

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT TERVEZETE**Farmos község önkormányzatának
...../2020. (.....) Határozata
Farmos község településszerkezeti tervéről**

Farmos Község Önkormányzatának Képviselő testülete úgy dönt, hogy – a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bek.1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ának (2) bekezdés a) pontjára tekintettel – jóváhagyja a TSZT jelű (M=1:8.000 méretarányú) Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) valamint az M-1. jelű mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírását az OTÉK hatályos állapota alapján, valamint a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével:

1. A Településszerkezeti tervlap hatálya területi értelemben Farmos Község egész közigazgatási területére kiterjed.
2. A biológiai aktivitásérték egyenlege:
a biológiai aktivitásérték számításról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásérték egyenlege pozitív, a törvényi előírásnak megfelel. A tervmódosítás során keletkező **+801,4** Biológiai aktivitásérték pont a soron következő TSZT módosítások alkalmával felhasználható.
3. A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett beépítésre szánt fejlesztési területek változásai: az M-1 melléklet 2.1. sz. táblázata szerint.
4. A Pest megye Területrendezési Terv Szerkezeti Terve, és a 2020. évi TRT módosítás területi mérlege: az M-1 melléklet 4.1. sz. táblázata szerint.

Ez a határozat és a mellékletét képező leírás és településszerkezeti tervlapévhónap. (megállapításuktól számított 30. napon) lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: Jegyző

Kelt: Farmos, 2020. évhónap

jegyző

Horváth László
polgármester

M-1 melléklet

Az alábbiakban a településszerkezet és területfelhasználás módosításának rövid leírásáról, indoklásáról és kategóriáik egymáshoz való viszonyáról esik szó.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. A területfelhasználás

1.1.1. A település területfelhasználási egységei

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
2. A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Lakóterületek,
 - b) Vegyes területek,
 - c) Gazdasági területek,
 - d) Különleges területek.
3. A beépítésre szánt területek, beépítésre szánt módosítási területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egység neve	Térképi jel	Legnagyobb beépítési sűrűség
Falusias lakóterület	Lf	0,5
Településközponti vegyes terület	Vt	1,5
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,5
Különleges területek	Ksp, Kt, Ksz, Kmü	0,5

4. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Közlekedési területek (KÖu)
 - b) Közműelhelyezési, hírközlési területek
 - c) Zöldterületek/ közparkok, közkertek (Z)
 - d) Erdőterületek (E, Ev)
 - e) Mezőgazdasági területek /általános és kertes mezőgazdasági területek (Má, Mk)
 - f) Vízgazdálkodási területek (V)
 - g) Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-Km, Kb-Sp, Kb-Me)

1.1.2. Beépítésre szánt 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. Farnos 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 belterületől északra kiterjedt volt-zártkerti területek helyezkednek el, melyek mára már nagyrészt lakóépületekkel épültek be.

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

1.1.2.a. Lakóterületek (L)

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 több típusba sorolhatók.

A községben a lakónépesség döntően a központi belterületen koncentrálódik. A belterület a közigazgatási terület nyugati szélén helyezkedik el. 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 családirházas, 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

1.1.2.b. Településközpont vegyes területek (Vt)

Településközpont területek:

Farnos központi intézményei és vegyes területei többnyire a településközpont területére koncentrálódnak.

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 termódosítás.

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

1.1.2.c. Gazdasági területek (Gksz, Gip)

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

Kereskedelmi besorolást általában a települési környezeti szempontból kedvezőtlenebb, vagy érzékenyebb helyen lévő területrészen alkalmaz a terv, ipari-gazdasági területek a belterület széléin, vagy külterületen található a terv szerint.

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

A terv a belterülettől dél-nyugatra elhelyezkedő ipari 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

1.1.2.d. Különleges területek (K)

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 Kmű jelűbe a mezőgazdasági üzemi területek tartoznak.

Újonnan kijelölt területek találhatóak 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

1.1.3. 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

1.1.3.a. Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési terület

A meglévő és tervezett közutak nyomvonalát a TSZT jelű településszerkezeti tervlap tartalmazza. Ebbe a terület-felhasználási kategóriába tartoznak a közutak és közterek által igénybevett területek.

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

1.1.3.b. Zöldterületek (Z)

A településrendezési terv, összefoglalóan tartalmazza a zöldterületeken (közparkokon és közkerteken) 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 tervelözmény nem tesz javaslatot, mivel a település falusi jellegének következtében nem merült fel jelentősebb közpark fejlesztési igény és lehetőség sem. 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 közkertek, zöldsávok 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 tervmódosítás a zöldterületek övezetének előírásait korszerűsíti és egyszerűsíti. A területi korlátoknak megfelelően a „közpark” mellett a „közkert” kategóriát is alkalmazza. Ezeket a zöldfelületi fejlesztési fejezet (2.2.1.) foglalja össze.

A jelen tervmódosítási program egy nagyobb közpark kijelölését tartalmazza (5. 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 mikroklímát 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.

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 1 helyen történik a község észak-keleti részén:

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

1.1.3.c. Erdőterületek (E)

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.

Jelen tervmódosítás 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.

A tervmódosítás 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 erdőtérképnek 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	0277/,/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.

1.1.3.d. Mezőgazdasági területek (M)

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 gyepgazdálkodásra 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 mezőgazdasági területek lehatárolásaiban és övezeti előírásaiban jelen módosítás nem tervez jelentősebb változtatásokat, a szükséges aktualizáláson túl. A termvmódosítás 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 6. sz. módosítás átlagosnál jobb minőségű termőterület visszaminősítését javasolja beépítésre szánt területből mezőgazdasági területbe (~ 12 ha).

1.1.3.e. Vízgazdálkodási (V) 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 termvmódosítás során nem történik a vízgazdálkodási területeket érintő módosítás.

1.1.3.f. Természetközeli területek (Tk)

A hatályos terv nem jelölt ki természetközeli övezetbe sorolt területeket és a termvmódosítás sem javasol természetközeli területi átsorolást.

1.1.3.g. 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 termvmódosítás beépítésre szánt különleges területek átsorolását (a volt focipálya mellett tervezett Ksr sport- rekreációs terület Kb-Sr övezetbe), a megújuló energia hasznosítás céljára szolgáló terület kijelölését és közműterület 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	Kb-Sr különleges rekreációs

1.2. Tájrendezés és természetvédelem

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

A term módosítás 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 term módosítások 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 term módosítások 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.
 - jelentős pozitív hatással lehet az ökológiai állapot javítására, értékeinek megőrzésére a művelésre legkevésbé alkalmas mezőgazdasági területek természetközeli területi átsorolása. Ez a javaslat a község külterületének ökológiai és természetvédelmi szempontból legérzékenyebb nyugati és, kisebb mértékben az keleti-északkeleti valamint a dél-délkeleti részterületeit jelentős mértékben lefedi: gyakorlatilag a TK-hez és az OÖH magterületi övezetéhez is tartozó természeti értékű területek többségén indokolt.

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.

1.3. A zöldfelületi rendszer

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.

Az új bölcsőde terület kijelölése tervezett, de nem kiépült zöldterületet vett igénybe, de ezt kompenzálta a községközpontban két zöldterületi (Zkk) kijelölés.

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 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.

A zöldfelületi rendszer fejlesztését jelzi a települési biológiai aktivitásérték pozitív egyenlege is.

1.4. Az örökségvédelem

1.4.1. A település védendő épített értékei

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 műkőbe foglalt bronz dombormű látható. A képen 'anya és lánya' a gyertya lángját őrzik. Mindkét oldalán 2-2 műkőoszlopon márványtáblába vésva a hősi halottak névsora.

Családi temető – Kaas –Matolcsy-Vizy család temetőkertje

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.

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	Ökörjárás-dűlő I.	0257/16, 0257/17, 0258/2, 0260/5, 0260/6, 0260/7, 0263
59536	3	Ökörjárás-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	Rihés-tó I.	096/17
59624	43	Rihés-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	Magtisztító 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	Ökörjárasi-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	Vízi-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	Reketyés, 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
			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
60990	1	Istók-halom	

A természeti értékek védelme

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 OTTrT 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.

1.5. A közlekedés

1.5.1. 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 (Tápiószele, 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.

A település megközelítését közvetve javítani fogja az M4 gyorsforgalmi út megvalósítása.

1.5.2. 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 sávós út forgalma 2700 E/nap.

A 3117 jelű Farnos – Jászberény összekötő út 2x1 sávós, 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 északi 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.

1.5.3. 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.

Közúti közösségi közlekedés

A településen áthaladó két távolsági autóbusszjárat:

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

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

- 524 számú Jászberény – Pórtelek – Farnos
- 525 számú Nagykáta – Cegléd
- 527-529 számú Nagykáta – 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.

1.5.4. Kerékpáros közlekedés

1.5.5. Főbb gyalogos közlekedés

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

1.5.6. 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.

1.7. Környezetvédelem és környezeti értékelés

A településen ártalmak, szennyezések, káros mértékű kibocsátások (emissziók) és szennyeződések nem figyelhetők meg. A települési környezet alacsony szinten terhelt, környezeti állapota megfelelő. Megállapítható, hogy a gazdaság szerkezetéből 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 termőföldvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, zajvédelmi, vízvédelmi és hulladékgazdálkodási vonzata nem jelentős. A területfelhasználási módosítások környezetvédelmi szempontból, a meglévő állapothoz képest számottevő káros hatással nem járnak, másrészt a környezeti állapot javítását célozzák.

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 folytatóknak 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 várhatók 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 gyűjtődényezet 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, hogy 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 termódosítások 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 övezetbe 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 OÖH 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 termőmódosítás 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.

1.8. A védőterületek és védőtávolságok, korlátozások

A védőterületek és védőtávolságok lehetnek:

- műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű) védőterületek, korlátozások
- környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- vízvédelmi korlátozó elemek
- táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- örökségvédelmi korlátozások
- egyéb korlátozó tényezők
- egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

1.8.1. Műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű nyomvonalak) védőövezetek

- országos közutak védőtávolsága: védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- 20 kV-os szabadvezetékes hálózatok külterületen 5,0 - 5,0 m,
- középnomású 4-4 m és nagy-középnomású gázvezeték, 5-5 m

1.8.2. Környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- Szennyvízátelölő-szennyvízműtárgy védőtávolsága 10 – 15 m

1.8.3. Vízvédelmi korlátozó elemek

- Vízbázis védelem területei

1.8.4. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei (magterület, ökológiai folyosó övezet)
- Tájképvédelmi övezet területe.

1.8.5. Örökségvédelmi védőterületek, korlátozások

- Régészeti lelőhelyek vonatkozó egyéb magasabbrendű előírásai és korlátozásai

1.8.6. Egyéb korlátozó tényezők

- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 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.

1.8.7. Egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

Településrendezési szerződés:

Farmos Község Önkormányzata a településfejlesztési célok megvalósítására az érintett területek tulajdonosaival illetve a területek beruházójával Településrendezési szerződés keretében állapodhat meg. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet.

A Településrendezési szerződés megkötését megelőző képviselőtestületi döntés feltételéről és a szerződés tárgyáról – a *jelenleg hatályos jogszabályok szerint* - az Építési Törvény 30/A.§ –a rendelkezik.

Elővásárlási jog:

Farmos Község Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra elővásárlási jogot jegyezhet be. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. Az Elővásárlási jog bejegyzésének szabályait – a jelenleg hatályos jogszabályok szerint - az Építési Törvény 25. §-a rögzíti.

Változtatási tilalom:

Farmos Község Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra változtatási tilalmat jegyezhet be a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. Az Elővásárlási jog bejegyzésének szabályait – a jelenleg hatályos jogszabályok szerint - az Építési Törvény 20. §-a rögzíti.

2. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK

2.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói

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	Kmű
	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 területfelhasználás 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	Kmű
15	17,95	02/72-/76	Gip-m	Kmű	
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,	Gip-m	E

			/92		
	16	18,04	0211/11-/12	Ksr	Kb-Sr
	20	17,5 ha	663/20,674,675,676, 677, 679/6,9,10,11 682/2,685, 690, 696, 697,702	Lf	Má
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				
---	------------------	--	--	--	--

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege:

Területfelhasználás	területfelhasználás kiinduló állapot (ha)	2018. évi változások (ha)	2018. évi TSZT területfelhasználás (ha)
Falusias lakóterület (Lf)			
Településközpont terület (Vt)			
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)			
Különleges beépítésre szánt területek (K)			
Zöldterületek (közkert) (Zkk)			
Védelmi erdőterületek (Ev)			
Általános mezőgazdasági területek (Má)			
Kertes mezőgazdasági területek (Mk)			
Vízgazdálkodási területek (V)			
Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)			
Közúti Közlekedési terület (KÖu)			
ÖSSZESEN:	2219,88		2219,88

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

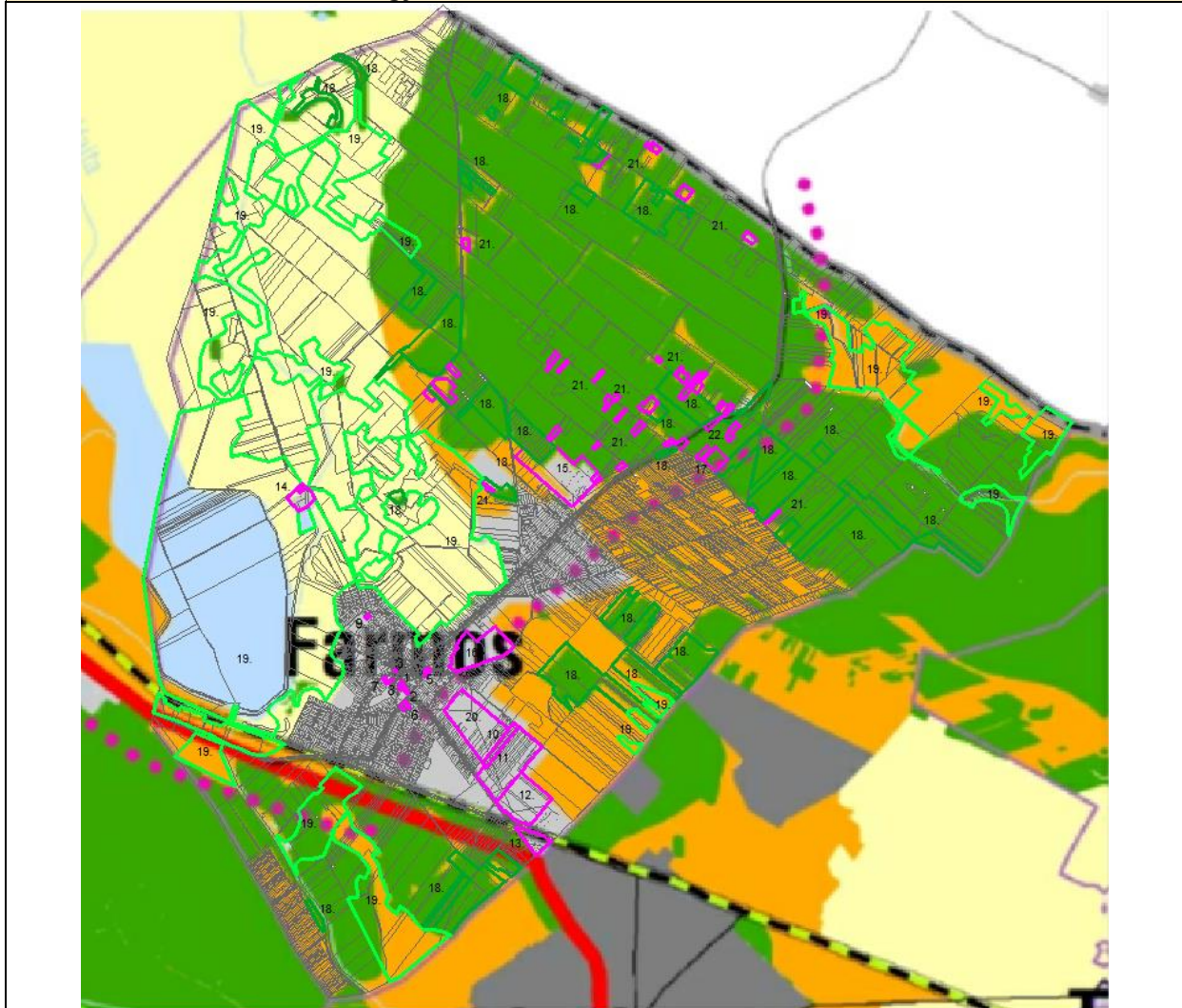
Összefoglaló táblázat

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				
------------------------------	---------	--	--	--	--

A tervezett módosítások a megengedett eltérési lehetőségeket nem lépik túl:

Kivonat Pest megye Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) sz. rendeletével jóváhagyott Pest Megye Területrendezési Terve Megyei Szerkezeti Tervéből a tervezési területek lehatárolásával



A PMTrT és az OTrT térségi övezeteinek való megfelelés:

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI 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 folyósó 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 TERÜLETRENDEZÉSI 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	-	

IGAZOLÁS: ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

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

Az OTrT 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 (OTrT) és Pest megye Közgyűlésének 5/2012. (V.10.) sz. rendeletével jóváhagyott Pest Megye Területrendezési Terve előírásaival nem ellentétes.

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.

Megállapítható, hogy Farnos területén nem található 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 Farnos 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.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

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 ha	hatályos terület-felhasználás	BAé szorzó	tervezett terület-felhasználás	BAé szorzó	BAé 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.