

TÁPIÓSZENTMÁRTON



TELEPÜLÉSRENDESÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
Véleményezési anyag
2023. május

Völgyzugoly Műhely Kft.

TÁPIÓSZENTMÁRTON

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAGA



MEGBÍZÓ

Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzata
Györe László polgármester
2711 Tápiószentmárton, Kossuth Lajos út 3.

TERVEZŐ

Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-944-3223, 06-20-9138-575
www.vzm.hu



2023. május
VZM 1782/23
tapioszentmarton202304025

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Bérczi Szabolcs
okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási
agrarmérnök

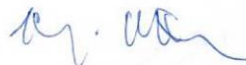


Szeitner-Láng Zsófia
okl. településmérnök



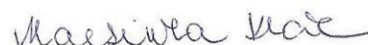
Tájrendezés,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



Közlekedés

Macsinka Klára - okl.
építőmérnök
13-1017 KÉ-K, Tkö
Szücs Gergely - okl. építőmérnök
(MobilCity Bt.)



TARTALOMJEGYZÉK

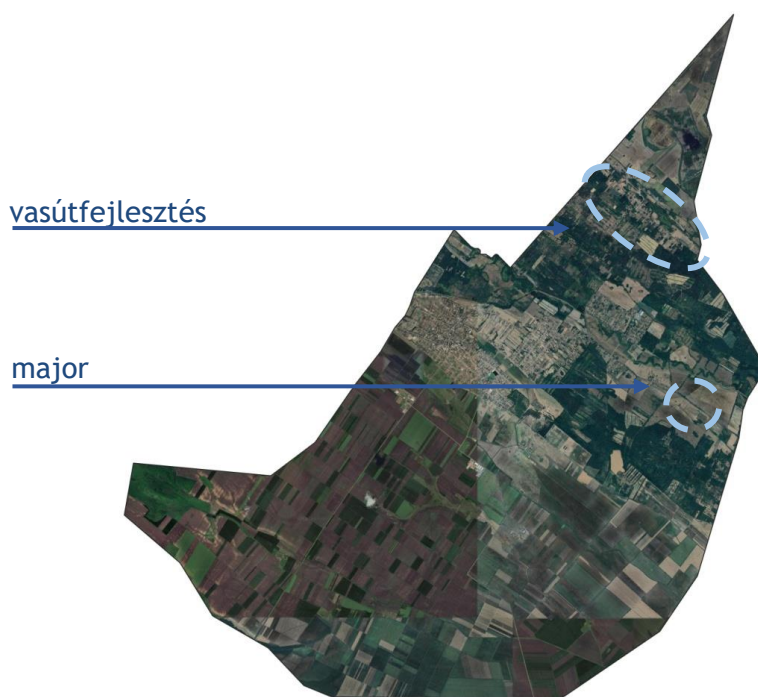
I. BEVEZETŐ	4
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	7
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	12
1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	12
1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE, BEMUTATÁSA	12
1.1.1 Vasútfejlesztés területe	13
1.1.2 0569/29 hrsz.-ú major	14
1.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE	15
1.2.1 Településszerkezeti terv	15
1.2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv	17
1.2.3 Településképi rendelet	18
1.2.4 Korlátozó és védelmi tényezők	19
1.2.5 Örökségvédelem	19
1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	20
2. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT ÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT	21
2.1. I. 120A VASÚTVONAL	21
2.1.1 HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ	21
2.1.2 Hálózatok és hálózati kapcsolatok	21
2.1.3 Forgalmi terhelés	22
2.1.4 Közúti közlekedés	22
2.1.5 Községi közlekedés	22
2.1.6 Kerékpáros és gyalogos közlekedés	22
2.1.7 Parkolás	22
2.1.8 Felsőbb rendű tervekben megjelenő nyomvonalak	22
2.1.9 SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT	23
2.2. II. 0569/25 HRSZ-I SZÁMÚ TELEK	23
3. KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLAT ÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT	24
4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	25
4.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	25
4.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	26
4.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	31
4.4. ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ÉRINTETTSÉGE	32
4.5. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELEMLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	33
5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZEHANG IGAZOLÁSA	35
6. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	35
7. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	36
MELLÉKLETEK	37

I. BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (NIF Zrt) uniós nyílt közbeszerzési eljárást indított Nagykáta - Újszász vasúti vonalszakasz pályarekonstrukciójával kapcsolatban, amely során a Speciálterv Kft - RING Mérnöki Iroda Kft. Konzorcium nyerte el a megbízást. Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklet 2.1.94. pontjában kiemelt jelentőségű beruházásnak jelölte a tárgyi beruházást. A vonalszakasz egyrészt része az európai átfogó törzshálózatnak, másrészt az Orient/Kelet-Mediterrán törzshálózati folyosó részét is képezi. A vasúti pálya rekonstrukciója során, a műszaki megoldások megvalósíthatóságának érdekében módosítani szükséges Tápiószentmárton Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) és a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) mellékletét, a Szabályozási tervet (továbbiakban SZT).

Fenti tervezési feladat mellett Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban Önkormányzat) úgy döntött, hogy támogatja a 0569/25 hrsz.-ú ingatlan megosztását követően létrejött déli telekrész övezeti átsorolását. Az ingatlanmegosztás telekkönyvi bejegyzése megtörtént, az északi telekrész 0569/28, a déli pedig 0569/29 hrsz.-ot kapott (a változási vázrajz a dokumentáció 1. melléklete). Az említett ingatlanok művelési ága jelenleg is kivett major és lóistálló, azonban az állattartással foglalkozó major fejlesztése csak övezeti átsorolást követően valósítható meg, amely során a déli 0569/29 hrsz.-ú ingatlan K-mű2 jelű beépítésre szánt, *Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület* övezetbe kerül.



*A módosítással érintett területek elhelyezkedése a település közigazgatási területén belül
(Forrás: saját szerkesztés)*

Az Önkormányzat a 13/2023. (II.23) önkormányzati határozattal a 0569/29 hrsz.-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánította és döntött Tápiószentmárton Nagyközség területét érintő tervezett Nagykáta - Újszász vasúti vonalszakasz fejlesztése, településszerkezeti és szabályozási tervébe illesztése, valamint a Tápiószentmárton 0569/29. hrsz.-ú ingatlan beépítésre szánt övezetbe sorolása vonatkozásában. A településrendezési terv módosítása a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés aa) pontja szerint egyszerűsített eljárásban lefolytatható. A módosítások kizárólag a helyi építési szabályzat normaszövegét érintik.

Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzata a településrendezési eszközök módosításával a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg az.

A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A tervezési munka során a módosítási igények vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának javaslata készült el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek a főépítész ez ügyben kiadott nyilatkozatával összhangban készültek.

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Tápiószentmárton hatályos településrendezési eszközei:

- Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 68/2020. (X.22.) Kt. számú határozata Tápiószentmárton nagyközség településszerkezeti tervéről (továbbiakban: TSZT),
- Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzatának 7/2020. (X.22.) önkormányzati rendelete a nagyközség helyi építési szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ).

3. A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) rendelkezik a településtervek egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az R. 68. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik.

Egyszerűsített egyeztetési eljárásra a vasútfejlesztés tekintetében az R. 68.§ (1) bekezdésének aa) pontja, a mezőgazdasági üzem fejlesztése tekintetében pedig az R.68.§ (1) bekezdés ba) pontja ad lehetőséget. Az egyszerűsített eljárás szabályait az R. 62-67. § tartalmazza, a 68.§ (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel.

A polgármester az önkormányzat készítésére vagy módosítására vonatkozó szándékát **az egyeztetési eljárást megelőzően** az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, amelynek részeként

- megnevezi a tervezési feladatot, a településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítését vagy módosítását,
- hozzáférést biztosít a terv felelős tervezője számára,
- megjelöli a tervezés típusát, az egyeztetés speciális szabályai figyelembevételével,
- megjelöli a partnerségi rendelet számát, és
- nyilatkozik arról, hogy a kérelmezett adatbázisokat és az adatokat kizárólag vonatkozó dokumentumok elkészítéséhez használja fel.

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás menete:

- A településtervet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen véleményezteteti a partnerekkel. A dokumentációt a polgármester pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.
- A véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül az E-TÉR felületén keresztül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása

esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.

- A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja az R. 11. melléklet szerinti szervezetet. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.
- Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Jelen dokumentáció Tápiószentmárton nagyközség településrendezési eszközök módosításának véleményezési anyaga.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023.(.....) Kt. számú határozata a
Tápiószentmárton Nagyközség településszerkezeti tervének megállapításáról szóló
68/2020. (X.22.) Kt. számú határozat módosításáról

Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 68/2020. (X.22.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területekre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - Kötőtpályás közlekedési területek kijelölése- vasútfejlesztési területeken
 - Védelmi erdő terület kijelölése: Szelei úttól északra 0569/29 hrsz.-ú major területén
 - Különleges terület- Mezőgazdasági üzemi terület kijelölése 0569/29 hrsz.-ú major területén
- 3) Jelen módosítás során Tápiószentmárton területfelhasználás változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület- felhasználás
Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület	2,18	Mko	K-Mü
Védelmi erdőterület	0,12	Mko	Ev
Kötőtpályás közlekedési terület	0,09	Ev	KÖk
Kötőtpályás közlekedési terület	0,03	Eg	KÖk
Kötőtpályás közlekedési terület	0,04	Köu	KÖk
Kötőtpályás közlekedési terület	0,13	Má	KÖk
Kötőtpályás közlekedési terület	0,49	Mko	KÖk
Kötőtpályás közlekedési terület	0,1	Gksz	KÖk

- 4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 3. melléklete szerinti területi mérlege az alábbiak szerint változik:

Területfelhasználás		méret	változás (ha)	tervezett (ha)
Kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz	83,22	-0,1	83,12
Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	46,73	+2,18	48,91
Közüti közlekedési terület	Köu	53,07	-0,04	53,03
Kötőtpályás közlekedési terület	Kök	8,41	+0,87	9,28
Védelmi erdőterület	Ev	562,03	-0,03	561,98
Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Eg	1521,36	-0,03	1521,33
Általános mezőgazdasági terület- korlátozott hasznosítású	Mko	1761,13	-2,79	1758,34
Általános mezőgazdasági terület	Má	5191,90	-0,13	5191,77

- 5) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényének (továbbiakban: MATrT) 8. melléklete alapján Tápiószentmárton települési térsége 990,6 ha, mely érték jelen módosítás során nem változik.
- 6) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

Hatályos terület-felhasználás	BAÉ mutató	Tervezett terület-felhasználás	BAÉ mutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Mko	3,7	K-Mü	0,7	2,18	-6,54
Mko	3,7	Ev	9	0,12	0,64
Mko	3,7	Kök	0,6	0,49	-1,52
Má	3,7	Kök	0,6	0,13	-0,40
Köu	0,6	Kök	0,6	0,04	0,00
Eg	9	Kök	0,6	0,03	-0,24
Ev	9	Kök	0,6	0,09	-0,76
Gksz	0,4	Kök	0,6	0,1	0,02
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:					-8,8

- 7) A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ (3) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint változik:

68/2020. (X.22.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv	799,59
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	-8,8
Összesen:	+790,79

- 8) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M1 (Településszerkezeti terv módosítása) tervlappal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

Határidő: azonnal

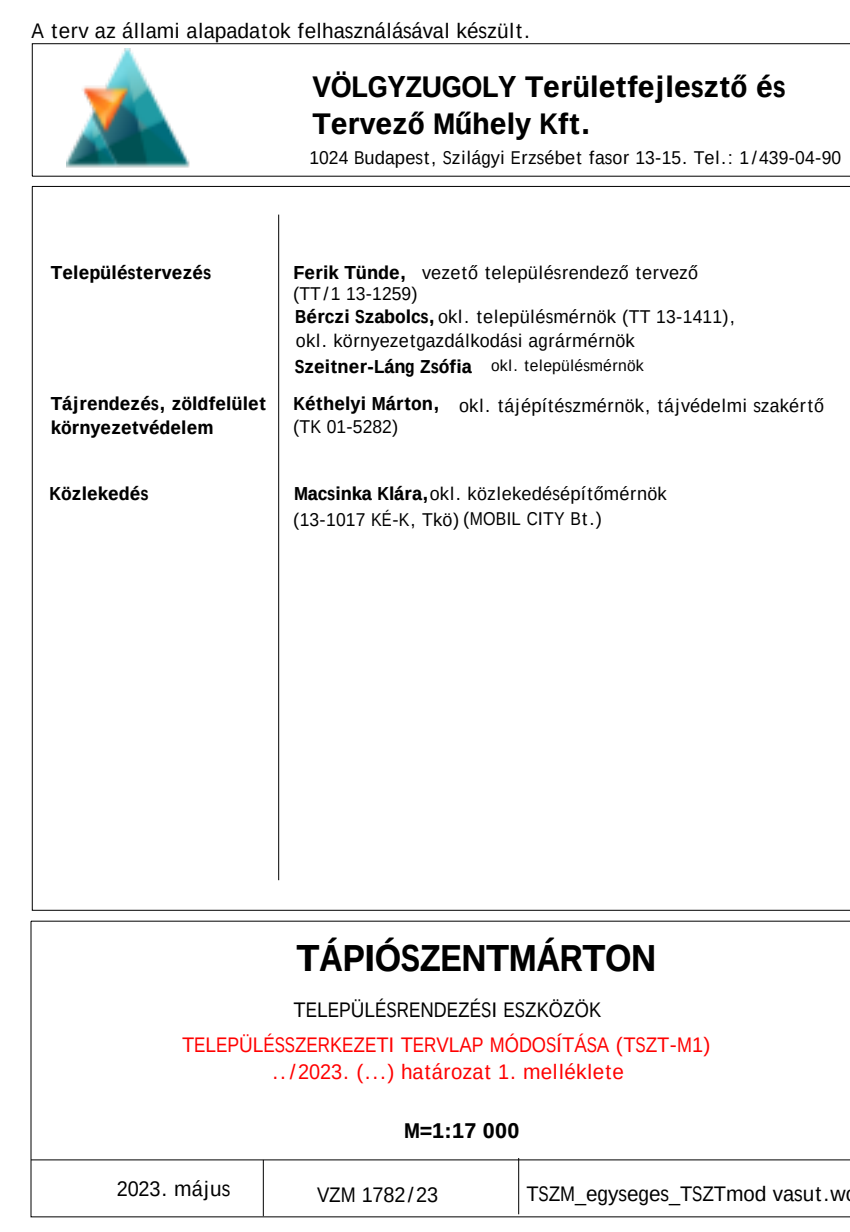
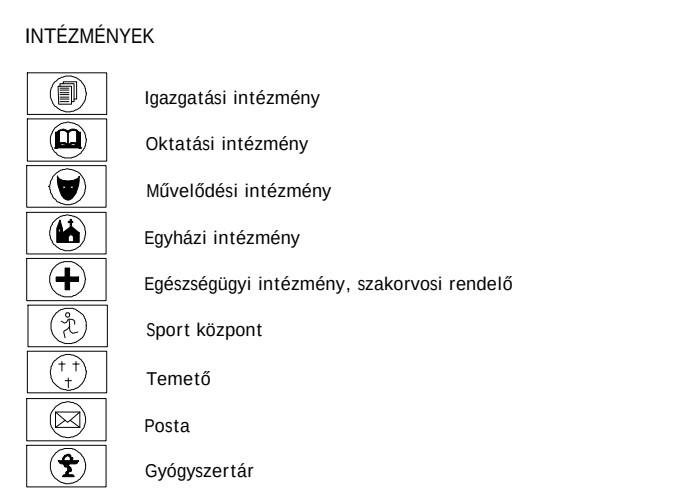
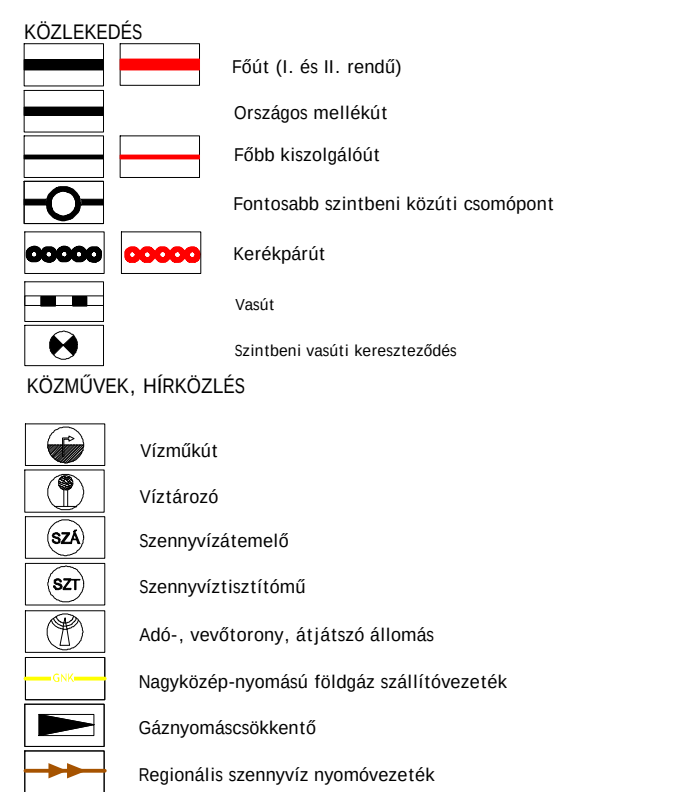
Felelős:

Kmf.

Györe László
polgármester

Dr. Bóta Mihály
jegyző

1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása (TSZT-M1)



5. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2023. (...) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2020. (X.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában 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 11. mellékletében felsorolt véleményezésre jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

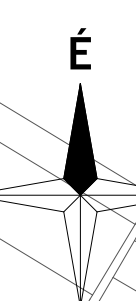
1.§ Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2020. (X.22.) rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

2.§ Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Györe László
polgármester

Dr. Bóta Mihály
jegyző

1. melléklet a .../2023. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítása



szépirodalom	Frank Fildes, elő: doktori értekezés, Szépirodalomról szóltam (1971-1972) Bécsi Szabados, elő: szöveggyűjtemény (1973-1974), elő: szöveggyűjteményről az angolra fordított Lang Lőrinc elő: szöveggyűjtemény	<i>Frank Fildes</i> <i>Bécsi Szabados</i> <i>Lang Lőrinc</i>
szépirodalom, előfizetés	Károlyi Márton, elő: képzőművészeti (1976-1978) Károlyi Márton, elő: képzőművészeti Berger Melinda, elő: képzőművészeti, elő: képzőművészeti	<i>Károlyi Márton</i> <i>Berger Melinda</i> <i>Károlyi Márton</i>
szépirodalom	Nemeskürty Árpád, elő: képzőművészeti művészet (1977-1978, 1979) (Nemeskürty Árpád, elő: képzőművészeti) Székely György, elő: képzőművészeti	<i>Nemeskürty Árpád</i> <i>Székely György</i>

TÁPIÓSZENTMÁRTON
Szabályozási Tervlap módosítása
(SZT-2 M2)
.../2023. (.../.) rendelet 1. melléklete
HUNGÁRIKAI ANYAG
K: 1 - 0 000

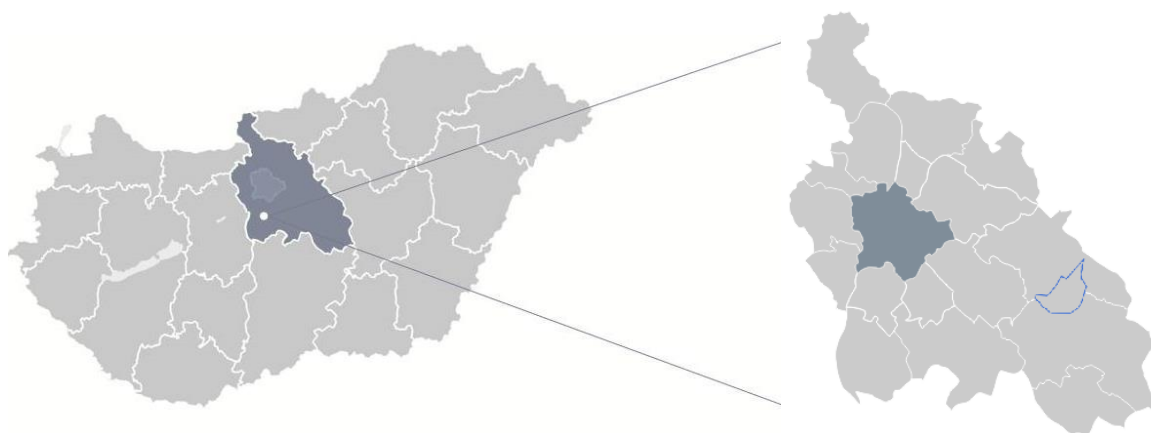
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK VIZSGÁLATA ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE, BEMUTATÁSA

Tápiószentmárton Pest megye keleti részén fekvő település, amely szomszédos települései: nyugaton Pánd és Tápióbicske, északnyugatról Nagykáta, északkeleten Farnos, keleten Tápiószele, Tápiószőlő, délen Cegléd, Ceglédbercel és Albertirsa határolja. A nagyközség a járási központtal, Nagykátával szomszédos, a fővárostól, Budapesttől körülbelül 60 km-re található. Szomszédos települései közül Ceglédbercel és Pánd kivételével mindegyik település elérhető közúton közvetlenül.

A településtől egy alacsonyabb rendű közúton Albertirsán keresztül érhető el a 4. sz. főút, amelyen megközelíthető a főváros.



Tervezési területek:

1. módosítási feladat:

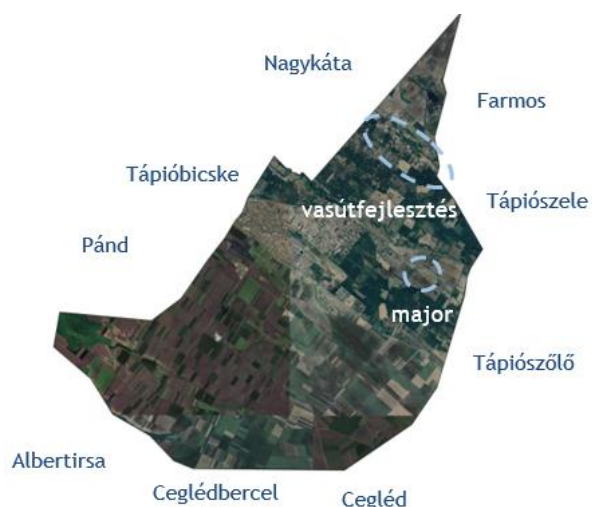
Vasútfejlesztés területe

A település északi részén található a Budapest-Újszász-Szolnok vasútvonal fejlesztését érintő terület.

2. módosítási feladat:

0569/29 hrsz.-ú major

A település belterületétől keletre található állattartással foglalkozó major területe.



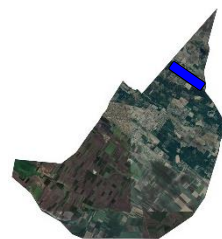
A módosítással érintett területek elhelyezkedése
(Forrás: saját szerkesztés)

1.1.1 Vasútfejlesztés területe

A település északi részén található a vasútfejlesztéssel érintett terület, a Göbolyjáráson áthaladó, a Budapest - Újszász - Szolnok kétvágányú villamosított vasúti fővonal (120a), tágabb regionális tekintetben is fontos szerkezeti elem. A projekt általános célja a teher- és személyforgalom kiszolgálásának és a vasúti szállítás versenyképességének javítása. A projekt specifikus célja a 120-as vasútvonal szolgáltatási színvonalának javítása, az utazási sebesség és a teherforgalomhoz szükséges pályaparaméterek javításával. A pályarekonstrukció során a vasútvonal vonalvezetése nem fog érdemben változni. A beruházás során többek között új felépítmények és aljcsere is megvalósul, valamint a teljes vonalszakaszon több útátjárót is fognak építeni. A Tápiószentmártont érintő pályaszakasz rekonstrukciója során megvalósítandó műszaki feladatok területigényére nem volt elegendő a hatályos Településszerkezeti tervben és Szabályozási tervben kijelölt Kötőtpályás közlekedési területfelhasználású (KÖk) területe, így a hatályos terveket módosítani szükséges.

A módosítást érintő területek legfőképp mezőgazdasági, illetve erdőterületeket-, illetve kisereszt közlekedési területeket érintenek. A lenti légfotón látható a vasút fejlesztéssel érintett terület lehatárolása és a vasúti területek bővítésének helyszínei.

A vasútfejlesztés építési engedéllyel rendelkezik, amelyhez Egyszerűsített Régészeti Dokumentáció (továbbiakban ERD) és Környezeti hatástanulmány készült. A 120a. számú vasút Nagykáta-Újszász közötti vonalszakasz korszerűsítésének tervei, a településrendezési eszközökkel való összhang megteremtésének feltételével megkapta a környezetvédelmi engedélyt, az összhang megteremtésének a kivitelezési tevékenység megkezdéséig meg kell történnie.



Vasútfejlesztéssel érintett terület lehatárolása földhivatali alaptérképen és légifotón
(Forrás: saját szerkesztés)

1.1.2 0569/29 hrsz.-ú major

A 0569/29 hrsz.-ú major a belterületi területektől keletre, a Tápiószele felé vezető 3112. számú úttól északra található, az út mellett elhelyezkedő majorokhoz csatlakozva. Az ingatlant északról mezőgazdasági terület és a Tápió-patak, a többi oldalról pedig már beépített majorok határolják. A 0569/29 hrsz.-ú un. Liszenkő major tulajdonosa kéressel fordult Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzata felé, hogy támogassa az ingatlan beépítésre nem szánt Má-ko jelű korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület övezeti besorolásának módosítását, a major szomszédos ingatlanjaival megegyező K-mű2 jelű *Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület* övezeti besorolásra.



A tulajdonosi kérelemben meghatározottak szerint a tárgyi ingatlan 1952 óta kivett major volt, amelyet szérűskertként használtak. A 0569/25 hrsz.-ból kivált 0569/29 és 0569/28 hrsz. ingatlanok területe az ökológiai folyosó létrehozásáig a 30 %-os beépíthetőségű Gm jelű övezet részét képezték. Az Építési Hatóság 2008. évi hatósági határozata - amely az említett ingatlanokkal összefüggő telekrendezés jóváhagyásáról szolt - Gm építési övezetbe tartozónak említi a mostani változással érintett területet. 1997-ben az Önkormányzat szervezésében és támogatásával az összes liszenkői majorhoz, így a szérűskerthez is új villanyvezeték épült ki, majd ezt követően új építési engedéllyel 180 m²-es istálló épült, amelyet az országos épület jegyzékbe 2006-ban jegyeztek be. A kérelem alapján a terület majorként volt kezelve, amelyen sosem volt szándék gyepgazdálkodásra, azon csupán a zöldterület rendezett fenntartása történt. Az ingatlan tulajdonosa az átsorolás után azon területen elsősorban állattenyésztést (ló, szarvasmarha) kíván folytatni, szénátárolót, valamint magtárat, raktárat szándékozik létesíteni. A tulajdonos a további fennmaradó területen fenn kívánja tartani a gyepterületet, amely a szél és homok viharok okozta erózió miatt is szükséges. A korábbi tervmódosítások során az ingatlan átsorolására nem volt lehetőség, ugyanis az ingatlan egy része az ökológiai folyosó területébe esett, amely lehatárolásának felülvizsgálatát a tulajdonos kezdeményezte a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságánál. A Nemzeti Park Igazgatóságának állásfoglalása alapján a be nem építhető övezeti besorolás és az építési korlátozás a Tápió-patak közelsége miatt került az ingatlanra. Az egyeztetések folyamán a Nemzeti Park kérésének megfelelő telekalakítást követően, az ökológiai folyosó területe a lenti ábrán bemutatottak szerint módosul. (A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság állásfoglalásai a dokumejellemezően ntáció 2. mellékletében szerepelnek.)



Major módosítással érintett területének lehatárolása földhivatali alaptérképen és légifotón
(Forrás: saját szerkesztés)

1.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

1.2.1 Településszerkezeti terv

Vasútfejlesztés területe

Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 68/2020. (X.22.) Kt. számú határozattal fogadta el a településszerkezeti tervet. A TSZT a meglévő vasútvonalat Kötőtpályás közlekedési területbe sorolja és vasút jelkulcsi elemet jelöl a nyomvonalán. A település vasútvonalának nyugati részén a 311. sz. másodrendű (Nagykátá-Cegléd) országos jelentőségű főútvonal és szintbeni csomópontját jelöli a TSZT. A 311-es főút, a vasútvonallal közel párhuzamosan, attól délre a Göbolyjárás falusias területfelhasználású lakóterületi részein halad tovább. A vasúti területeket határoló területek, nagyrészt általános és korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználású egységbe tartoznak. A Nagykátával szomszédos közigazgatási határ mellett a vasútvonaltól délre távlati fejlesztési - kereskedelmi és szolgáltató - terület van kijelölve, illetve ettől keletre gazdasági és védelmi rendeltetésű erdő területfelhasználási egységeket jelöl a TSZT.

A vasútvonal középső és keleti területei az ökológiai hálózat magterületének övezetébe és a tájképvédelmi terület övezetébe esnek.



Hatályos TSZT kivágata, jelölve a vasútfejlesztéssel érintett területeket

A 0569/29 hrsz.-ú major területe

A 0569/29 hrsz.-ú major a jelenleg hatályos TSZT-ben korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználású egységbe esik, a terv az ökológiai folyosó övezet jelöli az ingatlanon. A Duna-Ipoly Nemzeti Park hozzájárult az ökológiai folyosó övezet lehatárolásának korrekciójához, állásfoglalásuk a dokumentáció 2. mellékletében szerepel. A tárgyi ingatlant északról a Tápió patak vízgazdálkodási területe, és korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználású területek határolják, délről, délkeletről pedig Különleges terület- különleges mezőgazdasági üzem területfelhasználási kategóriájú ingatlanok találhatók. A módosítással érintett területtől délre a 3112. j. Monor-Tápiószele összekötő utat (Szelei út), valamint ennek tengelyében kerékpárutat jelöl a TSZT. (A hatályos TSZT-ben az ingatlan még a telekalakítást megelőző állapota látható.)



Tápiószentmárton TSZT - kivágat a 0569/29 hrsz.-ú ingatlan területéről

1.2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

A TSZT-vel összhangban, a hatályos szabályozási terv a vasút területét Kök jelű *Kötött pályás közlekedési terület - vasút* övezetbe sorolja. A szabályozási terv a vasútvonal nyugati részén *szintbeni vasúti kereszteződést* jelöl a 311. sz. főútvonallal. A szintbeni vasúti csomóponttól keletre Eg jelű gazdasági és Ev jelű védelmi rendeltetésű erdő terület övezetét jelöl az SZT. A tervlap a vasúti területeket határoló ingatlanokat nagyrészt Má-1 jelű általános és Má-ko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetekbe sorolja.

A Nagykátával szomszédos közigazgatási határ mellett a vasútvonaltól délre a TSZT távlati fejlesztési területet jelöl ki, itt az SZT - tekintettel a távlati fejlesztési jellegre - Má-1 általános mezőgazdasági területbe, illetve a csomópont melletti ingatlanokat Zkp jelű Zöldterület - közpark övezetbe sorolja. A vasútvonal középső és keleti területein az ökológiai hálózat magterület övezetét és tájvédelmi körzetet, tájképvédelmi terület övezetét jelöl az SZT.

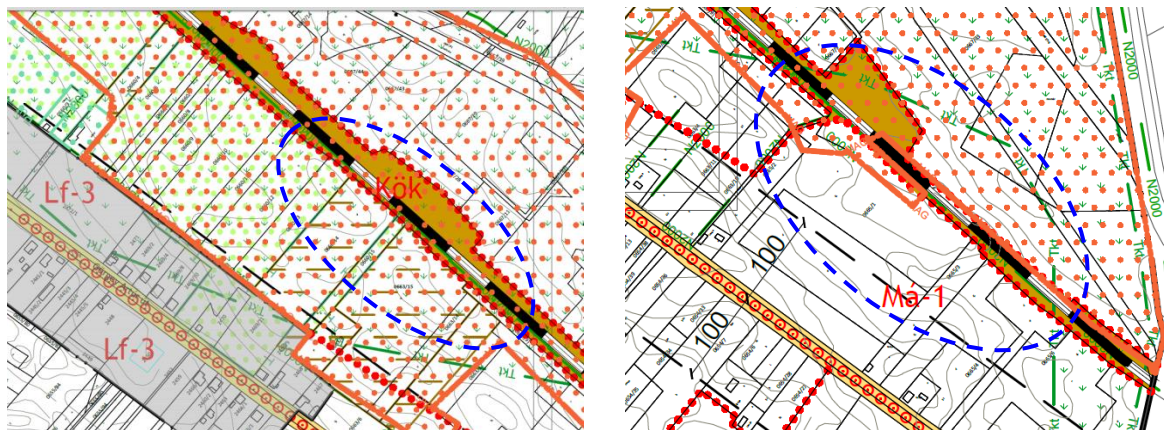
A major 0569/29 hrsz-ú ingatlanát Má-ko jelű övezetbe sorolja a hatályos HÉSZ, és a TSZT-hez hasonlóan az ökológiai folyosó területét jelöl a telken. Az ingatlantól délre eső terület *Különleges terület - Mezőgazdasági üzem terület (K-Mü)* övezetbe sorolja az SZT, melynek előírásait a HÉSZ 36. § tartalmazza.

Az Eg és Ev övezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 41-42.§, az Má-1 övezetre vonatkozó előírásokat a 43-44.§, az Má-ko övezetre pedig a HÉSZ 45.§ tartalmazza. A HÉSZ előírásai alapján az övezetek telkei közül kizárólag az Má övezetben lehet épületet elhelyezni, ahol a 44.§-ban teljesülő feltételek esetén a legnagyobb beépítettség 10%.

Má-ko övezet elsősorban a természetközeli gyepterületek fenntartására szolgál, új tanya illetve épület nem helyezhető el, azonban a meglévő tanya esetén a HÉSZ meghatároz megengedett legnagyobb beépítettséget, ami 5%.

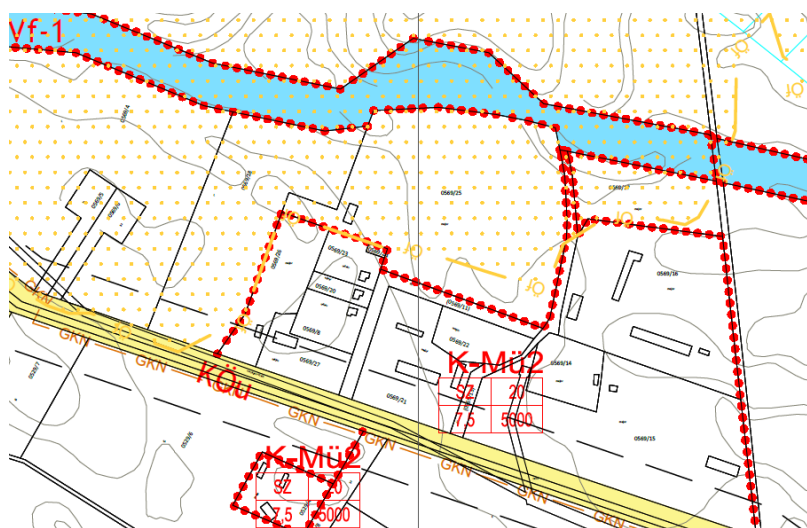
Vasútfejlesztés területe





Tápószentmárton, SZT2/II. külterületi szabályozási tervlapja a vasútfejlesztést érintő érintett területek kivágatával

A 0569/29 hrsz.-ú major területe



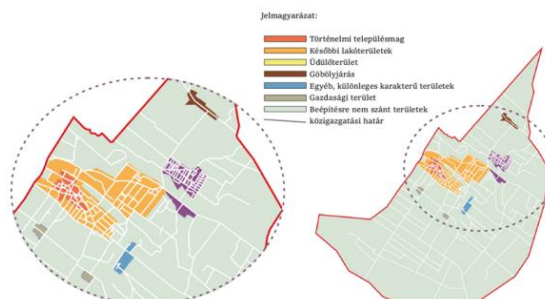
SZT2/II. külterületi szabályozási tervlapja a 0569/29 hrsz.-ú major területére vonatkozó kivágattal

1.2.3 Településképi rendelet

Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a 11/2017.(XII.13.) önkormányzati rendelettel fogadta el a településképi védelmről szóló rendeletét (továbbiakban TKR).

A TKR melléklete alapján egyik módosítási terület sem esik bele a településképi szempontjából meghatározott területekbe, a területek beépítésre nem szánt kategóriába tartoznak.

A TKR nem tartalmaz külön előírást a beépítésre nem szánt területekre, de figyelembe kell venni az általános rendelkezéseket, mint reklám felületek elhelyezésével és a sajátos műtárgyak elhelyezésével kapcsolatos előírásokat.



TKR melléklete a településképi szempontjából meghatározott területekről

1.2.4 Korlátozó és védelmi tényezők

A **vasútfejlesztési** terület középső és keleti területei az ökológiai hálózat magterületének övezetébe és tájvédelmi körzetbe, tájképvédelmi terület övezetébe esnek.

A **major** ingatlanát északról ökológiai folyosó övezetének területe határolja, melynek pontosításáról szóló nemzeti parki állásfoglalást a dokumentáció 2. számú melléklete tartalmazza. Az ingatlant északról a Tápió-patak és környező gyepterületek határolják.

1.2.5 Örökségvédelem

A módosítással érintett területeken műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A vasút fejlesztési terveihez egyszerűsített előzetes régészeti dokumentáció (továbbiakban ERD) készült. Az ERD dokumentációja valamint az E-tér digitális adatszolgáltatása alapján, a módosítással érintett területeken 2 azonosított régészeti lelőhely található: a Tápiószentmárton-Kincsem-pusztá, valamint a Tápiószentmárton-Göbolyjárás-Vasútállomás. A lelőhelyek nyilván-tartásba vétele az adatszolgáltatás idején még folyamatban volt, így nyilvántartási számmal még nem rendelkeztek.



A régészeti értékvizsgálat során azonosított régészeti lelőhelyek
(Forrás: E-tér adatszolgáltatás alapján, saját szerkesztés)

A vasútfejlesztéshez szükséges szabályozás közvetlenül nem érinti a két régészeti területet, azok a régészeti területek pufferezónájában találhatóak. Az ERD egyik tápiószentmártoni lelőhelyet sem sorolta földmunka által érintett lelőhelyek közé, de földmunkák által potenciálisan veszélyeztetettként jelölte meg a Tápiószentmárton-Göbolyjárás-Vasútállomás lelőhelyet, mert földmunkával érintett terület 50 méteres közelségében található. A földmunkák során figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani.

A 0569/29 hrsz.-ú major területén nincsen nyilvántartott régészeti lelőhely.

1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Jelen módosítás során a HÉSZ normaszöveg nem módosul, kizárólag a rajzi mellékletek kerülnek módosításra. A módosítás célja a vasútfejlesztés megvalósíthatóságának, valamint a 0569/29-ú major használatának és fejlesztésének biztosítása.

A **vasútfejlesztés** során cél, hogy a településrendezési eszközök módosításával biztosítva legyen a vasútvonal tápiószentmártoni szakaszának korszerűsítéséhez a megfelelő övezeti besorolás, amely okán a Kötőtpályás közlekedési terület övezetet (Kök) pontosítani szükséges. A vonalszakasz helyenkénti szélesítése Eg, Ev, Má1, Má-ko valamint Köu övezetek szükséges csökkentésével történik, ezek a területek Kök övezetbe kerülnek átsorolásra. A módosítással érintett területek a TSZT-ben Kötőtpályás közlekedési terület területfelhasználási egységbe kerülnek.

A **0569/29** hrsz-ú major fejlesztése az ingatlan beépítésre szánt övezetbe sorolásával valósítható meg, amely során az ingatlan, a tőle délre található K-Mü2 övezeti besorolású *Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület* övezetbe kerül, illetve az ingatlant érintő ökológiai folyosó lehatárolása - a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztettek szerint - pontosításra kerül, annak határa az ingatlan északi határához igazodik.

A K-mü2 övezet elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást, szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál, az övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el. A fő rendeltetesként elhelyezhető növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó, nagyüzemi állattartó, állattenyésztő, egyéb mezőgazdasági, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egységet tartalmazó épület.

A 0569/29 hrsz-ú ingatlan keleti határán továbbá véderdő kerül kijelölésre 0,12 ha nagyságban, amelynek célja a MATrT 12.§ (3) bekezdésének való megfelelés. *(Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos MATrT 12.§ (3) bekezdésnek való megfelelés, a 4.1.3. fejezetbe kerül kifejtésre)*

A K-mü2 építési övezet beépítési előírásait a HÉSZ 2. mellékletének 2.1.11-es táblázata tartalmazza:

2.1.11. Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Mü1	SZ	3000	40	40	7,5	40
3	K-Mü2	SZ	5000	60	20	7,5	40

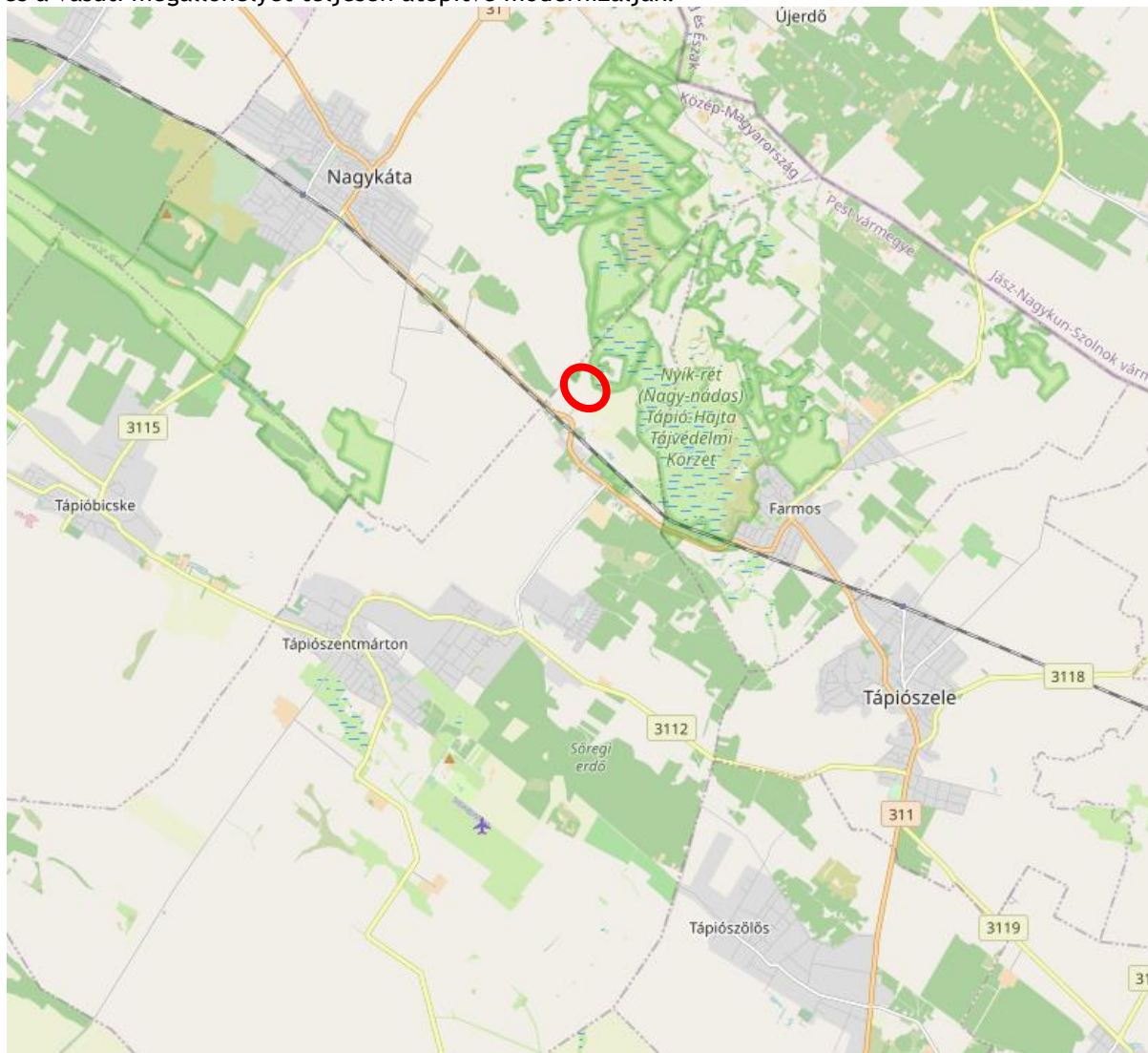
A HÉSZ 2.1.11-es táblázatában rögzített értékek nem kerülnek módosításra.

2. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT ÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

2.1. I. 120A VASÚTVONAL

2.1.1 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

A módosítás során a tervezett fejlesztések szabályozási tervbe illesztése történik. A „MÁV szűk keresztmetszet kiváltása Nagykáta-Újszász vasúti vonalszakasz” nevű projekt során a 120a. Rákos-Szolnok vasútvonalon a településsel érintett szakaszon a vágányokat átépítik, sebességet emelnek és a vasúti megállóhelyet teljesen átépítve modernizálják.



K-1 Átnézeti térkép (Tápiószentmárton vasúti megállóhely)

2.1.2 Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Közüti kapcsolatok

A tervezett vasúti rekonstrukció a Tápiószentmárton közigazgatási határain belül nem változtat a közúti kapcsolatokon.

Gyorsforgalmi úthálózati kapcsolatok

Nincs ilyen elem.

Országos főutak

- 311. sz. másodrendű főút (Nagykáta-Cegléd)

Útkategória: K.IV.A. és a település átkelési szakaszán: B.IV.b.C.

Országos mellékutak

Nincs ilyen elem.

2.1.3 Forgalmi terhelés

Az alábbi táblázat a módosítással érintett területen, vagy annak közelében áthaladó országos úthálózati elemek átlagos napi forgalmát (ÁNF) mutatja. (Az adatok az országos közúthálózatot kezelő Magyar Közút Nonprofit ZRt. által 2021. évre közzétett adatbázisából származnak.)

311. sz. másodrendű főút (Nagykátá-Cegléd)
(0+883 - 11+540 km szelvények között - Rév utca)

Szgj	Kistgj	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	Pótkocsis	Nyerges	Speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
2290	387	50	0	30	24	10	22	0	34	30	13	3084

A főút 2*1 sávós szakaszán a MOF (mértékadó óraforgalom) 278 Ej/óra.

Kapacitásszámítás:

A vonatkozó útügyi műszaki előírás (ÚT 2-1.201:2008, „Közutak tervezése” - e-UT 03.01.11.) szerint: *Külterületen 2x1 forgalmi sávós utak esetében a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalom nagyság minkét irányba: 1400 Ejm/ó/keresztmetszet, az eltűrhető: 2000 Ejm/ó/keresztmetszet.*

278 Ejm/ó < 1400 Ejm/ó

Az adatokból az látható, hogy a jelenlegi forgalom nagyság kb. 20% a megfelelő szolgáltatási szint szerinti kapacitáshoz képest is, amely azt jelenti, hogy az útszakasz megfelelő kapacitással rendelkezik.

2.1.4 Közúti közlekedés

A tervezett rekonstrukció nem érinti a helyi közlekedési hálózatot.

2.1.5 Községi közlekedés

A tervezett rekonstrukció nem érinti a községi közlekedési hálózatot.

2.1.6 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezett rekonstrukció nem érinti a kerékpáros és gyalogos közlekedési hálózatot.

2.1.7 Parkolás

A tervezett rekonstrukció nem érinti a kerékpáros és gyalogos közlekedési hálózatot.

2.1.8 Felsőbb rendű tervekben megjelenő nyomvonalak

A 2020. évi Pest Megyei Területrendezési Terv szerkezeti tervének Tápiószentmárton település kivágatán látszódik (K-2), hogy a vasútvonal mentén nincs tervezett közlekedéshálózati elem.



K-2 Pest Megyei Területrendezési Terv szerkezeti terve 2020 - Tápiószentmárton kivágat

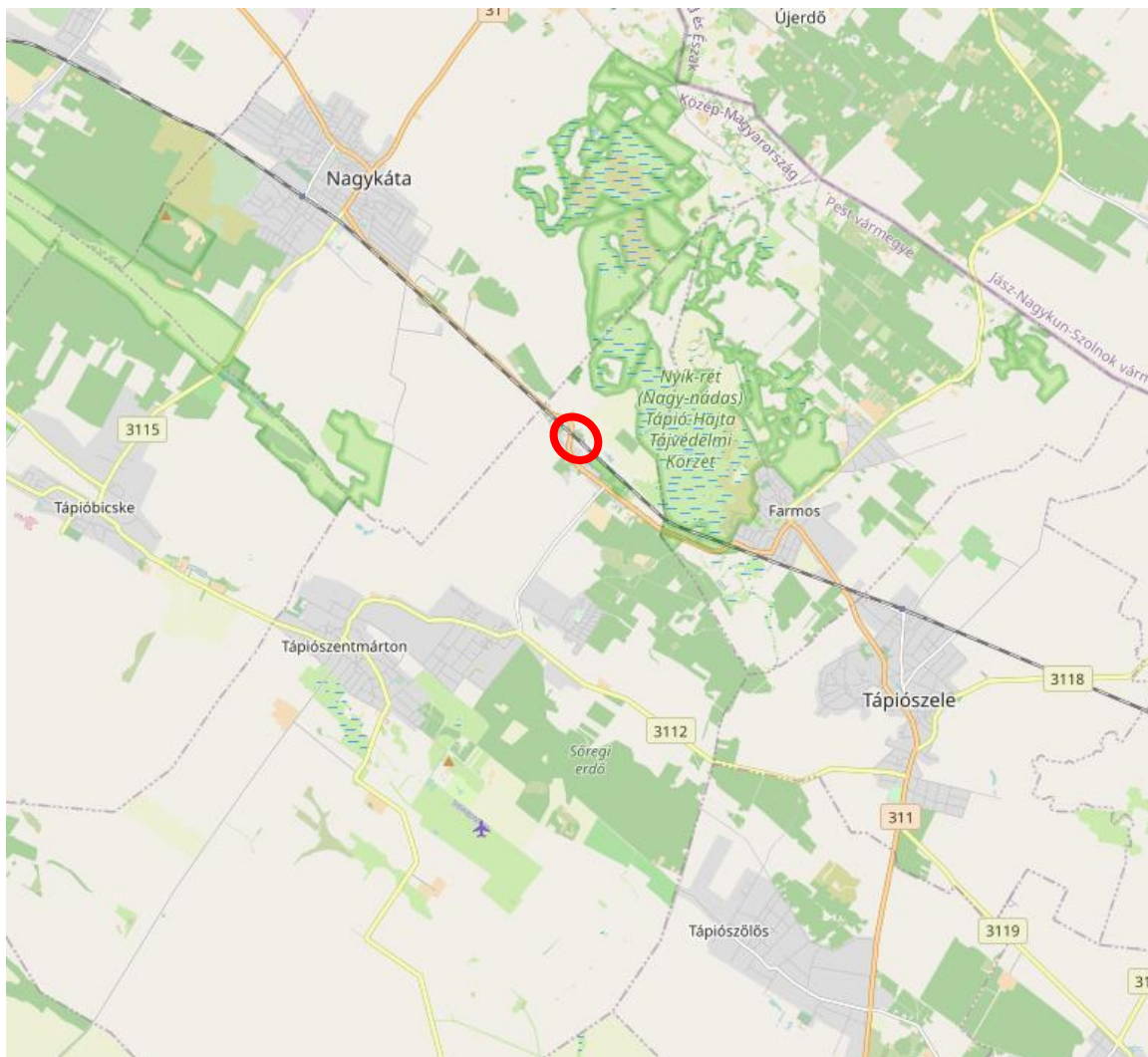
2.1.9 SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

A vasútrekonstrukció miatt szükséges plusz területek a szabályozási vonal módosítását igénylik, amely közlekedés szakági oldalról elfogadható.

2.2. II. 0569/29 HRSZ-I SZÁMÚ TELEK

A 0569/29 hrsz-i számú telek átsorolása során a meglévő terület Má-ko övezetből K-mű2 övezetbe kerül, a DINPI által pontosított ökológiai folyosó lehatárolásának megfelelően.

Az érintett ingatlan Tápiószentmárton központi település részétől keletre található, ami a 3112. j. úton (Monor-Tápiószele összekötő úton) érhető el.



K-1 Átnézeti térkép (0569/29 HRSZ)

Így lehetőség van a 0569/29 hrsz számú telek módosítására, jogilag rendeződik a jelenleg is kiépített környezet. A meglévő építmény (istálló) állattenyésztésre, tárolásra, mezőgazdasági alapanyagok feldolgozásra szolgál, aminek funkciója, mértéke nem változik a telek övezet átsorolásával. Többet forgalomnövekedést ez nem okoz és a meglévő környező úthálózat közlekedési szokásain ez nem változtat.

Közlekedés szakági oldalról a módosítás elfogadható.

3. KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLAT ÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

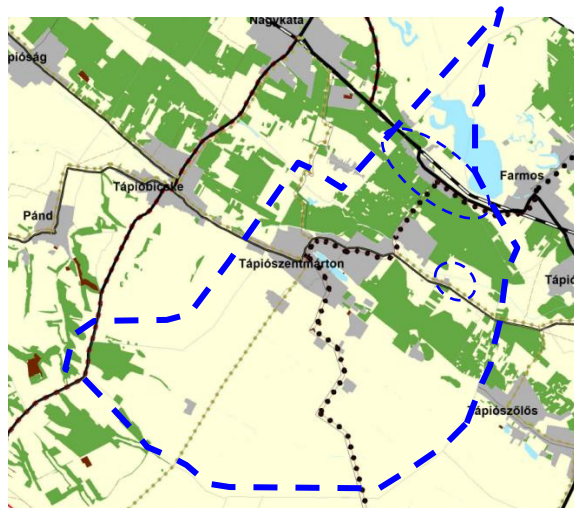
A módosítás léptéke tekintetében nem várható közmű hálózatot érintő jelentős változás - tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése a településrendezési eszközök meglévő területhasználatához igazodó pontosítása.

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

4.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A megyei rendelkezéseket Tápiószentmárton esetében a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott Pest megye Területrendezési Terve (a továbbiakban: PmTrT) tartalmazza, melyet a fenti jogszabályokkal együtt kell alkalmazni. Jelen fejezetben a módosítással érintett területre vonatkozó országos és megyei előírások kerülnek bemutatásra. A módosítással érintett terület a major esetében új beépítésre szánt területnek minősül, így az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó jogszabályok is bemutatásra kerülnek.



A tervezési terület a PMTrT térségi szerkezeti tervén



Vasútfejlesztési terület



0569/29 hrsz.-ú major területe

A PmTrT szerkezeti tervlapja a vasútfejlesztés területén jelöli a vasúti pályát, melyet mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térség határol. A szerkezeti tervlap tervezett országos kerékpárutat jelöl a vasútfejlesztési területtől délre, amely a település központja felől halad, majd a vasúttal párhuzamos 311. sz. másodrendű főút út tengelyén kelet felé folytatódik Farnos irányába. A vasútvonaltól délre, a vasútvonalhoz helyenként érintőlegesen kapcsolódik a települési térség sávja.

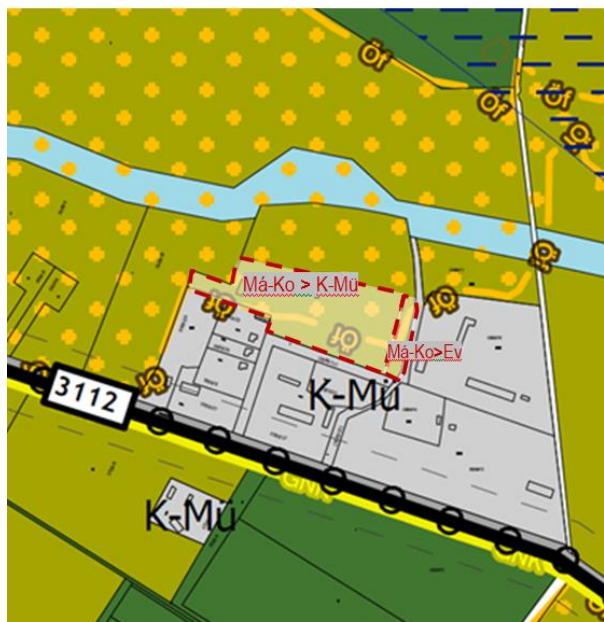
A 0569/29 hrsz.-ú ingatlan mezőgazdasági térségbe van sorolva, tőle délre települési térségbe sorolja a terv a jellemzően már beépített majorok területét. Dél felé a 3112 j. út tengelyén

tervezett Térségi kerékpárutat jelöl a terv, északra pedig a Tápió-patak területe Vízgazdálkodási területként található meg a tervlapon.

A tervezett módosítás során mezőgazdasági üzemi terület kijelölése történik korlátozott használatú mezőgazdasági területen 2,18 ha nagyságban.

A MATrT 11.§ b) pontja alapján a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.

A PmTrT-ben rögzített mezőgazdasági térség 7108,3 ha, amelynek 5331.22 ha jelenti, a MATrT-ben előírt 75%-át.



Hatályos TSZT-én a tervezett övezett átsorolással
(Forrás: saját szerkesztés)

PmTrT-ben rögzített Mezőgazdasági térség terület (ha)	Az MATrT 29.§-ában előírt megfelelés (ha)	A hatályos TSZT-ben mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolt (ha)	A módosítást követően a TSZT-ben mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolt (ha)
7108,3	5331.22 (75%)	6953,03 (97,81%)	6950,11 (97,77%)

A módosítás során a mezőgazdasági területfelhasználású egységek területe 2,18 ha-ral csökken, azonban a PmTrT mezőgazdasági térségének a TSZT továbbra is, és eleget tesz a MATrT 11.§ b) pont szerinti 75%-nak.

4.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19. § (1) bekezdés határozza meg az országos övezeteket. Az alábbi táblázat a módosítással érintett terület MATrT által meghatározott országos övezetek általi érintettségét mutatja be. Az egyes övezetek lehatárolását és a rájuk vonatkozó előírásokat a MATrT és az MvM rendelet együttesen határozzák meg, az alábbi táblázat kitér arra is, mely övezetre mely jogszabály fogalmaz meg előírást és tartalmaz lehatárolást.

Országos övezet	Tápiószentmárton érinti	Módosítással érintett területet érinti	Lehatárolás, előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	igen	MATrT
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	nem	MATrT
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	igen	nem	MATrT
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	MATrT

Országos övezet	Tápiószentmártont érinti	Módosítással érintett területet érinti	Lehatárolás, előírás
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	MvM rendelet
6. erdők övezete	igen	igen	MATrT
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	igen	MvM rendelet
8. tájképvédelmi terület övezete	igen	igen	MvM rendelet
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem	nem	MATrT
10. vízminőség-védelmi terület övezete	nem	nem	MvM rendelet
11. nagyvízi meder övezete	nem	nem	MvM rendelet
12. VTT-tározók övezete	nem	nem	MvM rendelet
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	nem	MATrT

Ökológiai hálózat magterületének övezete

MATrT 25. §

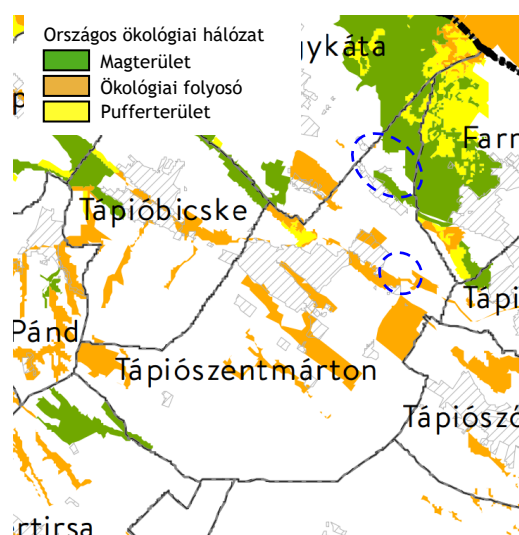
1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyósója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

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

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

1(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei 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 folyósó 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.



Ökológiai hálózat (forrás: MATrT)



Ökológiai hálózat magterületének övezete E-tér adatszolgáltatás alapján (Forrás: saját szerkesztés)

(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.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben 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 károsítja.

(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 vármegyei 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, 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.

(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. *

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



Az ökológiai folyosó övezete az E-tér adatszolgáltatása alapján (2. mellékletben egyeztetett korrekciót még nem tartalmazza) (Forrás: saját szerkesztés)



Az ökológiai folyosó övezetének korrekciója (Forrás: Kivonat a DINPI/678-0/2022 ügyiratszámú leveléből)

A település érintett az Ökológiai hálózat magterület, pufferterület és ökológiai folyosó övezetével. A pufferterület övezete a nagyközség északi részén található, a módosítással érintett területek nem esnek bele. A magterület övezete a területek közül a vasútfejlesztés területeit érinti, az ökológiai folyosó pedig az a telekmegosztás során létrejött 0569/29 és 0569/28 hrsz.-ú ingatlanokat. Az ökológiai folyosó lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal (továbbiakban DINPI) folytatott egyeztetés során pontosításra került, mely alapján a 0569/29 hrsz.-ú ingatlan már nem része az ökológiai folyosónak. A DINPI állásfoglalása a dokumentáció 2. mellékletében található.

Erdők övezete

A MaTrT 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe 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 külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

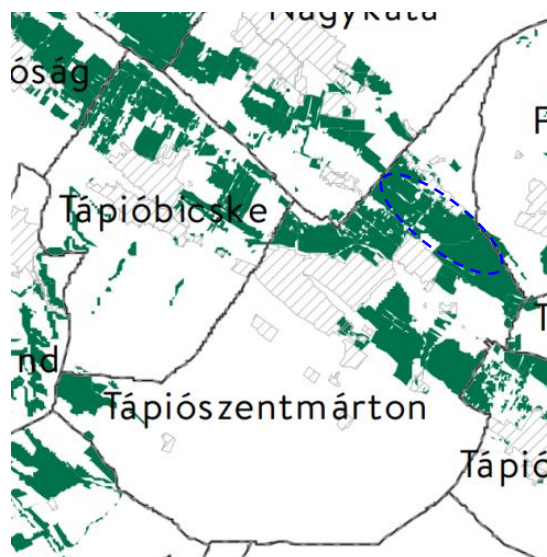
30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

A 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdés k) pontja az erdészeti hatóság engedélyével termelésből kivont területre vonatkozik, így a MATrT 29. § alapján az erdők övezetének való megfelelés igazolása során e területeket nem kell beszámítani. A termelésből történő kivonáshoz a Pest megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztályának hozzájárulása szükséges. A MATrT 23. § (2) bekezdése szerint a településrendezési tervek készítésénél a térségi övezetek lehatárolásához képest a térségi övezetek az illetékes államigazgatási szervek egyetértése esetén változtathatók meg. Ha az illetékes államigazgatási szervnek az országos övezet lehatárolására vonatkozó pontosított adatszolgáltatása eltér a vonatkozó tervlapok szerinti övezeti lehatárolástól, a településrendezési tervekben az önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető.

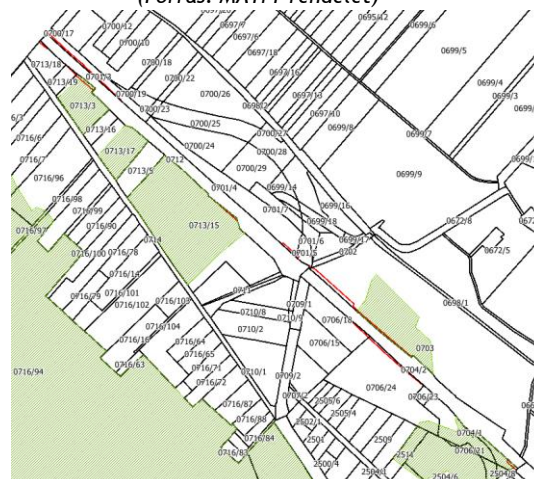
A 0703 hrsz.-ú ingatlan egy része ill. a 0713/15 és 0713/3 hrsz.-ú ingatlan jelenleg az Országos Erdőállomány Adattár állományába tartozik, melyből az átsorolással érintett területet először törölni szükséges. A törölt erdőterület ellentételezésének részleteit a tulajdonos és az Erdészeti Főosztály között tartandó egyeztetés során kell tisztázni.

A tervezési területet egy részét a MATrT vonatkozó tervlapja erdők övezetébe sorolja. A beruházás megvalósítása kizárólag akkor történhet meg, ha az erdőterületet az erdészeti hatóság kivonja a termelésből és nem lesz része az Országos Erdőállomány Adattárnak. Az erdészeti hatóság engedélyével termelésből kivont területet a MATrT 29.§ alapján nem kell beszámítani az erdők övezetébe való megfelelésnél. Ha a terület nem lesz nyilvántartott erdőterület, az erdők övezetének lehatárolása is pontosítható.

A MATrT 22.§ szerint a településrendezési tervek készítése során a térségi övezetek által érintett területeket államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A MATrT 23.§ (2) bekezdése szerint a településrendezési tervek készítésénél a térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek az illetékes államigazgatási szervek egyetértése esetén változtathatók meg. Ha az illetékes államigazgatási szervnek az országos övezet lehatárolására



Erdők övezete Tápiószentmárton
közigazgatási területén
(Forrás: MATrT rendelet)



Erdők övezete a E-tér
adatszolgáltatás saját szerkesztés

vonatkozó pontosított adatszolgáltatása eltér a vonatkozó tervlapok szerinti övezeti lehatárolástól, a településrendezési tervben az önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető. Azaz, ha a Pest megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztály pontosítja az erdők övezetének lehatárolását, a területrendezési tervek és településrendezési tervek készítésénél a pontosított lehatárolás alkalmazható.

A hatályos TSZT Területrendezési tervvel való összhangjának igazolását az alábbi táblázat mutatja be:

Erdők övezetének terület (ha)	A MATrT 29.§-ában előírt megfelelés (ha)	Ebből a hatályos TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)	A módosítást követően a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)
1910,1	1814,6 (95%)	2083,31 (109,07%)	2083,31 (109,06%)

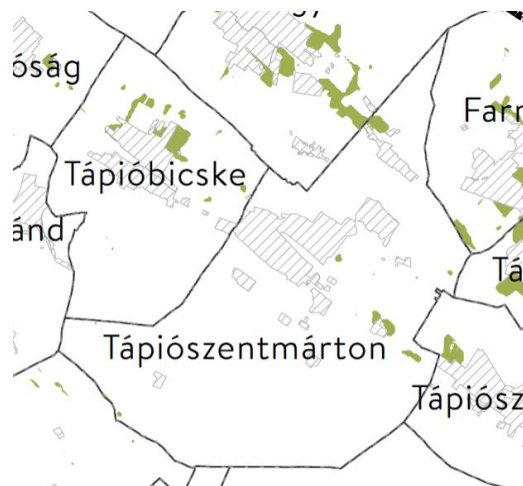
A hatályos TSZT -ben kijelölt erdőterületfelhasználási egységek összterülete, több, mint Tápiószentmártonra vonatkozó erdők övezete, illetve a tervezett erdők-területfelhasználás módosítása ezt még minimálisan is, de tovább növeli. A módosítás érdemben nem változtat a megfelelésen, amely továbbra is cca. 109% tehát megfelel a MATrT 29.§-ban előírt minimális 95 %-nak.

A módosítással érintett területek közül a vasútfejlesztéssel érintett területen a 0713/3, 0713/15, 0706/22 és 0703 hrsz.-ú ingatlanok találhatóak az erdők övezetében. A beruházás erdő-területeket érintő részeinek megvalósítása kizárólag akkor történhet meg, ha az erdőrésztlet termelésből történő kivonását az erdészeti hatóság engedélyezi, s az nem lesz része az Országos Erdőállomány Adattárnak. A termelésből történő kivonáshoz a Pest megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztályának hozzájárulása szükséges. A vasútfejlesztés beruházása során az ehhez szükséges egyeztetések megtörténtek.

A tervezési területek közül a vasútfejlesztés területét érinti az erdők övezete. A vasúttervek engedélyeztetése illetve a környezetvédelmi engedélyek beszerzése során, a tervek egyeztetésre kerültek az erdészeti hatósággal.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

MvM rendelet 3. § (1) 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.



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
(forrás: MvM rendelet)

A vasútfejlesztés területén, a település nyugati közigazgatási határa melletti ingatlanok érintettek az Erdőtelepítésre javasolt terület övezetével. A módosítás az övezeti előírásokkal összhangban történik.

Tájképvédelmi terület övezete

MvM rendelet 4. § (1)* A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye 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, elemegyütteseit, 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

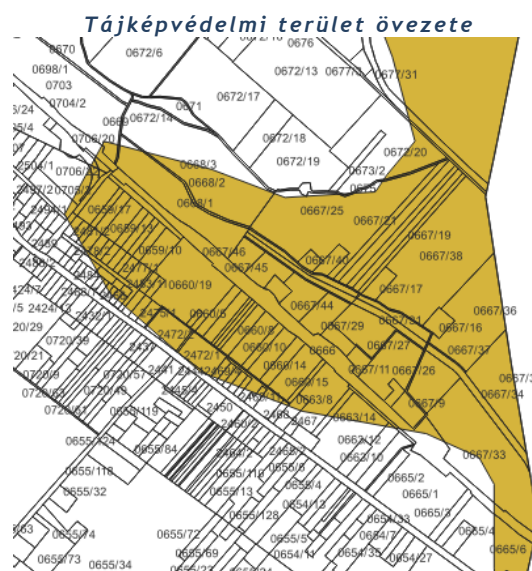
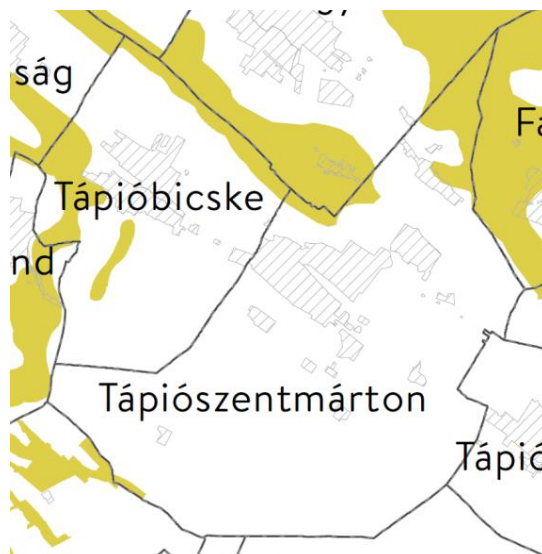
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

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.

A módosítással érintett területek közül a vasútfejlesztés területét érinti az övezet. A vasúti pálya teljes hosszban történő átépítése tájképi szempontból nem okoz érdemi változást. Új műtárgy nem épül, a meglévő műtárgyak felújításra kerülnek, így ebből a szempontból sem jelentkezik számottevő változás a tájképben.



Tájképvédelmi terület övezeté E-tér adatszolgáltatása alapján (Forrás: Saját szerkesztés)

4.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19. § (3) bekezdés határozza meg a megyei övezeteket, amit a PMTrT határol le.

Megyei övezet megnevezése	Tápiószentmárton érintettsége	Módosítással érintett terület érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti
Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti
Egyedileg meghatározott megyei övezetek		
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti	érinti
Kertes mezőgazdasági területek övezete	érinti	nem érinti
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti	nem érinti

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

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.



Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Forrás: MvM rendelet

A település része a *Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetnek*, azonban a módosítás nem tartalmaz turisztikai jellegű elemet, és a módosítás nincs befolyással a település turisztikai értékeire.

4.4. ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ÉRINTETTSÉGE

A módosítással érintett terület egy része érinti az Országos Erdőállomány Adattárnak területét. Az Adattár alapján a rögzített erdőtagok a 62/A (hrsz.: 0713/3), 61/B (hrsz.:0703), és 62/C (hrsz.: 0713/15) jelöléssel szerepelnek az állományban.

Az adattárban szereplő erdőtagok elsődleges rendeltetése faanyagtermelés. A 62/A állapota és alapelvárása kultúrerdő, egyéb lomb, elegyes hazai nyáras, 62/C állapota és alapelvárása akácos kultúrerdő, míg a 61/B pedig átmeneti erdő, akácos-hazai nyáras faállománnyal. Védelem alatt nem állnak, magántulajdonban vannak. A módosítással érintett terület közelében található többi erdőtagot nem érinti a módosítás.



Módosítással érintett erdőtag

Országos Erdőállomány térkép kivágat
(Forrás: <http://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

4.5. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, amely során a vonatkozó magasabb rendű jogszabályi előírásoknak meg kell felelni.

Jelen fejezet, a módosítás vonatkozásában vizsgálja jogszabályi hátteret. A jelenleg Má-ko, beépítésre nem szánt övezeti besorolású 0569/25 hrsz.-ú ingatlan megosztásra került a 0569/28 és a 0569/29 hrsz.-ú ingatlanokra. A módosítás során létrejött déli 0569/29 hrsz.-ú ingatlan a vele szomszédos mezőgazdasági üzemekhez hasonlóan beépítésre szánt K-mű2 építési övezetbe kerül átsorolásra.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) **7.§ (3) bekezdés b) d) és e)** pontjaiban az alábbiakról rendelkezik az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban

- új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti **aktivitás értékhez képest nem csökkenhet**, így a kijelöléssel egyidejűleg visszasorolás is szükséges;
- a termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott **átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki**;
- a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül **nincs megfelelő terület**, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete **külön döntéssel igazolja**.

Az új beépítésre szánt terület fogalma (Étv. 2. § 3a. pont) „*a településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolását jelenti*”. Ennek okán az építési övezetbe nem tarozó területek építési övezetbe sorolása új beépítésre szánt területnek számít.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályokról a MATrT 12.§ rendelkezik.

MATrT 12. §

(1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) szerinti barnamezős terület.*

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

A **MATrT 12.§ (1) bekezdés c)** pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerülhet sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az **Étv.** szerinti barnamezős terület. Tápiószentmárton nagyközség területén ugyan találhatóak be nem épített területek, azonban ezek a meglévő mezőgazdasági üzemtől távol vannak, így nem jelenthetnek megoldást a tervezett fejlesztésre. A fejlesztésnek csak a jelenlegi területhez közvetlenül kapcsolódva van relevanciája, melyre a 12. § (2) bekezdés ad lehetőséget.

A 0569/29 hrsz.-ú ingatlan jelenleg korlátozott hasznosítású terület területfelhasználási egységbe sorolt, azonban az ingatlant különleges-terület - mezőgazdasági üzemi területbe javasolja átsorolni a terv. Az **Étv.** fent hivatkozott **7.§ (3) bekezdése** szerint új beépítésre szánt terület céljára elsősorban átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki. Az ingatlanok tulajdonlapon szereplő művelési ág, már a telek alakítást megelőzően is kivett major és lóistálló volt, tehát művelésből való kivonása már korábban megtörtént.

A **MATrT 12.§ (3) bekezdése** alapján *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.

A MATrT 12.§ (3) által előírtaknak megfelelően, a 0569/29 hrsz.-ú majoron a beépítésre szánt terület kijelölésével együtt 0,11 ha véderdő kijelölése szükséges, melyet a tárgyi ingatlan területén javasol a terv megvalósítani.

A javaslat alapján az új beépítésre szánt terület kijelölése az alábbi táblázatban kerül bemutatásra.

hrsz.	új beépítésre szánt ingatlan besorolása a hatályos TSZT-ben			új beépítésre szánt ingatlan tervezet besorolása a TSZT-ben		új beépítésre szánt terület kijelölése (ha)	MATrT általi előírt 5% (ha)	új védelmi erdő terület kijelölése
0569/29	Általános mezőgazdasági terület-korlátozott hasznosítású	Má-ko	→	Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi területe	K-Mü	2,19 ha	0,11	0,12

A 0569/29 hrsz.-ú majorhoz fűződő módosítás során az ingatlanon 2,19 ha új beépítésre szánt (K-Mü területfelhasználású) terület, valamint 0,12 ha Védelmi erdő terület kerül kijelölésre, ami megfelel a MATrT 12. § (3) bekezdésének.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület került kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával számolni kell.

A jelen módosításban szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás értéke az alábbiak szerint változik

Hatályos terület-felhasználás	BAÉ mutató	Tervezett terület-felhasználás	BAÉ mutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Általános mezőgazdasági terület-korlátozott hasznosítású ter.	3,7	Különleges ter. -mezőgazdasági üzemi terület	0,7	2,18	-6,54
Általános mezőgazdasági terület-korlátozott hasznosítású ter.	3,7	Védelmi Erdőterület	9	0,12	0,64
Általános mezőgazdasági terület-korlátozott hasznosítású ter.	3,7	Kötőtpályás közlekedési terület	0,6	0,49	-1,52
Általános mezőgazdasági terület	3,7	Kötőtpályás közlekedési terület	0,6	0,13	-0,40
Közüti közlekedési terület	0,6	Kötőtpályás közlekedési terület	0,6	0,04	0,00
Gazdasági Erdőterület	9	Kötőtpályás közlekedési terület	0,6	0,03	-0,24
Védelmi Erdőterület	9	Kötőtpályás közlekedési terület	0,6	0,09	-0,76
Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Kötőtpályás közlekedési terület	0,6	0,1	0,02
összes változás:					-8,80

A javasolt módosítások hatására a település biológiai aktivitás értéke **8,80** értékkel csökken.

Az R. 18.§ (3) bekezdésében rögzítettek alapján, a biológiai aktivitás érték az egyensúlyának megtartása, a hatályos TSZT-ben rögzített +799, biológiai aktivitásérték többlet terhére valósul meg. A módosítást követően a település biológiai aktivitás értéke +790,86-ra változik, amelyet az alábbi táblázat foglal össze:

Hatályos TSZT-be rögzített biológiai aktivitás érték	+799,59
A módosítás során összes biológiai aktivitás érték változás	-8,80
A település fennmaradó biológiai aktivitás értéke a módosítást követően	+790,79

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Tápiószentmárton hatályos településfejlesztési koncepciójának rész céljai között szerepel a meglévő gazdasági szereplők támogatása, új vállalkozások betelepülésének ösztönzése.

Tápiószentmárton területhasználatában a mezőgazdasági területek aránya a legmeghatározóbb, ennek megfelelően az erdőgazdálkodásban, mezőgazdaságban és halászatban regisztrált vállalkozások száma a járás települései közül a legmagasabb. A statisztikai adatok szerint Tápiószentmárton többek között az egyik legmeghatározóbb ága a mezőgazdaság, a regisztrált vállalkozások száma évről évre növekszik, nagy része egyéni vállalkozás. A vállalkozások megtartásával, növekedésével és új vállalkozások bevonásával új munkahelyek jöhetnek létre a településen. Az induló vállalkozásokat ösztönözni kell arra, hogy helyi lakosokat foglalkoztassanak, amely által a településről ingázók számának csökkenését eredményezheti.

További rész célként szerepel a koncepcióban az Agrárkultúra sokoldalú fejlesztése. A mezőgazdaság sokszínűvé tétele és a hagyományok megőrzése végett a jövőben fontos a hagyományos mezőgazdasági kultúrák (kiskertes növénytermesztés, szőlőművelés) felélénkítése, valamint új termelési formák (gyümölcstermesztés, kertészeti növénytermesztés, állattartás) honosítása. A településen számos állatfaj háztáji, illetve telepeken történő tartása rejt fejlesztési potenciált magában. Az állattartás révén számos termék (tej, sajt, hentesáru) helyben előállíthatóvá válik, ami növeli a település önellátását, csökkenti az ökológiai lábnyomot és új munkahelyeket teremt.

A településfejlesztési koncepcióban szereplő fenti célok, összhangban vannak a meglévő mezőgazdasági üzem támogatásával, és fejlődésnek, bővülésének támogatásával.

A célok között szerepel továbbá az elérhetőség és a mobilitás biztosítása, és a térségi kapcsolatok megerősítése is, mely összhangban van a jelen módosításban szereplő vasútfejlesztéssel kapcsolatos módosításokkal.

A tervezett módosítások a településfejlesztési koncepció céljaival teljes mértékben összhangban vannak.

6. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A vasútfejlesztési területen a vasút vonalvezetése nem változik, csupán a vasútrekonstrukcióval kapcsolatos fejlesztések valósulnak meg. A beruházás rendelkezik építési és környezetvédelmi engedéllyel.

A vasúti pálya teljes hosszban történő átépítése tájképi szempontból nem okoz érdemi változást. Új műtárgy nem épül, a meglévő műtárgyak felújításra kerülnek, így ebből a szempontból sem jelentkezik számottevő változás a tájképben.

A módosítás során a major területén új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, azonban a tájszerkezetre gyakorolt hatása nem jelentős, hiszen a módosítás a földhivatali nyilvántartás szerint kivett területeket érint, amelyek közvetlenül kapcsolódnak Tápiószentmárton már részben beépített különleges mezőgazdasági üzemi területeihez. Az új beépítésre szánt területet beépítésre nem szánt korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területek és közlekedési területek veszik körbe. A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet kijelöléséhez a Duna-Ipoly Nemzeti park a DINPI/678-4/2022 iktatószámú levelében járult hozzá. *(Duna-Ipoly Nemzeti park levele a dokumentáció 2. melléklete)* Tájképvédelmi szempontból a tervezett beépítés a tájképben jelentős változást nem okoz majd, a tervezett funkció, az új beépítés a szomszédos területek beépítéséhez és területhasználatához hasonló funkciók elhelyezését biztosítja.

7. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET

Dorner Földmérési Bt.
2760 Nagykáta, Ond u. 36.
Munka száma: 101/2022

a 382/2007 (XI.23.) Korm.r. 5.5 (8) bek. alapján ellenjegyzem
MVM Émász Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.)
Nyilatkozuk, hogy vezetékjogunk a változási vázrajzon / terület-
kimentésben érvényesítésre került.

Tápiószentmárton
köterület
Adatszolg. ikt. sz.: 2-692/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 0569/25 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000

Címkoordináták 0569/28 hrsz

Psz.	Y	X
1	707370	221565

Címkoordináták 0569/29 hrsz

Psz.	Y	X
1	707270	221468
2	707229	221519

PMKH Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 8.
Kelt: 2022. AUG. 29.
Iktatási szám: 860133
Érkezési szám: 56-0133-3-2022
A telekalakítást a ... számú
határozatban foglaltak szerint engedélyezem. Az
engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt
határozat véglegesítésétől számított egy évig
hatályos.
2022. SEPT. 16.
Nagykátán
Jóváírás: Erőse

Változás előtti állapot

Hrsz	Alrészlet	Terület	AK
jel	műv. ága	Min. o.	ha. m ²
1	2	3	4
0569/25	kivett major és löstálló		4.1874
Összesen:			4.1874

Változás utáni állapot

Hrsz	Alrészlet	Terület	AK
jel	műv. ága	Min. o.	ha. m ²
7	8	9	10
0569/28	kivett major		1.8792
0569/29	kivett major és löstálló		2.3083
Községi gyűjtő:			-0.0001
Összesen:			4.1874

Szolgalmi és egyéb jogok

33
vezetékjog: MVM ÉMÁSZ 36 nm VMB-186/2012 Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog 56-2137 sz. alappont

A változás akaratunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A másolat az eredetivel
mindenképpen megegyezik.
2022. SEPT. 16.

Nagykátán, 2022. július 25.

DORNER FÖLDMÉRÉSI BT.
2760 Nagykáta, Ond u. 36.
Készítő: Csérmák Gábor
Adatszolg. ikt. sz.: 2-692/2022
földmérő ig. száma: 10658

Minőséget tanúsító: Károlyi Attila
földmérő ig. száma: 7823
Ing. rend. min. száma: 1621/2000

2022. AUG. 01. nap
Nagykátán, 2022.
Záradékoló: Ing. rend. min. száma:

2. MELLÉKLET

Bélyegző DINPI (2022.01.20. 10:04:20)



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ül.sz.: DINPI/678...0.../2022.
Ü.int.: Ronyecz Zsófia
Tárgy: Tájékoztatás a Tápiószentmárton
0569/25 hrsz-ú ingatlanl kapcsolatan
Hiv.sz.: -
Mell.: Az ökológiai folyosó övezetének
korrekciója – 1 db A/4-es térkép

Dr. Udvardi János
Budapest
Lengyel utca 34-36.
1148

Tisztelt Dr. Udvardi János Úr!

A Tápiószentmárton 0569/25 hrsz-ú ingatlanl kapcsolatan 2022. január 12-én tartott egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján Igazgatóságunk az alábbi állásfoglalást adja:

A tárgyaláson elhangzottak alapján az ingatlanon lótarás tervezett, amelyhez szerszámtároló, terménytároló és raktár elhelyezése szükséges. Tekintettel arra, hogy az ingatlan Tápiószentmárton hatályos helyi építési szabályzata Má-ko jelű általános mezőgazdasági terület - korlátozott hasznosítású terület övezetbe sorolja, ahol épület elhelyezésére nem biztosít lehetőséget, a tervezett fejlesztés nem valósítható meg jelenleg.

A tárgyi ingatlan érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete, az építési korlátozás ezen övezeti besorolás és a Tápió-patak közelsége miatt került az ingatlanra. Ön a megkeresésében az ökológiai folyosó övezetének korrekcióját kezdeményezte Igazgatóságunknál az ingatlan déli, Tápió-pataktól távolabb eső részén.

A tárgyi területet a helyszínen is megvizsgáltuk, és az egyeztető tárgyaláson elhangzott kiegészítő információk alapján megállapítottuk, hogy az ökológiai folyosó övezetének korrekciója a kérelmének megfelelően lehetséges (a korrigált lehatárolást lásd a mellékletben).

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően kérjük, hogy az ingatlan kerüljön megosztásra, és az ökológiai folyosó övezetében maradó északi részt minősítsék gyepterületévé, mivel véleményünk szerint a Tápió-patak part menti területeinek védelme, az ökológiai folyosó folytonossága ezáltal biztosítható a jövőben.

Annak érdekében, hogy az ingatlan déli része beépíthető legyen, Tápiószentmárton településrendezési eszközeinek módosítása is szükséges. Igazgatóságunk elfogadhatónak tartja az ingatlan déli részének olyan építési övezetbe sorolását, ahol legfeljebb 10%-os beépítési mérték lehetséges, az ingatlan északi, ökológiai folyosó övezetbe sorolt részét azonban továbbra is Má-ko

jelű általános mezőgazdasági terület - korlátozott hasznosítású terület övezetben kérjük tartani, ahol épület elhelyezése nem lehetséges.

Kérjük állásfoglalásunk szíves tudomásul vételét!

Budapest, 2022. január 18.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából



dr. Kézdy Pál

általános igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett (garpel1@t-online.hu)

2. Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzata („HKP” – TSZMONK; Krid. azon.: 350.581905)

3. vidrat@dinpi.hu, nemetha@dinpi.hu - tájékoztatásul

4. Irattár



DINPI/678-0/2022 ÜGYIRATSZÁMÚ LEVÉL MELLÉKLETE:





Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy 60 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Kálvária utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ülsz.: DINPI/678-4/2022.

Ü.int.: Ronyecz Zsófia

Tárgy: Tájékoztatás a Tápiószentmárton
0569/25 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban

Hív.sz.: TSZ/342/2022

Györe László,
polgármester

Tápiószentmárton Nagyközség Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Tápiószentmárton	
Ezeres:	12/342-5/2022
Sorszám:	
Előadó:	
Ellátó:	

ÉRKEZETT

2022 JÚN. 03

A Tápiószentmárton 0569/25 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban 2022. május 10-én kelt megkeresésünkkel kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi állásfoglalást adja:

A tárgyi ingatlan déli, az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével nem érintett részén Igazgatóságunk hozzájárul a Kmű-2 jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet kijelöléséhez legfeljebb 20%-os beépítettséggel.

Kérjük állásfoglalásunk szíves tudomásul vételét!

Budapest, 2022. május 25.

Üdvözléssel:

Füri András
igazgató megbízásában

dr. Kézdy Pál
általános igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett („HKP” – TSZMONK; Krid. azon.: 350581905)
2. Irattár



A dokumentum elektronikus úton készült.
Dátum: 2022.06.03 11:00:43
Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kissné Irtai Henriette