

Farmos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (IX. 26.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzat módosításáról

[1] E rendelet célja az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet 1. melléklet 1.2.124. pontjában meghatározott fejlesztés érdekében szükséges helyi építési szabályok megalkotása.

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

1. §

A Farmos község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az SZT-B tervlapot módosítja a 6. melléklet, a 6. mellékletben lehatárolt területeken.”

2. §

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

„(1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek lehatárolását a rendelet 1. 2. és 6. melléklete, mint más jogszabály által elrendelt elem tartalmazza.”

3. §

A Farmos község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelet 12. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

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

- a) kialakítható telek legkisebb területére,
- b) terepszint feletti és alatti legnagyobb beépítettségre,
- c) legkisebb zöldfelületi arányra,
- d) és az előkertre vonatkozó feltételeknek nem kell teljesülniük.”

4. §

A Farnos község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelet „Az erdőövezetek általános előírásai” alcíme a következő 50/A. §-sal egészül ki:

„50/A. § [Eg jellel jelölt terület]

A 6. mellékleten Eg jellel jelölt az erdő területfelhasználási célja szerinti gazdasági erdő övezet.”

5. §

A Farnos község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.

6. §

Ez a rendelet 2025. szeptember 27-én lép hatályba.

Farnos, 2025. szeptember 25.



Horváth László
polgármester



Aliné dr. Kollár Katalin
jegyző

ZÁRADÉK

A rendelet a mai napon kihirdetésre került.

Farnos, 2025. szeptember 26.



Aliné dr. Kollár Katalin
jegyző

1. melléklet a 14/2025. (IX. 26.) önkormányzati rendelethez

„6. melléklet a 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez

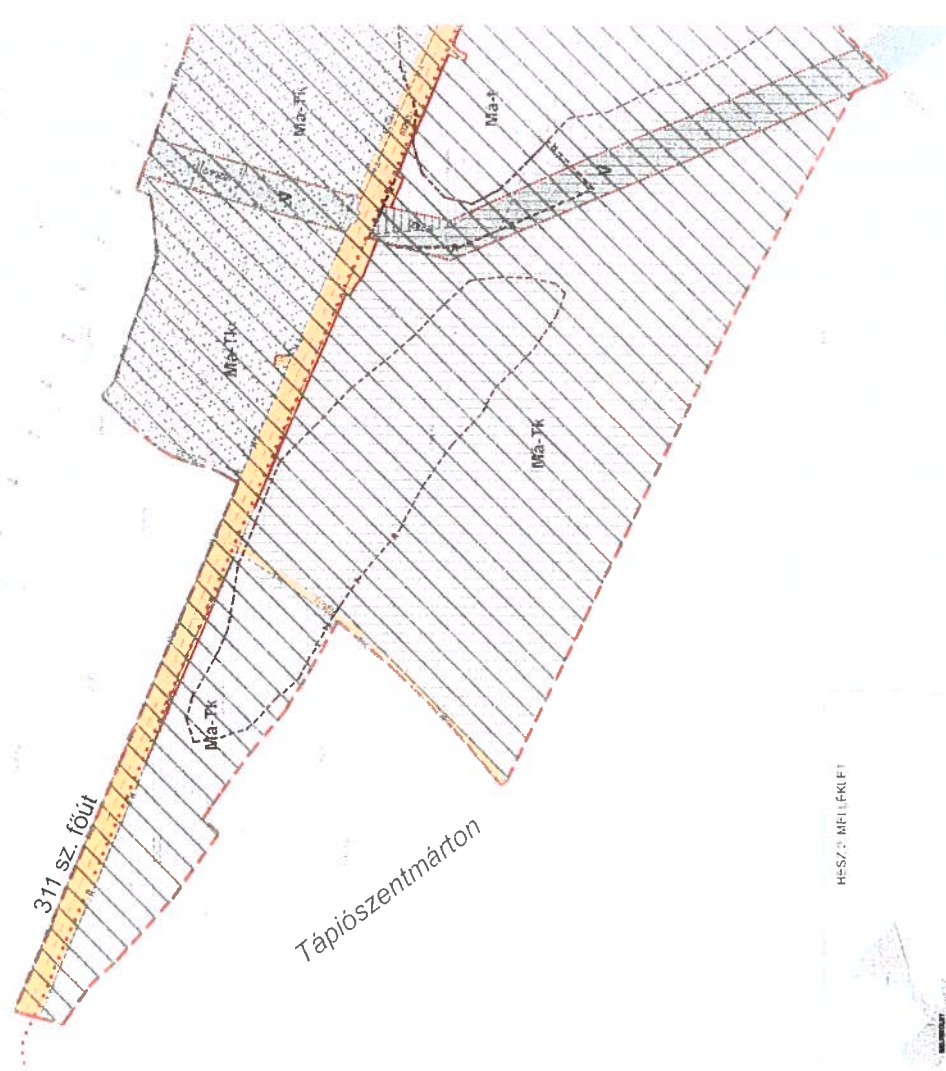
(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 6M.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

FARMOS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

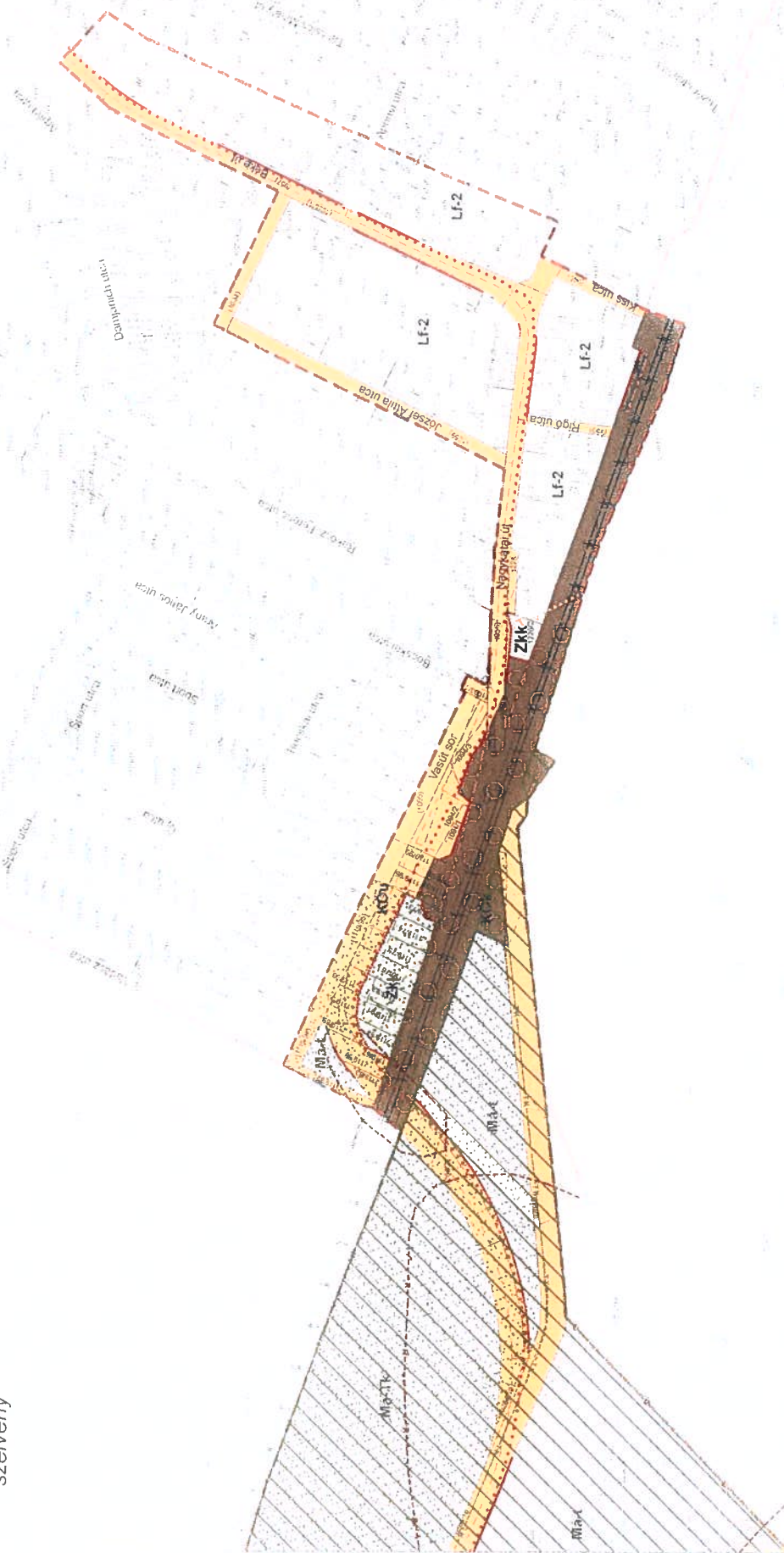
M 1: 4000

Azelvény



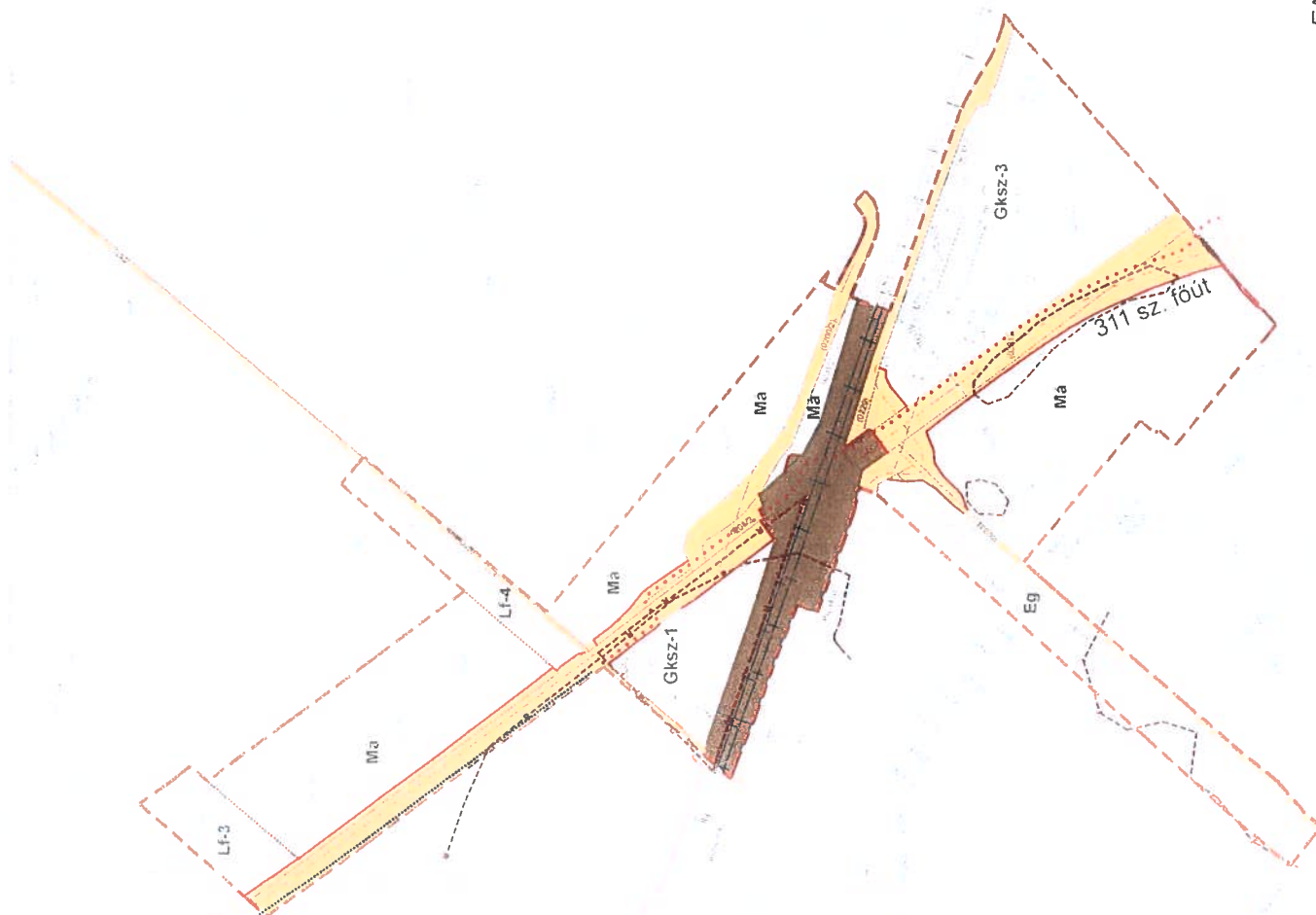


szelvény


$$14 | 2025(1 \times 20)$$

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

FARMOS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA M 1: 4000



Tápiószéle

C

szelvény

1412025(1x-2G)
1. melléklet a (.....) ök. rendelethez

FARMOS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

M 1: 4000

FARMOS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

módosításának

LEÍRÁSA

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

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

--

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

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

Általános mezőgazdasági területek (Má)	közüti közlekedési terület		8909
--	----------------------------	--	------

3. A település területi mérlegének változása

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

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

5. Farnos Község településszerkezeti terve módosításának összhangja a területrendezési tervekkel

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

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló

2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.), s annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTvT);

a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet);

Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: PMTrT).

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

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

4.1. Térszerkezeti tervek

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

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

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

<i>a kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben</i>	<i>megfelelés (a településszerkezeti terv módosítását vizsgáljuk)</i>
a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;	az erdőterület övezetét a 4.2. pontban részletesen vizsgáljuk az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályt figyelembe véve a térségben a közlekedési terület kijelölhető az az erdőtelepítésre javasolt területen 2061 m ² változik közúti közlekedési területre
b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	nagyvárosias lakóterület és vegyes terület a térségben nem kerül kijelölésre Farmos területén a mezőgazdasági térség 2075,7 Ha a mezőgazdasági térségben 0,74 Ha új közlekedési terület kerül kijelölésre, ez a mezőgazdasági térség területének a 0,04 %-a
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető	

A műszaki infrastruktúra vonatkozásában a területrendezési tervek és Farmos településrendezési terve összhangban vannak, **345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet 5. §-ra** tekintettel, egyébként a 311. sz. út megépült és a párhuzamos kerékpárút tervezett nyomvonala a vasútállomás-vasúti átjáró térségében eltér a térszerkezeti terven szereplő nyomvonaltól.

A tervezett kerékpárút nyugati szakasza része az országos kerékpárúthálózatnak (**32. számú Jászok, kiskunok földje kerékpáros útvonal**).

4.2. Országos és megyei övezetek

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

Ökológiai hálózat mindhárom övezete, (PmTrT 3.1. melléklet)

Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete a külterületen (PmTrT 3.3. melléklet)

Tájképvédelmi terület övezete, (PmTrT 3.4. melléklet)

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (PmTrT 3.13.3. melléklet), települési szintű lehatárolás

4.2.1. Ökológiai hálózat övezetei, tájképvédelmi terület övezete

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

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

4.2.2. Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete

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

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

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

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

4.2.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Követelmény (PmTrT 10. §): A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

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