

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

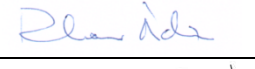
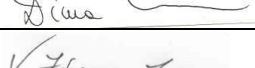
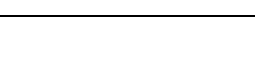
[illegible]

2020. október

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

TERVEZŐK NÉVSORA

FARMOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, vezető településrendezési tervező TT/1 01-4863 É 01-4863	
Zöldfelületek, táj- és környezetrendezés,	Burányi Endre	okl. táj- és kertépítészmérnök, területrendezési vezető tervező TR1-, TT/T-, TK- 01--5014	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kam. szám: 01-3157 Tkő	
Közműellátás:	Dima András	kam. szám: 01-2130 TE, TH, TV	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

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

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

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TERVEZETE	4
KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	4
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	4
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	4
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	4
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	7
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	12
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	13
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	14
1.2.1. A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása	14
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	26
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	44
SZAKÁGI JAVASLATOK	44
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK	44
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	44
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	46
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	47
2.1.4. Biológiai aktivitás-érték változása	48
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	49
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata	49
2.2.2. Zöldfelületi és zöldterületi ellátottság alakulása	50
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	50
2.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	51
2.3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	51
2.3.2. Belső úthálózat	51
2.3.3. Községi közlekedés	52
Kerékpáros közlekedés	52
Főbb gyalogos közlekedés	52
2.3.4. Gépjármű elhelyezés, parkolás	52
2.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2.4.1. VÍZIKÖZMŰVEK	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2.4.2. ENERGIAELLÁTÁS	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2.4.3. HÍRKÖZLÉS	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2.4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2.4.5. A rendezéssel érintett jelentősebb projektelemek közművesítése	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	52
2.6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	54
2.7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	54
2.8. BEÉPÍTÉSI TERV	54
2.9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK	59
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	63
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETE	93

TERVLAP JEGYZÉK:

- Jóváhagyandó munkarészek -

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT	Településszerkezeti terv	m=1:10.000
SZT-A	Szabályozási terv	m=1:5.000
SZT-B	Szabályozási terv	m=1:5.000

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TERVEZETE

KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A község településszerkezete a jelenleg kialakult állapothoz képest jelentősen nem változik.

A község szerkezetét meghatározó fő elemek:

- A község beépítésre szánt területe/belterülete, mely nagyjából összefüggően helyezkedik el.
- A 311. sz. főút és a 3117 j. út, melyek a község fő kapcsolatait biztosítják.
- A község belterülete mellett haladó vasútvonal területe,
- Nagy kiterjedésű lakóterületek a község teljes belterületén,
- A községközpont és az ott elhelyezkedő településközponti vegyes területek,
- Belterületi közparkok és zöldterületek,
- Nagyterjedésű kistelkes falusias lakóterületek a belterület szélső területein,
- Kertés mezőgazdasági területek a belterülettől észak-keletre,
- Sajátos funkció befogadására alkalmas különleges területek (sportpálya, temető stb.)
- Kereskedelmi-szolgáltató, valamint ipari-gazdasági funkciójú gazdasági területek a belterülettől kifelé, északi és keleti irányban,
- Külterületi gazdasági területek, állattartó telepek, majorok területei,
- A külterületek meghatározó területhasználatai: nagyterjedésű mezőgazdasági területek és kisebb méretű erdőterületek jellemzően a közigazgatási terület észak-nyugati részén
- Nagyterjedésű természetvédelmi területek a belterülettől észak-nyugatra, a Nagykátával határos területeken.

1.1.1.1. Beépítésre szánt területek

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
Lakóterületek:	falusias lakóterület
Településközpont területek:	településközpont vegyes terület
Gazdasági területek:	kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	ipari gazdasági terület
	mezőgazdasági major területe
Különleges területek:	sportpálya területe
	temető területe
	szállás terület
	mezőgazdasági üzemi területek

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. utak képezik. A település két belterületi egységből áll, melyeket csak egy keskeny sáv (a Jászberényi út középső szakasza) köt össze. Farmos településrészei eltérőek, szerkezeti és karakterkülönbségeket mutatnak. E különbözőség figyelembevétele feltétlenül indokolt elsősorban a rendezési-, szabályozási megoldások differenciált megfogalmazásánál.

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, nagyrészt 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 helyezkednek el. Farmos alapfokú intézményellátási rendszere kiépült és rendelkezik azokkal a kapacitásokkal, amelyek a kismértékben növekvő népesség ellátásához szükségesek.

A község északi belterületi része a Jászberényi út mentén, két oldalon helyezkedik el, mely a Jászberényi útra merőleges utcákkal épült ki.

A belterülettől északra kiterjedt volt-zártkerti területek helyezkednek el, melyek mára már nagyrészt lakóépületekkel épültek be.

Farmos község kis kiterjedésű igazgatási területének relatíve jelentéktelen része, mintegy 13 %-a a beépített (már belterületbe vont) és beépítésre szánt terület.

Lakóterületek:

Területfelhasználását tekintve a település belterületének nagy része lakóterület. A lakóterületeket beépítési jellegzetességük és a telekállomány adottságai alapján a falusias lakóterületi (Lf) kategóriába soroltuk vizsgálatainknál. A lakóterületi részek karakterük, beépítési módjuk és a beépítés ideje szerint alapvetően az alábbi fő típusokba sorolhatók:

- A lakóterületek közül legkorábban épült a valamikori ősi falumag területe a Rákóczi út mindkét oldalán, a Bercsényi utca és a Béke utca közötti szakaszon. E régi településrész területén a beépítés jellemzően sűrűbb a többi településrésznél, a telkek kicsik, vagy igen nagyméretűek, az épületállomány jelentős részben régi építésű, elég sok a rossz állagú, avult épület is. A területre a hagyományosan kialakult falusias, fésűs családházak beépítés a jellemző földszintes, ritkábban földszint és tetőtér beépítéses változatban.
- A következő időszakban alakultak ki a Béke út - Hunyadi út közötti lakóterületek hosszú telkekkel, melyeket később megosztottak. Ezeken a területeken általában hosszú, telkeken földszintes, hosszúházak beépítés található, (ritkán fszt. + tetőtér vagy fszt.+1 szintes), családházak, oldalhatáron álló beépítésű lakótelkek jellemzőek.
- Farmos egyéb területei már a tervszerű fejlesztésnek köszönhetően szabályosabb telekosztással és kedvezőbb, egyenletes teleknagyságokkal alakultak ki. A tervek szerint kialakult lakóterületeken az oldalhatáros beépítés, a közepes és jó állagú, általában földszintes, vagy földszint és tetőtér beépítéses lakóépületek a jellemzőek. A településrészen kialakult telkek alakja, mérete a vállalkozások számára is kedvező feltételeket biztosíthat.
- Az Öregszőlő területe a belterület É-ÉK-i belterületbe vont zártkerti területe. Ezen a területen a hosszú keskeny telkeken jellemzően a Jászberényi út mentén egyre nagyobb számban lelhetők fel lakóházak is.

A központi belterület némi beépítetlen lakóterületi tartalékokkal rendelkezik, ezek a területek elsősorban a központi belterület déli részén helyezkednek el. A település belterületén belül be nem épített foghíjtelkekkel elszórtan több helyen találkozhatunk.

A községben a lakónépesség döntően a központi belterületen koncentrálódik. Területfelhasználását tekintve a település belterületének nagy része lakóterület, ezeket a terv egységesen falusias lakóterületbe (Lf) sorolja. A lakóterületi részek karakterük, beépítési módjuk szerint több részre tagolhatók, de jellemzően családházak, falusias lakóterületek, melyben a központ környékén található vegyes területfelhasználású részek is.

A tervezés keretében az alábbi területeken történik falusias lakóterületbe sorolás a meglévő állapot szerint:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás hatályos tervezett	
11	0,57	662	Gip ipari gazdasági	Lf falusias lakóterület
21	11,3		E erdőterület Má mezőgazdasági terület	Lf falusias lakóterület

Vegyes területek

Településközpont területek:

Farmos központi intézményei és vegyes területei többnyire a településközpont területére koncentrálnak.

Az önkormányzati ellátási kötelezettségbe tartozó közintézmények a település központi belterületén találhatóak. A település területének közintézményi ellátottsága többnyire megfelelőnek tekinthető. A gondot a belterületbe vont Öregszőlő volt zártkerti terület ellátása jelenti, távoli elhelyezkedése miatt.

A települési alapfokú kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási intézményei igyekeznek minden helyi fizetőképes keresetet kielégíteni, így a község jól ellátottnak tekinthető.

A tervezés keretében új vegyes terület fejlesztést az alábbi területeken jelöl a tervmódosítás.

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás hatályos tervezett	
5	0,2	778-782	Lf falusias lakóterület	Vt településközponti vegyes terület
6	0,3	778-782	Lf falusias lakóterület	Vt településközponti vegyes terület
7	0,17	981/1-2	Lf falusias lakóterület	Vt településközponti vegyes terület
9	0,1	119/6-7	Lf falusias lakóterület	Vt településközponti vegyes terület

Gazdasági területek

A gazdasági területek többnyire a település belterületén és annak közelében találhatóak. Az egyes településrészekben lévő gazdasági területek eltérő adottságaik alapján Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató, illetve Gip jelű ipari-gazdasági besorolásba tartoznak.

A kereskedelmi-szolgáltató terület az OTÉK szerint elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A terv a belterületről dél-keletre elhelyezkedő területet kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolja:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
13	3,2	0230/4, /5, /7 /8, /9	Gip ipari gazdasági	Gksz kereskedelmi-szolgáltató

Különleges területek

Farmos község igazgatási területén elszórtan több, az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolható területhasználat alakult ki.

A különleges területek közös lényeges jellemzője, hogy jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek. Ennek megfelelően a Ksp jelű területfelhasználásba a sportpályák, a Kt jelűbe a temetők, a Kmü jelűbe a mezőgazdasági üzemi területek tartoznak.

Sportpálya (Ksp)

A községi sportpályák egyike a központi belterület centrumában, az Árpád utca és a Szelei út találkozásánál, a másik a belterület szélén, a lakóterülethez csatlakozva, a Jászberényi út mentén helyezkedik el.

Temetők (Kt) területe

A település református és katolikus temetője a központi belterület É-i részén a Zrínyi M. út két oldalán található, melynek bővítését javasolja a szerkezeti terv déli irányban. Az evangélikus temető pedig a központi belterület keleti szélén található. A temetők bővítése megoldható, ha szükség van rá.

Mezőgazdasági üzemi területek (Kmü)

Újonnan kijelölt területek találhatók a belterülettől észak-keletre és délre elhelyezkedő gazdasági területek helyett, de tulajdonképpen csak a területek elnevezése új:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1	0,13	961	Vt településközponti vegyes	Ksp sportterület
14	2,22+ 0,51	0269/4,7,9,26	Gip-m mezőgazdasági major	Kmü különleges mezőgazdasági üzemi
15	17,95	02/72-76	Gip-m mezőgazdasági major	Kmü különleges mezőgazdasági üzemi
17	2,35	0161/48 hrsz.	Má mezőgazdasági	Kmü különleges mezőgazdasági üzemi
22	1 ha	0161/2, 0161/46	Gksz kereskedelmi szolgáltató	Ksz különleges szálláshely terület

1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

Farmos igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Közlekedési területek	Közúti és vasúti közlekedési terület
Közműterületek	
Zöldterületek:	Közpark, Közkert
Mezőgazdasági területek	Általános mezőgazdasági, kertes mezőgazdasági
Erdőterületek	Gazdasági erdő, védelmi erdők

Vízgazdálkodási területek	folyó- és állóvizek mederterületei és parti sávjai
Beépítésre nem szánt különleges területek	rekreációs és sport területek, napelempark
Természetközeli területek	

Közlekedési területek

Ebbe a terület-felhasználási kategóriába tartoznak a közutak és közterek által igénybevett területek.

A meglévő és tervezett közutak nyomvonalát a TSZT jelű településszerkezeti tervlap tartalmazza.

Eszerint a 311. sz. főút és a 3117 j. összekötő út, valamint az önkormányzati (helyi) gyűjtőúthálózatot ábrázolja a településszerkezeti terv a műleírással és a közlekedési műleírással összhangban.

Az újonnan kijelölt közlekedési területek:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1	0,05	962	Vt településközponti vegyes	KÖu közlekedési
3	0,01	232	Vt településközponti vegyes	KÖu közlekedési

Zöldterületek

A településrendezési terv, összefoglalóan tartalmazza a zöldterületeken (közparkokon és köztereken) túl a község egyéb belterületi zöldfelületeinek (közlekedési területek zöldfelületei, utcafásítások, beépítésre szánt lakó- és egyéb övezetek zöldfelületei, stb.) számbavételét is. Ezek mellett meghatározóak a települési zöldfelületi rendszerben a külterületi ökológiai hálózathoz tartozó területek – köztük a vízmedrek területe is -, az újonnan bevezetett természetközeli területek, valamint az egyéb összefüggő erdő- és mezőgazdasági területek.

A zöldfelületi rendszer fejlesztésére a hatályos tervelőzmény nem tett javaslatot. Egy jelentősebb ligetes, extenzív- természetközeli közpark kialakításra alkalmas terület áll rendelkezésre a belterület keleti részén (663/4-/19 hrsz.), - erre a tervmódosítás javaslatot tesz. A további kisebb parkosítható területeken közterek, zóldsávok alakíthatók ki.

Ezzel a település jelenlegi, közepes - alacsony értékű (~2,5 m²/fő), zöldterületi ellátottsági mutatója növelhető. A közterületeken levő jelentősebb zöldfelületek a zöldterületek különböző övezeteibe kerültek besorolásra Zkp, Zkp-tk, Zkk.

A 2007-es HÉSZ a zöldterületeket egy övezetbe sorolta, azok jellege, használata és beépíthetősége szerint.

A tervmódosítás a zöldterületek övezetének előírásait korszerűsíti és egyszerűsíti. A területi korlátoknak megfelelően a „közpark” mellett a „közteret” kategóriát is alkalmazza. Ezeket a zöldfelületi fejlesztési fejezet (2.2.1.) foglalja össze.

A jelen tervmódosítási program egy nagyobb közpark kijelölését tartalmazza (11. sz. módosítás).

Az egyéb tervmódosítások a zöldterületi rendszerre és ellátottságra nincsenek jelentősebb hatással. A településrendezési eszközökben tárgyi módosítás keretében tervezett változtatások zöldterületi szempontból nem jelentősek, sem a zöldfelületi rendszer egészére, sem az ellátottsági szintre nincsenek hatással.

Farmos zöldfelületi rendszerében kiemelkedő szerepet játszanak a *patak völgyi zöldfolyosók (Hajta-, Öreghajta, mellékágaik és holtágaik)*, amelyek döntő részben az ökológiai hálózat elemei. Ökológiai

folyosó illetve magterületi övezeti besorolásuk, valamint tájvédelmi körzethez való tartozásuk kellő védelmet nyújt természetközeli állapotuk fenntartásához.

Az utcafásításoknak a biológiai aktivitás növelésén, a mikroklimát befolyásoló kedvező szerepén túlmenően az utcaképet is meghatározó jelentőségük van. A fasorok ápolása, pótlása, a fásítatlan utcákban új fasorok telepítése (a közművezetékek helyének figyelembevételével) fontos feladat.

A közterületeken (az előzőeken túlmenően) további zöldfelületi elemekként zöldsávok alakítandók ki a főbb gyalogos és a kerékpáros irányok menti területeken, a kisebb teresedések parkosításával kellemesebbé válik az utcakép is.

A község lakóterületein a lakóépület állomány és a közlekedési területek megújításával párhuzamosan szükséges a közterületi zöldfelületek megújítása is a funkcionális használati érték és a biológiai aktivitás mértékének növelésével.

Zöldterület kijelölése 2 helyen történik a községben:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
8	0,06	978 hrsz.	Vt településközponti vegyes terület	Zkk közkert
11	7,79	663/16-19 hrsz.	Gip ipari gazdasági	Z/Zkp-tk természetközeli közpark

Erdőterületek

Jelen településszerkezeti tervi (és a szabályozási tervi) módosítás a legfrissebb erdészeti adatszolgáltatás figyelembevételével rögzíti a község erdőterületeit. Az erdő területfelhasználású területek csökkentésére vonatkozó javaslatot a terv nem tartalmaz, a változtatások kizárólag a korábbi alaptérkép, illetve a korábbi ágazati adatszolgáltatásból való eltérések miatt lehetségesek, a kialakult valós állapot szerint.

Az erdőterületi nyilvántartás tájékoztató térképe a „NÉBIH” adatszolgáltatása szerint:





forrás: <http://erdoterkep.nebih.gov.hu/> - 2019.12.15.

Jelen termódosítás új erdőterületek kijelölésére vonatkozó javaslatot elsősorban a fenti térkép szerinti erdészeti nyilvántartásnak való megfeleltetés, egyben a biológiai aktivitásérték javítása érdekében fogalmaz meg. Nagyobb területek erdősítése, agrárgazdasági okokból csak a mezőgazdasági művelésre kevésbé alkalmas területeken támogatható.

A településrendezési eszközökben tárgyi módosítás keretében tervezett változtatások erdőterületi szempontból kevésbé jelentősek, de végső soron pozitív egyenleggel zárulnak.

Az erdőtörvény kötelmein túl a Farmosi helyi építési szabályzat (HÉSZ 2007.) előírásai határozták meg a területhasználat és az erdőterületeken való építés lehetőségeit.

A termódosítás az erdőterületek övezetének előírásait kiegészíti, korszerűsíti és egyszerűsíti. Ezeket a tájrendezési fejezet (2.1.1.) foglalja össze.

Az erdőtérképen ábrázolt erdőterületi nyilvántartás és a hatályos terv területfelhasználási besorolása néhány kisebb területen ütközik. Ezeknél a meglévő megmaradó területfelhasználási övezeten nem szükséges változtatni, de a tervezett övezetet célszerű hozzáigazítani a nyilvántartási határokhoz:

- több kisebb-nagyobb erdőtömb mezőgazdasági területként szerepel a tervben (és részben az alaptérképen is), ezeknek javasolt a valós, üzemtervi állapot szerinti erdő övezeti átsorolása,
- ugyancsak pontosításra szorul az erdőterületbe ékelődött tanyák, tanyahelyek állapota, melyek részben beépültek, részben felhagyottá váltak és beerdősültek.

Itt kell megjegyeznünk, hogy az ágazati nyilvántartás és a tervezéshez kiadott hivatalos alaptérkép művelési ág besorolása néhány esetben nem egyezik és amennyire lehet, ezeket az ellentmondásokat is fel kell oldani a terv felülvizsgálata során, elsősorban a valós (természetbeni) állapot szerint és az önkormányzati szándékok figyelembevételével.

A településrendezési tervben lévő erdőterület lehatárolások a felülvizsgálat során pontosításra kerültek az erdészeti nyilvántartásban lévő erdőterületek lehatárolása alapján, a tervezett erdőövezeti lehatárolások megfelelnek az országos erdőállomány leltár szerinti erdőterképnek is, a fenti pontosításokkal.

A védelmi célú erdőterületek kijelölt területe a módosítás során nem csökken.

A módosítás keretében *erdőterület megszüntetése nem tervezett*, viszont *tervezett erdő területeként történik új erdőterület kijelölése* a nyilvántartási hiányosságok pótlása érdekében az alábbi területeken:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
15	4,0 ha	02771,/89,/90,/92	Gip-m ipari terület	E erdőterület
18	129 ha		Má általános mezőgazdasági	E erdőterület

Az összes erdőterületi növekmény TSZT szinten: +133 ha.

Mezőgazdasági területek

A Településszerkezeti Terv a beépítéssel járó fejlesztések elősegítése mellett tekintettel volt a beépítésre nem szánt, jó minőségű mezőgazdasági területek védelmére is. A jó minőségű szántóterületeket a Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a HÉSZ alapvetően korlátozott építési lehetőségű mezőgazdasági területként, illetve mezőgazdasági övezetként határozza meg.

Farmos területén a gazdasági tevékenységek sorában a mezőgazdasági tevékenység, a földművelés a domináns gazdasági ágazatok közé tartozik, legalábbis a használt területet illetően. A termőföld védelméről szóló 1994.évi LV. tv. szellemében fontos művelésben tartani a jó minőségű földeket. Meghatározó környezeti jelentőségű a gyenge termőhelyi adottságú szántóterületek esetén a természetes gyeptáborodásra történő áttérés, vagy erdőtelepítés határozható meg. A tájhasználat/tájvédelem szempontjából is kiemelkedő fontosságú a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek arányváltozását mértéktartóan szabályozni.

Farmoson jelentős területű *kiskertek*, *zártkertek* alakultak ki. A kiskerti övezetet határozott meg a tervelőzmény, ezek területhasználata továbbra is a beépítésre nem szánt területi mezőgazdasági célú hasznosítás (Mk-1). Emellett a tervmódosítás a klasszikus zártkerten kívüli kertes övezetet is meghatároz (Mk-2).

A mezőgazdasági területeket a tájhasználat jellegének megfelelően a HÉSZ (2007.) előírásai határozták meg a területhasználat és az erdőterületeken való építés lehetőségeit.

A mezőgazdasági területek lehatárolásaiban és övezeti előírásaiban jelen módosítás nem tervez jelentősebb változtatásokat, a szükséges aktualizáláson túl. **A tervmódosítás az övezeti előírásokat kiegészíti, korszerűsíti és egyszerűsíti.** Ezeket a tájrendezési fejezet (2.1.1.) foglalja össze.

A kisebb korrekciók sem a mezőgazdasági tájszerkezetben, sem az övezeti rendszerben nem járnak jelentősebb hatásokkal.

A módosítás keretében mezőgazdasági terület kijelölése több területen történik:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
11	10,81	662, 663/1-/16	Gip ipari-gazdasági terület	Má általános mezőgazdasági
12	12,6	0202/34-/39	Gksz gazdasági terület	Má általános mezőgazdasági
20	17,5	663/20,674, 675,676, 677, 679/6,9,10,11 682/2, 685, 690, 696, 697, 702	Lf falusias lakóterület	Má általános mezőgazdasági terület

A mezőgazdasági terület igénybevétellel járó módosításokat az erdő- és a természetközeli területek övezeti, illetve a beépítésre szánt építési övezeti fejezetek részletezik.

A tervezett átsorolások a települési **átlagnál jobb minőségű termőföldet nem érintenek**. Ebből a szempontból pozitív továbbá, hogy a 12. sz. módosítás átlagosnál jobb minőségű termőterület visszaminősítését javasolja beépítésre szánt területből mezőgazdasági területbe (~ 12 ha).

Vízgazdálkodási területek

A Településszerkezeti Terv a vízgazdálkodási területként a patakmedrek és árkok területét határolja le. (A vízműterületeket nem itt szabályozza, de a tervlapon „V” övezettel jelöli).

A HÉSZ előírásai között szereplő vízgazdálkodási tartalmú előírások korszerűsítésük során az egyszerűsítés irányába módosultak.

A jelen tervmódosítás során nem történik a vízgazdálkodási területeket érintő módosítás.

Természetközeli területek

A hatályos terv nem jelölt ki természetközeli övezetbe sorolt területeket. A tervmódosítás nem javasol természetközeli területi átsorolást.

Beépítésre nem szánt különleges területek

A hatályos településrendezési terv beépítésre nem szánt különleges területeket nem tartalmaz, a különleges funkciókat csak építési övezettel szabályozza.

A jelenlegi tervmódosítás beépítésre szánt különleges területek átsorolását (a volt focipálya mellett tervezett Ksr sport-rekreációs terület Kb-Sr övezetbe), és új megújuló energia hasznosítás céljára szolgáló terület kijelölését tartalmazza az alábbi területeken:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
2	0,1	958/1	Ksp sportterület	Kb-Km különleges közműterület
10	2,42	663/17-19	Lf falusias lakóterület	Kb-Me különleges napelempark
16	11,84	0211/11-/12	Ksr különleges rekreációs	K-Sr különleges rekreációs

1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

A település területét az alábbiakban felsorolt szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek érintik.

- a) szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek,
 - 311 sz. és 3117 j. ök. út a településközponton át,
- b) szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek,
 - 20 kV-os szabadvezetékes hálózatok
 - 10 kV-os szabadvezetékes hálózatok
 - közép és kisnyomású gázhálózatok

- c) szerkezetalkotó ökológiai rendszerek (zöldfelületek, vízfolyások):
- a patak és a hozzá kapcsolódó mellékág, kisvízfolyások árkok medre és parti sávja, illetve patak kísérő neves rétek, zöldsávok, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek,
 - egyéb természetvédelemre javasolt területek,
 - az erdőterületek és a mezőgazdasági területek tömbjei, történetileg kialakult dűlőúthálózat és tájfasítás elemei.

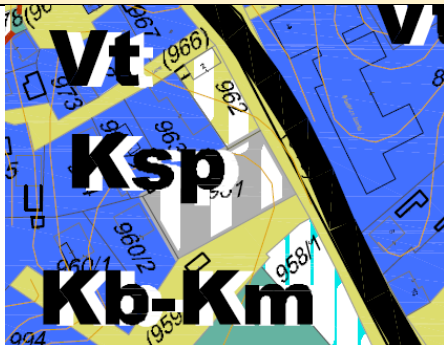
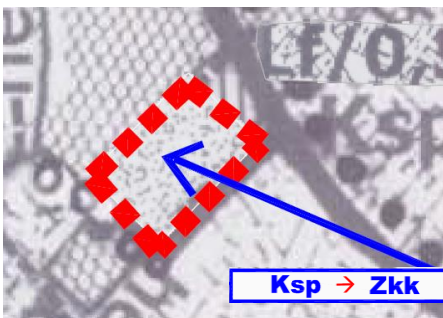
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

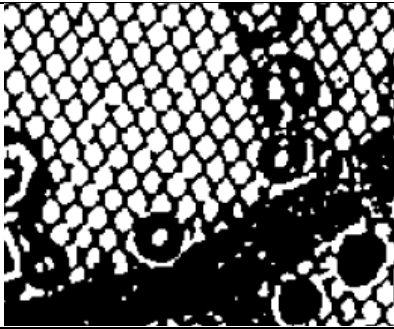
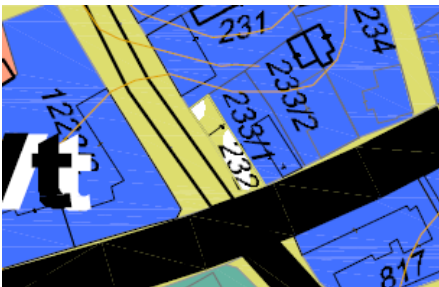
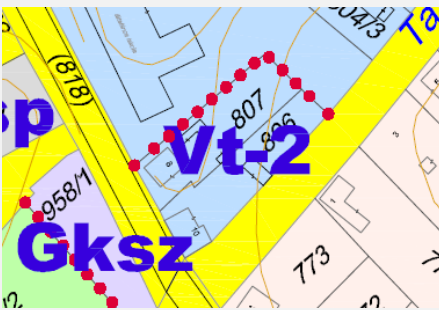
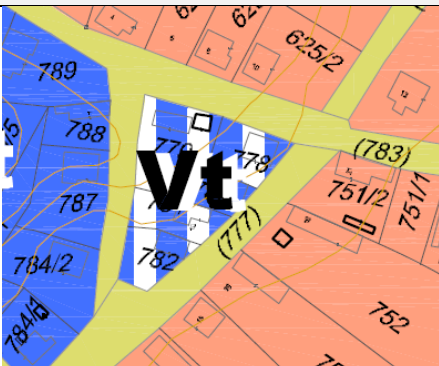
Védőtávolságok, védett és védendő területek:

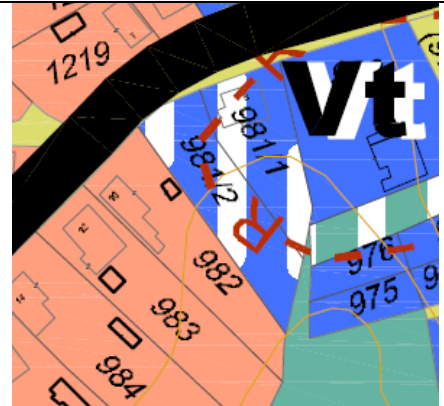
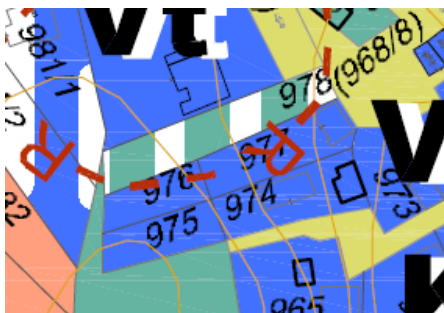
- Közúti közlekedési létesítmények védősávjai.
 - Közművek védőterületei és védősávjai.
 - Közegészségügyi (temető, szennyvíz-áttemelő létesítmények) védőterületei.
 - Egyéb védett és védendő (táj- és természetvédelmi, vízvédelmi, örökségvédelmi és egyéb) elemek
- a) védőtávolságok,
- országos közutak védőtávolsága: védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m,
 - 20 kV-os szabadvezetékes hálózatok külterületen 5,0 - 5,0 m,
 - kis- és középnyomású gázvezeték, 5-5 m, 9-9 m
- b) táj és természetvédelmi elemek, területek
- a Tápió-Hajta-vidék Tájvédelmi Körzet (TK) területei,
 - az ex lege védett láp- és kunhalom területek,
 - az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei (magterület, ökológiai folyosó és puffertérületi övezet),
 - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területei,
- c) Vízvédelmi korlátozó elemek
- a Vízig kezelésű vízparti védősávok 6-6, és 3-3 m-es védőterülete,
 - az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok part éleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot szabadon kell hagyni.
- d) kulturális örökségvédelmi elemek,
- régészeti lelőhelyek (a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok előírásai és korlátozásai szerint védendő),
 - helyi védettség alatt álló épületek és egyéb építmények
- e) egyéb védelmi és korlátozó elemek:
- a településképi rendeletben kijelölt helyi védettségek és ezek védőterületei,
 - a településképi rendeletben kijelölt magassági korlátozások (pl. hírközlési antennák és tartószerkezetek magassága).

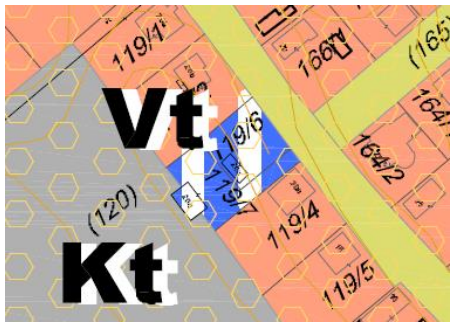
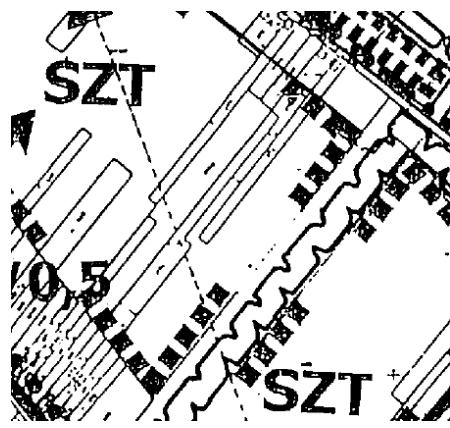
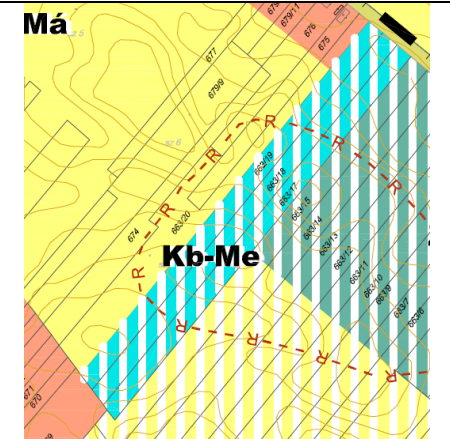
1.2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása

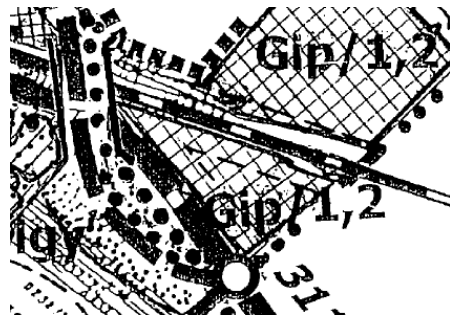
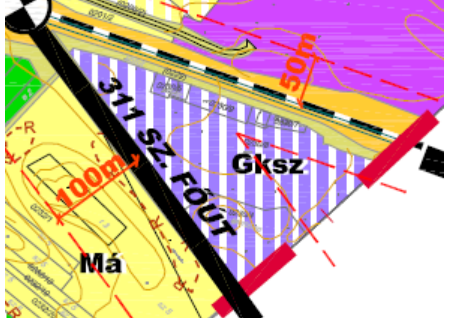
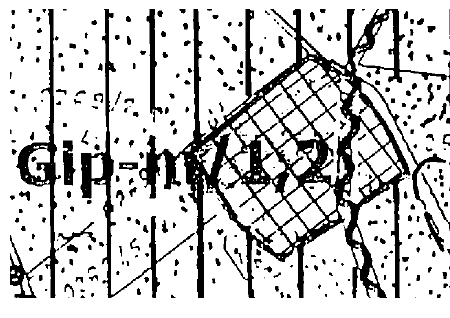
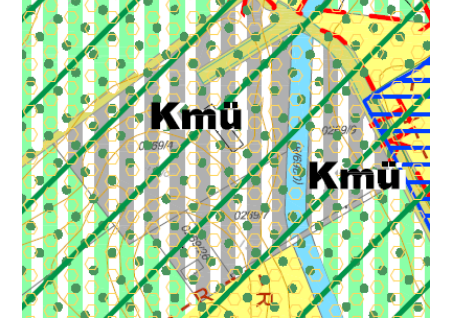
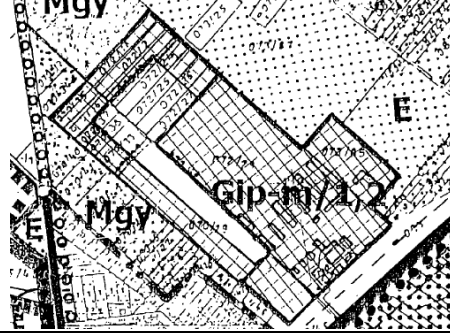
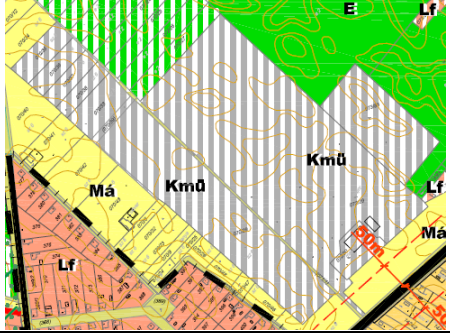
Sorszám	Javasolt módosítás, felülvizsgálat	Érintett terület, helyrajzi szám	Terület mérete	Jelenlegi területfelhasználás, övezet	Tervezett területfelhasználás, övezet	Hatályos TSZT/SZT kivonat	Tervezett TSZT/SZT kivonat
1	A településközpont területén egyes területek átsorolása különleges sport területbe és közlekedési területbe, a meglévő állapot miatt. A területek tervezett funkciója nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket sem. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása enyhén pozitív.	961 962 hrsz.	0,13 0,05 ha	Vt	Ksp KÖu		
2	A volt sportpálya területe egy részének területe beépítésre nem szánt különleges közmű területbe. A területek tervezett funkciója nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket sem. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása enyhén negatív, települési szinten kompenzációt igényel. A területek melletti zöldterület már egy korábbi eljárásban lett átsorolva.	958/1 hrsz.	0,1	Ksp	Kb-km		

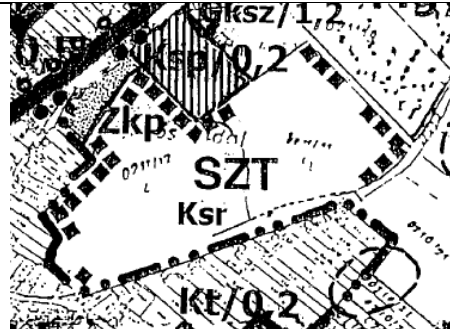
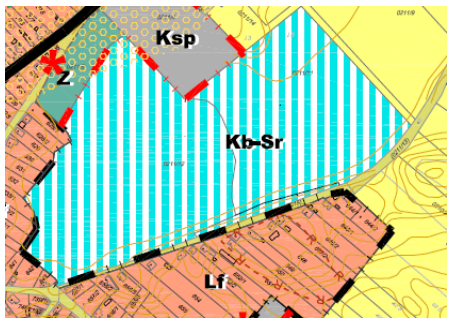
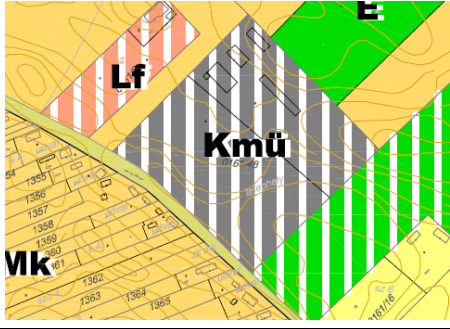
3	A településközpont területén közlekedési terület kijelölése a meglévő állapot szerint. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása enyhén negatív. A terület tervezett funkciója a meglévő állapotnak megfelelő, és nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket sem.	232 hrsz.	0,01 ha	Vt	KÖu		
4	Csak a szabályozási tervet érintő változás, hogy a településközpont területén korábbi lakóövezetet átsorol a terv településközponti vegyes övezetbe. A szerkezeti terven már eddig is településközponti vegyes területben volt a terület. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása enyhén negatív. A terület tervezett funkciója a meglévő állapotnak megfelelő, és nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket sem.	806, 807 hrsz.	0,2 ha	Lf-2	Vt-2		
5	A településközpont területén a Rózsa köz melletti kis tömb területének átsorolása településközponti vegyes területbe és övezetbe. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása enyhén negatív. A terület tervezett funkciója a meglévő állapotnak megfelelő, és nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket sem.	778-782 hrsz.	0,2 ha	Lf	Vt		

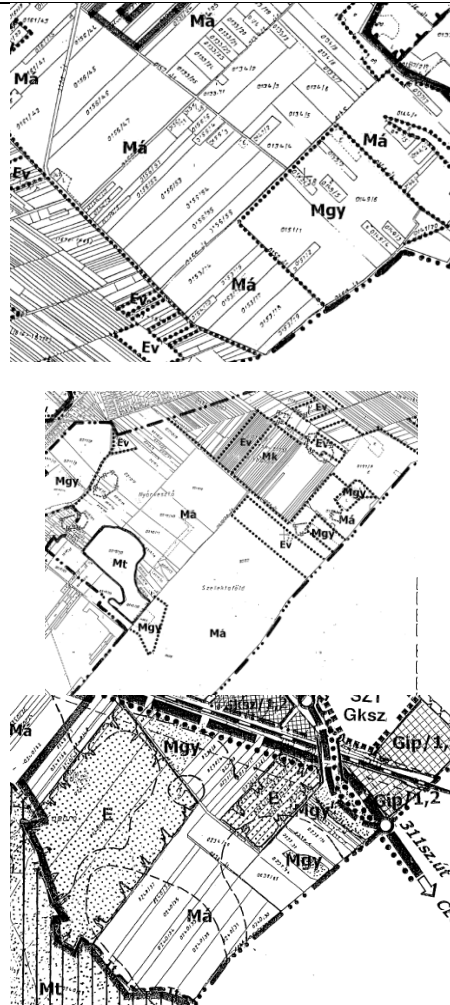
6	A településközpont melletti területen a Béke utcában 2 ingatlan területének átsorolása településközponti vegyes területbe és övezetbe. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása enyhén negatív. A terület tervezett funkciója a meglévő állapotnak megfelelő, és nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket sem.	893-894 hrsz.	0,3 ha	Lf	Vt		
7	A településközpont melletti területen a Rákóczi utcában 2 ingatlan területének átsorolása településközponti vegyes területbe és övezetbe. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása enyhén negatív. A terület tervezett funkciója a meglévő állapotnak megfelelő, és nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket sem.	981/1-2 hrsz.	0,17 ha	Lf	Vt		
8	A településközpont területén zöldterület (közkert) kijelölése a központban kialakítandó zöldterület, játszótér kialakítása céljából. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása enyhén pozitív. A terület tervezett funkciója a meglévő állapotnak megfelelő, és nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket sem.	978 hrsz.	0,06 ha	Vt	Zkk		

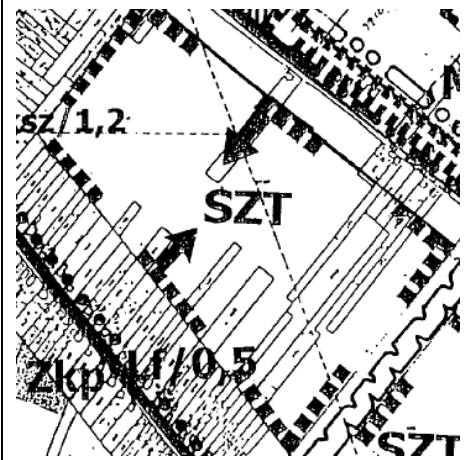
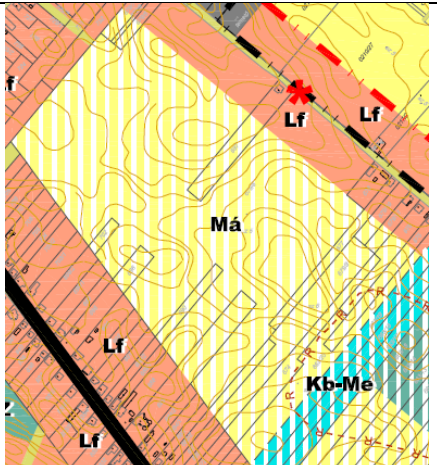
9	A temető melletti területen a Kossuth Lajos utcában 2 ingatlan területének átsorolása településközponti vegyes területbe és övezetbe. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása enyhén negatív. A terület tervezett funkciója a meglévő állapotnak megfelelő, és nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket sem.	119/6-7 hrsz.	0,1 ha	Lf	Vt	 
10	A belterület dél-keleti részén egy terület átsorolása különleges, beépítésre nem szánt területbe, napelempark telepítése céljából. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása enyhén negatív. A területek tervezett funkciója nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket sem.	663/17-19 hrsz.	2,42 ha	Lf	Kb-Me	 

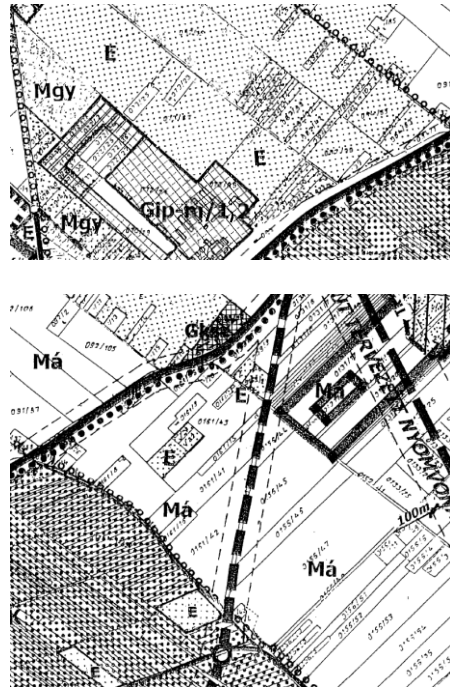
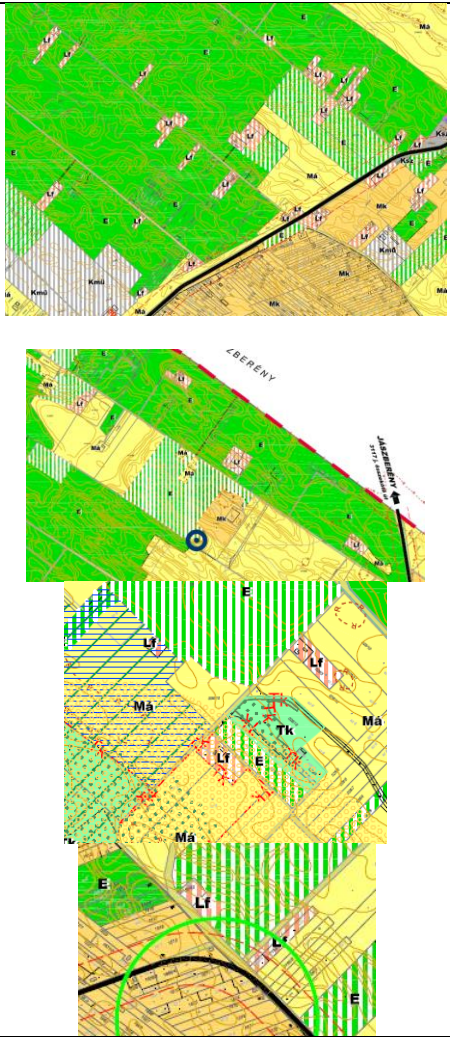
11	A hatályos terven korábban tervezett gazdasági terület átsorolása mezőgazdasági területbe, valamint falusias lakóterületbe, és zöldterületbe a meglévő állapotok miatt. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása pozitív. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket sem.	662, 663/1- 16 hrsz.	10,81 7,79 0,57 ha	Gip	Má Z Lf		
12	A hatályos terven korábban tervezett gazdasági terület átsorolása mezőgazdasági területbe. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket sem. Biológiai aktivitás érték kompenzációs hatása kedvező.	0202/34 -39 hrsz.	12,6 ha	Gksz	Má		

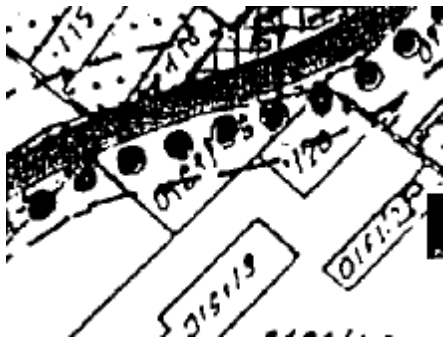
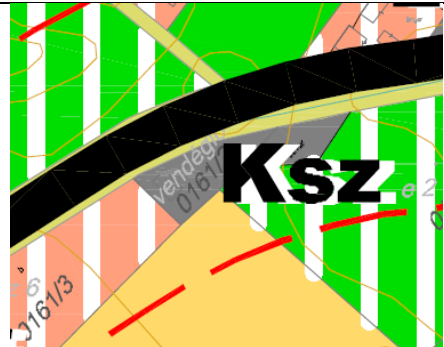
13	A vasút melletti területen a hatályos terven szereplő ipari gazdasági terület átsorolása kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe. Biológiai aktivitás érték kompenzációs hatása semleges. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket sem.	0230/4, /5, /7 /8, /9 hrsz.	3,2 ha	Gip	Gksz	 
14	A belterülettől észak-nyugatra lévő területen a hatályos terven szereplő gazdasági terület átsorolása különleges, mezőgazdasági területbe. Biológiai aktivitás érték kompenzációs hatása kedvező. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket sem.	0269/4, 7,9,26 hrsz.	2,22+ 0,51 ha	Gip-m	Kmü	 
15	Ipari – mezőgazdasági (Gip-m) terület átsorolása különleges mezőgazdasági üzemi területbe és erdő területbe, a területek jelenlegi funkciója szerint. Természetvédelmi hatása nincs; védett területet, ökológiai övezetet nem érint. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása részben pozitív.	02/77, 89,90, 92 02/72- 76	4,0 ha 17,95 ha	Gip-m	E Kmü	 

16	Különleges építési övezet átsorolása a terület meglévő természetsterű és tervezett szabadtéri – rekreációs hasznosításának megfelelően, beépítésre nem szánt különleges rekreációs területbe. Természetvédelmi hatása nincs; védett területet, ökológiai övezetet nem érint. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása pozitív.	0211/11 -12 hrsz.	11,84 ha	Ksr	Kb-Sr		
17	Mezőgazdasági terület átsorolása különleges mezőgazdasági üzemi területbe, a terület jelenlegi funkciója szerint. Természetvédelmi hatása nincs; védett területet, ökológiai övezetet nem érint. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása kissé negatív.	0161/48 hrsz.	2,35 ha	Má	Kmü		

18	Az országos erdőleltár (erdőterv) szerint üzemtervezett erdőrészlétként nyilvántartott, de a hatályos terven más területfelhasználásba kijelölt terület erdőterületi átsorolása szükséges. Ezek közül a mezőgazdasági övezetbe sorolt több részterületet foglalja magában ez a módosítási pont. Természetvédelmi – ökológiai hatása kedvező; védett területet, ökológiai övezetet nem érint hátrányosan. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása pozitív.	...	20 35 33 41 ha 129 ha	Má	E		
19							

20	Mezőgazdasági terület kijelölése a belterületen, a lakóterületek melletti tömbbelső területén, amely korábban lakóterületnek volt kijelölve azonban a terület ilyen fejlesztésére jelenleg már nincs igény. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása pozitív. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket sem.	663/20, 674, 675,676 , 677, 679/6,9, 10,11 682/2, 685, 690, 696, 697, 702	17,5 ha	Lf	Má		
----	---	--	------------	----	----	---	---

21	Falusias lakóterületek kijelölése a külterületen, elsősorban több helyen. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása negatív. A területek már kialakultak, és tervezett funkciójuk nem sért építészeti, régészeti és ökológiai értékeket sem.	...	11,3 ha	Ev Má	Lf	 
----	---	-----	---------	----------	----	---

22	Mezőgazdasági terület átsorolása különleges szálláshely területbe, a terület jelenlegi funkciója szerint. Természetvédelmi hatása nincs; védett területet, ökológiai övezetet nem érint. A biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatása kissé negatív.	0161/2, 0161/46 hrsz.	1 ha	Má	Ksz	 
----	---	-----------------------------	------	----	-----	---

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám hrsz.	TSZT Területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt terület kijelölése	17	2,35 ha	0161/48	Má	Kmü
	21	11,3 ha	...	E Má	Lf
	22	1 ha	0161/2, 0161/46	Má	Ksz
1.Összesen:-		14,65 ha			

2. Beépítésre szánt területen belüli terület- felhasználás változások	1	0,13 ha	961 hrsz.	Vt	Ksp
	5	0,2 ha	778-782 hrsz.	Lf	Vt
	6	0,3 ha	893-894 hrsz.	Lf	Vt
	7	0,17 ha	981/1-2 hrsz.	Lf	Vt
	9	0,1 ha	119/6-7 hrsz.	Lf	Vt
	11	0,57 ha	662 hrsz.	Gip	Lf
	13	3,2 ha	0230/4, /5, /7 /8, /9 hrsz.	Gip	Gksz
	14	2,22+051	0269/4,/7,/9,/26	Gip-m	Kmü
2. Összesen:		25,35 ha			

2. Beépítésre szánt terület átminősítése beépítésre nem szánt területté	1	0,05 ha	962 hrsz.	Vt	KÖu
	2	0,1 ha	958/1	Ksp	Kb-km
	3	0,01	232	Vt	KÖu
	8	0,06	978	Vt	Zkk
	10	2,42	663/17-/19	Lf	Kb-Me
	11	10,81 7,79	663/1-/16	Gip	Má Z
	12	12,6	0202/34-/39	Gksz	Má
	15	4,0	0277/,/89,/90, /92	Gip-m	E
	16	18,04	0211/11-/12	Ksr	Kb-Sr
3. Összesen:		73,38 ha			

4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület- felhasználás változások	18	129 ha	099a,b;0114/3, 0166c	Má	E
3. Összesen:		129 ha			

Tervmódosítással érintett területek (1-4.) összesen:	242,38 ha				
---	------------------	--	--	--	--

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban: MaTrT)
- Pest megye Területrendezési Terve (PMTrT)

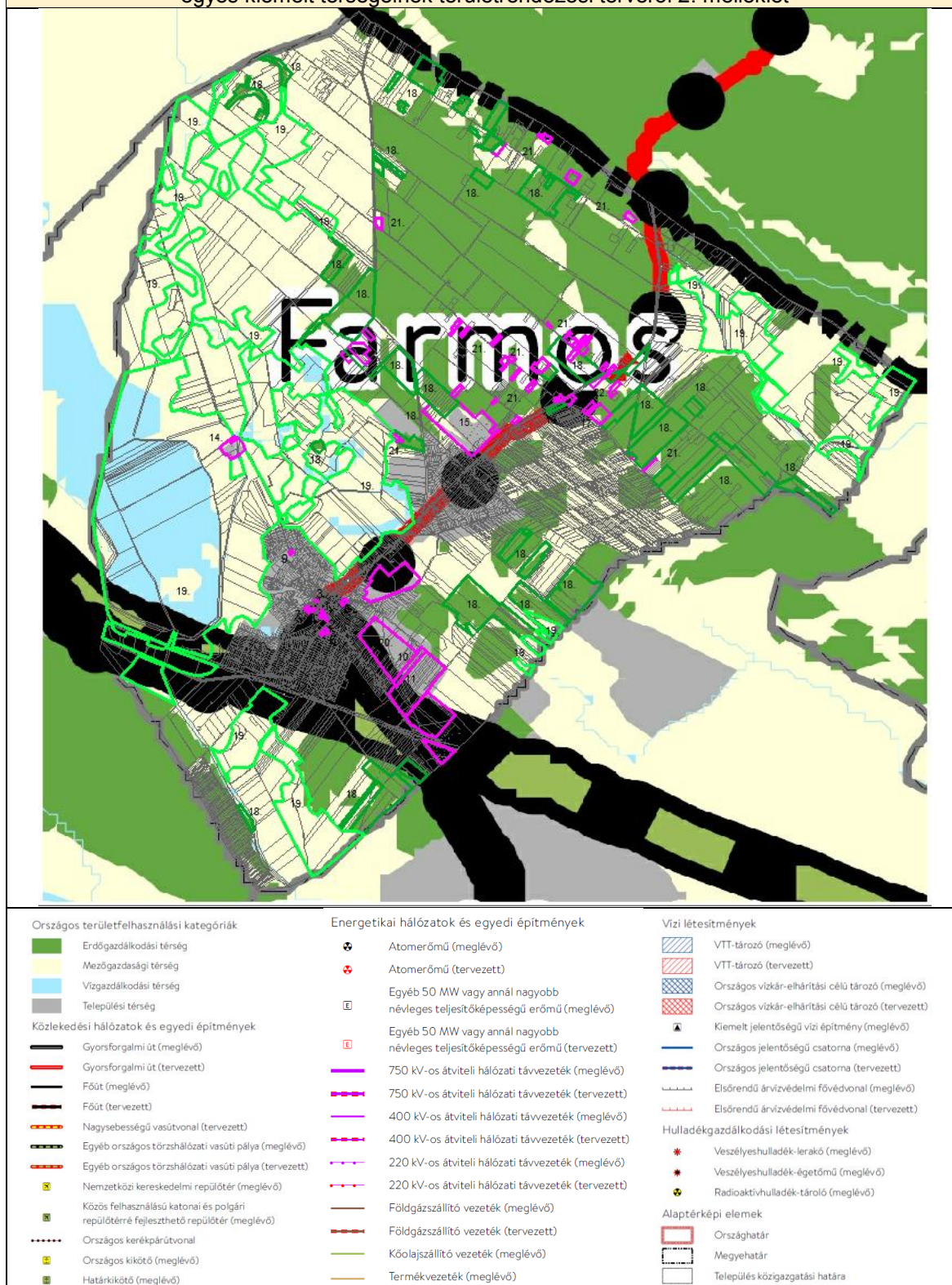
A mostani tervek készítése során a települést érintő területrendezési tervek, jogszabályok kötelező elemeit, és előírásait be kell tartani.

A dokumentáció összeállításánál az MaTrT és a PMTrT térségi övezeteinek lehatárolásához szükséges adatszolgáltatásokat, továbbá a megküldött adatok felhasználását a következő táblázat foglalja össze:

Térségi övezet	Adatszolgáltatásra kötelezett szervezet	Adatszolgáltatás értékelése
Magterület	DINPI	Az övezeti érintettség az adatszolgáltatása alapján lett meghatározva.
Ökológiai folyosó		
Pufferterület		
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	FÖMI	Az övezeti érintettség az adatszolgáltatása alapján lett meghatározva.
Jó termőhelyi adottságú szántóterület	FÖMI	Az övezeti érintettség az adatszolgáltatása alapján lett meghatározva.
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	FÖMI	Az övezeti érintettség az adatszolgáltatása alapján lett meghatározva.
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	NÉBIH	Az övezeti érintettség az adatszolgáltatása alapján lett meghatározva.
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	DINPI	Az övezeti érintettség az adatszolgáltatása alapján lett meghatározva.
Világörökség és világörökség várományos terület övezete	MEH Örökségvédelmi Hatósági Főoszt. Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály	A település nem érintett. Az övezeti érintettség az OTTr tervlap alapján lett meghatározva.
Országos vízminőség-védelmi terület övezete	KDVIIZIG, Országos Vízügyi Főigazgatóság	A települést nem érinti az övezet.
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	KDVIIZIG, Országos Vízügyi Főigazgatóság	Adatszolgáltatása alapján a település érintett.
Nagyvízi meder és a Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	KDVIIZIG, Országos Vízügyi Főigazgatóság	Adatszolgáltatása alapján a település nem érintett.
Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztálya	A települést nem érinti az övezet.
Földtani veszélyforrás területének övezete	PMKH Bányászati Osztály	A települést nem érinti az övezet.
Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	HM	A település nem érintett.
Honvédelmi terület övezete	HM	A település nem érintett
Szőlő és gyümölcskataszter	NÉBIH	Nem adott adatot; a település nem érintett.

Kivonat az Ország szerkezeti tervéből (maTrT) a tervezési területek feltüntetésével

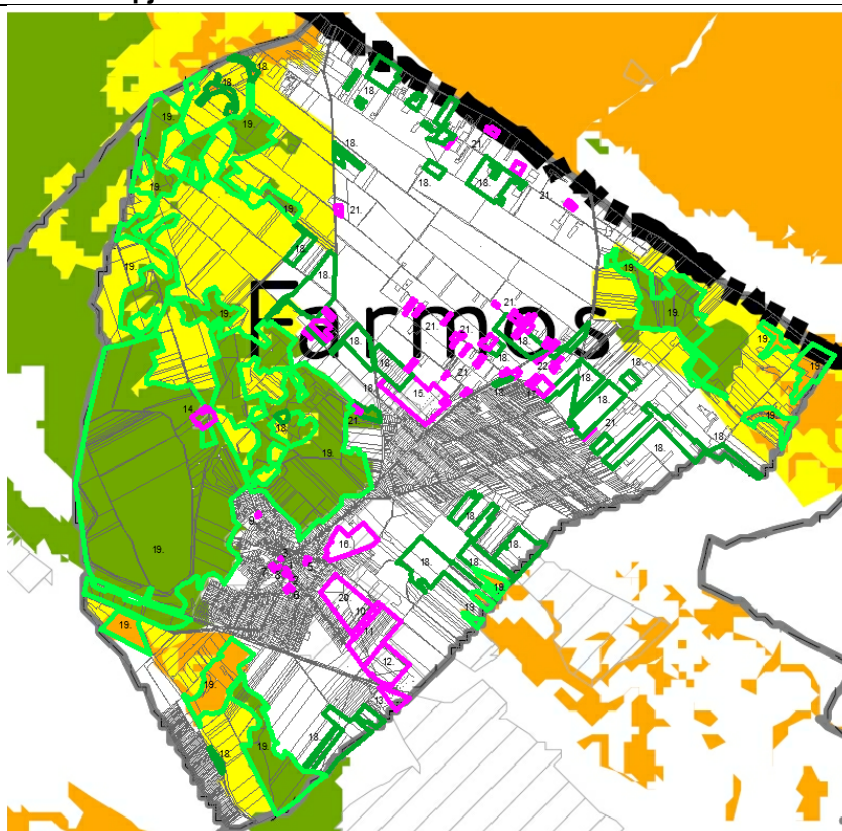
2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és
 egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2. melléklet



**Az MaTrT övezeti érintettségei és a vonatkozó előírások,
valamint a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei**

1. Országos ökológiai hálózat övezete

MaTrT alapján:



- Magterület övezete
- Ökológiai folyosó övezete
- Puffer terület övezete

A tervezési területek közül a magterület övezetét érinti a 14., 19. 21. sz. tervezési terület. A 19. sz. módosítás Természetközeli területbe sorolás, a 14. sz. és a 21. sz. már kialakult, beépült területek.

A tervezési területek közül az ökológiai folyosó övezetét érinti a 19. sz. tervezési terület, ami Természetközeli területbe sorolás.

A tervezési területek közül a pufferterület övezetét érinti a 18. és 19. sz. tervezési terület amelyek erdőterületbe és természetközeli területbe sorolást tartalmazznak.

Az övezetre vonatkozó MaTrT előírások:

13. Ökológiai hálózat magterületének övezete

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

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

- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

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

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

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

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

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

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

- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

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

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

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

15. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

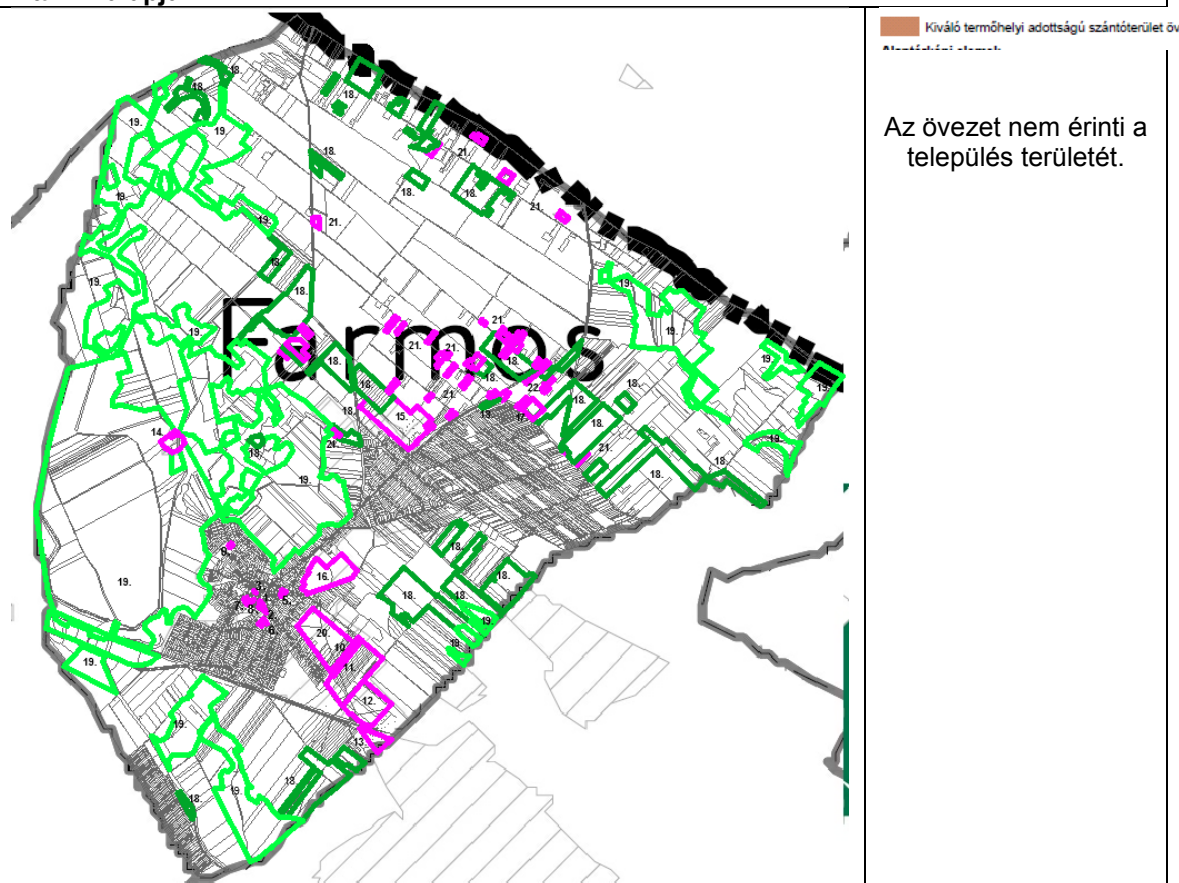
(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint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

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

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

2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

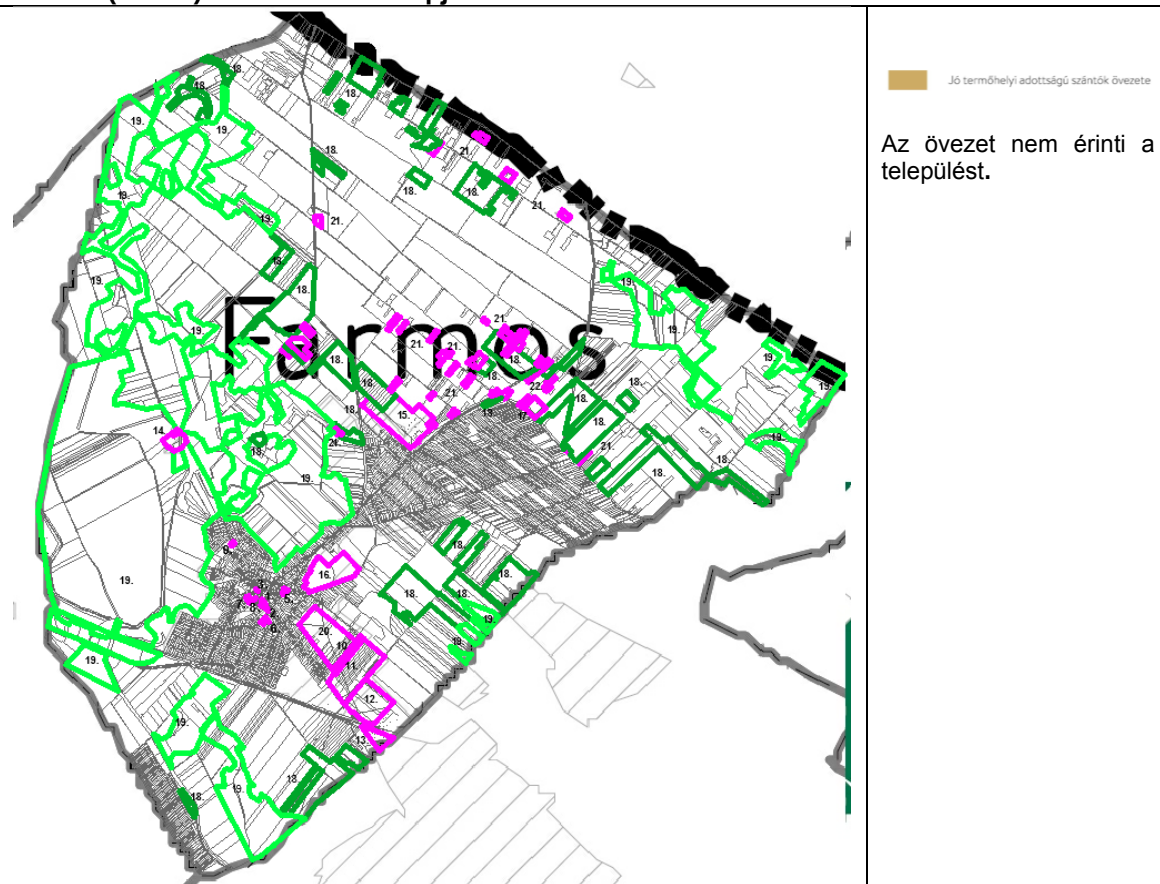
MaTRT alapján:



Az övezetre vonatkozó MaTRT előírások:

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

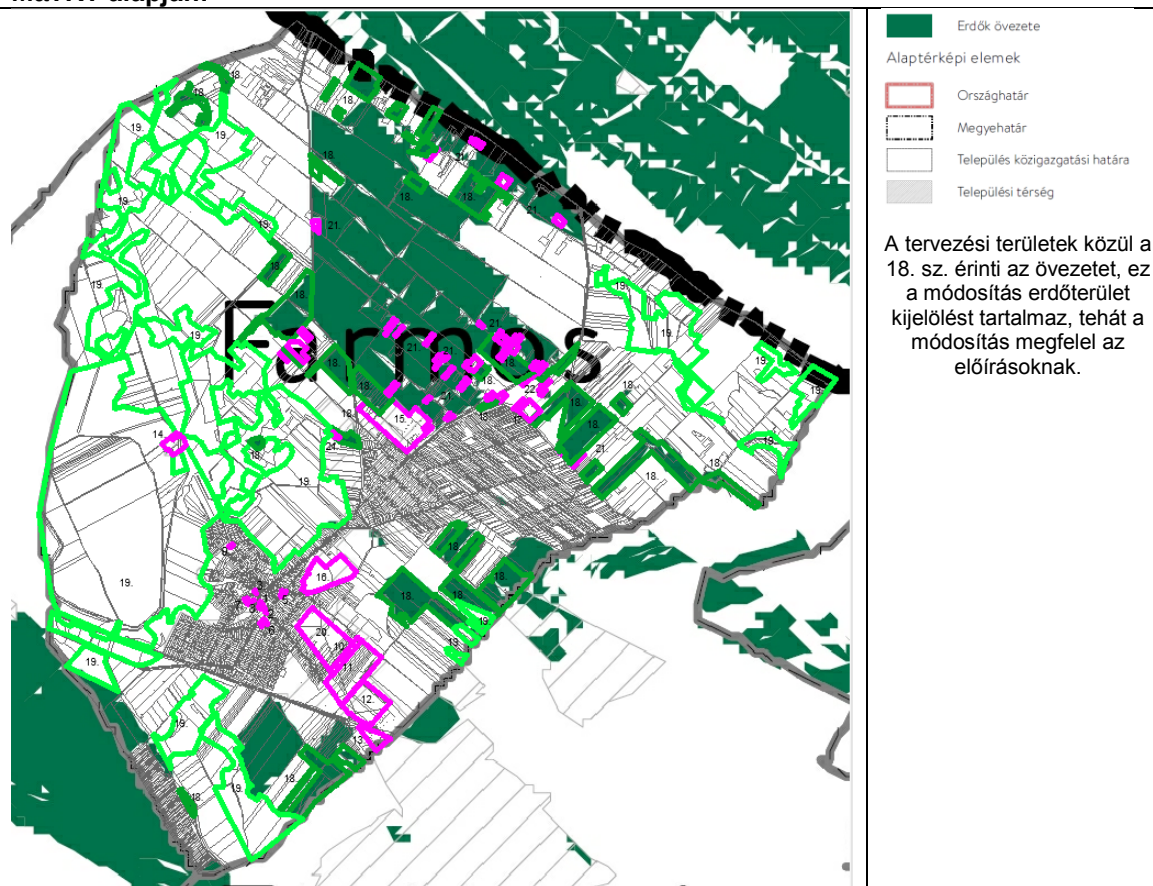
(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete**9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján:****Az övezetre vonatkozó MvM rendelet előírásai:**

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

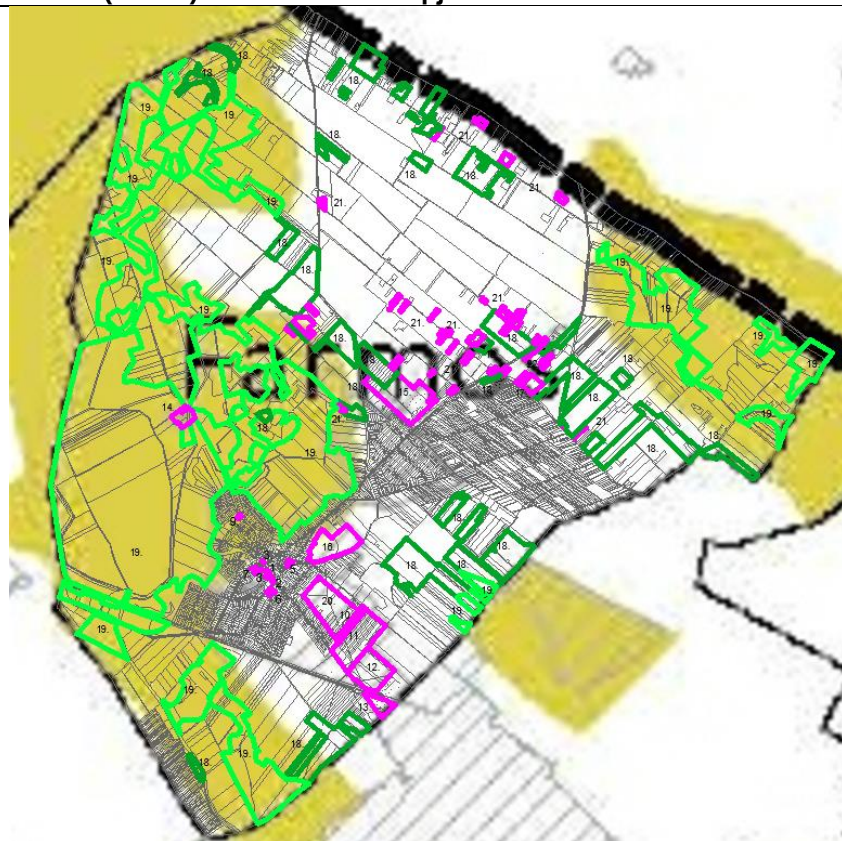
(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.

4. Erdők övezete**MaTrT alapján:****Az övezetre vonatkozó MaTrT előírások:**

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

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

5. Tájképvédelmi terület övezete**9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján:**

A tervezési területek közül a 14., 18., 19., és 21. sz. érinti az övezetet, ezek a módosítások a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem akadályozzák, ezért a módosítások megfelelnek az előírásoknak.

Az övezetre vonatkozó MvM rendelet előírásai:

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

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

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

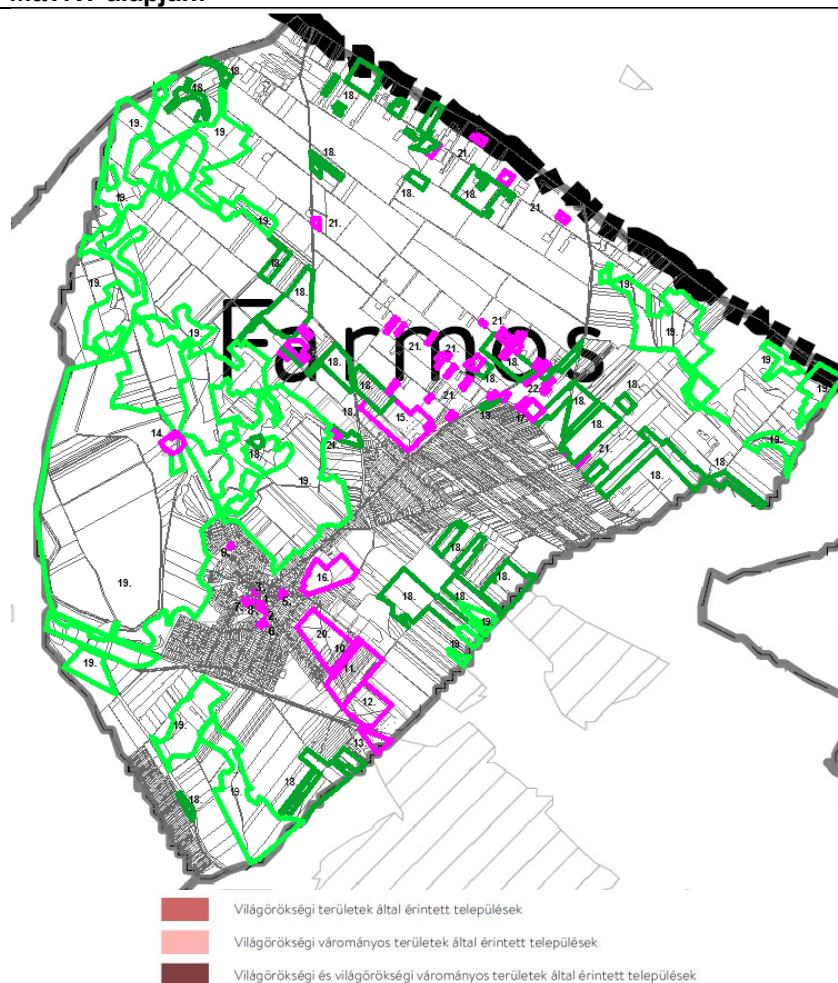
b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

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

6. Világörökségi és világörökségi-várományos terület övezete

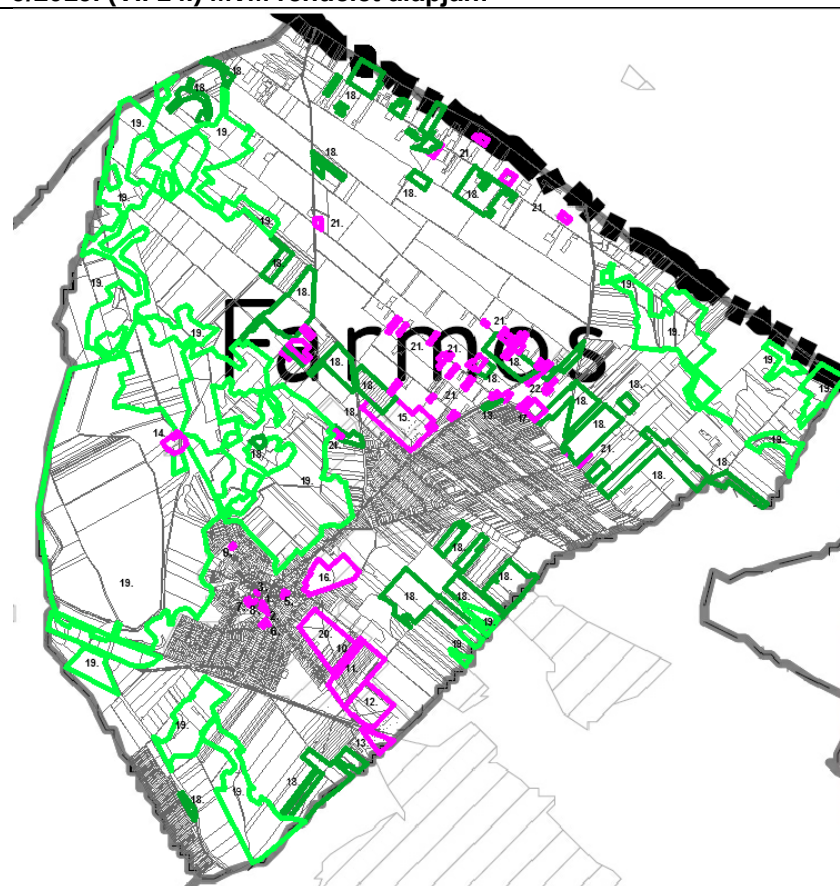
MaTrT alapján:

**Az övezetre vonatkozó MaTrT előírások:**

31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

- a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
- b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,
- c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete**9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján:****Jelmagyarázat**

Országos vízminőség-védelmi terület

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Közigazgatási határ

Települési térség

Az övezet nem érinti a települést.

Az övezetre vonatkozó MvM rendelet előírásai:

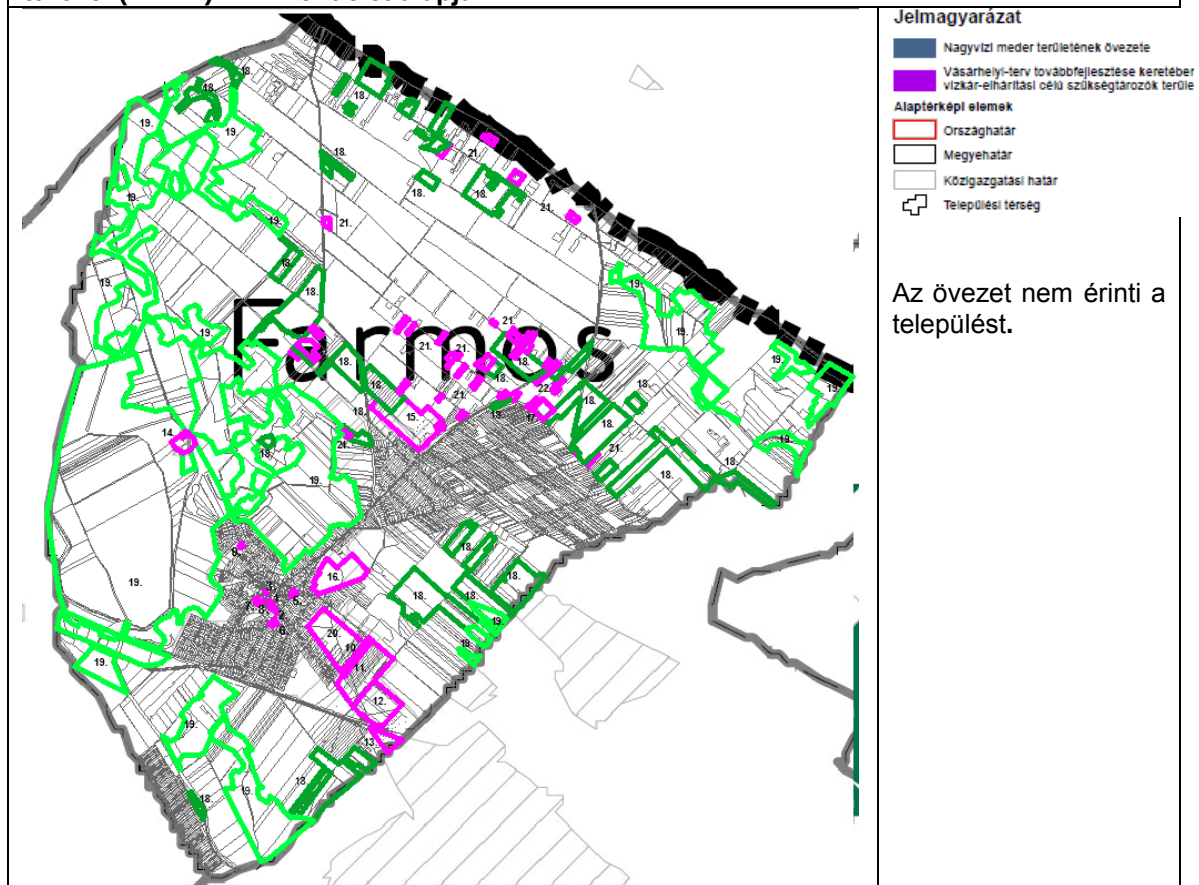
5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

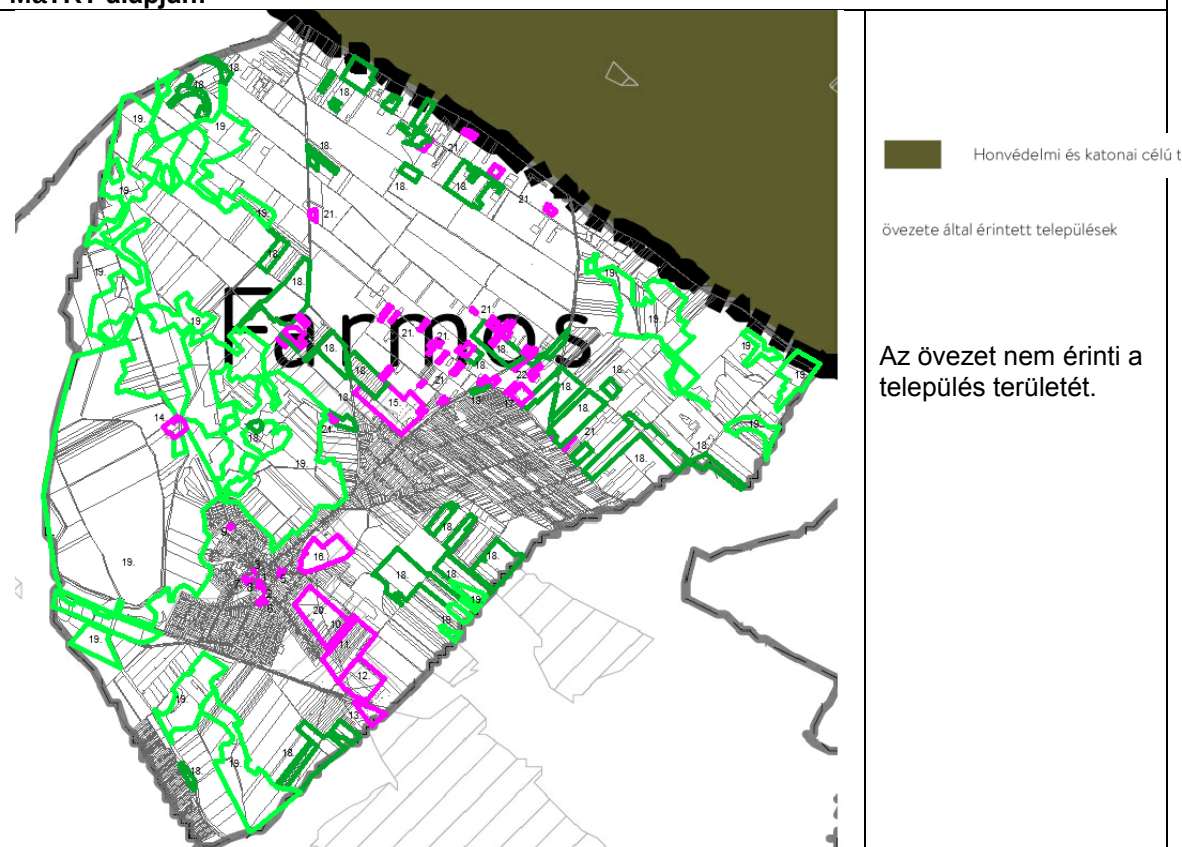
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

8. Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján:



9. Honvédelmi és katonai terület övezete**MaTrT alapján:****Az övezetre vonatkozó MaTrT előírások:**

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

Az adatszolgáltatás alapján az erdőterületek maradéktalanul ábrázolásra kerültek mind a településszerkezeti, mind a szabályozási tervlapokon. Az adatszolgáltatás szerinti erdőterületek több mint 95 %-ban erdő területfelhasználási egységbe soroltak, térképi lehatárolásuk szerint is. Így megfelel az MaTrT 29.§-ának, mely szerint:

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia.

Az MaTrT 13. § előírásai:

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

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



Farmos nem tartozik a borvidéki települések közé:

Megállapítható, hogy Farmos területén nem találhatók szőlő I. és II. termőhelyi kategóriába tartozó szőlőterületek, így a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

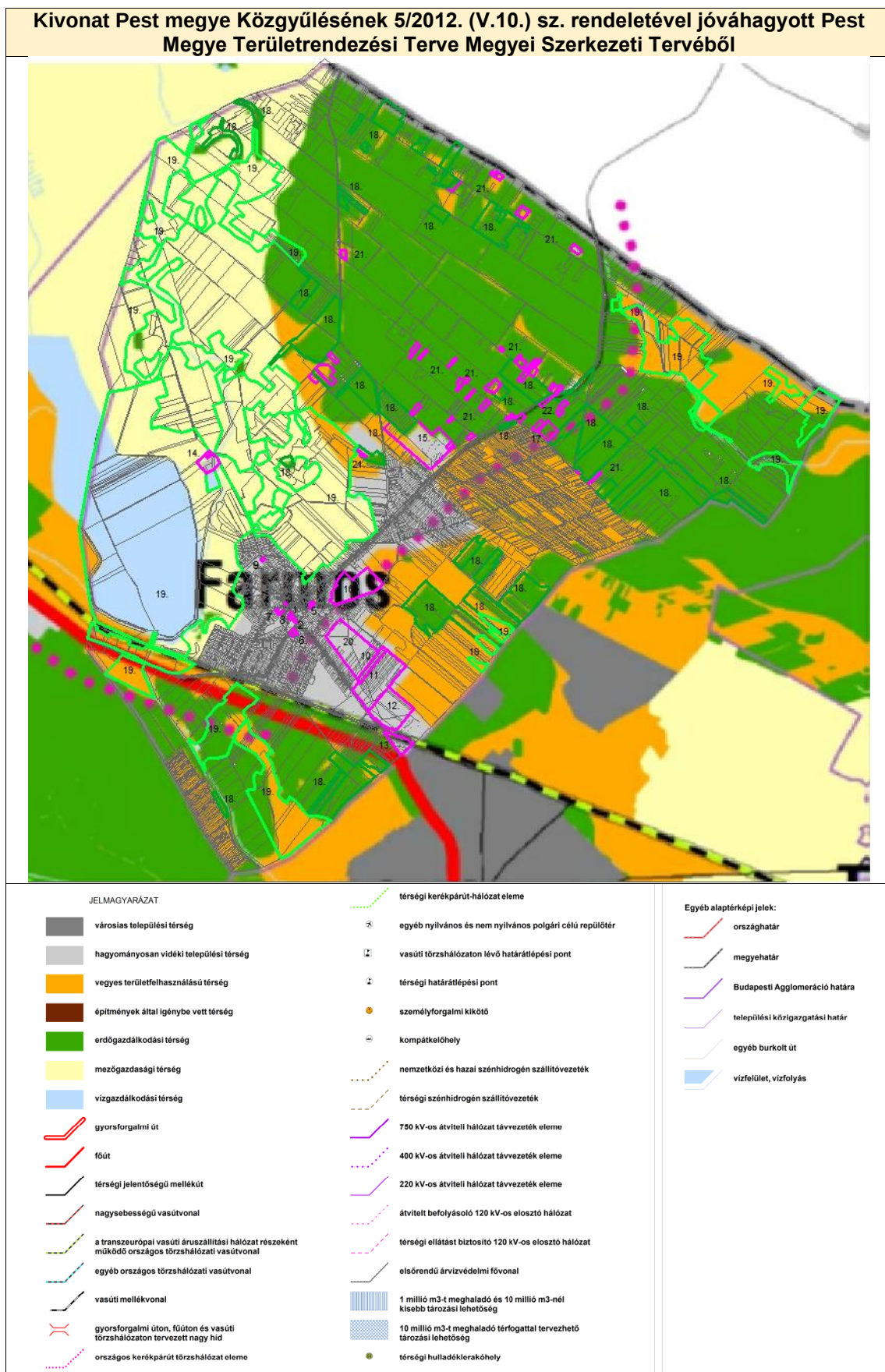
A gyümölcs I. és II. termőhelyi kategória területei ágazati adatszolgáltatás hiányában nem azonosíthatók. A kialakult területhasználat alapján megállapítható, hogy a települést nagy valószínűséggel nem érintik.

Az MaTrT tv. 12. § (3) bekezdés előírása szerint: „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Az összes új beépítésre szánt terület Farmos területén:	14,65 ha ha
Ennek 5%-a:	0,7325 ha

Ehhez például a 11. sz. módosításban szereplő erdőterület kijelölés: **7,79 ha, ami jóval nagyobb, 0,7325-nél, annak tízszerese, tehát a terv megfelel az előírásnak. Ezen kívül nagyon sok erdőterület kijelölést is tartalmaz a terv, ld. 15. és 18. sz. módosítások.**

FARMOS A PMTRT SZERKEZETI TERVÉBEN



A megyei területrendezési terv - a készítésére vonatkozó tartalmi követelményeket rögzítő 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet előírásaival összhangban - térségi területfelhasználási kategóriákat alkalmaz. A településszerkezeti terv OTÉK szerinti kategóriáit összevontan, a megfelelő megyei területfelhasználási kategóriák részeként tartalmazza a PMTrT.

A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

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

a) az erdőgazdálkodási térségben a települési területfelhasználási egységeket a térséget lefedő erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni, és legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

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

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

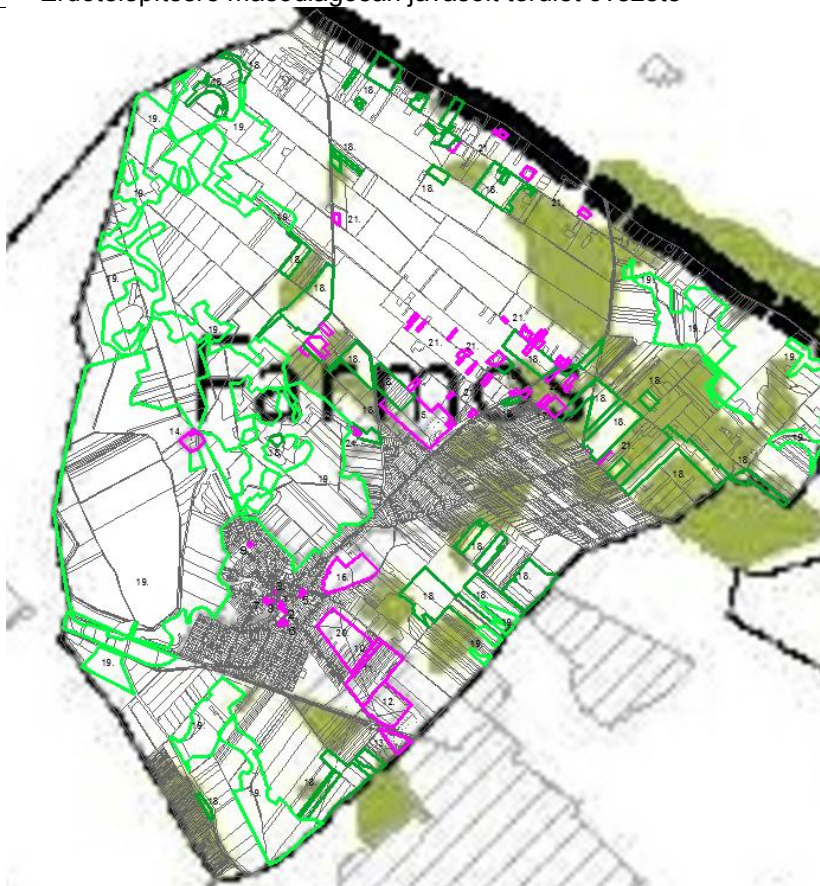
e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A PMTrT övezetei és az övezetekre vonatkozó előírások

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

FŐMI ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN:

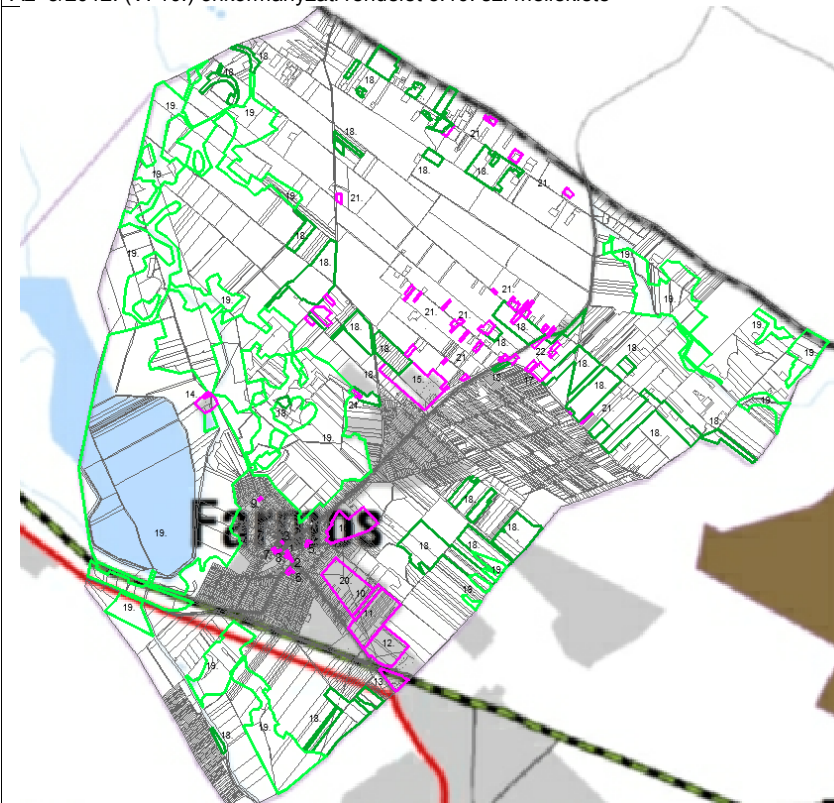
Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület övezete



Az övezet érinti a település területét, de a tervezési területek közül csak a 18. 19. és 21. sz. módosítást érinti, amelyek erdőterület, természetközeli terület és már meglévő lakóterület kijelölést tartalmaznak.

Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete

Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.10. sz. melléklete

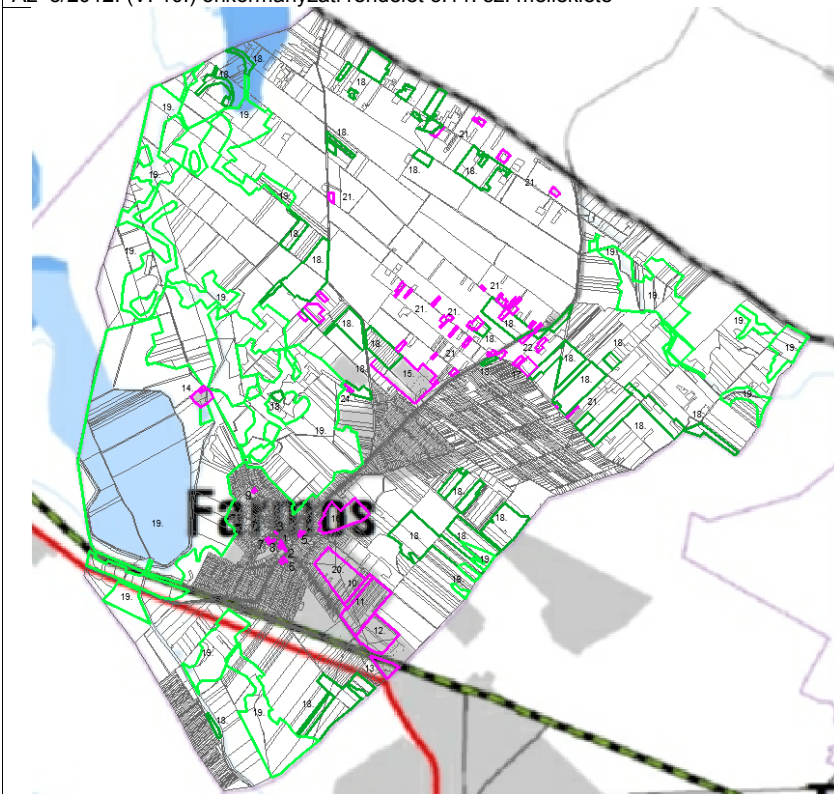


Asványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

Az övezet nem érinti a település területét.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

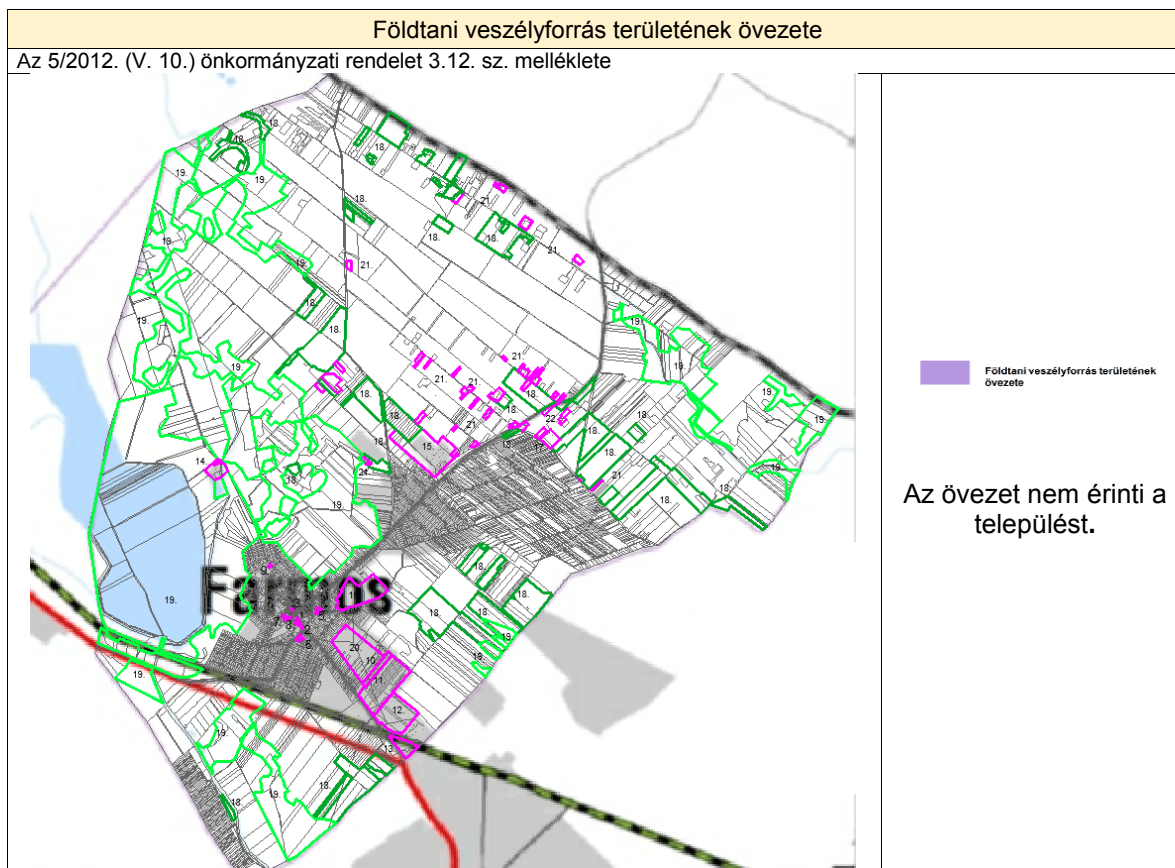
Az 5/2012. (V. 10.) önkormányzati rendelet 3.11. sz. melléklete



Nagyvízi meder övezete

Rendszeresen belvíz járta terület övezete

Az övezet érinti a település területét, de a tervezési területek közül csak a 18. és 19. sz. módosítást érinti, amelyek erdőterület és természetközeli terület kijelölést tartalmaznak.



Összefoglaló táblázatok

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

PEST MEGYE TERÜLETRENDÉZÉSI TERVE KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	közigazgatási terület	módosítási terület
városias települési térség	-	-
hagyományosan vidéki települési térség	X	X
építmények által igénybe vett térség	-	-
vegyes területfelhasználású térség	X	-
erdőgazdálkodási térség	X	-

mezőgazdasági térség	X	
vízgazdálkodási térség	X	
térségi övezetek		
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	X
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	-	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	X	X
földtani veszélyforrás területének övezete	-	

A PMTrT előírásaiban a Farmosra vonatkozó átsorolási területi korlátok a következők:

A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege Farmost érintően:					
Térségi kategória	mérete	Erre a célra	Lehetséges területnagyság (ha)	Jelen tervmódosítás során igénybevett területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
Hagyományosan vidéki települési térség	401,59	bármely települési területfelhasználási egységbe	401,59		
Vegyes térség	809,96	mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe (85%)	legalább 688,47	...	
		bármely települési területfelhasználási egységbe	legfeljebb 121,49	...	
Erdőgazdálkodási térség	1704,6	–Erdők övezete 95 %-át erdő területfelhasználási egységbe kell sorolni.	legfeljebb 85,23	...	legfeljebb: az Erdők övezete nagyságának 5 %-a
Mezőgazdasági térség	401,59	75%-át elsődlegesen mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni	legalább: 301,19	...	legalább:
		25% természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területfelhasználási egységbe sorolható Eddig igénybevett összesen: ha	legfeljebb: 100,39	...	legfeljebb:
Vízgazdálkodási térség	217,56	vízgazdálkodási-, vízgazdálkodási célú erdő-, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági-, természetközeli -, különleges honvédelmi-, vagy honvédelmi célú erdő területfelhasználás		...	

Igazgatási terület összesen:	4009,91				
------------------------------	---------	--	--	--	--

IGAZOLÁS: ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

Az övezeti tervek alapján megállapítható, hogy Farmos közigazgatási területét az OTTrT szerint 5, a PMTrT alapján 2 különböző térségi övezet érinti.

Az OTTrT Farmos területét is érintő övezetei:

- Magterület
- Ökológiai folyosó övezete
- Pufferterület
- Erdők övezete,
- Tájképvédelmi terület övezete

A PMTrT Farmos területét is érintő övezetei:

- erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete

A Farmos közigazgatási területét érintő területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásokat a helyzetértékelő munkarész tartalmazza.

A módosítási területek övezeti érintettsége a 2003. évi XXVI. törvény (OTTrT) és Pest megye Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) sz. rendeletével jóváhagyott Pest Megye Területrendezési Terve előírásaival nem ellentétes.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A módosításban szereplő területfelhasználási és szabályozási változtatások teljes mértékben összhangban vannak Farmos jelen tervezési eljárás során módosításra kerülő településfejlesztési programjának célkitűzéseivel és javasolt intézkedéseivel.

SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A tervezés szempontjából figyelembe veendő táji adottságokat – tájszerkezet, tájhasználati módok, táji - természeti értékek – részletesen tartalmazzák a vizsgálati munkarészek. Ezek közül itt csak a tervmódosítás szempontjából legjelentősebb adottságokat foglaljuk össze, utalva a módosítások által érintett tájadottságokra.

A fejezet második részében a tervmódosítással kapcsolatban felmerült konkrét tájrendezési problémákat és javaslatokat ismertetjük.

A község kialakult tájszerkezetét alapvetően meghatározza földrajzi fekvése, felszíni változatosságának minősége, az erre illeszkedő vízrajzi viszonyok és növényi borítottság, az élővilág, továbbá a vizsgálatokban ismertetett mező- és erdőgazdasági, továbbá települési területek által dominált tájhasználatok.

A település külterületének tájhasználatában a mezőgazdaság a meghatározó. Erdőterület – egy nagyobb és több kisebb- összefüggő tömbben - viszonylag jelentős területet foglal el, de a község területének erdőszültsége 21-22% körüli. Ez az erdőszültség mind országos mind térségi (megyei) összehasonlításban kissé alatti, de az alföldi régió átlagánál jobb érték.

Emellett a félintenzív műveléssel járó *mezőgazdasági tájhasználat, a jobb termőhelyeken elsődlegesen a szántóművelés, a gyengébb, mélyebben fekvő területeken gyepterület, és a nádgazdálkodás, valamint a wetland (nem művelt, természetes - természetszerű társulásokkal fedett terület) az uralkodó.* Ez utóbbiak döntő része valójában *védett természeti, illetve természetközeli terület.*

Ezekben belül a legértékesebb természetközeli élőhelyek a kisvízfolyásokhoz (Hajta-, Öreg-Hajta patak) és egyéb vízfelületekhez, a nádas – mocsaras területekhez (Nádas-tó), kapcsolatosan maradtak fenn. Ezek jelenleg védettség alatt állnak a Tápió-Hajta vidék TK részeként és az ökológiai hálózathoz – elsősorban annak magterületi övezetéhez - tartoznak. Leírásukat a táj- és természetvédelmi fejezetek tartalmazzák.

Településrendezési szempontból potenciális konfliktusterületként az ökológiai folyosó övezet által is érintett belterületi – települési szegélyzóna határozható meg, mivel ezek történetileg kialakult lehatárolása nem követte mindenben a természeti adottságokat és így beépítésre szánt és már beépített területek is keverednek természeti területekkel, közvetlenül érintkeznek egymással, többnyire ökológiai kiegyenlítő (puffer)zóna megléte nélkül. ez az állapot a települési belterület nyugati – északnyugati – északi határvonalának döntő részén jellemző. Itt a terv a belterületbe került mélyfekvésű, részben természetszerű állapotban fennmaradt terület egységeket az hatályos terv szerinti zöldterületi besorolásban tartja fent.

Ezekben a részeken nem tervezett beépítésfejlesztés, új építésre szánt övezeti kijelölést nem javasolt a terv, de ettől függetlenül is *szükséges az ökológiai övezeti lehatárolások nyilvánosságának megteremtése, helyrajzi számos listájának összeállítása és telekkönyvi bejegyzése.* Ez sokat segítené a potenciális konfliktushelyzetek kezelésében.

Farmos igazgatási területének kevesebb mint 8%-át teszi ki a belterület. Térszerkezeti sajátosság, hogy az igazgatási terület déli - délkeleti negyedében külpontosan elhelyezkedő beépített (gazdasági) területek DK-i szélé érintkezik a Tápiószélei közig. határral és egyben (lakóterületi) belterületével. Itt az építés- és környezetszabályozás során meghatározó a szomszédos település kapcsolódó lakóterületének védelme.

A tájhasználat értékelése szempontjából jelentős, hogy a nyilvántartott *termőterületi (TT)/kivett területi arányban* viszonylag magas a kivett ~ 14%-ot meghaladó, - aránya, de ennek csak mintegy fele a belterület, a másik része jellemzően felszíni és felszín alatti vizekhez kapcsolódó *természetközeli terület*. A termőterületen belül körülbelül ~ 1:4-hez az *erdőterületek* és a mezőgazdasági területek (MÖT) aránya. A ~21%-os erdőszültség (E) kissé alacsonyabb a megyei, de magasabb a járási (~17%) átlagnál. A MÖT-ön belül uralkodó a szántó ('40%), jelentős a gyepek (R+L: ~15%) és legkisebb a (szőlő, gyümölcsös) ültetvények és kertek (K) területe amely 3% alatt marad. Jelentős viszont a nádas csaknem 7%-os részesedése, a tavak – vízállások ellenben nincsenek külön nyilvántartva, becsülhetően a 14,3%-nyi kivett terület mintegy felét teszik ki.

A művelési ágak megoszlásából levonható következtetés, hogy a természetközeli növényzetet és ökológiai felületet lehetővé tevő (*erdő+gyep+nádas*) művelési ág arány - a tavak – vízállások nélkül is – csaknem az igazgatási terület felét több, mint ~46%-át fedik le. A természeti állapotokhoz képest jelentősen átalakított felszínek aránya tehát alig több mint az igazgatási terület fele, ezen belül elsődlegesen meghatározó a szántók 39% feletti és a kivett területek több mint 14%-os aránya, - bár mint említettük, ez utóbbiak jelentős természetközeli területeket is magukban foglalnak, így a valós helyzet jobb, mint a statisztikai összeg.

A tervmódosítás során figyelemmel kell lenni arra, hogy ezek a természeti erőforrásokat és értékeket minél kevésbé érintsék és ne károsítsák. Ezért, az előzetes véleménykérést és a munkaközi egyeztetéseket követően a tervmódosítások listája nem tartalmazza:

- az átlagosnál jobb minőségű termőföldek–
- a meglévő és nyilvántartott erdőállományok területének–
- a védett természeti és a természetközeli területek és az ökológiailag értékesebb területek– igénybevitelével járó változtatásokat.

A tervmódosítások többsége táji – természeti szempontból irreleváns, de tájrendezési szempontból külön figyelmet, illetve intézkedést igényelnek a jellemzően külterületeket vagy belterületi peremeket, szegélyeket érintő változtatások.

Ezek közül:

- 1/ a mezőgazdasági területeket érintő módosítások:
- 1/1 igénybevétel:
 - 10. sz.: különleges területi átsorolás, napelempark létesítési céllal mintegy 2,4 ha-on,
 - 11. sz.: általános mezőgazdasági övezetbe sorolt, de lakótelkeként hasznosított belterületi telek falusias lakóövezeti átsorolása mintegy 0,57 ha-on,
 - 21. sz.: általános mezőgazdasági övezetbe sorolt, de lakótelkeként hasznosított külterületi tanyás telkek falusias lakóövezeti átsorolása mintegy 11,3 ha-on,
 - 18. sz.: mezőgazdasági terület erdőterületbe való átsorolása, az erdőnyilvántartás alapján mintegy 129 ha-on.
 - 11. sz.: általános mezőgazdasági övezetbe sorolt természetközeli állapotban levő terület átsorolása zöldterületi – extenzív közpark övezetbe, 7,79 ha-on.
- 1/2 növekmény:
 - 11-12. sz.: terven kijelölt, de be nem épült gazdasági (Gip, Gksz) területek mezőgazdasági területbe való átsorolása, a természetbeni állapot alapján mintegy 23,4 ha-on.
 - 20. sz.: terven jelölt, de be nem épült lakóterületek mezőgazdasági területbe való átsorolása, a természetbeni állapot alapján mintegy 17,5 ha-on.
- 2/ az erdőterületeket érintő módosítások:
- 2/1 igénybevétel:
 - 21. sz.: terven erdőként jelölt, de időközben beépült lakótelkek (tanyahelyek) lakóterületbe való átsorolása, a kialakult természetbeni állapot alapján mintegy ... ha-on.

- 1/2 növekmény:
 - 18. sz.: mezőgazdasági területek átsorolása erdőterületbe, az erdőnyilvántartás alapján, több nagyobb területegységen, összesen mintegy 129 ha-on.
 - 15. sz.: terven kijelölt, de be nem épült gazdasági (Gip, Gksz) területek erdőterületbe való átsorolása, a természetbeni állapot alapján mintegy 4 ha-on.
- 3/ a tájszerkezetet és tájhasználati módokat érintő egyéb módosítások:
 - a hatályban lévő településszerkezeti terv felülvizsgálata során nagyobb jelentőségű módosítások nem váltak szükségessé, a kialakult tájszerkezet és tájhasználati módok fenntartása indokolt.
- 4/ az ökológiai jelentőségű területeket érintő módosítások:
 - a hatályban lévő településszerkezeti terv nem tartalmazta az ökológiai hálózati lehatárolásokat, ezért felülvizsgálata során szükségessé vált ennek pótlása, az ökológiai értékek maradéktalan megtartása érdekében.

Az egyéb módosítások táji – környezeti hatása többnyire a biológiai aktivitásértékre való pozitív vagy negatív előjelű befolyásában merül ki.

A módosítások közös vonása, hogy a települési átlagnál jobb minőségű termőföldet nem vesznek igénybe, sőt, jelentős területeken a termőföld mezőgazdasági visszasorolását javasolják. Bár ezek részben belterületi, osztályba nem sorolt földek, de az átsorolások a mezőgazdálkodás területi alapjainak megőrzését szolgálják.

A módosítások részletes adatait a területfelhasználási változásokat leíró fejezetek és ezek táblázatai tartalmazzák.

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

A természetvédelmi információs rendszer (TIR) adatai szerint Farmoson országos szintű egyedi védettség (TK) mellett az európai szintű Natura2000 hálózat területei is nagymértékben érintik.

A község területének természeti adottságaiból következően az igazgatási terület nagy hányadát fedik le az országos ökológiai hálózat övezetei, amelyek elsődlegesen a kisvízfolyásokhoz (Hajta- és mellékágai) és mélyfekvésű területekhez kapcsolódó magterületek és ökofolyosók.

Farmos igazgatási területén legjelentősebb részterületek a patakmedrek, a kisvízfolyások szétterülő széles parti sávjai, a közvetlen vízhatású, mélyfekvésű területek, az *ökológia hálózat magterületi és az ökológia folyosó övezetben*. Ezek magukban foglalják a község természeti területeit. A *pufferterületi* övezet is jelentősen érinti a települést, mivel rengeteg átmeneti zóna található a természeti – természetközeli és a részlegesen átalakított, különböző mértékben devasztált területek között.

Az Országos Ökológia Hálózat (OÖH) és övezeteinek lehatárolását az MaTrT és a DINPI adatszolgáltatása alapján a vizsgálati fejezet ismerteti és a tervlapok tartalmazzák.

A beépítésre szánt módosítási területek a tájvédelmi körzetet (TK) és az OÖH övezeteit nem érintik. A beépítésre nem szánt területeken belüli módosítások összhangban állnak a természetvédelem érdekeivel, elsődlegesen a mezőgazdasági övezetbe sorolt, de gazdálkodásra legkevésbé alkalmas területek természetközeli övezetbe sorolását, illetve a beerdősült területek erdőövezeti átsorolását célozzák.

Védelemre tervezett területek, értékek, emlékek

Országos szintű védettség alá vonható értékre, területre nem érkezett javaslat.

Az önkormányzat rendeletével helyi védettség alatt álló terület nincs nyilvántartva. Védettségi előterjesztés jelenleg nincs folyamatban, de a TAK alapján meghatározhatók a Településképi rendeletben helyi jelentőségű természeti emlékek és területek.

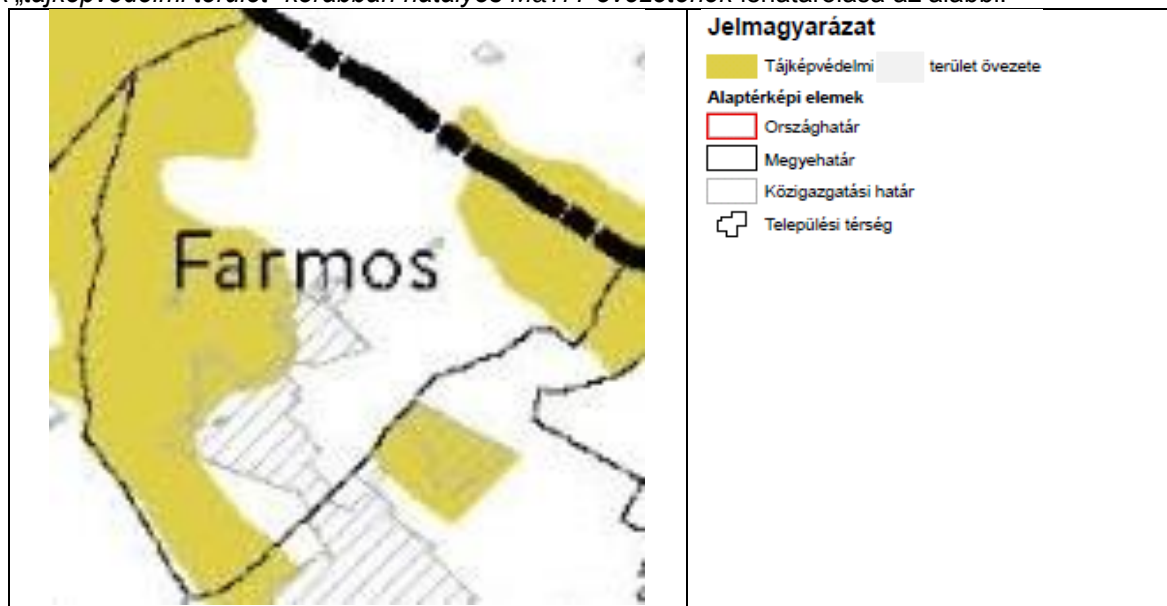
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Az igazgatási területet érintette a PmTrT által lehatárolt *országos jelentőségű és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület* övezete. Az ezt felváltó *tájképvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű területek, majd tájképvédelmi területek* MaTrT övezete nagyjából ugyanolyan mértékben érinti a települést. A táji adottságok ugyan nem predesztinálják a táji- és természetvédelmi oltalom nagy területre való kiterjesztését, de talán annál fontosabb a meglévő értékek feltárása és fenntartása. A község igazgatási területének viszonylag nagy része áll ökológiai övezeti védelem alatt. Ezek közül területileg a legjelentősebbek a *kvázi országos védelemként* kijelölt országos ökológiai hálózat területei, amelyek elsősorban értékes *természeti területeket* foglalnak magukban. A község területén található vizes élőhelyek közül kiemelkednek a Nádas - tói területek, mint vizes és vízközelbeli élőhelyek természeti területei. Ezek egyben egyedi (TK) védettség alatt is állnak.

A község térségében a meghatározó tájhasználat a mező-és erdőgazdasági termelés, ezért a település gazdaságában és foglalkoztatásában a mezőgazdaság távlatban is jelentős lesz. A rendezési terv a mezőgazdasági területek termőhelyi adottságának, hagyományos tájhasználatnak megfelelő differenciált szabályozásával biztosítja az árutermelésre alkalmas termőföldek védelmét, de emellett figyelemmel van a természetközeli állapotban fennmaradt, többnyire mezőgazdasági művelési ágban (rét, legelő, nádas) vagy kivettként nyilvántartott területek tájképi védelmére, beépíthetőségük megőrzésének elősegítésére is.

A Farmosi táj táji-természeti értékei, természetes élőhelyei – a mezőgazdaság mellett – nagymértékben fennmaradtak, ezért jelentős, nagy területre kiterjedő feladat a meglévő természeti értékek védelme.

A „tájképvédelmi terület” korábban hatályos MaTrT övezetének lehatárolása az alábbi:



A fenti ábra lehatárolásából nyilvánvaló, hogy a tájképvédelmi övezet lényegileg az ökológiai szempontból értékes és érzékeny térségeket – az ökológiai – természetvédelmi szempontból is kiemelt területeket – fedik le.

Tájképvédelmi szempontból a község külterületének nyugati részterülete a legjelentősebb, valamint, ezzel összefüggésben, a Hajta patak -ágainak ökológiai folyosóhoz tartozó szakaszai.

A tervmódosítások a tájképvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű területeket csak kis mértékben érintik, illetve ezekre nincsenek károsító hatással.

2.1.4. Biológiai aktivitás-érték változása

A települések biológiai aktivitásértékének szintentartását az építési törvény írja elő. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékének számítása hatályos településrendezési eszközök esetében a terület-felhasználási egységek és az építési övezeti, valamint az övezeti besorolás alapján történik. A számítás során az alapértékeket alkalmazzuk, a differenciált számítás lehetőségével nem élünk.

Az aktivitásértékre hatással lévő, vagyis TSZT szintű változtatások azonosítószámát, területét és paramétereit az alábbi táblázat foglalja össze:

Terület száma	terület mérete	hatályos terület-felhasználás	BAé	tervezett terület-felhasználás	BAé	BAé
	ha		szorzó		szorzó	változás
1	0,13	Vt	0,5	Ksp	3	0,33
1	0,05	Vt	0,5	Köu	0,6	0,01
2	0,1	Ksp	3	Kbkm	3	0,00
3	0,01	Vt	0,5	Köu	0,6	0,00
5	0,2	Lf	2,4	Vt	0,5	-0,38
6	0,3	Lf	2,4	Vt	0,5	-0,57
7	0,17	Lf	2,4	Vt	0,5	-0,32
8	0,06	Vt	0,5	Z	6	0,33
9	0,1	Lf	2,4	Vt	0,5	-0,19
10	2,42	Lf	2,4	Kbme	3	1,45
11	10,81	Gip	0,4	Má	3,7	35,67
11	7,79	Gip	0,4	Z	6	43,62
11	0,57	Gip	0,4	Lf	2,4	1,14
12	12,6	Gksz	0,4	Má	3,7	41,58
13	3,2	Gip	0,4	Gksz	0,4	0,00
14	2,36	Gip	0,4	Kmü	0,7	0,71
15	4	Gip	0,4	Má	3,7	13,20
15	17,95	Gip	0,4	Kmü	0,7	5,39
16	11,84	Ksr	3	Kbsr	6	35,52
17	2,35	Má	3,7	Kmü	0,7	-7,05
18	129	Má	3,7	E	9	683,70
20	17,5	Lf	2,4	Má	3,7	22,75
21	11,3	E	9	Lf	2,4	-74,58
22	1	Má	3,7	Ksz	3	-0,70
						0,00
						0,00
						0,00
összesen	 ha					801,4

A módosítások egyenlege pozitív: +801,4 pont, így kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata

A településrendezési terv összefoglalóan tartalmazza a zöldterületeken (közterületeken) túl a község egyéb belterületi zöldfelületeinek (közlekedési területek zöldfelületei, utcafásítások, beépítésre szánt lakó- és egyéb övezetek zöldfelületei, stb.) számbavételét is. Ezek meghatározóak a települési zöldfelületi rendszerben a külterületi a természetközeli területek, valamint erdő- és mezőgazdasági területek.

A zöldfelületi rendszer fejlesztésére a hatályos tervelözmény nem tesz jelentősebb javaslatot, a meglévő zöldfelületi adottságok védelmére, rendezésére szorítkozik. A közelmúltban lezajlott részleges tervmódosítások viszont hatással voltak a zöldfelületi rendszerre is.

Jelen módosítás egy jelentősebb területű közpark kijelölést javasol egy természetközeli állapotban lévő ligetes területen a község belterületének keleti szélén. Az itt kialakítható természetközeli park külön extenzív kialakításra és használatra utaló övezeti jelölést (Zkp-tk) kapott. Megfontolandó ennek az övezetnek a kiterjesztése a község nyugati részén található volt holtágak területein kijelölt zöldterületekre is.

A terv felülvizsgálata során feladat a nem zöldterületi egységbe sorolt biológiailag aktív felületek védelme, valamint az esetleges veszteségek bekövetkezésekor a biológiai aktivitásérték megfelelő pótlása is.

A felülvizsgált HÉSZ a zöldterületeket a következő övezetekbe sorolja, ezek jellege, használata és beépíthetősége szerint:

A zöldterületek Zkk jelű, közkeri övezete

..... §

(1) Az övezet paraméterei:

- | | |
|--|----------------------|
| a) Legkisebb beépíthető telekméret | 3.000 m ² |
| b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 5,0 |
| c) Legnagyobb épületmagasság (m) | 5,0 |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 75 |

(2) A közkerben létesíthető épület, építmény és szilárd burkolat a terület ökológiai szempontból legkevésbé érzékeny felületein alakítható ki.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási 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 zöldterületek Zkp jelű, közparki zöldterületi övezete

..... §

(1) Az övezet paraméterei:

- | | |
|--|-----------------------|
| a) Legkisebb beépíthető telekméret | 10.000 m ² |
| b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 3,0 |
| c) Legnagyobb épületmagasság (m) | 5,0 |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 80 |

(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 övezet telkein a minimum 80%-nyi zöldfelület legalább 60%-a fásított területként alakítandó ki.

(5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási 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 zöldterületek Zkp-tk jelű természetközeli - közparki övezete

..... §

(1) Az övezet paraméterei:

- | | |
|--|-----------------------|
| a) Legkisebb beépíthető telekméret | 30.000 m ² |
| b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 1,0 |
| c) Legnagyobb épületmagasság (m) | 3,5 |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 85 |

- (2) A közparkban létesíthető épület, építmény és szilárd burkolat a terület ökológiai szempontból legkevésbé érzékeny felületein alakítható ki.
- (3) Az övezet természetközeli állapotban fennmaradt felszíne és növényzete megtartandó a közpark kialakítása során.
- (4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy; kerti faépítmény és terepszint feletti faburkolatú járda (öko-ösvény) helyezhető el.

A településen a kisebb parkosítható területeken *közkertek* alakíthatók ki.

Az egyéb tervmódosítások a zöldterületi rendszerre és ellátottságra nincsenek jelentősebb hatással.

A zöldfelületi rendszer egészét tekintve kedvező irányú változás, hogy a meglévő erdő- és gyepterületek maradéktalan fenntartása mellett a terv erdőövezeti besorolásba kerülő területi mérlege jelentős növekményt mutat.

Farmos zöldfelületi rendszerében kiemelkedő szerepet játszanak a *patak völgyi zöldfolyosók*, amelyek részben az ökológiai hálózat belterületi elemei. Ökológiai folyosó övezeti besorolásuk védelmet nyújt természetközeli állapotuk fenntartásához.

Az utcafásításoknak a biológiai aktivitás növelésén, a mikroklimát befolyásoló kedvező szerepen túlmenően az utcaképet is meghatározó jelentőségük van. A fasorok ápolása, pótlása, a fásítatlan utcákban új fasorok telepítése (a közművezetékek helyének figyelembevételével) fontos feladat.

2.2.2. Zöldfelületi és zöldterületi ellátottság alakulása

A tervelőzmény a község *zöldfelületi ellátottságát* adatszerűen nem határozta meg, de utal arra, hogy a tervezett állapot szerint ennek értéke csak kismértékben növelhető. Külön zöldterületi - közpark ellátottság számítása nem indokolt a területek kis kiterjedésére való tekintettel.

Az tervmódosítások a zöldfelületi rendszerre és ellátottságra nincsenek jelentősebb hatással, de az – időközben lezajlott tervmódosításokkal együtt – a zöldterületi növekmény nem eléri a 3,5 ha-t, ami helyi szinten jelentős, pozitív változásnak tekinthető.

A jelentősebb *zöldfelületi* ellátottságra is hatással levő fejlesztések a belterületen közelében, a sportpálya melletti külterületen javasolt különleges beépítésre nem szánt különleges – rekreációs területen lehetségesek. Ez akár közeljövőben is megvalósítható, de távlati fejlesztési lehetőségként is figyelembe vehető, a településfejlesztési célok és lehetőségek függvényében.

2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A zöldfelületek ökológiai szerepének erősítése különösen az egyéb természeti jelentőségű (pl.: OÖH) térségekben fontos, de nem elhanyagolható szempont a település egyéb, védettség alatt nem álló részein, különösen a belterületeken, a mezőgazdasági és az erdőterületeken is.

Az előbbi területeken a természetvédelmi szempontok fokozott érvényesítése, a belterületen elsősorban települési környezetvédelmi szempontból, a nem védett táj erdő- és mezőgazdasági területein pedig általános tájvédelmi és élővilágvédelmi szempontból fontos a zöldfelületek védelme, kondíciójának javítása és rendszerük fejlesztése.

Az ökológiai hálózati területek térségében alapvető a zöldfelületek (társulások, élőhelyek) értékes elemeinek és az ezeket övező védőterületeinek megtartása, tartós fennmaradásának biztosítása. Ezt a terv alapvetően biztosítani tudja, mind a Hajta-patak, mind mellékágának térségében, a természetközeli zöldfelületek teljes sértetlenségének megőrzésével.

A belterületi zöldfelületi rendszer lehetőség szerinti fejlesztése a község jellegének, nagyságrendjének megfelelő települési környezeti állapot fenntartásához és a zöldfelületi ellátottság némi javításához egyaránt hozzájárul. Ezen a területen jelentős lépés lenne a közparki átsorolásra javasolt ligetes terület extenzív szabadidőparki kialakításának megkezdése. A terület jellegének megfelelően a terület egy része ökopark jellegű, extenzív kialakítású zöldfelület lehetne.

Az ökológiai szerep erősítését szolgálja a ligetes terület átsorolása kapcsán javasolt új zöldterületi övezet, a természetközeli – közparki kategória bevezetése is. Ez a község már kijelölt zöldterületeinek egy részét is érinthetné.

Az ökológiai védetség alatt nem álló mező- és erdőgazdasági felhasználású külterületi földeket érintő tervmódosítások ökológiai szempontból összességükben kedvezőek, az alacsonyszintű erdőterületi arány némi javítása révén.

A mezőgazdasági terület igénybevétellel járó beépítésre szánt területi fejlesztési szándékok nem jelentősek, zöldfelületi csökkenést nem eredményeznek, sőt, fordított irányú, biológiai aktivitásérték növeléssel járó átsorolást is tartalmaz a terv.

A terv területfelhasználási mérlege és „ökológiai egyenlege” szempontjából is kedvező az erdő területfelhasználási egység erdőleltárnak megfelelő felülvizsgálata és lehatárolása, néhány, beépítésre kijelölt, de jelenleg is beépítetlen terület mezőgazdasági, erdőterületi visszaminősítése mellett.

2.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

2.3.1. Közúti hálózati kapcsolatok

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

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.

2.3.2. Belső úthálózat

Közúti közlekedés

A 311. számú Nagykáta – Cegléd másodrendű főút a település központján Nagykátai út – Béke út – Szelei út irányban halad át. Kedvezőtlen kialakítású szintbeni átjáróban keresztezi a 120. számú vasútvonalat. A 2x1 sávos út forgalma 2700 E/nap.

A 3117 jelű Farnos – Jászberény összekötő út 2x1 sávos, a település központjában csatlakozik a 311 számú főúthoz. A belterületen a Szelei út – Jászberényi út vonalán halad. A forgalma 3173 E/nap.

Települési utak

A település belső forgalmának jelentős része az országos főutakon bonyolódik le, de hálózati jelentőségű gyűjtőút a Béke úttal párhuzamos Rákóczi Ferenc utca.

Az észak-nyugati településrész forgalmát a Zrínyi utca – Kossuth Lajos utca vezeti rá az országos közútra.

A 311. számú főút jelenlegi kedvezőtlen kialakítású vasúti keresztezése helyett új átjáró épül a vasúti megálló keleti végétől a nyugati végéhez áthelyezve a közlekedésbiztonsági szempontok megfelelő szögű keresztezéssel és kialakítással. A tervezett útszakasz külterületen K.IV.B.II. tervezési kategóriájú, a belterületi szakasz paraméterei a B.IV.c.B. kategóriának felelnek meg, a belterületen a Vasút utca vonalára kerül.

A külterületi szakaszon az úttengelytől mint 100-100 m védőtávolságon belül kerítés 30-30 méterre, építmény 50-50 méterre helyezhető el.

2.3.3. Közösségi közlekedés

Vasúti közlekedés

A települést érinti a 120. számú Budapest – Újszász – Szolnok nemzetközi és országos forgalmat lebonyolító törzshálózati vasútvonal. Pályája kétvágányú, villamosított, az utasforgalmat a település belterületének déli határán levő megálló bonyolítja le.

Közüti közösségi közlekedés

A településen áthaladó két távolsági autóbuszjárat:

- 1362 számú Gyöngyös – Kecskemét
- 1376 számú Miskolc – Kecskemét

A környező települések és térségi központok (Nagykátá, Cegléd) felé a kapcsolatot a Volánbusz helyközi járatai biztosítják:

- 524 számú Jászberény – Pórtelek – Farnos
- 525 számú Nagykátá – Cegléd
- 527-529 számú Nagykátá – Tápiószőlős, illetve Újszilvás

A településen az utasforgalmat 6 megálló (Szabadság út, Tüzép, Községháza, Szelei út, Vasúti mh-autóbuszforduló, illetve észak felé a Hudra dűlő) bonyolítja le.

A 311. számú főút tervezett korrekciójával együtt a vasúti megállónál levő autóbuszforduló is átépül.

Kerékpáros közlekedés

Főbb gyalogos közlekedés

A településen a Jászberényi út – Jászberényi út irányban halad át az OTRT-ben kijelölt 32. számú Jászok, kiskonok földje kerékpárút nyomvonala, amelynek Tápiószentmárton felé vezető iránya kiépítendő.

2.3.4. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A vasúti megállóhoz kapcsolódóan P+R parkoló kiépítése szükséges.

A településen új létesítmény elhelyezéséhez az OTÉK előírásai szerinti parkolókat telken belül kell biztosítani.

2.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A felülvizsgálat során áttekintett tervelőzmény, a hatályos településrendezési terv környezetvédelmi fejezete a közel 2 évtizeddel ezelőtti állapotot írja le, alábbi kitételei ma is nem aktuálisak:

- biztosítandó a kisvízfolyások védelme, különös tekintettel a mellékágak medrére és parti sávjára, a kisvízfolyások ökológiai környezetére,
- a kisvízfolyások vízminőségének védelme, nemcsak mint szennyeződésre fokozottan érzékeny víztömegek, hanem mint természeti értékű ökológiai folyosók is megoldandó;

- az alacsonyszintű települési átlagot némileg meghaladó mértékű közlekedésből eredő légszennyezés valamint zaj-és rezgésterhelések elsősorban a Jászberényi út és a 311 j. főút menti elterületi ingatlanokat érintik,
- emellett porszennyezést okoznak a még burkolatlan belterületi utcák és külterületi dűlőutak, valamint a nagyzemű szántóművelésből eredő deflációs hatások is.

A településen ártalmak, szennyezések, káros mértékű kibocsátások (emissziók) és szennyeződések nem figyelhetők meg. A települési környezet alacsony szinten terhelt, állapota megfelelő.

Megállapítható, hogy a gazdaságszerkezetből következően napjainkban sem elsődleges az ipari eredetű zaj és légszennyezés, hanem inkább a közúti közlekedésből, valamint a lakossági energiafelhasználásból (főleg a téli tüzelésből) eredő ártalmak, továbbá a vízszennyezési veszélyek elsődlegesek a területen.

A nyílt hozzáférésű környezetvédelmi adatbázis Farmosra nem tartalmaz szennyezésre, szennyezettségre utaló adatot – a lezárt személtelep regisztrálásán túl-, ez is utalhat arra, hogy a település környezeti állapota megfelelő.

A munkarész feladata a konkrét tervmódosítások potenciális illetve becsülhető környezeti hatásainak vizsgálata és értékelése, a települési környezetminőség alakulásának szempontjából.

A tervmódosítás keretében javasolt településszerkezeti és területfelhasználási változtatások összességükben, települési szinten nem eredményeznek jelentős eltéréseket, csak lokális szinten jelentkezhetnek környezeti hatások.

A várható környezeti hatások szerint csoportosíthatók a tervezett beavatkozások.

Ezek minősítésénél elsősorban az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- a módosítás településszerkezeti, esetlegesen tájszerkezeti hatása
- a területfelhasználási változtatás iránya (jelleg és intenzitás szerint)
- a várható környezeti hatás erőssége (a várható, használat, tevékenység függvényében)
- az érintett terület (átsorolt terület és hatásterület) nagysága
- a hatásviselő terület érzékenysége (védett terület esetleges érintettsége).

A várható környezeti hatásokat erősségük szerint 4 csoportba soroltuk:

- jelentéktelen,
- nem jelentős – átlagos hatású,
- jelentősebb, vizsgálandó,
- jelentős, feltétlen intézkedést igénylő.

Előre bocsátható, hogy a várható környezeti hatások között szélsőséges hatások nem feltételezhetők – sem negatív sem pozitív irányban -, a fenti négyes csoportosítás utolsó kategóriája nem fordul elő.

A hatások irányát is figyelembe véve ezért az alábbi hármas felosztást alkalmazzuk a hatások megítéléséhez, az alábbi rendszerben:

- /1/ *enyhén/ negatív hatásúnak* tekinthetők azok a módosítások, amelyek a környezeti elemek (hatásviselők) egy vagy legfeljebb két – három tényezőjére kismértékben kedvezőtlen hatásúak,
- /2/ *enyhén/ pozitív hatásúnak* tekinthetők azok a módosítások, amelyek a környezeti elemek (hatásviselők) egy vagy legfeljebb két – három tényezőjére kismértékben kedvező hatásúak,
- /3/ a többi módosítás *semleges hatásúnak* tekinthető.

/1/ A negatív hatású a módosítások: itt elsősorban azok, amelyek a termőföld igénybevétel révén a természeti erőforrás készletet csökkentik, vagy ökológiai, zöldfelületi szempontból kedvezőtlen, a biológiai aktivitásértéket csökkentő hatásúak.

/2/ A pozitív hatású módosítások: itt elsősorban azok, amelyek a környezeti elemek (hatásviselők) egy vagy több tényezőjére legalább kismértékben kedvező hatásúak, tájszerkezeti, tájhasználati, vagy biológiai aktivitás szempontjából várhatóan pozitív irányú változásokat eredményeznek.

/3/ A semleges hatású a módosítások: elsősorban a belterület beépítésre szánt területein belül különböző övezeti átsorolások. Közvetve ugyan ezek is rendelkeznek környezeti hatásokkal – pl. az intenzitási mutatók változása, a kisebb - nagyobb mértékű biológiai aktivitásérték változás miatt –, de ezek mértéke és érintett területe nem jelentős.

A zöldfelületi és ökológiai szakági tervfejezetek összefoglalói megállapítják, hogy a zöldfelületi rendszer ökológiai értéke és jelentősége a termőföld módosítás eredményeképpen nem csökken, sőt, kismértékben erősödik. Ezt kiegészítve kijelenthető, hogy a termőföld módosításoknak a táji- természeti és települési környezetre nincs káros hatásuk.

A környezeti feltételek kedvezőek a települési környezetminőség további javításához. E feltételeket nem befolyásolják negatív irányba a terv jelenlegi módosításai, amelyek nem rendelkeznek környezeti szempontból jelentős hatással. A hatások erőssége, jellege és iránya nem indokolja környezeti vizsgálat lefolytatását és részletes környezeti értékelés készítését.

A fentiek alapján készült környezeti értékelést külön (KÉ) dokumentáció, ennek összefoglaló szempontrendszerét röviden az alátámasztó dokumentáció 2.9.sz. fejezete tartalmazza.

2.6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Jelen 6. fejezet összevonásra kerül az 1.2.1. sz. fejezettel, melyben a településszerkezeti változások bemutatása történt (A 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (6) bekezdés alapján).

2.7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás célja a változó települési igények követése és építésjogi megalapozása a 2013. január 1-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően elkészített Helyi építési szabályzat, valamint annak Szabályozási tervi melléklete.

A szabályozási típusú előírások koncepcionális megalapozása az elkészült településfejlesztési koncepcióban található. A koncepcióban megfogalmazott célok elérése érdekében a Helyi építési szabályzat és szabályozási terv területeket és építési előírásokat rendel egymáshoz. A területi fejlesztések kijelölése során szempont volt a természetvédelmi, vízügyi korlátozások figyelembevétele, valamint az önkormányzati területek és lakossági érdekek figyelembevétele is.

Az övezeti változások megegyeznek a készülő településszerkezeti terv változásaival, melyeket az 1.2 fejezet ismertet.

Az SZT kidolgozásának alapját a hatályos terv megállapításai adták. A hatályos SZT elemeinek nagy része alapvetően nem változott. Mivel a hatályos SZT már nem mindenben felel meg a jelenleg érvényes jogszabályok előírásainak, ezért szükséges volt a terv átfogó korszerűsítése, esetenként jelöléseinek megváltoztatása, de a lehatárolások, szabályozási elemek igen nagy része változatlan maradt. A részben változó önkormányzati igényeknek megfelelően szükség volt az egyes övezetek különböző paramétereinek felülvizsgálatára, kisebb korrekciójára is.

2.8. BEÉPÍTÉSI TERV

Beépítési terv készítése a TSZT és HÉSz módosítási tervezési feladatok megoldásához nem szükséges, ezt a dokumentáció nem tartalmazza.

2.9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKEK

2.9.1. Örökségvédelmi vizsgálat

Az országos védelem elemei:

Farmos területén nem található műemléki védelem alatt álló művi érték:

Helyi értékvédelem

A község történeti magja területének telekstruktúrája, utca- és térhálózata, beépítési módja, építésze határozza meg Farmos arculatát.

A vasútállomásról a Rákóczi úton közelíthetjük meg a falu központját, mely a Rákóczi, a Szelei és a Jászberényi út találkozásánál található. Itt helyezkedik el a Polgármesteri hivatal, kertjében találjuk a hősök emlékművét. A Szelei úton átkelve a víztorony irányából közelíthető meg a valamikori Matolcsy-kúria. Az épületet felújították és jelenleg a Tápió Közalapítvány által létrehozott múzeum működik benne. A központból a Zrínyi úton haladva közelíthetjük meg a római katolikus templomot. Az itt élők színes vallási környezetét jelképezi az Evangélikus Leánygyülekezet imaháza, valamint az Adventista Kápolna is.

Szent Péter és Pál templom

A farmosi katolikus templom korai barokk stílusban épült 1786 körül. Belseje képekkel, freskóval, szobrokkal díszített. A katolikus templom Farmos legrégebbi vallási közösségi épülete, jelentősége meghatározó a településen élő emberek életében.

Farmosi Evangélikus Leánygyülekezet imaháza

Az evangélikus imaház mellett álló haranglábon 2 kisméretű harang függ. A nagyharang bronzból, a kisharang acélból készült.

Farmos út menti keresztjei

Farmos területén 6 kőkereszt található, olyan szabadtéri keresztetek, amelyek az útszéleken, nevezetes vagy hangsúlyos helyeken (temető, falu közepe) helyezkednek el. A község kőkeresztjei régi emlékeket őriznek, a településen egykoron élt családok állíttatták Isten dicsőségére, az I. világháborúban elesettek, vagy szeretett családtagjaik emlékére.

Hősi emlékmű

Az I. és a II. világháború farmosi áldozatainak emlékműve a település központjában, a Fő téren áll, egy kis parkban. Középen műköbe foglalt bronz dombormű látható. A képen 'anya és lánya' a gyertya lángját őrzik. Mindkét oldalán 2 -2 műköoszlopon márványtáblába vésve a hősi halottak névsora.

Családi temető – Kaas –Matolcsy-Vizy család temetőkerkje

Néhai báró Kaas Melanie, báró Kaas Etelka és báró Kaas Ervin alapították a temetőt a 19. század végén, melynek összterülete 1800 m². Ma, mint családi tulajdonú magán temető működik. A Nemzeti Emlékhely és Kegyeleti Bizottság 2009-ben a Nemzeti Sírkert részévé nyilvánította Matolcsy Miklós (1869-1938) gyógyszerész, gyógyszerésztörténész orvos jeles személyiség sírját. A Matolcsy család társadalmi pozíciója, és szerepe jelentős Farmos település életében.

Trianon emlékmű

2014. május 31-én avatták fel az emlékművet a Jászberényi úti Sportpálya mellett.

A Településképi rendelet tartalmazza az építészeti és kulturális szempontból védendő értékeket.

Régészeti lelőhelyek Farmos területén:

A területileg illetékes múzeum a ceglédi Kossuth Múzeum. A település területén a későbbiekben esetleg előkerülő régészeti értékek védelmét a helyi építési szabályzat eszközeivel is biztosítani fogjuk.

Azonosított régészeti lelőhelyek Farmos területén:

azonosító	lelőhely száma	név	Helyrajzi szám
39442	1	Kása-dűlő, homokbánya	0260/4, 0261, 0262/3
59535	2	Ökörjárasi-dűlő I.	0257/16, 0257/17, 0258/2, 0260/5, 0260/6, 0260/7, 0263

59536	3	Ökörjárási-dűlő II.	0242, 0253, 0255/2, 0257/10, 0257/11, 0257/12, 0257/13, 0257/14, 0257/15, 0257/16, 0257/17
59537	4	Szőr-halom	054, 055/2, 056/4, 057/1, 068, 0287
59539	5	Nagy-Peres I.	063/13, 063/14, 063/15, 063/16, 063/21, 063/22, 063/23
59540	6	Nagy-Peres II.	058/1, 059/2, 059/7, 060, 061/5, 063/12, 063/21
59541	7	Nagy-Patkó	057/1, 058/1, 061/2, 061/4, 061/5, 068, 060, 0290
59542	8	Kis-Patkó	054, 055/2, 056/3, 057/1, 058/1, 058/2
59543	9	Matolcsi-föld és Vízi-föld	048, 054, 055/3, 056/3
59544	10	Farmos 10. lelőhely	0287/1
59550	11	Bika-halom	0282/1, 0286, 0287/1, 0287/2, 0684, 0683/6, 0683/8
59551	12	Nagy-Festő	0282/1, 0286, 0287/1
59554	13	Prónai-föld I.	0280, 0282/1
59555	14	Györgyei-föld I.	038, 044, 048
59556	15	Györgyei-föld II.	038, 040, 044, 048
59557	16	Györgyei-föld III.	048
59558	17	Györgyei-föld IV.	0287/1, 048
59572	18	Györgyei- föld V.	038, 06/12, 07/2
59573	19	Farmos 19. lelőhely	0287/1, 048
59577	20	Györgyei- föld VI.	0282/1, 0286, 0287/1, 048
59578	21	Kocsoros I.	0267, 035/7, 036/12, 06/10, 06/11, 06/9, 07/2
59579	22	Kocsoros, Nyitrai-tanya	011/10, 011/11, 011/12, 011/3, 011/4, 011/5, 011/6, 011/7, 011/8, 011/9, 013/4, 034, 035/1, 035/3, 035/4, 06/10, 06/9, 07/2
59589	23	Kocsoros II.	036/12, 06/12, 07/2
59591	24	Kocsoros III.	035/4, 035/5
59592	25	Kocsoros IV.	011/16, 011/21
59593	26	Kocsoros V.	011/17, 011/21
59594	27	Kocsoros VI.	028/18, 028/19, 028/20
59595	28	Györgyei-föld VII.	036/12
59597	29	Györgyei- föld VIII.	048
59598	30	Kocsoros VII.	026/42, 026/48
59599	31	Kocsoros VIII.	026/42, 026/48
59600	32	Szentgyörgyi u. 12.	02/2, 02/54, 02/7, 022/4, 023, 026/44, 307, 02/53
59601	33	Töviskesi út	026/45
59602	34	Farmos 34. lelőhely	02/13, 0266, 06/7, 06/8, 06/9, 07/1
59603	35	Farmos 35. lelőhely	02/13
59604	36	Farmos 36. lelőhely	011/13, 02/10
59605	37	Farmos 37. lelőhely	011/14
59606	38	Halászház I.	011/2
59607	39	Kő-kút-dűlő I.	0271, 0286, 0287/1, 06/11
59608	40	Kaparó-dűlő I.	0240/54, 0240/55
59621	41	Báró-föld I.	056/3
59623	42	Rihes-tó I.	096/17
59624	43	Rihes-tó II.	098/2, 098/4, 098/5, 098/6
59625	44	Rihes-tó III.	0101/10, 0101/2, 0101/29
59626	45	Rihes-tó IV.	0101/2
59627	46	Vince-dűlő I.	0101/29
59628	47	Vince-dűlő II.	0101/29

59629	48	Vince-dűlő, Mikhel tanya	0108/33
59631	49	Szegedi-földek, Oláh-tanya	0116/85, 0116/36
59632	50	Kis-székes I.	0240/31, 0240/32, 0240/33, 0240/34, 0240/35, 0240/36, 0240/37, 0240/54
59633	51	Kaparó-dűlő II.	0240/37, 0240/54
59634	52	Kaparó-dűlő III.	0240/24, 0240/25, 0240/26, 0240/27, 0240/28, 0240/46, 0240/47, 0240/48, 0240/49, 0240/50, 0240/51, 0240/52, 0240/53, 0240/55, 0252, 0254/10, 0254/11, 0254/12, 0254/15, 0254/3, 0254/4, 0254/5, 0254/6, 0254/8, 0254/9, 0228/4
59635	53	Kis-székes II.	0240/29, 0240/54
59636	54	Kaparó-dűlő IV.	0236/6, 0237, 0240/46, 0240/54, 0240/55
59637	55	Magtiszító I.	0231, 0232/1
59638	56	Kaparó-dűlő V.	0240/45
59639	57	Kaparó-dűlő VI.	0241/1, 0241/12, 0241/2, 0241/3
59640	58	Kaparó-dűlő VII.	0241/11, 0252, 0253
59641	59	Muszáj-szőlő I.	2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120/1, 2120/2, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127
59642	60	Muszáj-szőlő II.	2147, 2148, 2149, 2150, 2151/2, 2152
59643	61	Muszáj-dűlő III.	2181, 2182, 2183, 2184, 2185
59644	62	Muszáj-dűlő IV.	2206, 2207, 2208, 2209, 2210
59645	63	Kis-székes III.	0240/29
59646	64	Kárhozat-, Kaparó-dűlő	0228/4, 0234/12, 0234/13, 0234/14, 0234/15, 0234/16, 0234/17, 0234/18, 0234/5, 0236/10, 0236/3, 0236/4, 0236/5, 0236/6, 0236/7, 0236/8, 0236/9, 820/1, 820/2, 821, 822/104, 822/105, 822/106, 822/107, 822/108, 822/109, 822/110, 822/111, 822/112, 822/113, 822/114, 822/115, 822/116, 822/117, 822/118, 822/119, 822/120, 822/121, 822/128, 822/129, 822/17, 822/20, 822/21, 822/22, 822/23, 822/24, 822/25, 822/27, 822/28, 822/43, 822/44, 822/45, 822/46, 822/47, 822/48, 822/49, 822/50, 822/51, 822/52, 822/53, 822/54, 822/55, 822/56, 822/57, 822/58, 822/72, 822/73, 822/74, 822/75, 822/76, 822/77, 822/78, 822/79, 822/80, 822/81, 822/82, 822/83, 822/84, 822/85, 822/86, 822/87, 822/88, 822/89, 822/90, 822/91, 819, 822/93, 822/42
59648	65	Nyárvesztő	663/10, 663/11, 663/12, 663/13, 663/14, 663/15, 663/17, 663/18, 663/19, 663/20, 663/4, 663/5, 663/6, 663/7, 663/9, 675, 676, 674
59649	66	Petőfi Sándor utca	645/2, 647/2, 648, 649, 650, 651
59650	67	Farmos 67. lelőhely	0210/18, 0210/8, 0216/6
59651	68	Szegedi-földek	0118/74, 0120, 0122/3, 0122/4, 0122/5, 0122/6, 0123, 0124/2, 0124/3, 0547/4, 0547/5, 0547/6, 0547/7, 0547/8, 0547/9, 0547/10, 0730/15, 0121, 0119/1, 0122/7, 0550
59652	69	Nagyúti-dűlő I.	0123, 0124/10, 0124/11, 0124/9, 0127/3
59653	70	Vince-dűlő III.	0106/32, 0120, 0129/2, 0130, 0131/10, 0131/11, 0131/12, 0131/13, 0131/14, 0131/15, 0131/16, 0131/17, 0131/18, 0131/19, 0131/2, 0131/20, 0131/21, 0131/22, 0131/23, 0131/24, 0131/25, 0131/26, 0131/4, 0131/5, 0131/6, 0131/7, 0131/8, 0131/9, 0133/14, 0133/17, 0133/18, 0133/19, 0133/2, 0133/20, 0133/21, 0133/22, 0133/23, 0133/4, 0134/1, 0134/10, 0134/11, 0134/2, 0134/3, 0134/5, 0134/6, 0134/7, 0134/8, 0134/9, 0159/8, 0158, 0133/3
59654	71	Szegedi-földek, Rekettyés	0114/41, 0115/1, 0116/92, 0120, 0126/2, 0126/5, 0126/6, 0126/7, 0126/8, 0128/1
59655	72	Öreg-szőlő I.	1914, 1915, 1916, 2011
59656	73	Öreg-szőlő II.	0202/2, 0202/3
59657	74	Rekettyés I.	0141/10, 0141/11, 0141/4, 0141/5, 0141/6, 0141/7, 0141/8, 0141/9, 033/6
59658	75	Rekettyés II.	033/4, 033/2, 033/3, 033/1, 032, 052, 0141/12, 0141/13, 0141/14, 0141/15, 051
59662	76	Rekettyés- Csillik-tanya	0139/11, 0139/13, 0139/15, 0139/17, 0139/3, 0139/4
59663	77	Rekettyés- Gál-tanya	0138/1, 0139/10, 0139/11, 0139/18, 0139/19, 0139/20
59666	78	Ökörjárási-dűlő, Gút-tanya	0254/13
59667	79	Nagy- Peres III.	059/4, 059/7, 061/5, 062, 063/2, 060
59668	80	Nagy-Peres IV.	063/2, 069
59669	81	Kis-Peres I.	067/17, 067/18, 067/2, 067/3, 067/6, 067/7, 067/8
59670	82	Kis-Peres, Nagy Gy-tanya	0116/1, 0116/54, 0118/1, 0118/2, 0118/3, 067/19, 067/26, 069, 0117, 067/24

59671	83	Kis-Peres II.	067/11, 067/21, 067/22, 067/8
59672	84	Báró-föld II.	053/6, 055/4, 056/3
59673	85	Matolcsi-föld I.	048
59676	86	Matolcsi-föld, Báró-föld	048, 053/10, 053/11, 053/12, 053/13, 053/14, 053/2, 053/6, 053/7, 053/8, 053/9, 055/4, 056/3, 069
59677	87	Matolcsi-föld, Matolcsi-tanya	048, 055/3, 056/3
59678	88	Györgyei-föld IX.	036/12
59679	89	Halászház II.	06/9
59680	90	Györgyei-föld X.	048
59685	91	Györgyei-föld XI.	0287/1, 048
59686	92	Györgyei-föld XII.	0287/1, 048
59687	93	Györgyei föld XIII.	0287/1, 06/12
59688	94	Györgyei föld XIV.	038
59689	95	Györgyei- föld, Matolcsi-föld	048
59690	96	Prónai-föld, Farkas-halom	0271, 0272, 0280
59691	97	Nagy-nádas, Tájvédelmi körzet tájháza	0269/26, 0269/6
59692	98	Kő-kút-dűlő II.	0271, 0282/1, 0284, 0286, 0287/1
59693	99	Prónai-föld II.	0280, 0281, 0282/1
59694	100	Györgyei-föld XV.	028/10, 069
59696	101	Báró-föld III.	056/3
59697	102	Magtisztító II.	0232/1
59698	103	Kaparó-dűlő VIII.	0234/14, 0234/15
59699	104	Kaparó-dűlő IX.	0238, 0240/35, 0240/36, 0240/37
59700	105	Nagyúti-dűlő II.	0121, 0122/7, 0122/8, 0122/9, 0547/11
59703	106	Györgyei-föld XVI.	028/4
59704	107	Báró-föld, Báró-tanya	056/3
59705	108	Báró-föld, Jankovics-tanya	056/3, 059/7
59706	109	Matolcsi-föld II.	048
59709	110	Báró-föld IV.	059/7
59710	111	Vizi-föld	054, 055/3, 056/3, 059/7
59711	112	Lebujpuszta, Ócsai-tanya	02/2, 02/20, 02/3, 02/4, 02/5, 02/53, 02/54, 02/6, 02/7, 306/4
59712	113	Matolcsi-föld III.	048
59713	114	Matolcsi-föld V.	048
59733	115	Györgyei-föld, Varga-tanya	028/11, 028/12, 029/3
59734	116	Újföld, Czakó-tanya	0114/41
59735	117	Újföld I.	0114/41
59736	118	Újföld II.	0114/41
59737	119	Újföld III.	0114/41
59738	120	Rekettyés III.	0129/2
59739	121	Szegedi-földek, Angyal- és Baranyi-tanya	0116/92, 0117, 0118/74
59740	122	Szegedi-földek, Angyal-tanya	0118/74
59741	123	Újföld IV.	0116/89
59742	124	Rekettyés, Seres-tanya	0134/3, 0134/4, 0134/5, 0134/6, 0134/7, 0134/8, 0134/9, 0147/3
59743	125	R.k. templom, Templom u. 1.	1, 15, 18/1, 2, 70
59744	126	Eötvös u.	229, 230, 236

59745	127	Jászberényi út 104.	02/27, 297/2
58320	128	Büdös lapos, Tsz. iroda	602
58325	129	Szentgyörgyi út 899- 901.	329, 328, 331/2, 332/1, 325
70439	130	Rákóczi u.	1087, 976, 968/8, 970, 979, 980, 981, 977, 978
60990	1	Istók-halom	0279/42, 0279/47, 0279/46, 0279/45, 0279/44, 0279/43, 0279/7, 0279/6, 0279/5, 0279/4, 0279/11, 0279/10, 0279/9, 0279/8, 0279/71, 0279/15, 0279/14, 0279/13, 0279/12, 0281, 1559/2, 1569, 1566, 1568, 1567, 0279/2, 0279/1, 0279/3, 0282/8, 0282/9, 0282/5, 0282/6, 0282/2, 0282/1, 0280/26, 0280/27, 0280/25, 0279/53, 0279/52, 0279/55, 0279/54, 0279/58, 0279/56, 0279/57, 0279/59, 0279/70, 0279/69, 0279/68, 0279/67, 0279/66, 0279/65, 0279/64, 0279/63, 0279/62, 0279/61, 0279/60, 0276, 0240/30, 0240/31, 0240/32, 0238, 0233, 0234/6, 0234/8, 0234/7, 0234/19, 0234/20, 0239, 0232/25, 0232/24, 0232/23, 0232/22, 0232/5, 0232/14, 0232/21, 1562, 1561, 1557, 1558, 1559/3, 1560, 0279/48, 0277/2, 0279/49, 0279/50, 0279/51, 0278, 0279/17, 0279/18, 0279/72, 0279/19, 0279/20, 0279/21, 0279/22, 0279/23, 0279/26, 0279/27, 0279/28, 0279/29, 0279/30, 0279/31, 0279/32, 0279/33, 0279/34, 0279/35, 0279/25, 0279/24, 0279/41, 0279/40, 0279/39, 0279/38, 0279/37, 0279/36

2.5. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A terv termőföldvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, zajvédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási vonzata nem jelentős. A rendelkezésre álló adatok alapján a területfelhasználási módosítások környezetvédelmi szempontból egyrészt, a meglévő állapothoz képest számottevő káros hatással nem járnak, másrészt, a környezeti állapot javítását célozzák.

A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS KÖRNYEZETI FELTÉTELEK

A meglévő környezetállapot megtartása, illetve javítása érdekében a településrendezési terv alkalmazása során a következő általános feltételek megtartása szükséges. Ezek nem szerepelnek a terv elfogadásáról szóló határozatban és rendeletben, mivel magasabbrendű jogszabályok írják elő.

- Az építési tevékenységek által érintett nagyobb kiterjedésű tereprendezési munkák végzése során, talaj védelme érdekében a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újrahasznosításáról gondoskodni kell. Védett természeti és természetközeli területen a természetes felszín megbontása kerülendő.
- A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelme érdekében a területen mezőgazdasági tevékenységet folytatónak a helyes mezőgazdasági gyakorlat kötelező elemeit tartalmazó, országosan egységes, összehangolt cselekvési program alapján kell eljárniuk.
- A vizek védelme érdekében a nagy kiterjedésű burkolt felületekről a csapadékvizet víznyelőknön át tisztítóaknába kell vezetni, majd ezután csak olajfogón keresztül kerülhetnek szikkasztó árokba.
- Szennyvízszikkasztás a település területén nem folytatható.
- A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológiaváltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetni a határérték feletti terhelést.
- A mezőgazdasági területeken a helytelen gazdálkodás eredményeként fokozatos minőségromlás következhet be, ezért a talajvédelemre nagy figyelmet kell fordítani.
- A közlekedési eredetű légszennyezés terhelés csökkentése érdekében belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen védőzöld sávokat kell telepíteni.
- A közlekedési eredetű légszennyezés terheléshez hasonlóan, a fejlesztések következtében nem várható olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést jelentősen befolyásolnák, de a jelenlegi terhelési szint csökkentése szükséges.
- Az újonnan beépítendő területeket is be kell kapcsolni a meglévő kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe. A keletkező veszélyes hulladékok a telephelyeken belül - üzemi gyűjtőben - átmenetileg tárolhatók, melyek rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.
- A települési szilárd hulladékok gyűjtése során, a veszélyes és újrahasznosítható komponensek szelektív gyűjtésének arányát növelni kell. Ehhez meg kell teremteni a szelektív hulladék gyűjtés infrastrukturális feltételeit, a gyűjtődényzet beszerzés, az elszállítás és hasznosítás feltételeinek kialakításával.
- A meglévő belterületen (lakóterület), illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése szükséges. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozási rendezett képet mutasson. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg,

hogyan beépített területek szélén található többnyire (lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összehatást tovább rontja, hogy a telkek mögötti területsávban gyakori az illegális hulladék elhelyezés.

Az egyes konkrét módosítások várható környezeti hatásainak jellegét és erősségét illetően részletes elemzést nyújtott az előbbi, 2.5. sz. környezeti hatásokat értékelő fejezet. Ennek eredményét összefoglalva, - a fenti általános elvárások figyelembevételével – megállapítható, hogy tervmódosítások nincsenek jelentős hatással a környezetre, sem mennyiségi, sem minőségi értelemben: kiterjedésük helyi szinten kis területet érint, az átsorolások iránya és jellege nem környezetkárosító hatású. Ahol negatív hatás feltételezhető, annak erőssége az enyhe kategóriába tartozik. Ez többnyire a biológiai aktivitásérték csökkentésében merül ki, ami települési szinten kompenzálható, összességében *a pozitív egyenleg biztosított* (l.: 2.1.4..sz. fejezet).

EGYÉB KÖRNYEZETVÉDELMI VONATKOZÁSOK

A településrendezési javaslatok kidolgozása során törekedtünk a környezet védelme és a környezeti állapot javítása szempontjából legmegfelelőbb megoldások alkalmazására.

Ezek közül a helyi környezeti viszonyok szerint alapvetőek:

- a jelenleg még hiányos közmű infrastruktúra kiépítési feltételeinek biztosítása,
- a környezetvédelmi szempontból csak részlegesen megfelelő közlekedéshálózat és település szerkezet védelme, az átmenő forgalmi terhelésből kizárt településrészek minél nagyobb arányban való fenntartása,
- a meglévő zöldfelületi rendszer és értékes elemeinek védelme mellett javasolt ezek fejlesztése, elsősorban minőségi téren; továbbá szükséges a zöldfelületi rendszer védett elemeinek maradéktalan fenntartása, az ökológiai hálózati területek megóvása,
- a beépítésre szánt területi átsorolások zömében már beépített területek felhasználását célozzák, ez azonban formálisan termőterület igénybevételt jelenthet; - ennek során szükséges szem előtt tartani a földminőségi, művelési szempontokat is, kizárva, vagy csak kivételes esetben megengedve az átlagosnál jobb minőségű földek igénybevételét,
- a Hajta-patak völgyében és mellékvölgyeiben kijelölt ökológiai folyosó övezethez tartozó területeken biztosítani kell a vízvédelmi szempontok mellett a táj- és természetvédelmi, ökológiai szempontok érvényesítését is. A település egyéb ökológiai hálózati területein az erdővédelem és a hagyományos dombvidéki tájhasználat (pl. a legeltetés) fenntartásával kell biztosítani a táji – természeti értékvédelmet.
- a fentiekhez kapcsolódik a tájképvédelmi szempontból kiemelt övezet területéhez tartozó külterületek jelenlegi állapotának, képének megőrzése, valamint az ezen területeket érintő távlati (pl. beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú) fejlesztés tájképvédelmi szempontoknak megfelelő, tájbaillő kialakítással történő megvalósítása.

Az előző, környezeti hatásokat vizsgáló (4. sz.) fejezet lehetséges problémaként veti fel az ÖOH ökológiai folyosó övezet által esetlegesen érintett (határos), meglévő beépítéssel rendelkező belterületi lakótömbök kérdését. Ennek megoldása nyilván nem hatásvizsgálati és még csak nem is környezetvédelmi kérdés, hanem a mindennapi területhasználat kérdése. Az ütközőzóna (pufferterület) helyenkénti hiánya, áthidalható a lakótömbök hátsókertjeinek természetközeli, környezetbarát kialakításával és használatával, védőzónák kialakításával.

A környezeti vizsgálat szakmai háttéranyagát képező környezeti értékelési dokumentáció külön kötetben kerül dokumentálásra, mivel a KV eljárás szükségessége jelen esetben nem volt kérdéses, az előzetes eljárás során megállapítható volt, hogy a tervmódosítás során ugyan „táj- természet- és környezetvédelmi szempontból kedvezőtlen hatások a területen nem várhatók” de a terv teljeskörű felülvizsgálatnak minősül.

A környezeti értékelés tematikájának megfelelő tervelemeket a megalapozó vizsgálati, valamint a fenti alátámasztó munkarészek tartalmazzák.