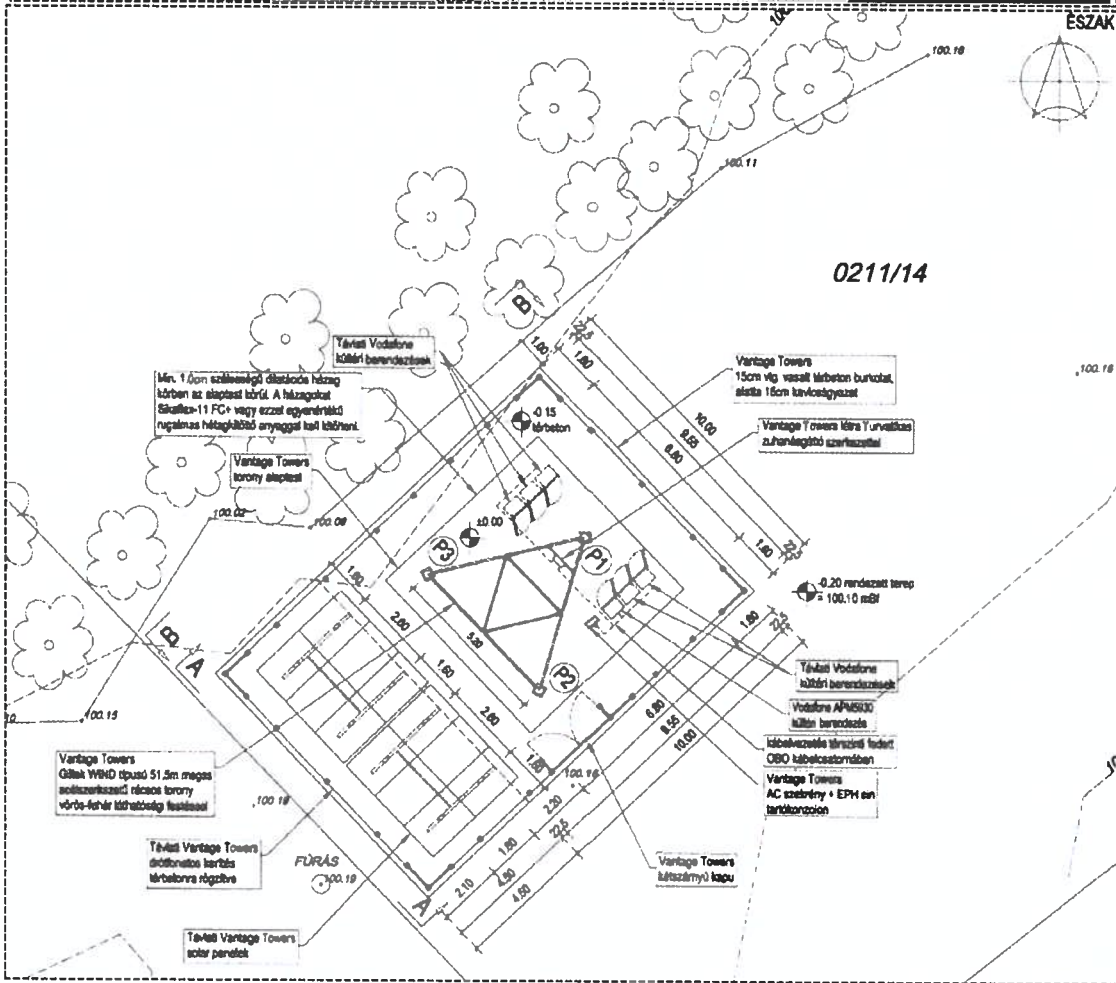
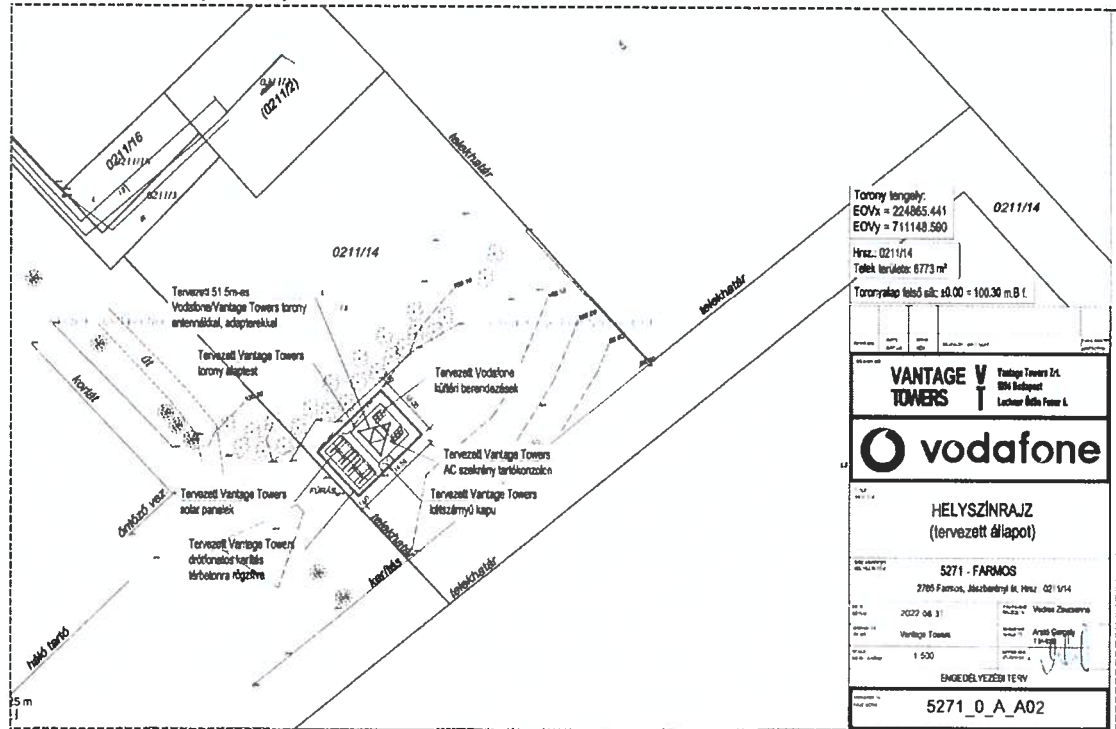
A torony acélszerkezete, valamint kiegészítő elemei (adapterek pódiumok, mászásbiztosítók) üzemi előregyártás és felületkezelés után a helyszínen való összeszereléssel készül. Az acélszerkezetek az építés helyszínére a gyártómű raktárából kerülnek kiszállításra.

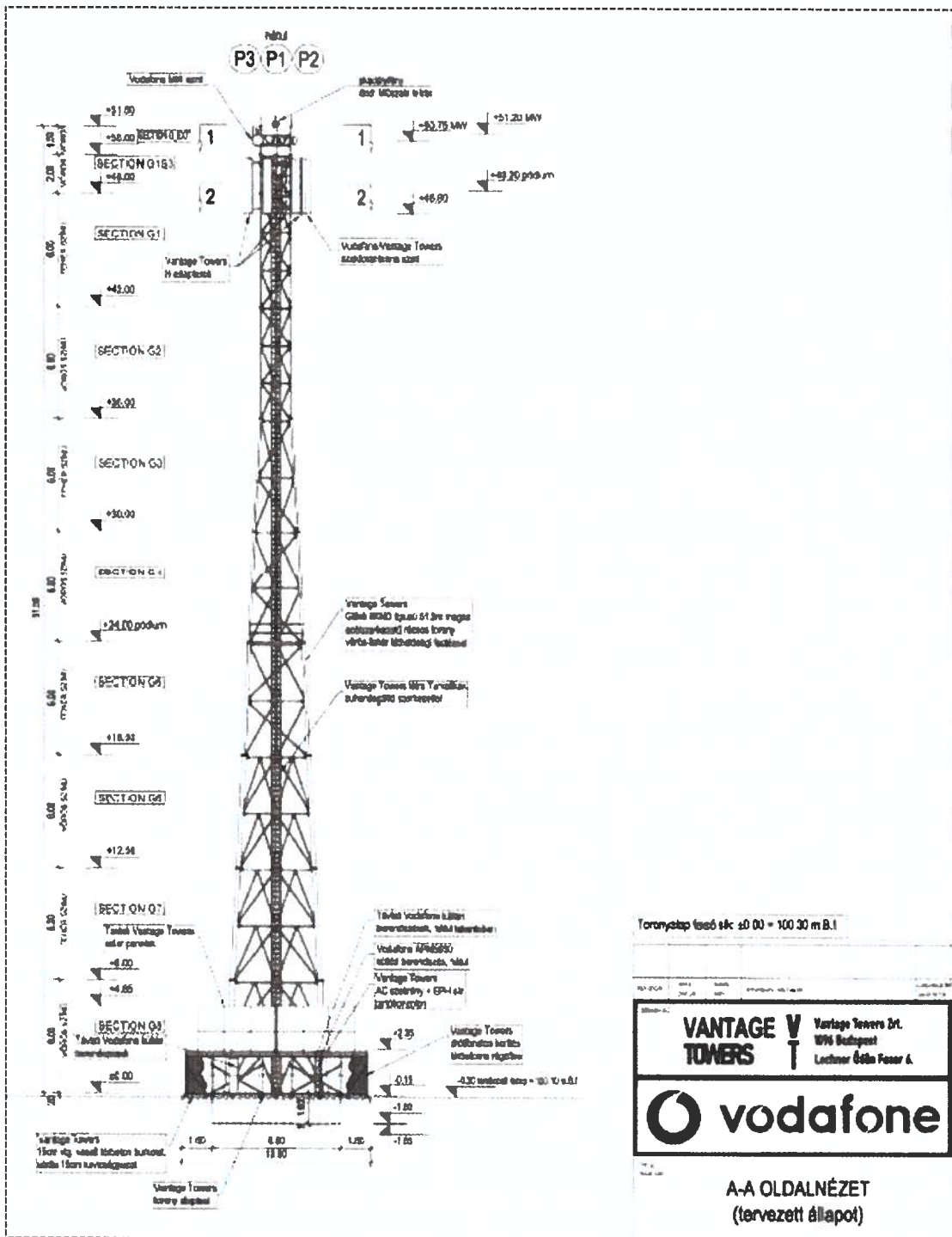
Tervezett berendezések, antennák

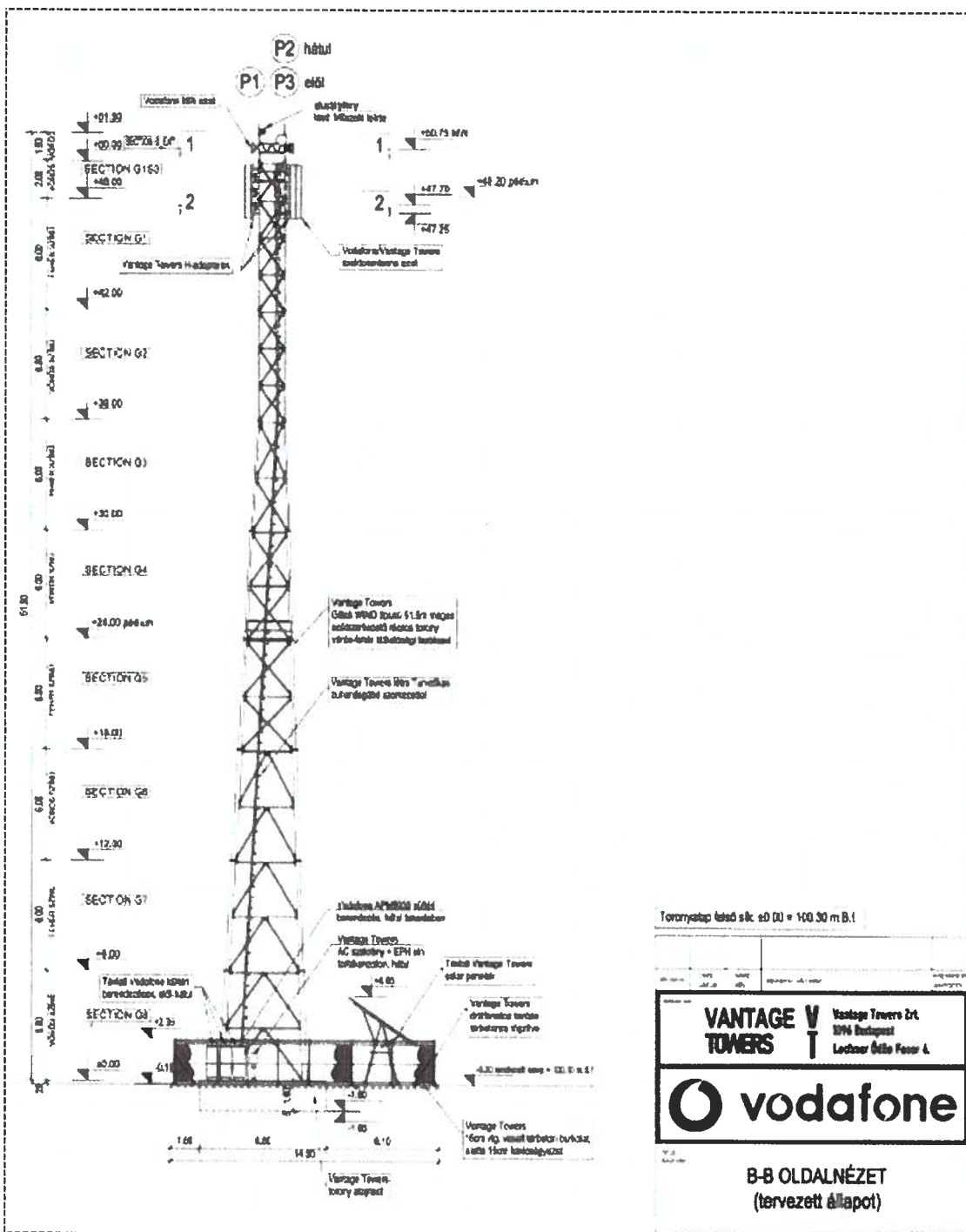
A tervezett rácsos acélszerkezetű torony mellé kiszolgáló berendezések is telepítésre kerülnek.

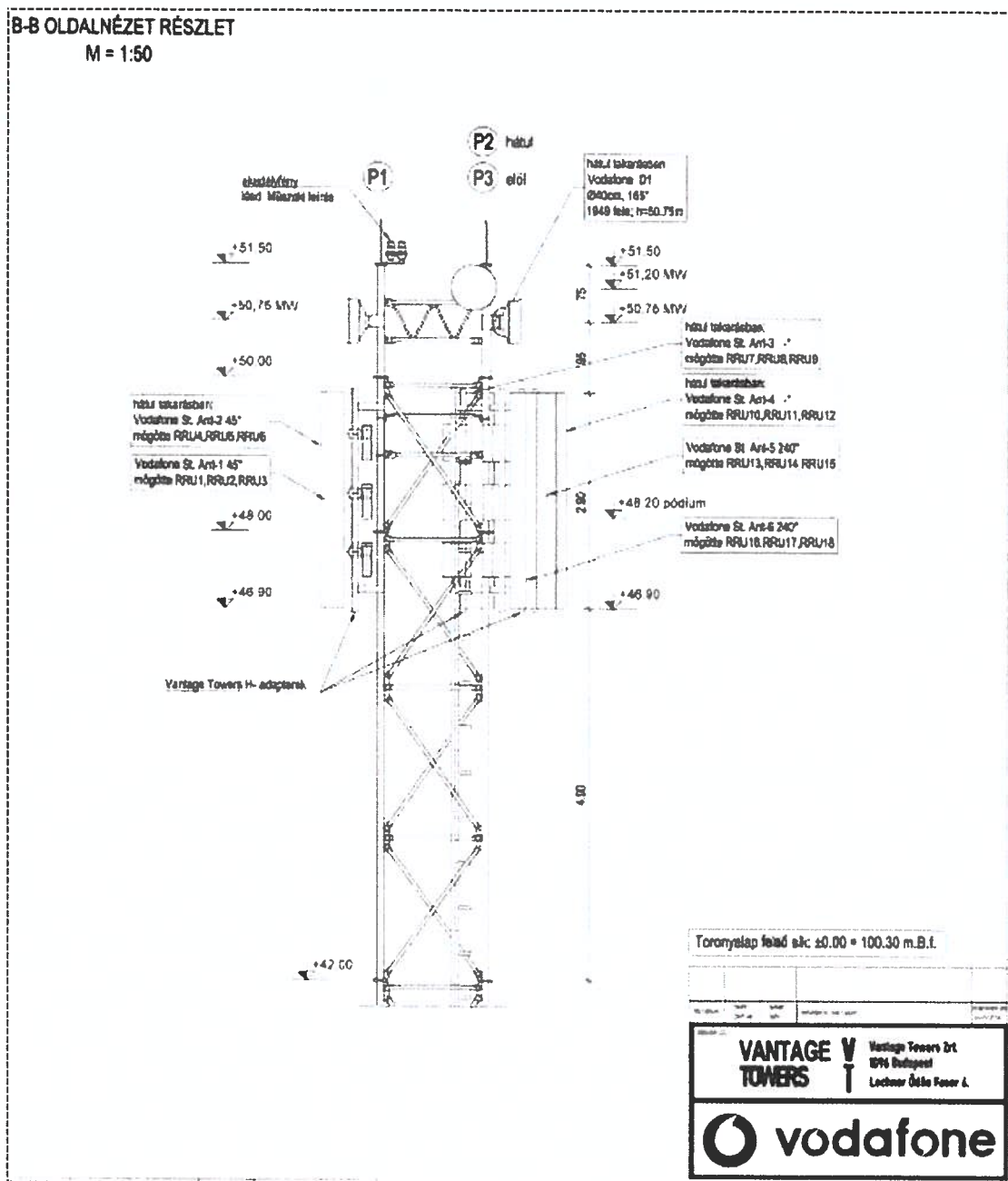
A közvetlen a torony mellett kerülnek elhelyezésre egy rádiótechnikai berendezések, és mellette egy elektromos szekrény a csatolt tervdokumentáció szerint. A tervezett antennatartó toronyra antennák kerülnek rögzítése. A telepíteni kívánt antennák pontos darabszáma, típusa és elhelyezésének módja a torony engedélyezésének időpontjában még nem ismert. Az antennák,

berendezések és egyéb szerkezetek közvetlenül vagy csavarozott, bilincses adapterekkel rögzülnek a torony övrúdjaihoz.









ÖRÖKSÉGVÉDELMI MUNKARÉSZ

Országos jelentőségű egyedileg védett műemlék (M) épületek Farmoson nem találhatóak.

A módosítással érintett területen nincs helyi védelem alatt álló épület sem és a tervezési területet nem érinti régészeti lelőhely sem.

KÖZLEKEDÉS

A település országos főúthálózati kapcsolatát a 311. számú főút biztosítja, amely Nagykátán csatlakozik a 31. számú főúthoz, Cegléden a 4. számú főúthoz. A szomszédos települések

(Tápiószele, Tápiószentmárton) felé irányuló forgalom is a 311. számú főúton bonyolódik le, északi irányban, Jászberény felé a kapcsolat a 3117. jelű összekötő út.

A 311. számú Nagykáta – Cegléd másodrendű főút a település központján Nagykátai út – Béke út – Szelei út irányban halad át. Szintbeni átjáróban keresztezi a 120. számú vasútvonalat.

A 3117 jelű Farmos – Jászberény összekötő út 2x1 sávós, a település központjában csatlakozik a 311 számú főúthoz. A belterületen a Szelei út – Jászberényi út vonalán halad.

A közösségi közlekedési hálózat fő vonala a 120. számú Budapest – Újszász – Szolnok vasút, a környező települések felé a Volánbusz helyközi járatai bonyolítják le az utasforgalmat.

A település belső forgalmának jelentős része az országos főutakon bonyolódik le, de hálózati jelentőségű gyűjtőút a Béke úttal párhuzamos Rákóczi Ferenc utca. Az északi településrész forgalmát a Zrínyi utca – Kossuth Lajos utca vezeti rá az országos közútra.

A tervezési területre vonatkozó módosítás a településen közlekedési szempontból nem jelent változást, mivel a tervezési terület megközelítése a meglévő úthálózatról megoldható. Az antenna elemeinek a területre való szállítása a Jászberényi út felől a sportpálya mellett megoldható.

A terület fejlesztése során nem szükséges közlekedési fejlesztés, az esetleg szükséges parkolók telken belül, az OTÉK előírásainak megfelelően biztosítandók.

TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA, TÁJKÉPVÉDELEM

Farmos község közigazgatási területének nagy része természetföldrajzi, táji - környezeti szempontból érzékeny terület, számos táj- és természetvédelmi lehatárolás érinti, azonban a jelenlegi tervezési területet ezek nem érintik.

A tervezett módosítás természet- és környezetvédelmi szempontból nem okoz jelentős változást, a meglévő természetvédelmi, ökológiai területek érintettsége nem áll fenn.

Tájszerkezeti szempontból és a tájhasználat változására jelen módosítás nincs jelentős hatással, mivel a viszonylag kis területet érintő módosítás csak egy területet érint, a táji szempontból meghatározó mező- és erdőgazdasági tájhasználatra csak kis hatása van. Össztelepülési szinten a tervezett változás tájszerkezeti hatása csekélynek minősíthető.

A módosítással érintett terület nem érint védett területet, de a tájképvédelmi terület közelében helyezkedik el.

A torony elhelyezése a település 2 belterületi egysége közötti területen szükséges a lefedettség miatt, ezzel biztosítható, hogy csak egy torony elhelyezésére legyen szükség.

A rácsos szerkezetű torony és kiszolgáló rádiótechnikai és elektromos egysége kerítéssel lesz lehatárolva egy 10,00 x 14,50 m területen. A telepítendő torony megközelítése a Jászberényi útról történik az önkormányzati tulajdonban lévő 604 és 0211/3 hrsz. területeken keresztül. A torony a meglévő természetes növényzet közelébe kerülne elhelyezésre azért, hogy a tájképvédelmi terület felől a torony látványa ne legyen zavaró.

A távolság, valamint a helyszínek között elhelyezkedő épület és növényállomány miatt a telepítendő torony nincs zavaró hatással a tájképvédelmi területre és az épületek közvetlen környezetére.

A tájképvédelmi terület Farmoson a közigazgatási terület nyugati részén és a Jászberényi úttól is nyugatra található. A széle ugyan érinti a belterületet, de az már jelenleg is beépítésre szánt terület és belterület.

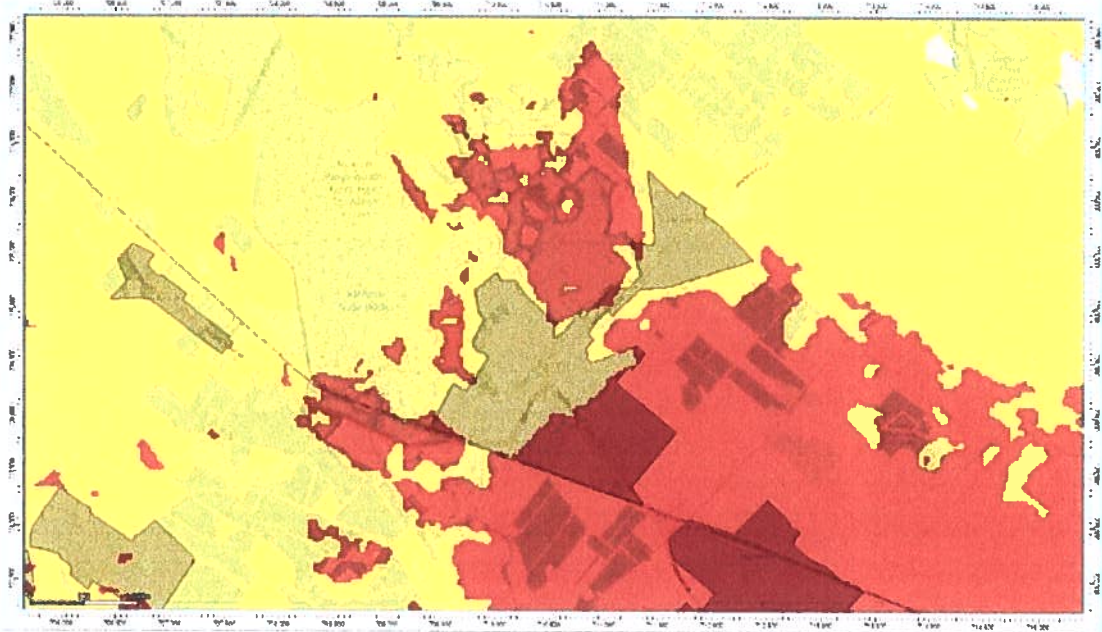
Ezzel szemben az elhelyezendő torony a Jászberényi úttól keletre, attól kb. 150-160 méterre helyezkedne el, az itt lévő nyárfák mögötti területen, amelyek jelentősen takarják az építendő tornyot, mivel a nyárfák ~40 méter magasak, így a torony az 52 méteres magasságával nem lesz látható a föld felszínén álló ember számára, mivel a terep itt sík és nincsenek nagy szintkülönbségek. A torony inkább csak nagyobb távolságból, például a település központja felől lenne látható, de a nyugati irányból, a tájképvédelmi terület felől nézve kevésbé és elég jelentős távolságból lenne csak látható. A nyárfák a focipálya körül és az érintett 0211/14 hrsz. terület nagy részén, annak is nyugati részén helyezkednek el, ez látható az alábbi google térképen:



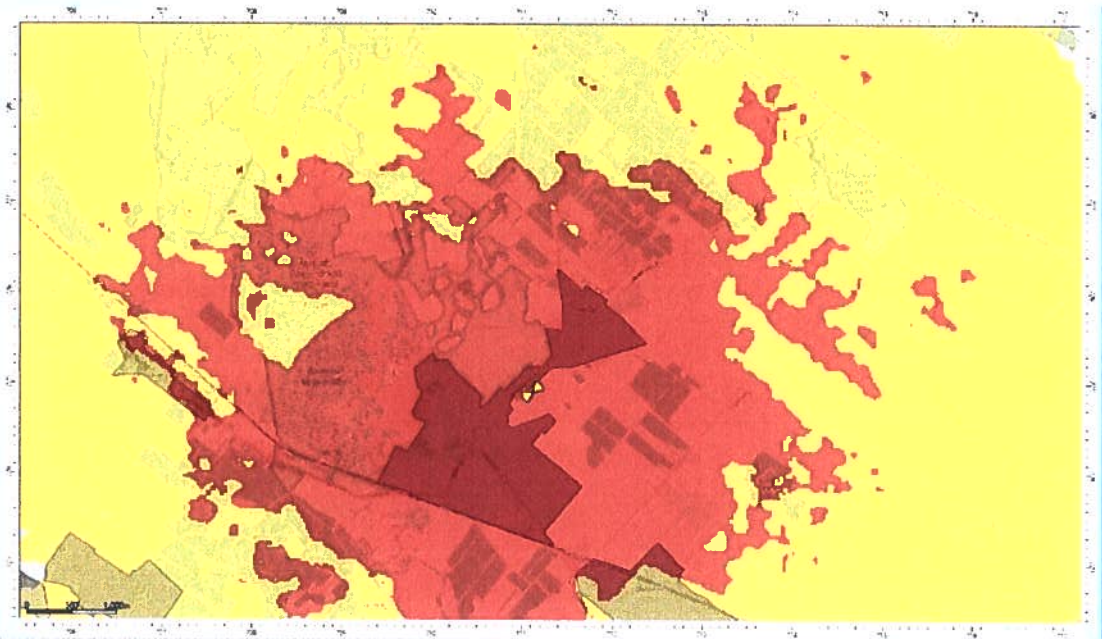
A torony helyének kijelölésekor figyelembe lettek véve a rádiós lefedettséget befolyásoló tényezők, úgymint domborzat, beépítettség, növényzet, ellátandó területtől való távolság mellett a lakóházaktól való távolság is, melynek eredményeképpen egy olyan ideális hely került kiválasztásra, mely még teljesíti a rádiós lefedettségi kritériumokat, de már elegendően távol került családi házaktól és a tájképvédelmi területtől is.

A jelenlegi lefedettség és az 51,5 m magas torony megépítése utáni lefedettség az alábbi:

Jelenlegi lefedettség



Az 51,5 méter magas tartószerkezet megépülése utáni lefedettség



ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A település zöldfelületi rendszerének elemeit a hatályos településszerkezeti terv tartalmazza. A módosítással érintett terület kiterjedése minimális, így a módosítás csak kis mértékben érinti a község zöldfelületi rendszerét.

KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezett módosítás környezetvédelmi szempontból nem jelent különösebb változást. A módosítás a településnek csak kis részét érinti és csak kisebb mértékű változást eredményez, nagyrészt lakóterületektől távolabb található, ezért az nem jár a környezet veszélyeztetésével.

A terület domborzati adottságai következtében sem a víz, sem a szél talajromboló hatásainak, deflációnak és erózióknak nem kitett terület. A tervezési területet nem érinti sem csúszásveszélyes, sem felszínmozgásos terület.

A termódosítás által bekövetkező területfelhasználás változás nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket.

A módosítással érintett terület elhelyezkedése által a hatások nem jelentősek, így a levegőt, talajt, felszíni és felszín alatti vizet érő, valamint zajterhelő hatás nem jelentős.

Összességében a területen környezetvédelmi szempontból kedvezőtlen hatás nem áll elő a fejlesztés révén sem a talaj, sem a felszíni és a felszín alatti vizek, sem a levegőtisztaság védelme, vagy a zaj- és rezgésterhelés tekintetében. A fejlesztés kapcsán a környezeti értékek közül sem a vízminőség, sem egyéb környezeti érték nem sérül, a települési környezetre gyakorolt hatások nem jelentősek.

Az antennatartó torony építése nincs káros hatással környezetére, a beépítendő szerkezetek, építőanyagok nem tartalmaznak a használat során az időszakosan ott tartózkodó személyekre káros vagy veszélyes összetevőket. Az építési tevékenység miatt keletkező hulladékok a területről zárt rendszerben elszállításra és szabvány szerint megsemmisítésre kerülnek.

A 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet 3. § (6) alapján az építető mentesül a rendelet 8-11 §-ban foglalt kötelezettségek alól, mivel az építés során az építési hulladék mennyisége a rendelet I. számú mellékletében foglalt hulladékcsoportonkénti bontásban egyetlen csoportban sem éri el a hulladék mennyiségi küszöbértékét.

A későbbiekben elhelyezésre kerülő berendezés zajkeltése a vonatkozó előírások és jogszabályok által meghatározott határértékeket nem lépi túl.

A torony működése során a funkcióknak megfelelő tevékenységek környezeti hatásai:

1. Légszennyezés, levegőtisztaság: az építmény használata semmiféle légszennyezést nem okoz.
 2. Szennyvízkezelés: az építménynek vízigénye nincs, szennyvízkibocsátás sem történik.
 3. Csapadékvíz kezelés: az építményről összegyűlő csapadékvíz a felszínen kerül elvezetésre és a torony körüli rendezett terepen lesz elszikkasztva.
 4. Talajszennyezés: az építmény használata nem jár talajszennyezéssel. A csapadékvíz szennyező anyagot nem tud a talajba mosni.
 5. Zaj, rezgés: a torony funkciójának megfelelő tevékenység nem jár olyan technológiai zaj és rezgéskeltő hatással, amely károsítja az időszakosan ott tartózkodók egészségét.
- A későbbiekben elhelyezésre kerülő berendezés zajkeltése a vonatkozó előírások és jogszabályok által meghatározott határértékeket nem lépi túl.
6. Közlekedés: az építmény nem növeli a környék forgalmát, zaj és levegő terhelését, mivel a torony használata állandó felügyeletet nem igényel, csak időszakos karbantartásokat.
 7. Hulladék kibocsátás: az építmény használata során hulladék nem keletkezik, továbbá az építési, illetve bontási hulladék kezelése megfelel a hulladékgazdálkodási előírásoknak.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK

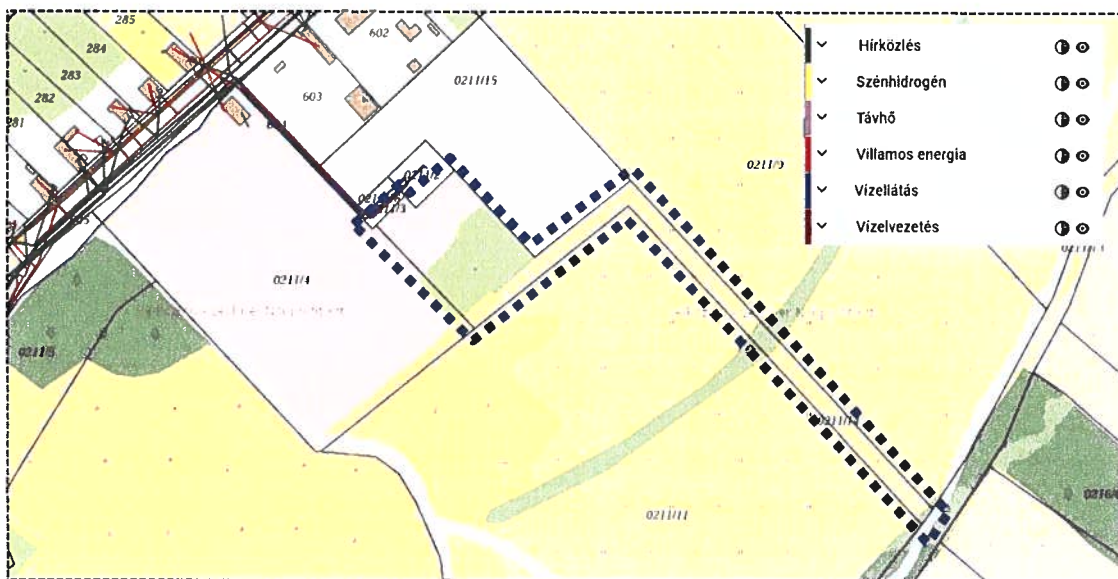
A tervmódosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, ezért a módosítás során a számítás nem szükséges.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

A módosítás megvalósíthatósága érdekében szükségessé vált a törvényi előírások (2/2005. (I.11.) Korm. rendelet „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról”) alapján a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása annak érdekében, hogy a módosítás várható környezeti hatásai igényelnek-e részletesebb környezetvédelmi munkarész, esetleg környezeti vizsgálat készítését. A tervmódosítással összefüggésben a környezeti hatások jelentőségének eseti eldöntése céljából készített alátámasztó munkarész és a beérkezett vélemények alapján a környezeti vizsgálat készítése nem volt szükséges.

KÖZMŰVESÍTÉS

A tervezési terület közművesítése már megoldott, és a jelenlegi módosítás nem igényel különösebb közműfejlesztést. A telek közműellátást a villamosenergia ellátás kivételével nem igényel. Az ingatlan villamosenergia-ellátása és vízellátása biztosított, az egyéb közművek pedig a Jászberényi útnál elérhetők. Kivonat az e-közmű térképéből:



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**FARMOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
..../2023. (.....) ÖK. HATÁROZATA
52/2005. (VIII.9.) ÖNK. HATÁROZATA SZERINTI
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Farmos község Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntéseket hozza: a 52/2005. (VIII.9.) Kt. határozattal elfogadott Farmos község Településszerkezeti Tervét – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel –, az 1 jelű Településszerkezeti Tervét, valamint a Településszerkezeti Terv módosításáról szóló leírását az 1. mellékletben rögzítettek szerint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapota alapján módosítja:

- (1) Az 1 jelű településszerkezeti tervlap tervezési terület által érintett területére a jelen határozat 2. mellékletét képező 1m-4 jelű tervlap tartalma lép.
- (2) A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett terület változása: az 1. melléklet 1. pontja szerint.
- (3) Biológiai aktivitásérték (BAé) egyenleg biztosítása
A biológiai aktivitásérték egyenleg számítása nem szükséges.
- (4) Pest megye Területrendezési Terve és a területrendezési tervvel való összhang igazolása: az 1. melléklet 2. sz. táblázata szerint.
- (5) Ez a határozat és a hozzá tartozó módosított településszerkezeti tervlap 2023. év napján lép hatályba.
- (6) Farmos község Önkormányzatának Képviselő-testülete utasítja a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

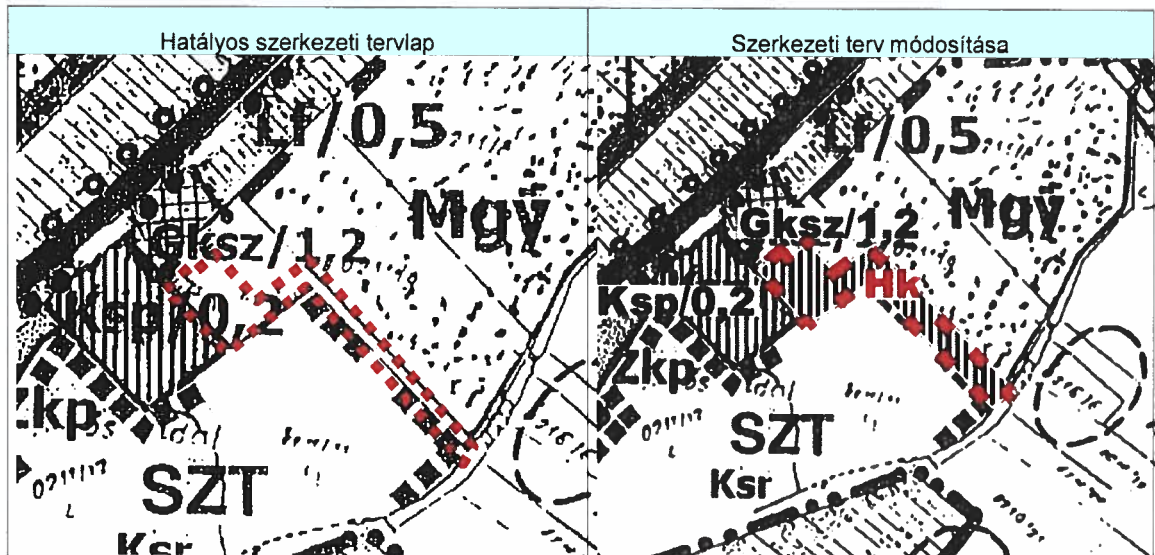
Felelős: Horváth László polgármester

A határozatról értesítést kapnak:

- 1.
- 2.
- 3.

1. MELLÉKLET

1. A településszerkezeti terv módosítása az alábbi változást tartalmazza:



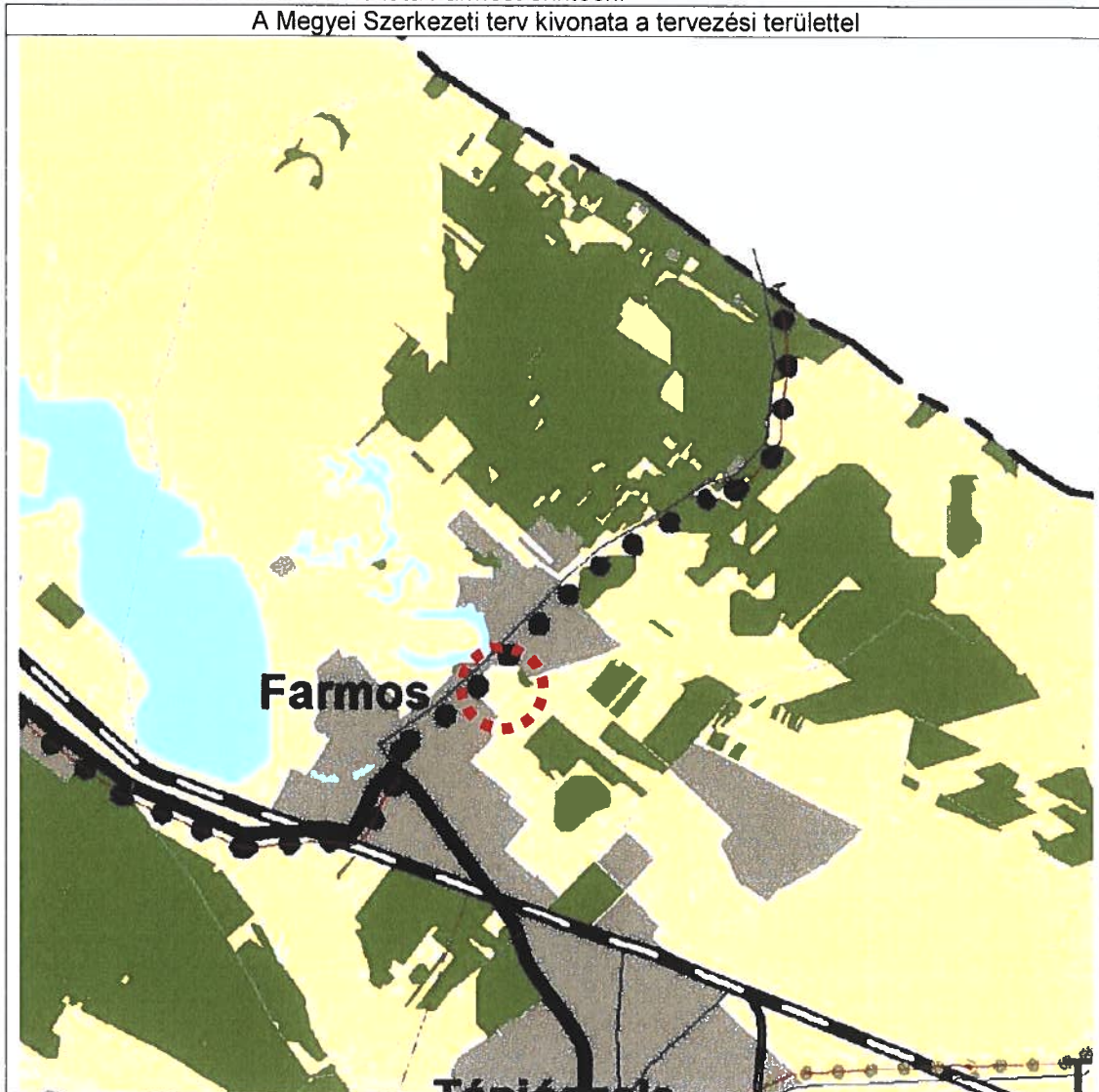
A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	0,67	0211/14	Mgy mezőgazdasági terület	Hk hírközlési terület

2. Pest megye Területrendezési tervével való összhang igazolása:

A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege:					
Térségi kategória	mérete	Erre a célra	Lehetséges területnagyság (ha)	Jelen tervmódosítás során igénybevett területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
települési térség	398,6	bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható	398,6		
erdőgazdálkodási térség	1276,1	Erdők övezete 95 %-át erdő területfelhasználási egységbe kell sorolni.	legalább: 1212,29		legalább: 1212,29
		Igénybe vehető: 5%	legfeljebb: 63,8		legfeljebb: 63,8
mezőgazdasági térség	2075,7	területek legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni	legalább: 1556,77		legalább: 1556,77
		25% - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – bármely területfelhasználási egységbe sorolható	legfeljebb: 518,92	-0,67	legfeljebb: 518,25
víz-gazdálkodási térség	260		260	-	260
Igazgatási terület összesen:					4010,4

3. A PMTrT Szerkezeti Terv kivonata Farmost érintően:



Az MATrT valamint a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei alapján megállapítható, hogy a tervezési területet az OTrT és a PMTrT szerint egy térségi övezet érinti:

- turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

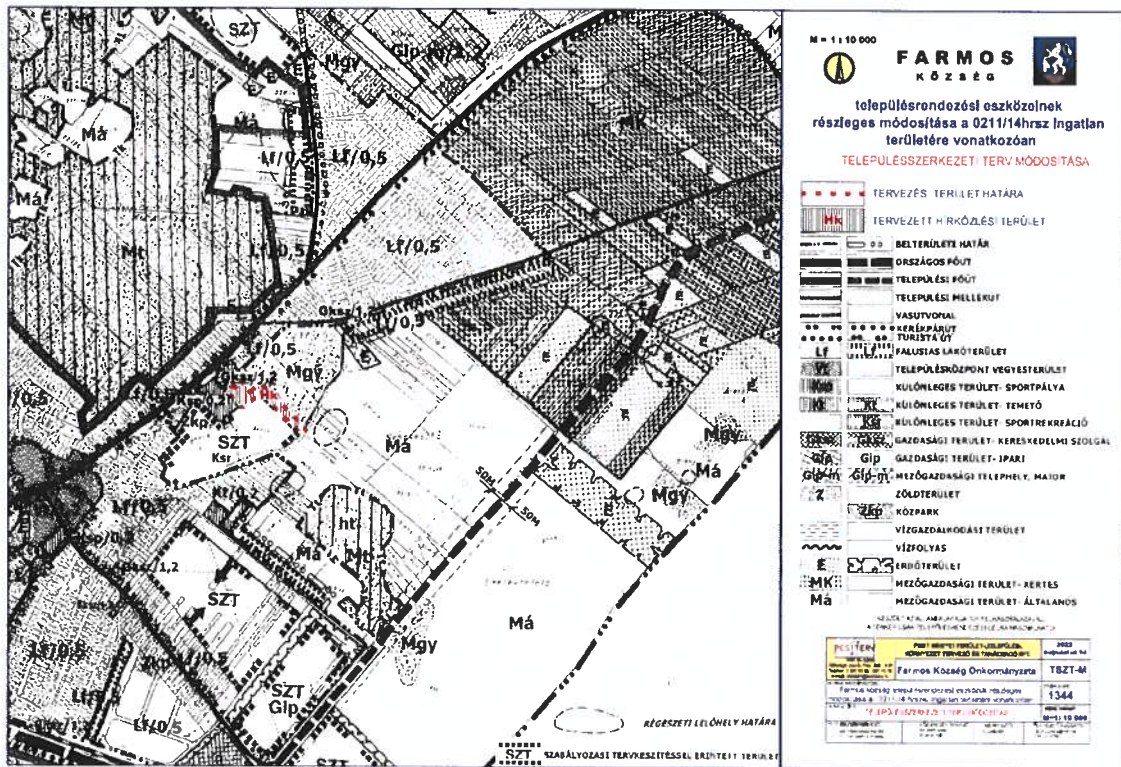
A fentiek alapján tehát a tervi megoldások és az MaTRT, a PMTrT, valamint az MvM rendelet közötti összhang összességében érvényesül.

4. A biológiai aktivitásérték egyenleg változása

A jogszabály alapján biológiai aktivitásérték egyenleg számítása nem szükséges.

2. melléklet

1m-4 jelű tervlap:



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

- jóváhagyandó munkarész -

**FARMOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../2023.(.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 6/2007. (IV. 17.) KT.
RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Farnos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az alábbiak szerint módosítja a 6/2007. (IV. 17.) Kt. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatát.

1. § A község helyi építési szabályzatáról szóló a 6/2007. (IV. 17.) Kt. rendelet (a továbbiakban: Ör.) a következő, 26/A §-sal egészül ki:

„26/A §

(1) A Hk jelű hírközlési terület övezetének paraméterei:

- | | |
|--|---------------------|
| a) Legkisebb kialakítható telekméret | 5000 m ² |
| b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 3 |
| c) Legnagyobb építménymagasság (m) | 53 |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 75 |

(2) Az övezet a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen csak a hírközlés céljára szolgáló építmény helyezhető el.”

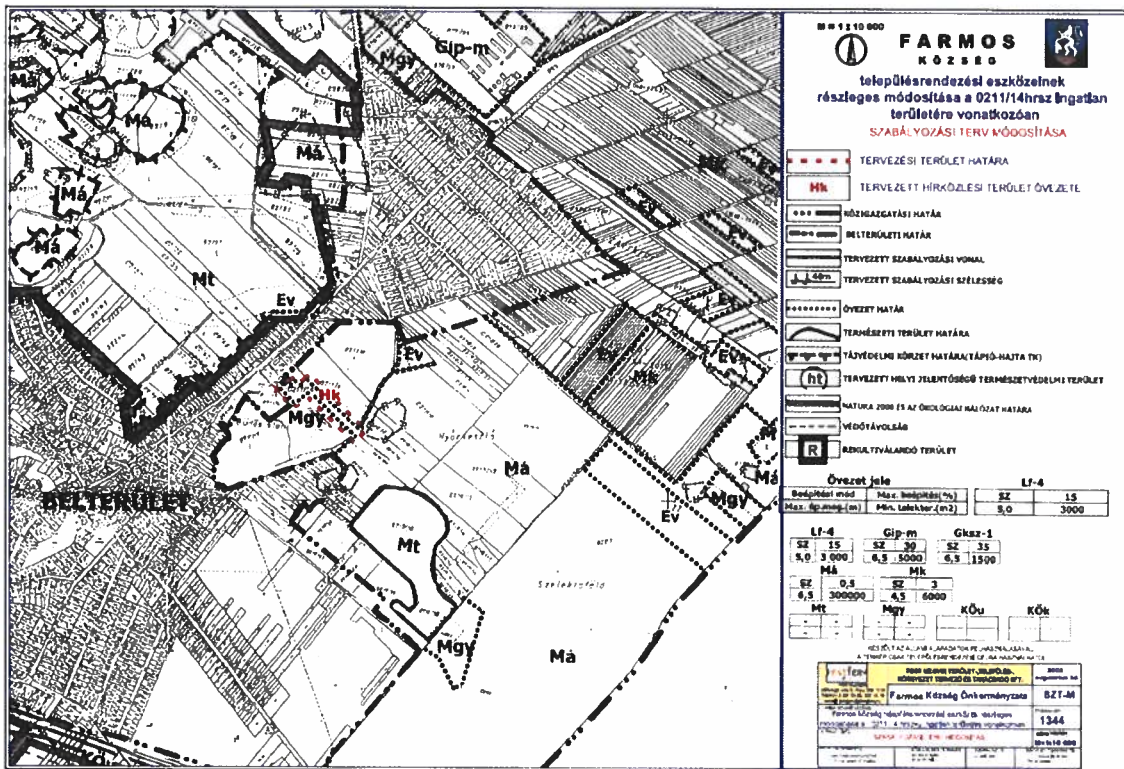
2. § Az Ör. mellékletét képező 3. sz. külterületi szabályozási tervlap normatartalma e rendelet 1. melléklete szerinti normatartalommal módosul a módosítás tervezési területére vonatkozóan.

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

Aliné dr. Kollár Katalin
jegyző

Horváth László
polgármester

1. melléklet a .../2023 (.....) önkormányzati rendelethez



Farmos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2023. (III. 10.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 6/2007.(IV.17.) önkormányzati rendelet módosításáról

Farmos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az alábbiak szerint módosítja a 6/2007. (IV. 17.) Kt. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatát:

1. §

A község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2007. (IV. 17.) önkormányzati rendelet „A Gksz-2 jelű kereskedelmi-gazdasági építési övezet (Farmos tervezett belterületi gazdasági területei)” alcíme a következő 17/A. §-sal egészül ki:

„17/A. §

(1) A Hk jelű hírközlési terület övezetének paraméterei:

- a) Legkisebb kialakítható telekméret 5000 m²
- b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 3
- c) Legnagyobb építménymagasság (m) 53
- d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 75

(2) Az övezet a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen csak a hírközlés céljára szolgáló építmény helyezhető el.”

2. §

Az Ör. mellékletét képző 3. sz. külterületi szabályozási tervlap normatartalma e rendelet 1. melléklete szerinti normatartalommal módosul a módosítás tervezési területére vonatkozóan.

3. §

Ez a rendelet 2023. március 10-én lép hatályba.

Részletes indokolás

Az 1–3. §-hoz

Az Önkormányzat szándéka a módosítással érintett 0211/14 hrsz. ingatlan területén egy 52,5 m magas rácsos antenntartó torony elhelyezése. A terület fejlesztése során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. A tervezési terület Farnos belterülete mellett, az észak-keleti oldalon helyezkedik el.

2023.02.27.
71615-1/2023
Horváth G.

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Horváth György (szül: 1982.06.26.) 2765 Farnos, Széchenyi u. 40. szám alatti lakos azzal a kéressel fordulok Önökhöz, hogy a 0211/12 hrsz-ú (Büdös lapos) 6 ha 7691 m² nagyságú 18,95 AK értékű, kivett legelő művelési ágú, de a valóságban több éve gondozatlan nádas önkormányzati területet szeretném 2023-ban bérelni.

A terület értékét nagyban rontja a több éves gondozatlansága, ezért én erre az évre 100.000 Ft bérleti díjat ajánlok.

Farnos, 2023. február 27.

Pozitív döntésükben bízva:



Horváth György