TOKOD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK TÖBB RÉSZTERÜLETRE SZÓLÓ MÓDOSÍTÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG



(FORRÁS: FOTÓ - MOLNÁR CSENGE RÉKA)

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
TERVIRATOK

2022. MÁRCIUS HÓ

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT.

AZ ANYAG ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDÖTT

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT.

Irányító tervező:	MOLNÁR CSILLA okl. építészmérnök TT 01-6114
Településtervezés:	MOLNÁR CSILLA vezető településtervező
Környezetalakítás:	MÁTRAI LEVENTE okl. tájépítészmérnök, TK 01-5324
Közlekedés:	KLIMENT MIHÁLY okl. építőmérnök, Tkö 11-0238, 11-6046
Közmű:	FÖLDESNÉ T. JUDIT okl. vg. üzemm. TV 01-2497
	CSUVÁR GÁBOR okl. építőmérnök TH, TE 03-0218
Térinformatika:	MOLNÁR CSILLA okl. építészmérnök
	MEGYERI BALÁZS okl. geográfus

TARTALOMJEGYZÉK

KÖZREMŰKÖDŐK 1
TARTALOMJEGYZÉK 2
TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA 3
ELŐZMÉNYEK 5

A/ Határozattal jóváhagyandó munkarészek

A/1. HATÁROZATTERVEZET 1
1. melléklet: Tokod Nagyközség Településszerkezeti Terve …M=1:8.000 2
[Jelmagyarázat, Szelvényháló, I., II., III., IV., V., VI. számú tervlapok]
2. melléklet: TOKOD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA 3
3. melléklet: VÁLTOZÁSOK 4
3.1. melléklet: Változások bemutatása M=1:20.000 4
3.2. melléklet: VÁLTOZÁSOK LEÍRÁSA 5
4. melléklet: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE 7
5. melléklet: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IZAZOLÁSA 8
6. melléklet: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE 54

B/ Rendelettel jóváhagyandó munkarészek

B/1. RENDELETTERVEZET 1
1. melléklet: Tokod Nagyközség Szabályozási Terve – Jelmagyarázat 6
2. melléklet: Tokod Nagyközség Szabályozási Terve – Szelvényháló 7
3. melléklet: Tokod Nagyközség Belterületi Szabályozási Terve M=1:2000 8
[1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 számú tervlapok]
4. melléklet: Tokod Nagyközség Külterületi Szabályozási Terve M=1:8.000 9
[I, II, III, IV, V, VI számú tervlapok]
5. melléklet: Építési övezetek paraméterei 10
6. melléklet: Övezetek paraméterei 11
7. melléklet: Sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok 12

C/ Alátámasztó munkarészek

C/1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE 1
C/2. SZAKÁGI JAVASLATOK 19
C/3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK 34
C/4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK 45
C/5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK 54
C/6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA 55
C/7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 57
C/8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 81
C/9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÁTTEKINTÉS 82

D/ Terviratok*

D/1. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZABÁLYZAT 1
D/2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS 2
D/3. LAKOSSÁGI FÓRUM JEGYZŐKÖNYVE 3
D/4. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS 4
D/5. ELŐZETES VÉLEMÉNYEK 5
D/6. KÖRNYEZETI VIZSGÁLATRA ÉRKEZETT ELŐZETES VÉLEMÉNYEK 6
D/7. ADATSZOLGÁLTATÁSOK 7

Környezeti értékelés /Önálló dokumentum/

* CD-n szereplő munkarész

TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A tervezési terület Tokod nagyközség több részterülete.



Forrás: Földhivatali alaptérkép (adatszolgáltatási sorszám: 1713)

A közigazgatási határ kék színnel jelölve.

Részterületekre vonatkozó tervezési területek piros színnel jelölve.

A tervezési terület részterületekre is vonatkozik, amelyek rövid megnevezése az alábbiakban felsorolásra kerül:

- Ma. Alaptérképi változások felülvizsgálata (Ma1. – Ma9.)
- Mt. Területrendezési tervvel való összhang megteremtéséhez kapcsolódó módosítások
- Ms. Sajátos jogintézmények újragondolása
- Me. Egyéb általános módosítások
- M1. Üveggyári lakóterületfejlesztés újragondolása a 10 sz. főút mentén
- M2. Dózsa György utca és Bacsányi utca végén található lakóterületfejlesztés újragondolása
- M3. Dózsa György utca mentén a 2650/1 hrsz.-ú ingatlanon új lakóterületfejlesztés kijelölése

M4. Únyi-patak és Széchenyi István utca közötti lakóterületfejlesztés esetén a tömbbelső feltárások törlése
M5. Únyi-patak mentén a 7376/9 hrsz.-ú ingatlanon keresztül vezető vízfolyás geodéziai bemérés alapján történő feltüntetése
M6. Tervezett Vásártér és környezetének újragondolása:
  M6/a. Tervezett Vásártér területének átsorolása településközpont területek közé
  M6/b. Tervezett Vásártér területe mögötti tömbbelső lakóterületfejlesztés elképzelésének újragondolása
M7. Üveggyári lakótelep melletti kisvárosias lakóterület fejlesztés helyett nagyvárosias garázsterület kijelölése
M8. Az Únyi-patak mentén elhelyezkedő 7375 hrsz.-ú ingatlan általános mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterületek közé történő átsorolása
M9. Sashegyi út és iparvasút közötti gazdasági terület egy tömbjében a tervezett tömbfeltáróút törlése
M10. A HÉSZ 26. § (2) bekezdésének törlése
M11. Az Arany János utca folytatásában tervezett lakóterület-fejlesztéshez kapcsolódó tömbbelső feltáró út nyomvonalának módosítása
M12. Az alábányászottsággal érintett ingatlanok újragondolása a 41/2019. (II. 25.) önkormányzati határozat alapján
M13. Ebszőnybányától keletre elhelyezkedő két terület azonos lakossági igény alapján történő újragondolása:
  M13/a. A 3613/1 és 3613/2 hrsz.-ú ingatlanokon kijelölt területfelhasználások újragondolása
  M13/b. A különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület és kapcsolódó védelmi rendeltetésű erdőterület újragondolása
M14. Sashegyi út mellett hrsz. 036/2 ingatlan déli részén kialakult állapotnak megfelelően, geodéziai bemérés alapján különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület kijelölése
M15. A 044/2-3 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez kapcsolódó módosítások
  M15/a. A fejlesztési terület megközelítését biztosító külterületi út rendezése
  M15/b. A 044/2-3 hrsz.-ú ingatlanok különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe történő átsorolása kertes mezőgazdasági területből
M16. A 5940/1 hrsz.-ú ingatlanon jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület bővítési lehetőségének biztosítása
M17. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs fejlesztési lehetőség biztosítása a Tokodi pincék területén (hrsz.: 6479 és 6480)
M18. A Tokodi pincék területén a 6739/1-3 hrsz.-ú ingatlanok átsorolása korlátozott használatú általános mezőgazdasági területből a kertes mezőgazdasági területek közé
M19. A hatályos terven kijelölt zöldterületek (közparkok – Zkp és közkertek – Zkk) egységesen a közkertek (Zkk) közé kerüljenek átsorolásra
M20. Lakóterületek esetén az építés feltételénél a teljes közművesítettség újragondolása
M21. A Kossuth Lajos és Táncsics Mihály utcák sarkán található 272 és 274/6 hrsz.-ú ingatlanok lakóterületen belüli övezeti besorolásának (Lke-1 és Lke-3) rendezése
  > A partneri egyeztetésre érkezett lakossági kérés egy már nem hatályos szabályozási tervlap alapján került megfogalmazásra, amely egy már korábbi módosítás kapcsán rendezésre került.

(A dokumentációban a fent felsorolt módosítások az "Mx." jelöléssel kerültek be, a könnyebb értelmezhetőség kedvéért.)
A törlésre került módosítások szürke jelölést kaptak és a tervmódoítás további anyagrészeiben nem kerülnek elemzésre.

ELŐZMÉNYEK

Tokod Nagyközség Önkormányzata megbízásából a VÁTI Városépítési Kft. készítette el Tokod Nagyközség Településrendezési Eszközeinek több részterületre szóló módosítását.

Tokod Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: az Eljr.) 29. §-a szerint, 6/2017. (III. 31.) önkormányzati rendeletével megalkotta Tokod Nagyközség Partnerségi Egyeztetés Szabályzatát.

A tervezési munka a 42/2020. (VI. 15.) Polgármesterének határozatával meghozott Településfejlesztési Döntés alapján kezdődött meg.

A feladat Tokod Nagyközség 101/2013. (IX. 9.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének, valamint 9/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelettel megalkotott Helyi Építési Szabályzatának több részterületre szóló módosítására vonatkozik. A feladat részét képezte – az Eljr. tartalmi követelményei alapján – az alátámasztó munkarészek, valamint a környezeti értékelés kidolgozása.

Az Eljr. teljes eljárásra vonatkozó irányelveit követve, 2020 októberében előzetes tájékoztató került kiküldésre az államigazgatási szervek, az érintett területi, illetve települési önkormányzatok, valamint a partnerségi szabályzat szerinti partnerek felé.

A dokumentumok kidolgozása során Tokod Nagyközség Önkormányzatával folyamatos egyeztetés történt, így a módosító javaslatok megismerhetővé váltak az Önkormányzat számára. Ezzel megteremtődött annak lehetősége, hogy a szakhatósági egyeztetésre már koherens, a fejlesztési elképzelések alapján összeállt, a Megbízó véleményét tükröző anyag kerüljön. A tervlapok az Eljr. 6. mellékletének jelmagyarázata szerint készültek.

Jelen dokumentáció az Eljr. 38. §-a szerinti Véleményezési anyag, amely az Eljr. tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával, Tokod Nagyközség Főépítészének tartalomra vonatkozó írásos Feljegyzése szerint készült el, és a teljes eljárás figyelembevételével kerül véleményeztetésre az Eljr. 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek, a megyei és a szomszédos települési önkormányzatok, valamint a partnerek bevonásával.

Az anyag az Eljr. tartalmi és formai elemeit követi, Tokod Nagyközség Főépítészének tartalomra és részletezettségre vonatkozó írásos feljegyzése szerint készült el. A Főépítész – Tokod Nagyközség Településfejlesztési Koncepciójához 2012. szeptemberében elfogadott Megalapozó Vizsgálatot változatlan tartalommal elfogadta, annak megismétlését, kiegészítését nem tartotta szükségesnek.

A tervlapok az 1713 adatszolgáltatási sorszámon kapott állami alapadatok felhasználásával, az Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott digitális alaptérképre készültek.

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZATTERVEZET

Kivonat

Tokod Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. … napján
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

…/2022. (… . … .) Képviselő-testületi határozat
Tokod Nagyközség
101/2013. (IX. 9.) önkormányzati határozattal elfogadott
Településszerkezeti Tervének módosításáról

Tokod Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, az Étv. 9/B. § a) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következő határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület Tokod Nagyközség – 101/2013. (IX. 9.) Kt. határozattal elfogadott – Településszerkezeti Tervét a következő mellékletek szerint módosítja.
   - 1. melléklet Tokod Nagyközség Településszerkezeti Terve M=1:8.000
     [Jelmagyarázat, Szelvényháló, I., II., III., IV., V., VI. számú tervlapok]
   - 2. melléklet Tokod Nagyközség Településszerkezeti Tervi leírásának módosítása
   - 3. melléklet Változások
     - 3.1. melléklet Változások bemutatása M=1:20.000
     - 3.2. melléklet Változások leírása
   - 4. melléklet A település területi mérlege
   - 5. melléklet A területrendezési tervvel való összhang igazolása
   - 6. melléklet A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

2. Jelen határozat 2022. …-n lép hatályba.

Határidő: azonnal
Felelős: Bánhidi László polgármester

K.M.F.

Bánhidi László sk.
polgármester

Garaguly Tibor sk.
jegyző

A kiadvány hiteléül felelős:

1. melléklet a …/2022. (… . … .) Kt. határozathoz

TOKOD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:8.000

[Jelmagyarázat, Szelvényháló, I., II., III., IV., V., VI. számú tervlapok]

TOKOD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
JELMAGYARÁZAT

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Ln-ltp — Nagyvárosias lakótelep terület
- Ln-g — Nagyvárosias garázsterület
- Lk — Kisvárosias lakóterüle
- Lke — Kertvárosias lakóterület
- Lf — Falusias lakóterüle
- Vt — Településközpont terület
- Gksz — Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Gip — Ipari terület
- K-Cp — Különleges crosspálya terület
- K-Id — Különleges idegenforgalmi terület
- K-Ke — Különleges kertészeti terület
- K-Km — Különleges közműterület
- K-Pi — Különleges pinceterület
- K-Re — Különleges rekreációs terület
- K-Rp — Különleges régészeti park
- K-Sp — Különleges sportterület
- K-T — Különleges temetőterület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Közúti közlekedési terület
- KÖk — Kötöttpályás közlekedési terület - vasútterület
- Zkk — Zöldterület - közkert
- Ev — Védelmi rendeltetésű erdőterület
- Eg — Gazdasági rendeltetésű erdőterület
- Má — Általános mezőgazdasági terület
- Mko — Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület
- Mk — Kertes mezőgazdasági terület
- V — Vízgazdálkodási terület
- Kb-Ke — Különleges kertészeti terület
- Kb-Lo — Különleges lovastanya terület
- Kb-Mü — Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- Kb-Re — Különleges rekreációs terület

HATÁRELEMEK

- Közigazgatási határ
- Meglévő, megmaradó belterületi határ
- Meglévő, megszűnő belterületi határ
- Tervezett belterület határ

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS ELEMEI

- Országos főút
- Országos mellékút
- Meglévő helyi gyűjtőút
- Tervezett helyi gyűjtőút
- Meglévő fontosabb szintbeni közúti csomópont
- Tervezett fontosabb szintbeni közúti csomópont
- Meglévő szintbeni vasúti kereszteződés
- Tervezett kerékpárút tengelye
- Túraútvonalak és gyalogutak tengelye

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Szintvonal
- Vasút tengelye
- Iparvasút tengelye
- Geodéziailag nem bemért, alaptérképen nem szereplő épület
- V — Ivóvíz gerincvezeték nyomvonla (meglévő)
- SZ — Szennyvíz gerincvezeték nyomvonla (meglévő)
- Ek132 — Villamosenergia főelosztó hálózat 132 kV (tervezett)
- Ek120 — Villamosenergia főelosztó hálózat 120 kV (meglévő)
- Ek35 — Villamosenergia elosztó hálózat 35 kV (meglévő)
- Ek20 — Villamosenergia elosztó hálózat 20 kV (meglévő)
- Gfk — Középnyomású elosztó gáz gerincvezeték (meglévő)
- Tta — Optikai gerincvezeték - föld alatt (meglévő)
- Vízműkút
- SZÁ — Szennyvízátemelő
- VT — Villamosenergia transzformátor állomás
- Adótorony (tervezett)

JOGSZABÁLYOK ÁLTAL MEGHATÁROZOTTI ELEMEK

- Védőterület, védőhatár, védősáv határ
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőidom
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet
- Vízfolyások parti sávja
- Világörökség várományos helyszín határa
- Világörökség várományos helyszín védőzónája
- Műemlék épület
- Műemlék épület telke
- Műemléki környezet határa
- 2641 — Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- Helyi védett egyedi érték telek
- Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (NATURA 2000)
- Országos Ökológiai Hálózat - Ökológiai folyosó övezete
- Ex lege védett földvár
- Tájképvédelmi terület övezete
- Barlangok felszíni védőövezete
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- Egykori bányatelek határa
- Felszínmozgás veszélyes terület határa (földtani veszélyforrás)

INTÉZMÉNYEK

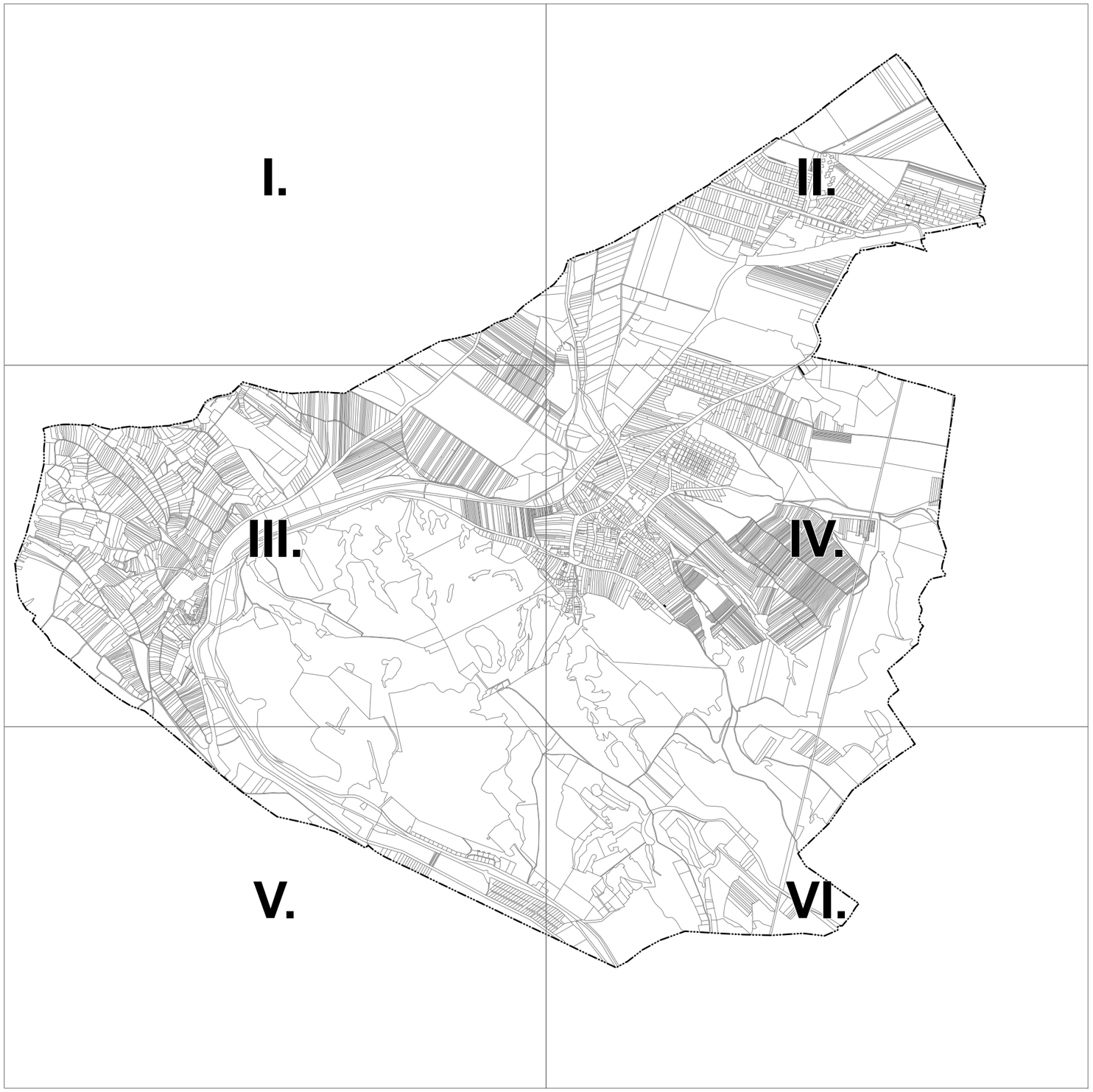
- Igazgatási központ
- Oktatási központ
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Egészségügyi központ
- Sport központ
- Temető
- VÁ — Vasútállomás

1. melléklet a 101/2013. (IX. 9.) Kt. határozathoz

.../2022. (... . ... .) Kt. határozattal módosítva

TOKOD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - SZELVÉNYHÁLÓ
M=1:25 000

TSZT-SZ



Várostervezés:
Molnár Csilla
okl. építészmérnök
TT 01-6114

Környezetalakítás:
Mátrai Levente
okl. tájépítészmérnök
TK 01-5324

Közlekedés:
Kliment Mihály
okl. építőmérnök
Tkö 11-0238

Vízi közmű:
Földesné Thurn Judit
okl. vg. üzemmérnök
TV 01-2497

Energia közmű és Hírközlés:
Csuvár Gábor
okl. építőmérnök
TE, TH 03-0218

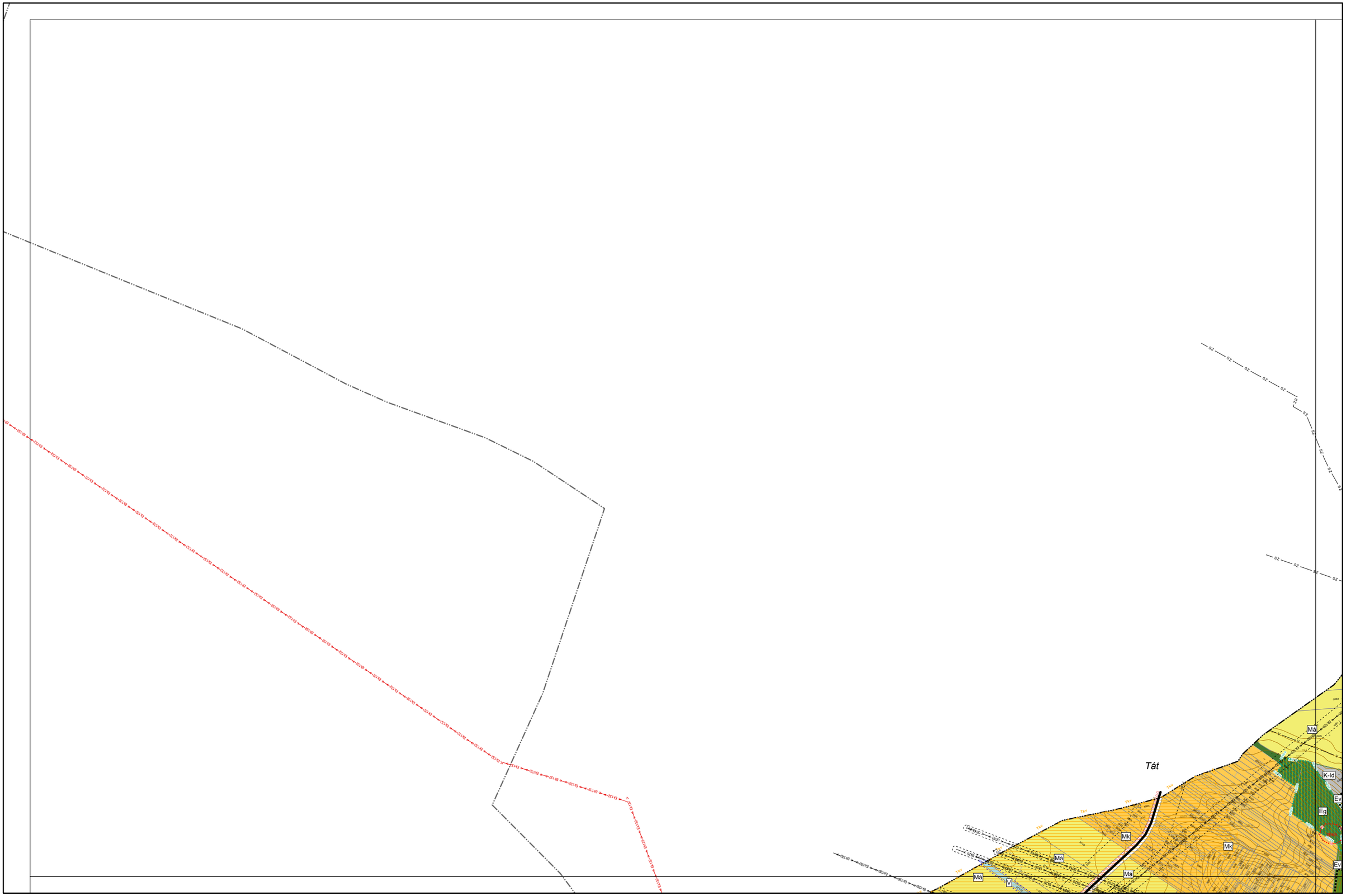
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

Városépítési Kft.

1. melléklet a 101/2013. (IX. 9.) Kt. határozathoz

TOKOD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
M = 1:8 000

I. II.
III.



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

3/2018. (I. 29.), valamint .../2022. (... . ... .) Kt. határozatokkal módosítva

Városépítési Kft.

1. melléklet a 101/2013. (IX. 9.) Kt. határozathoz

TOKOD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
M = 1:8 000

I. **II.** IV.



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

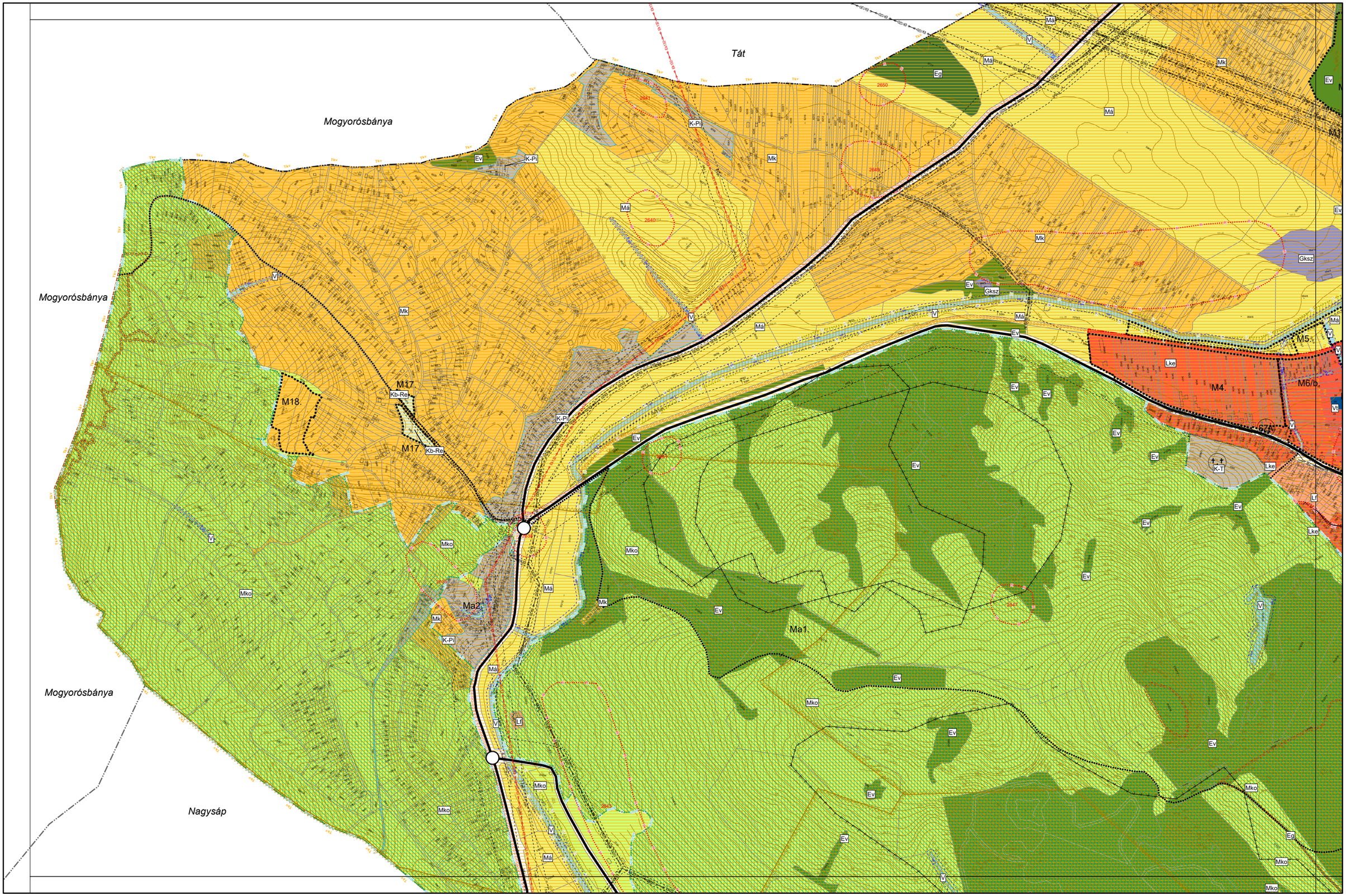
3/2018. (I. 29.), valamint .../2022. (... . ... .) Kt. határozatokkal módosítva

Városépítési Kft.

1. melléklet a 101/2013. (IX. 9.) Kt. határozathoz

TOKOD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
M = 1:8 000

I.
III. IV.
V.



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

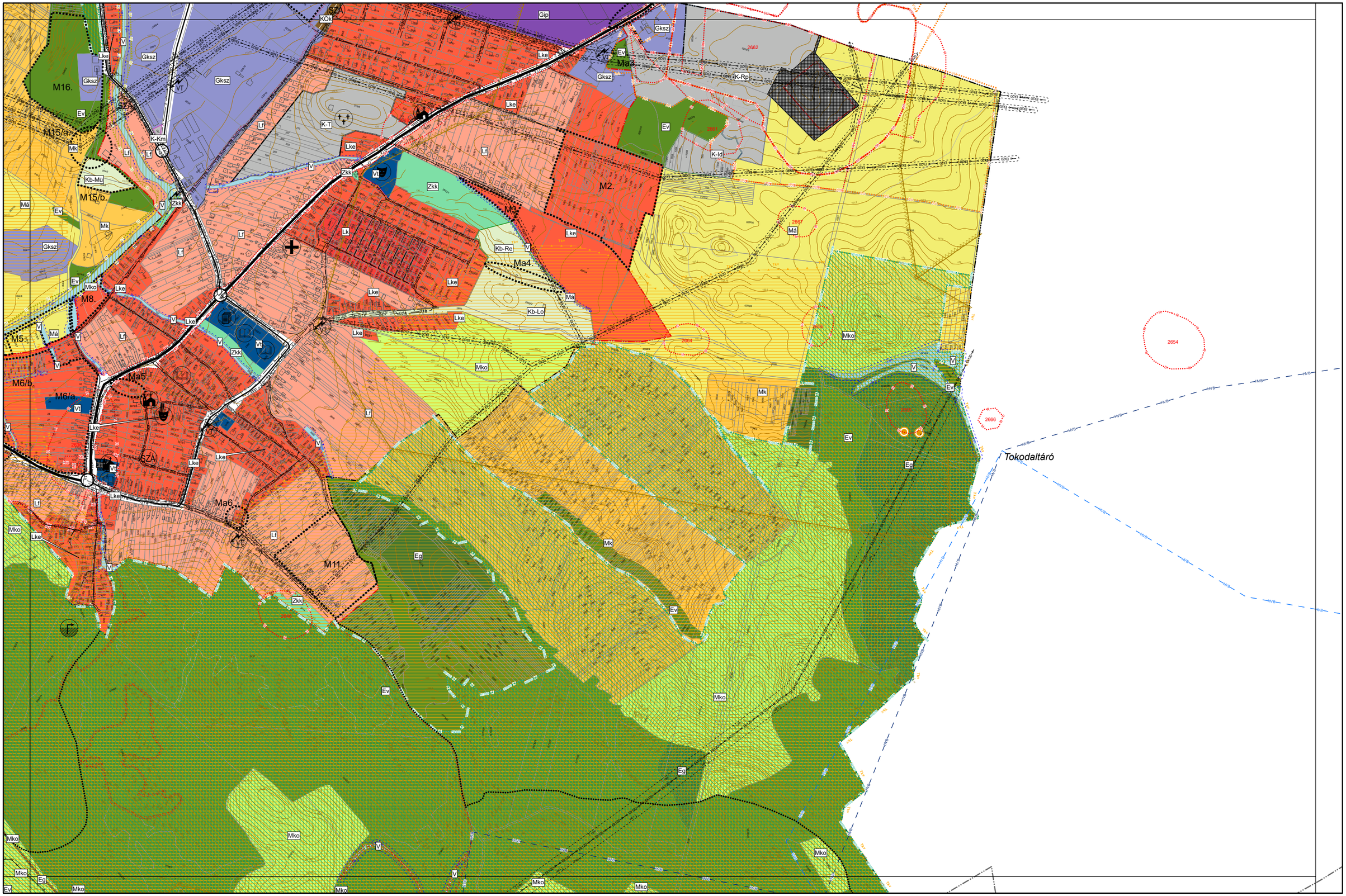
3/2018. (I. 29.), valamint .../2022. (... . ... .) Kt. határozatokkal módosítva

Városépítési Kft.

1. melléklet a 101/2013. (IX. 9.) Kt. határozathoz

TOKOD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
M = 1:8 000

II.
III. **IV.**
VI.



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

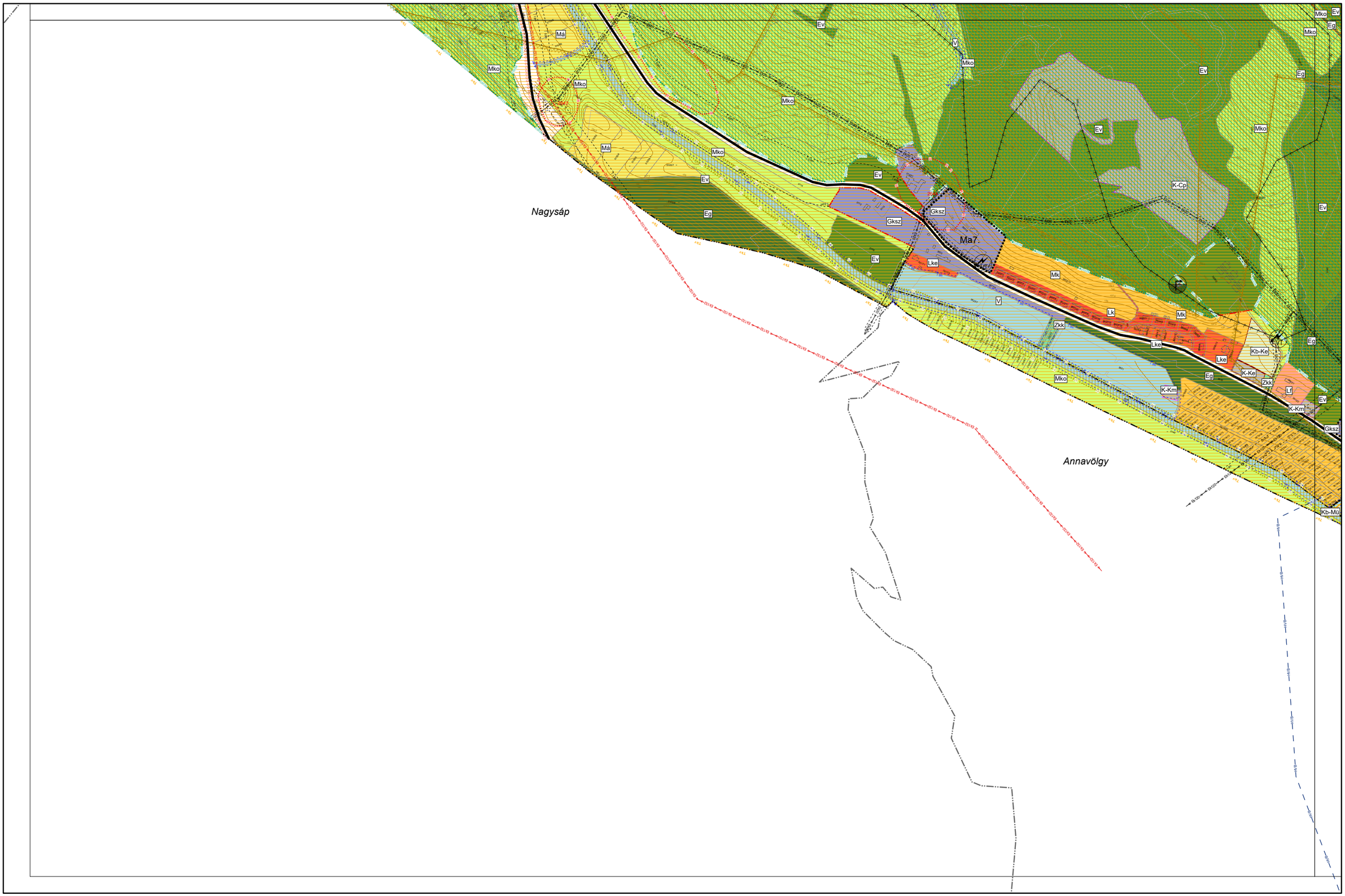
3/2018. (I. 29.), valamint .../2022. (... . ... .) Kt. határozatokkal módosítva

Városépítési Kft.

1. melléklet a 101/2013. (IX. 9.) Kt. határozathoz

TOKOD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
M = 1:8 000

III.
V. VI.



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

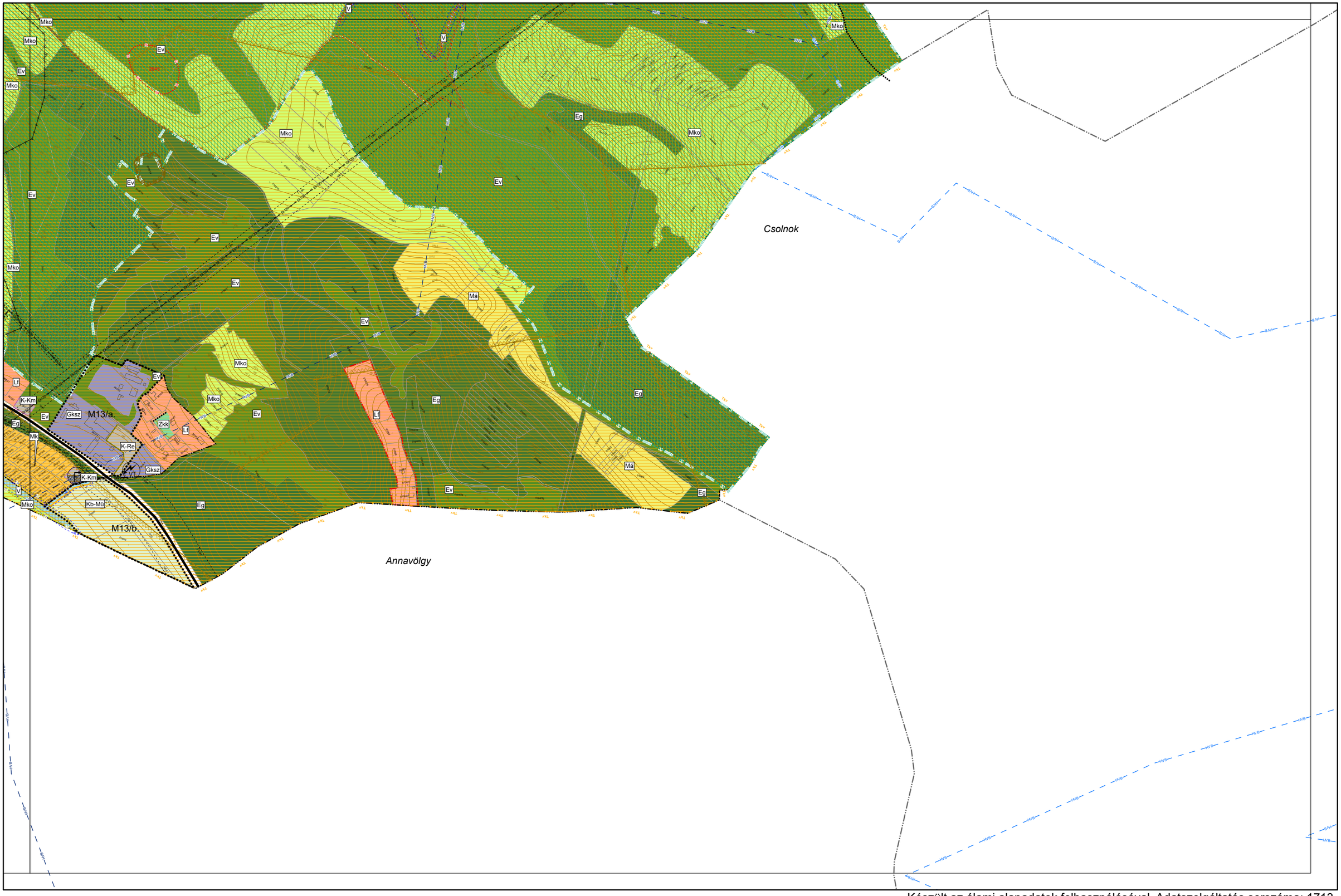
3/2018. (I. 29.), valamint .../2022. (... . ... .) Kt. határozatokkal módosítva

Városépítési Kft.

1. melléklet a 101/2013. (IX. 9.) Kt. határozathoz

TOKOD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
M = 1:8 000

IV.
V. **VI.**



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

3/2018. (I. 29.), valamint .../2022. (... . ... .) Kt. határozatokkal módosítva

Városépítési Kft.

2. melléklet a …/2022. (… . … .) Kt. határozathoz

TOKOD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Kiegészítések piros színnel jelölve
~~Tölések áthúzással és zöld alászínezéssel jelölve~~

……

5. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

(1) ……

a) lakóterületek:

aa) nagyvárosias lakótelep területe [Ln-ltp],

ab) nagyvárosias garázsterület [Ln-g],

a~~b~~c) kisvárosias lakóterület [Lk],

a~~c~~d) kertvárosias lakóterület [Lke], valamint

a~~d~~e) falusias lakóterület [Lf].

……

d) különleges területek:

……

de) pinceterület [K-Pi],

df) rekreációs terület [K-Re]

d~~f~~g) régészeti park [K-Rp],

d~~g~~h) sportterület [K-Sp],

d~~h~~i) temetőterület [K-T].

~~di) vásártér [K-Vá],~~

(2) ……

a) lakóterületek:

aa) nagyvárosias lakótelep terület [Ln-ltp] 3,0

ab) nagyvárosias garázsterület [Ln-g] 1,0

a~~b~~c) kisvárosias lakóterület [Lk] 1,5

a~~c~~d) kertvárosias lakóterület [Lke] 0,6

a~~d~~e) falusias lakóterület [Lf] 0,5

……

d) különleges területek:

……

df) rekreációs terület [K-Re] 0,6

d~~f~~g) régészeti park [K-Rp] 2,0

d~~g~~h) sportterület [K-Sp] 1,5

d~~h~~i) temetőterület [K-T] 0,6

~~di) vásártér [K-Vá] ..... 1,5~~

6. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

(1) ……

a) közlekedési és közműterületek ~~[KÖu, KÖk],~~

aa) közúti közlekedési terület [KÖu],

ab) kötöttpályás közlekedési terület - vasútterület [KÖk],

b) zöldterületek - közkert [~~Zkp,~~ Zkk],

3. melléklet a …/2022. (… . … .) Kt. határozathoz

VÁLTOZÁSOK

3.1. melléklet: VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA M=1:20.000

3.1. melléklet a .../2022. (... . ... .) Kt. határozathoz

Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA
M=1:20 000

TSZT-V



Városterv ezés:
Molnár Csilla
okl. építészmérnök
TT 01-6114

Környezetrendezés:
Mátrai Levente
okl. tájépítészmérnök
TK 01-5324

Közlekedés:
Kliment Mihály
okl. építőmérnök
Tkö 11-0238

Vízi közmű:
Földesné Thurn Judit
okl. vg. üzemmérnök
TV 01-2497

Energia közmű és Hírközlés:
Csuvár Gábor
okl. építőmérnök
TE, TH 03-0218

Városépítési Kft.

3.2. melléklet: VÁLTOZÁSOK LEÍRÁSA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOSULÁSOK

VÁLTOZÁS SORSZÁMA	HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS 101/2013. (IX. 9.) KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS .../2022. (... . ... .) KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	
V1.	Ln-ltp	nagyvárosias lakótelep területe	Ln-g	nagyvárosias garázsterület
V2.	Lk	kisvárosias lakóterület	Ln-g	nagyvárosias garázsterület
V3.	Ln-ltp	nagyvárosias lakótelep területe	Lk	kisvárosias lakóterület
V4.	Lf	falusias lakóterület	Lke	kertvárosias lakóterület
V5.	Zkp, Zkk	zöldterületek	Lke	kertvárosias lakóterület
V6.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	Lke	kertvárosias lakóterület
V7.	Má	általános mezőgazdasági terület	Lke	kertvárosias lakóterület
V8.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	Lf	falusias lakóterület
V9.	Lke	kertvárosias lakóterület	Vt	településközpont terület
V10.	K-Vá	különleges beépítésre szánt vásártér	Vt	településközpont terület
V11.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	Vt	településközpont terület
V12.	K-Km	különleges beépítésre szánt közműterület	Gksz	kereskedelmi, szolgáltató terület
V13.	KÖu	közúti közlekedési terület	Gksz	kereskedelmi, szolgáltató terület
V14.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	Gksz	kereskedelmi, szolgáltató terület
V15.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	K-Id	különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület
V16.	Gksz	kereskedelmi, szolgáltató terület	K-Re	különleges beépítésre szánt rekreációs terület
V17.	Lke	kertvárosias lakóterület	V	vízgazdálkodási terület
V18.	K-Pi	különleges beépítésre szánt pinceterület	V	vízgazdálkodási terület
V19.	Má	általános mezőgazdasági terület	V	vízgazdálkodási terület
V20.	Mko	korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	V	vízgazdálkodási terület
V21.	Kb-Lo	különleges beépítésre nem szánt lovastanya területe	Kb-Re	különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület
V22.	Mk	kertes mezőgazdasági terület	Kb-Re	különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület
V23.	Kb-Re	különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	Kb-Lo	különleges beépítésre nem szánt lovastanya területe
V24.	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület	Kb-Mü	különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület
V25.	Mk	kertes mezőgazdasági terület	Kb-Mü	különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület
V26.	Lke	kertvárosias lakóterület	KÖu	közúti közlekedési terület
V27.	Gip	ipari terület	KÖu	közúti közlekedési terület
V28.	Ln-ltp	nagyvárosias lakótelep területe	Zkk	zöldterületek - közkert
V29.	Lk	kisvárosias lakóterület	Zkk	zöldterületek - közkert
V30.	Lke	kertvárosias lakóterület	Zkk	zöldterületek - közkert
V31.	Lf	falusias lakóterület	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület
V32.	Gksz	kereskedelmi, szolgáltató terület	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület
V33.	K-Km	különleges beépítésre szánt közműterület	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület

V34.	Mk	kertes mezőgazdasági terület	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület
V35.	Má	általános mezőgazdasági terület	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület
V36.	Mko	korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület
V37.	Mko	korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület	Mk	kertes mezőgazdasági terület
V38.	Mk	kertes mezőgazdasági terület	Má	általános mezőgazdasági terület
V39.	Má	általános mezőgazdasági terület	Mko	korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület

4. melléklet a …/2022. (… . … .) Kt. határozathoz

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználás jele	Terület (ha)	Területi megoszlás
Ln-ltp	~~2,38~~ 0,53	~~0,16~~ 0,04 %
Ln-g	~~0,40~~ 0,53	~~0,03~~ 0,04 %
Lk	~~4,94~~ 4,85	0,33 %
Lke	~~99,32~~ 99,77	~~6,66~~ 6,69 %
Lf	~~61,20~~ 61,29	~~4,10~~ 4,11%
Vt	~~10,80~~ 11,74	~~0,72~~ 0,79 %
Gksz	~~84,77~~ 84,81	5,69%
Gip	~~33,05~~ 33,01	~~2,22~~ 2,21 %
K-Sp	2,77	0,19%
K-T	6,37	0,43%
K-Id	~~2,12~~ 2,14	0,14%
K-Pi	~~9,76~~ 9,71	0,65%
~~K-Vá~~	~~0,38~~	~~0,03%~~
K-Cp	8,77	0,59%
K-Km	~~0,75~~ 0,42	~~0,05~~ 0,03 %
K-Rp	10,32	0,69%
K-Ke	0,23	0,02%
K-Re	0,42	0,03 %
KÖu	~~28,32~~ 28,35	1,90%
KÖk	11,68	0,78%
~~Zkp,~~ Zkk	~~5,05~~ 6,58	~~0,34~~ 0,44 %
Ev	~~292,66~~ 291,62	~~19,63~~ 19,56 %
Eg	106,15	7,12%
Mk	~~187,91~~ 188,10	~~12,60~~ 12,62 %
Má	~~156,90~~ 156,28	~~10,52~~ 10,48 %
Mko	~~337,94~~ 336,56	~~22,67~~ 22,58 %
V	~~17,44~~ 17,80	~~1,17~~ 1,19 %
Kb-Re	~~1,31~~ 1,76	~~0,09~~ 0,12 %
Kb-Lo	~~3,67~~ 3,66	0,25%
Kb-Mü	~~2,84~~ 3,98	~~0,19~~ 0,27 %
Kb-Ke	0,76	0,05%
Összesen	**1490,95**	**100,00%**

* …/2022. (… . … .) Kt. határozattal módosított érték

5. melléklet a …/2022. (… . … .) Kt. határozathoz

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: az Eljr.) 4.§ (2) bekezdése kimondja:

*„(2) A **településrendezési eszközök** a **területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek**."*

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: az Trtv.) 7.§ (1) bekezdése kimondja:

*„(1) Az egyes térségekben a területfelhasználásra, **az ország településein** a településképi követelményekre és **az építésre vonatkozó szabályokat** a 3. §-ban foglalt rendelkezésekre is tekintettel **e törvény rendelkezéseivel összhangban kell kialakítani**."*

Az Eljr. 4. melléklete a településszerkezeti terv tartalmi követelményeként írja elő a területrendezési tervvel való összhang igazolását.

Jelen településrendezési eszköz-módosítás területrendezési tervvel való összhangját az alábbi három jogszabály vizsgálatával kell bemutatni:

- A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, (továbbiakban: Trtv.)
- *A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: 9/2019. MvM rendelet), valamint
- Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) KGy rendelete. (továbbiakban: KEMTrT)

Tokod nagyközség teljes közigazgatási területre kiterjedő Településszerkezeti Tervi összhangját az alábbiakban felsorolt, Tokod nagyközség területét érintő megyei területfelhasználási kategóriákkal, valamint országos és megyei övezetekkel vizsgáltuk.

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS / TÉRSÉGI ÖVEZET MEGNEVEZÉSE	LEHATÁROLÁS ALAPJA: TERVLAP, VAGY ADATSZOLGÁLTATÁS	A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET ÉRINTI / NEM ÉRINTI
MEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK		
Erdőgazdálkodási térség	KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Mezőgazdasági térség	KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Vízgazdálkodási térség	KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Települési térség	KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Sajátos területfelhasználású térség	KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
ORSZÁGOS ÖVEZETEK		
Ökológiai hálózat magterületének övezete Trtv 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság)	NEM ÉRINTI
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Trtv. 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság)	ÉRINTI
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete Trtv. 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság)	NEM ÉRINTI
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Trtv. 3/2. melléklete	adatszolgáltatás (FÖMI)	NEM ÉRINTI
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete 9/2019. MvM rendelet 1. melléklete	adatszolgáltatás (FÖMI)	ÉRINTI
Erdők övezete Trtv. 3/3. melléklete	adatszolgáltatás* (Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály)	ÉRINTI

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete 9/2019. MvM rendelet 2. melléklete	adatszolgáltatás (FÖMI)	ÉRINTI
Tájképvédelmi terület övezete 9/2019. MvM rendelet 3. melléklete	adatszolgáltatás (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság)	ÉRINTI
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete Trtv. 3/4. melléklete	korábbi adatszolgáltatás (KEMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály)	ÉRINTI
Vízminőség-védelmi terület övezete 9/2019. MvM rendelet 4. melléklete	adatszolgáltatás (Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)	ÉRINTI
Nagyvízi meder övezete 9/2019 MvM rendelet 5. melléklete	adatszolgáltatás (Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)	NEM ÉRINTI
VTT tározók övezete 9/2019. MvM rendelet 6. melléklete	adatszolgáltatás (Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)	NEM ÉRINTI
Honvédelmi és katonai célú terület övezete Trtv. 3/5. melléklete	adatszolgáltatás (honvédelemért felelős miniszter)	NEM ÉRINTI
MEGYEI ÖVEZETEK		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete KEMTrT 3.9. melléklete	adatszolgáltatás (PKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály, Bányafelügyeleti Osztály)	ÉRINTI
Rendszeresen belvízjárta terület övezete**	KEMTrT nem rögzítette	NEM ÉRINTI
Tanyás területek övezete**	KEMTrT nem rögzítette	NEM ÉRINTI
Földtani veszélyforrás terület övezete KEMTrT 3.10. melléklete	adatszolgáltatás***	ÉRINTI
Településhálózat egyedi övezetei – Térszervező települések övezete /Térségi szerepű térszervező város/ KEMTrT 3.11.1. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI
Településhálózat egyedi övezetei – Térségi együttműködések övezete /Tát és térsége/ KEMTrT 3.11.2. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI
Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei – Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség KEMTrT 3.12. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI
Natúrpark – szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei - Gerecse Natúrpark KEMTrT 3.13. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI
Majorsági táj övezete KEMTrT 3.14. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI
Kertes vegyes használatú területek övezetei – Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete KEMTrT 3.15.1. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI
Kertes vegyes használatú területek övezetei – Zsugorodó kertes területek övezete KEMTrT 3.15.2. melléklete	KEMTrT övezeti tervlapja	ÉRINTI

* Adat forrása: http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely
** KEMTrT által nem rögzített övezet
*** Adat forrása: Országos Felszínmozgás Kataszter

A továbbiakban kizárólag a táblázat szerint érintett térségi területfelhasználásokat és övezeteket tekintjük át.

MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (TRTV.)

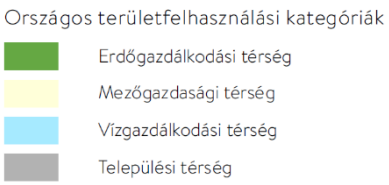
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) alkalmazási kötelezettséget ír elő a településrendezési eszközök készítésénél:

> *„E törvény rendelkezéseit alkalmazni kell a megyei területrendezési terv, a településfejlesztési terv, településrendezési terv és a településképi rendelet készítése és elfogadása során.” [Trtv.: 3. § (1)]*

Az Ország Szerkezeti Terve – Országos területfelhasználási kategóriák



Forrás: Trtv. Az Ország Szerkezeti Terve



Forrás: E-TÉR

Az Ország Szerkezeti Terve szerint Tokod nagyközség teljes közigazgatási területe az erdőgazdálkodási- , a mezőgazdasági-, a vízgazdálkodási- és a települési térség országos területfelhasználási kategóriáit érinti.

A Trtv. kimondja:

> *„10.§ (1) Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül **a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során***
> *a) az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;*
> *b) a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;*
> *c) a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni.*
> *(2) A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.*
> *(3) Az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületet, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területet, egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területet a megyei területrendezési tervben sajátos területfelhasználású térségbe kell sorolni. A sajátos területfelhasználású térségbe sorolt országos területfelhasználási kategória területét az (1) bekezdés szerinti számításnál figyelmen kívül kell hagyni.” [Trtv. 10. § (1)-(3)]*

Az országos területfelhasználási kategóriák igazolását a Tervezőknek **nem kell elvégezni, mivel az arra vonatkozó szabályoknak a megye területére vetítve kell teljesülniük**.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

> *„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 alkalmazni**, ha a c) pont szerinti **meglévő beépítésre szánt terület** – tervezett rendeltetésnek megfelelő – **igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene** annak várható költsége miatt.*
*(3) **Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni**. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település **arra alkalmas más területén kell kijelölni**.„ [Trtv. 12. §]*



Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére számos helyen sor került jelen tervmódosítás során, amelyek területi lehatárolásának bemutatására bal oldalt kerül sor:

Forrás: Új beépítésre szánt területek

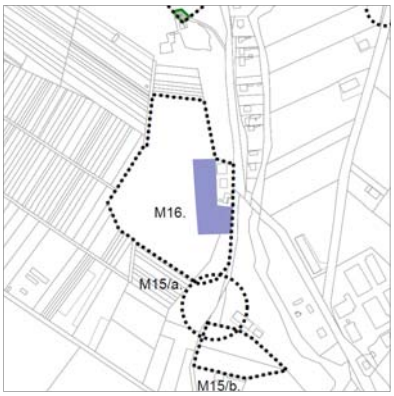
Az új beépítésre szánt területek a következő módosításokhoz kötődően kerültek kijelölésre: Ma3., Ma8., M1., **M3.**, **M8.**, M11., M13/a., M14. és **M16.**. A felsorolt módosítások közül főképp a **kivastagított** három helyhez köthetők, amelyek az alábbiakban kiemelésre kerültek:



M3. módosítás (Z > Lke)



M8. módosítás (Má > Lke)



M16. módosítás (Ev > Gksz)

Gazdasági és különleges új beépítésre szánt terület kijelölésére két területfelhasználási típus kapcsán került sor: kereskedelmi, szolgáltató terület [Gksz] esetén az Ma3., Ma8., M13/a. és M16. módosításoknál; illetve idegenforgalmi terület [K-Id] kapcsán az M14. módosításnál.
Egyéb új beépítésre szánt terület kijelölésére három területfelhasználási típus kapcsán került sor: kertvárosias lakóterület [Lke] esetén az M1., M3., M8. módosításoknál; falusias lakóterület [Lf] kapcsán az M11. módosításnál; illetve településközpont terület [Vt] esetén az M1. módosításnál.

Kijelölt <u>új beépítésre szánt gazdasági és különleges területek</u> együttes nagysága:	5960,72 m^2
Elvárt zöldterület, vagy védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága (5%):	298,04 m^2
Kijelölt védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága:	4752,47 m^2
Kijelölt <u>új beépítésre szánt egyéb terület</u> nagysága:	11856,62 m^2
Elvárt zöldterület nagysága (5%):	592,83 m^2
Kijelölt zöldterület nagysága:	18392,09 m^2
Elvárt zöldterület és védelmi rendeltetésű erdőterület összes nagysága:	890,87 m^2
Kijelölt zöldterület és védelmi rendeltetésű erdőterület összes nagysága:	23144,56 m^2

A terv az elvárt értékeket <u>teljesíti</u>.

Az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatban lévő új védelmi rendeltetésű erdőterületek és zöldterületek esetén nem kerül kimutatásra a számszerű arány, mivel jellemzően két-három területhez kötődően kerültek kijelölésre, amelyre vonatkozó területi bemutatás az alábbiakban tekinthető meg:

<u>Új beépítésre szánt területek kapcsán kijelölt erdőterület és zöldterület:</u>

Az új zöldterületi és védelmi rendeltetésű erdőterületek nem minden esetben kapcsolódnak a szétszórtan elhelyezkedő újonnan beépítésre szánt területek kijelöléséhez, de erre a Trtv. 12 § (3) bekezdése lehetőséget ad, mely szerint arra alkamas más területen kerüljön sor a kijelölésre, így ennek lehetőségével él a terv.

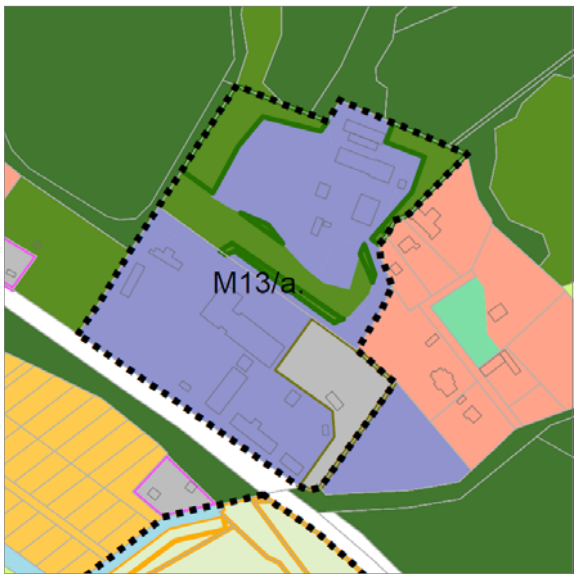


Védelmi rendeltetésű erdőterület újonnan történő kijelölésére az M13/a., M15/a. és M11. módosítások esetén került sor.
Zöldterület újonnan történő kijelölésére az M1. és Mt. módosítások esetén került sor.
A terv nem elaprózott kijelölésekre tesz javaslatot, amely összességében kedvezőbb biológiai aktivitás növekedést eredményez a településen.
Az alábbiakban cask az egy-egy nagyobb kiterjedéssel rendelkező kijelölések kerülnek csak részletesebben bemutatásra.

Forrsá: új védelmi erdő és zöldterület kijelölések



Zöldterület kijelölése az Mt. (térségi megfeleltetés)



Véderdő terület kijelölése M13/a.

Az újonnan beépítésre szánt területekkel együttesen elvárt erdőterület és zöldterület kijelölése, az előírásnak megfelelő mértékben megtörtént.

> *„(1) Borvidéki település **borszőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet** – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – **nem minősíthető beépítésre szánt területté**.*
> *(2) Az **Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet** – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – **nem minősíthető beépítésre szánt területté**.” [Trtv. 13. §]*

Tokod Nagyközség közigazgatásiterülete a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területek által érintett (Forrás: http://fish.fomi.hu/letoltes/nyilvanos/vingis/04_Neszmelyi_OEM_Oldal_1.jpg). A 2012 szeptemberében elfogadásra került Településfejlesztési Koncepcióhoz a részletes vizsgálatok készültek. A Neszmélyi Hegyközség hegybírójától megkapott adatszolgáltatás alapján a település szőlőkataszteri területe lehatárolásra került. 2012-ben elkészült lehatárolás alapján megállapításra került, hogy jelen tervmódosítás kapcsán kijelölt **új beépítésre szánt területek nem érintettek a szőlőkataszter területével**.

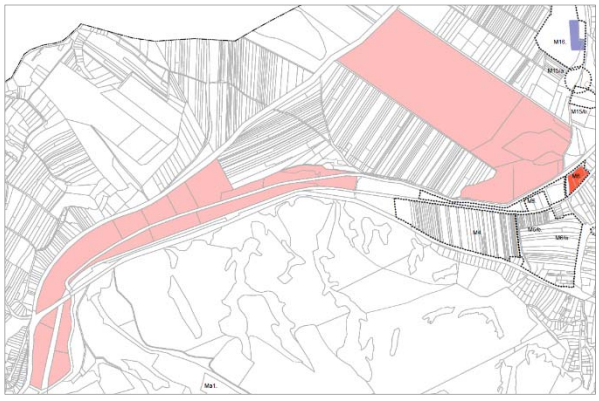


Forrás: Vingis – Neszmély borvidék



Forrás: 2012-ben TK lehatárolt borszőlőkataszter t.

A gyümölcs termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területek (Forrás: https://portal.nebih.gov.hu/adatbazisok-noveny) tekintetében – a nyilvánosan elérhető adatok alapján – érintett területnek tekinthető, így az új beépítésre szánt terület kijelölés vizsgálata releváns.



2014. március előtt felvett területek (NAIK) közül az alábbi ingatlanok érintettek gyümölcs termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területtel. Jelen módosítás kapcsán a gyümölcs termőhelyi kataszter területén **új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre**.

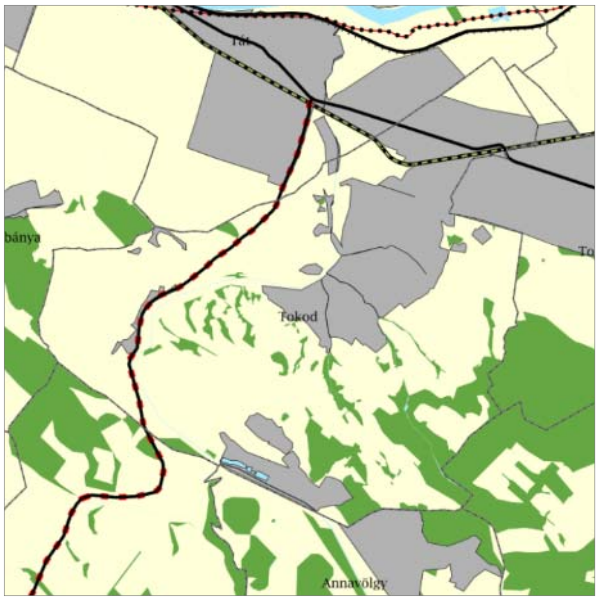
Forrás: Gyümölcs termőhelyi kataszter érintettsége

ssz_x	TELEPÜLÉS	Helyrajzi szám	Régi helyrajzi szám	Ter_teljes	Ter_alkalmas	Ter_feltételesen	Fajok	Forrás_év
15061	TOKOD	062	0	8	8	0	FEKETE RIBISZKE	1981
15062	TOKOD	069	0	3	3	0	FEKETE RIBISZKE	1981
15063	TOKOD	0120	0	2	2	0	FEKETE RIBISZKE	1981
15064	TOKOD	0121	0	2	2	0	FEKETE RIBISZKE	1981
15065	TOKOD	054/1	0	23	23	0	FEKETE RIBISZKE	1981

2014. március - 2021. december 31. között felvett területek (Nébih) között Tokod közigazgatási területén nem szerepelnek ingatlanok a gyümölcs termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területek között.

A Településszerkezeti Terv az új beépítésre szánt területkijelölés valamennyi előírásának <u>megfelel</u>.

<u>Az Ország Szerkezeti Terve – Országos műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építményei</u>



Forrás: Trtv. Az Ország Szerkezeti Terve



Forrás: Trtv. Jelmagyarázat

Az Ország Szerkezeti Terve szerint Tokod nagyközség teljes közigazgatási területét az országos műszaki infrastruktúra hálózati elemei közül az alábbiak érintik:

- 10. sz. Budapest-Dorog-Almásfüzitő elsőrendű főút
- 1119 j. Tát-Tarján-Tatabánya összekötő út – tervezett főút
- 4-es számú Esztergom–Almásfüzitő -vasútvonal

A Településszerkezeti Terv kapcsán az országos műszaki infrastruktúra hálózatok elemei <u>figyelembevételre és feltüntetésre kerültek</u>.

Országos övezetek

Az országos övezeteknek a Trtv. mellékleteiben szereplő lehatárolását az adatszolgáltatás időpontjában hatályos, *a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól* szóló a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 14. mellékletében szereplő, előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervektől kapott adatszolgáltatás alapján pontosítottuk.

„19.§ (1) Az országos övezetek a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,*

2.* ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,

3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,*

4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,*

5.** jó termőhelyi adottságú szántók övezete,

6.* erdők övezete,

7.** erdőtelepítésre javasolt terület övezete,

8.** tájképvédelmi terület övezete,

9.* világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,

10.** vízminőség-védelmi terület övezete,

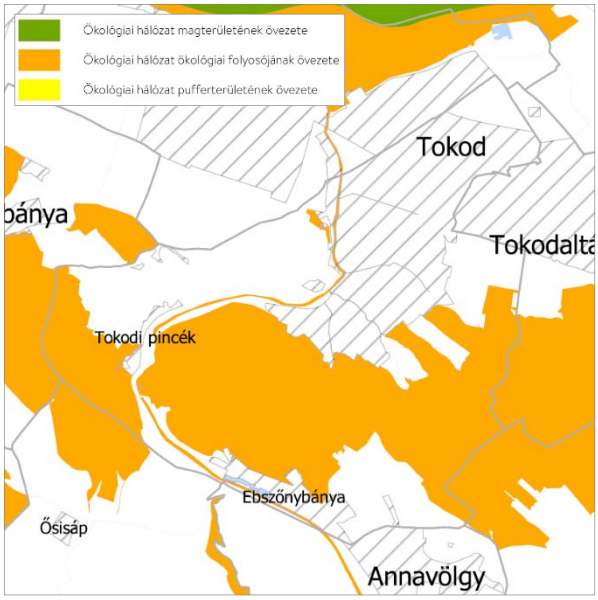
*11.** nagyvízi meder övezete,*

*12.** VTT-tározók övezete,*

13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.” [Trtv. 19.§ (1)]*

** Trtv. ** 9/2019. MvM rendelet* ***Tervezési terület által érintett országos övezet***

Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete



Forrás: KEMTrT 3.1. melléklet

*„26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei 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**.*

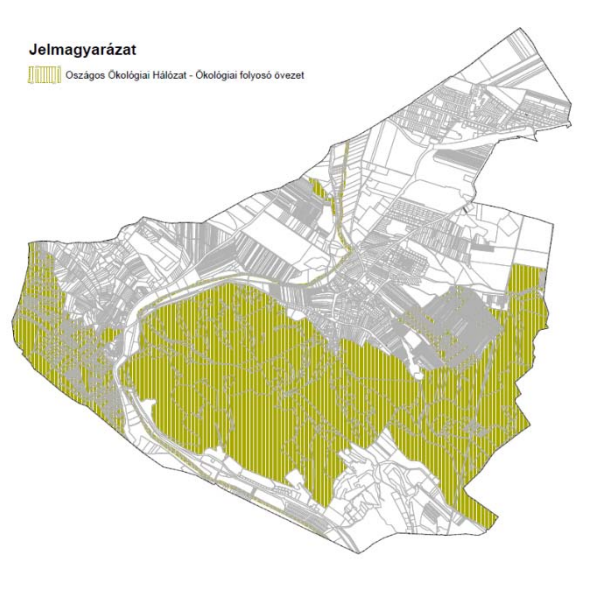
*(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a **területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki**. Az eljárás során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

*(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, 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.” [Trtv. 26. § (1)-(6)]*

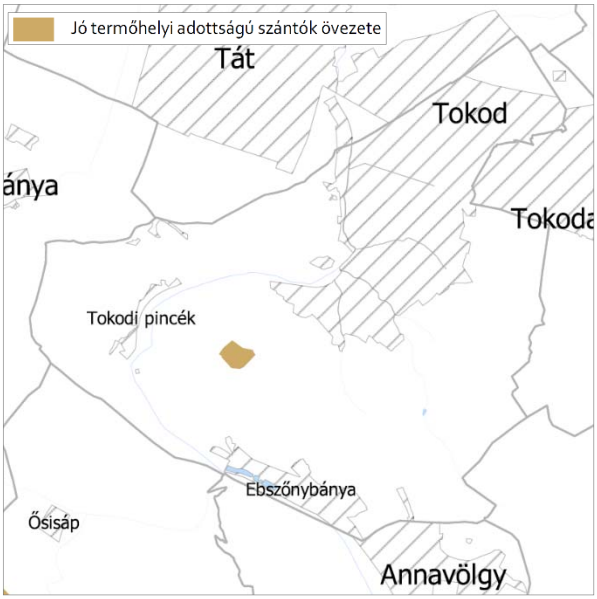
A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságtól, mint érintett államigazgatási szervtől kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás:



Az övezet **lehatárolása** a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2021. január hónapban, elektronikus úton küldött **adatszolgáltatása alapján került pontosításra**.
Az ökológiai hálózat **ökológiai folyosó**jának övezete **érinti** a közigazgatási területet.

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, az Trtv. előírásai figyelembe vételre kerültek.
A Településrendezési Eszközök módosítása az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



*„2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a **mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét** elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a **jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni**.*
(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.” [MVM 2. § (1)-(2)]

Forrás: KEMTrT 3.2. melléklet

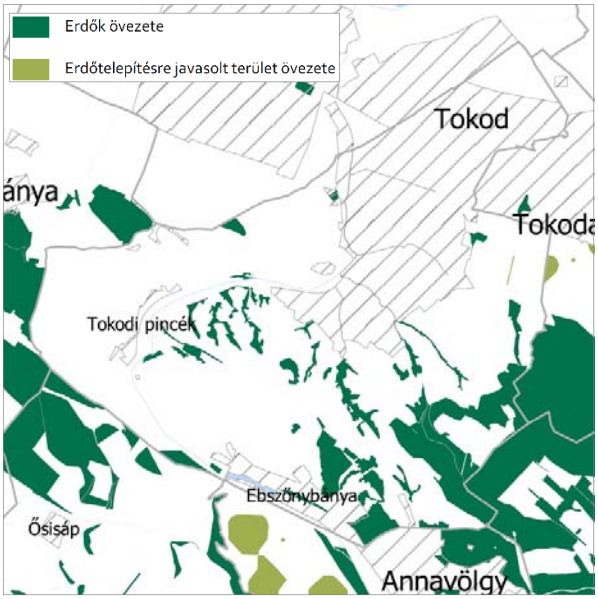
A FÖMI-től, mint érintett államigazgatási szervtől kapott jó termőhelyi adottságú szántók övezete adatszolgáltatás szerinti lehatárolás:



A jó termőhelyi adottságú szántók övezete **lehatárolásának pontosítását** a FÖMI **adatszolgáltatása alapján végeztük**. (2016.01.20. – a megyei terv adataival megegyező)
A jó termőhelyi adottságú szántók övezete **érinti** a közigazgatási területet.
A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.
Az övezet területén javarészt korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület került kijelölésre.

Az MvM rendelet előírásai figyelembe vételre kerültek.

Erdők övezete és Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

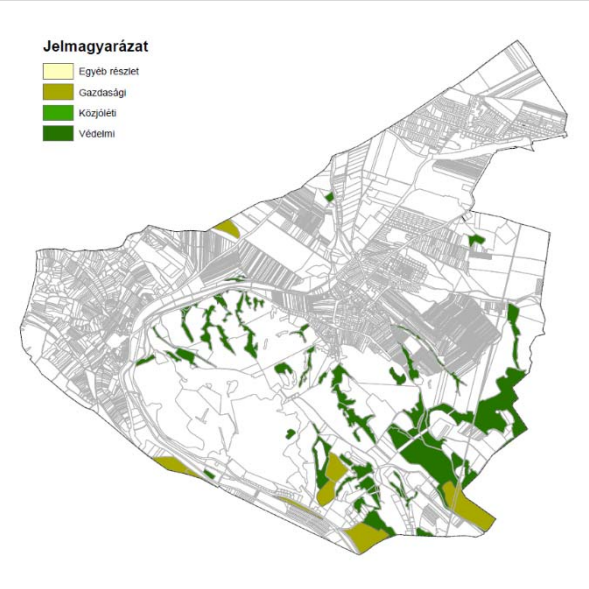


Forrás: KEMTrT 3.3. melléklet

*„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.” [Trtv. 29. és 30. §]*

*„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**.” [9/2019. MvM rendelet 3. § (1)]*

A Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztálytól, mint érintett államigazgatási szervtől kapott erdőtervezett erdők adatszolgáltatás szerinti lehatárolás:



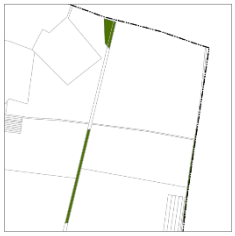
A FÖMI-től, mint érintett államigazgatási szervtől kapott erdőtelepítésre javasolt terület övezet adatszolgáltatás szerinti lehatárolás:



Az erdők övezet **lehatárolásának pontosítását** a Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály **adatszolgáltatása alapján végeztük**. (2020.10.06.)
Az erdők övezete **érinti** a közigazgatási területet.
Az erdők övezetében **egy helyen került kijelölésre új beépítésre szánt** terület az M14. módosítás kapcsán, amely azonban a valós állapotokhoz történő igazodást jelent.

Erdők övezetének területe: 1.540.819,40m^2
Az övezetből erdőterületbe sorolt terület: 1.539.747,00 m^2
Besorolás aránya: **99,93 %**

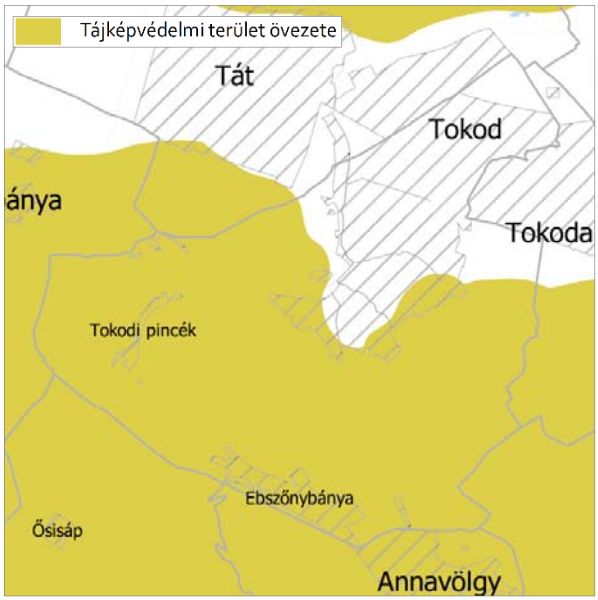
Az Trtv. előírásai figyelembe vételre kerültek.
Az erdőtelepítésre javasolt terület övezet lehatárolásának pontosítását nem végeztük el a FÖMI adatszolgáltatása alapján (2016.01.19.), mivel az adatszolgáltatás óta változott az övezet lehatárolása a KEMTrT övezeti tervlapja alapján, amely **kedvezőbb a település számára**, így **a megyei tervi lehatárolás került figyelembevételre**.



Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete **érinti** a közigazgatási területet.
Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Az MvM rendelet előírásai figyelembe vételre kerültek.

Tájképvédelmi terület övezete



Forrás: KEMTrT 3.4. melléklet

*„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a **megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében** meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz **megalapozó vizsgálata keretében** meg kell határozni a **tájjelleg megőrzendő elemeit, 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 településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

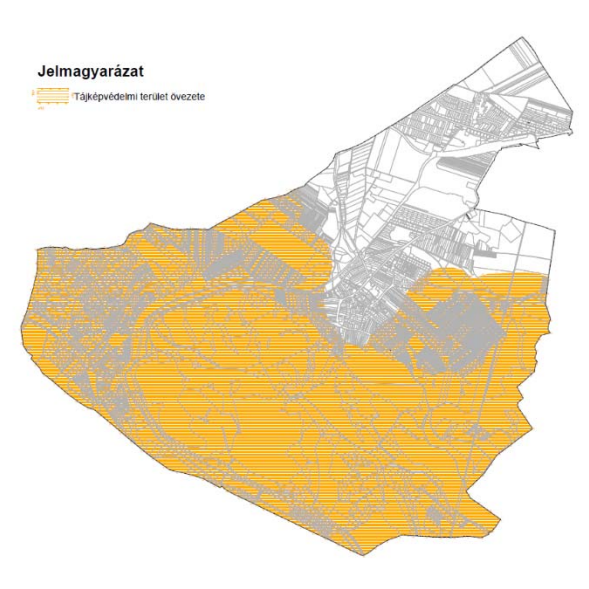
*a) a településrendezési eszközökben **a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait**,*

*b) a településkép 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.” [9/2019. MvM rendelet 4. § (1)-(4)]*

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságtól, mint érintett államigazgatási szervtől kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás:



Az övezet **lehatárolása** a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2021. január hónapban, elektronikus úton küldött **adatszolgáltatása alapján került pontosításra**.

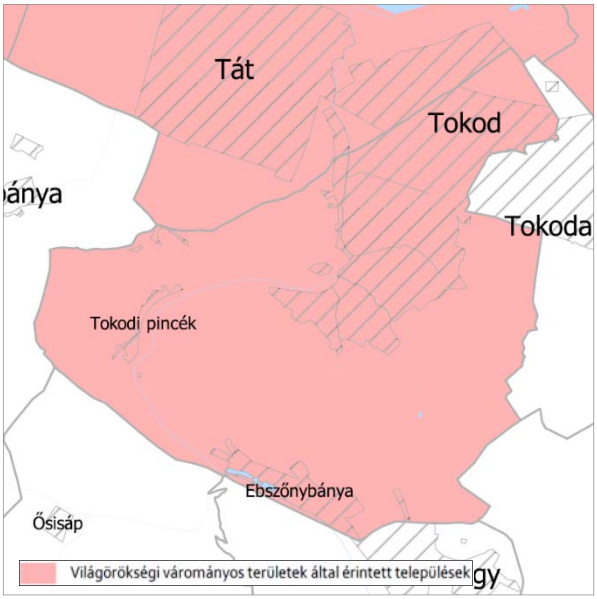
Az tájképvédelmi terület övezete **érinti** a közigazgatási területet.

Az tájképvédelmi terület övezetében új beépítésre szánt terület kijelölésre került. Az érintett tervezési területek: M11. (Lke) és M13/a. (Gksz). A kijelölések már hatályos terven jelölt kijelölésekhez kötődnek és léptékük elhanyagolható.

Tokod nagyközség településrendezési eszközeinek 2013-ben elfogadott vizsgálata óta elfogadásra került a Trtv., így a tervben használt övezeti elnevezés változot, amely most pontosításra került.

A tájképvédelmi terület övezetében az MvM rendelet előírásai figyelembe vételre kerültek.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



Forrás: KEMTrT 3.5. melléklet

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

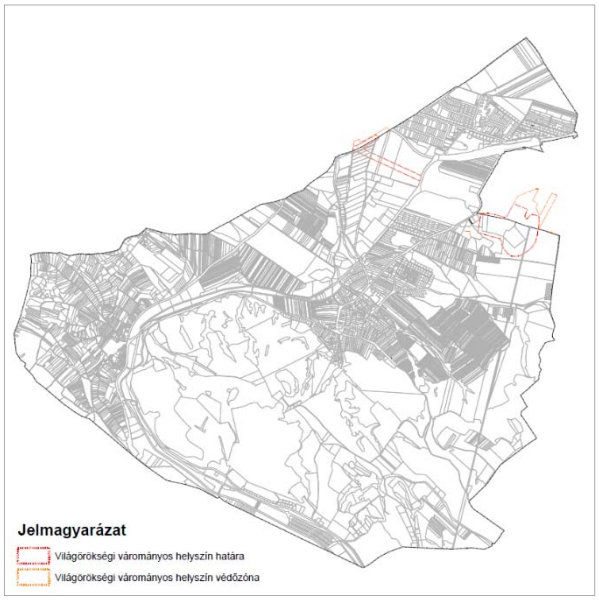
(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

*a) a területfelhasználás módjának és mértékének **összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal**,*

*b) új **külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető**, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,*

*c) a **közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat**, továbbá **az erőműveket** a **kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve**, látványuk érvényesülését elősegítve és a **világörökségi kezelési tervnek megfelelően** kell elhelyezni.” [Trtv. 31. § (1)-(2)]*

A Miniszterelnökség, Kulturális Örökségvédelemért felelős Helyettes Államtitkártól, mint érintett államigazgatási szervtől kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás:



A világörökségi és világörökségi várományos területek övezet **lehatárolásának pontosítását** a Miniszterelnökség, Kulturális Örökségvédelemért felelős Helyettes Államtitkárának **adatszolgáltatása alapján végeztük**. (2017.05.31.)

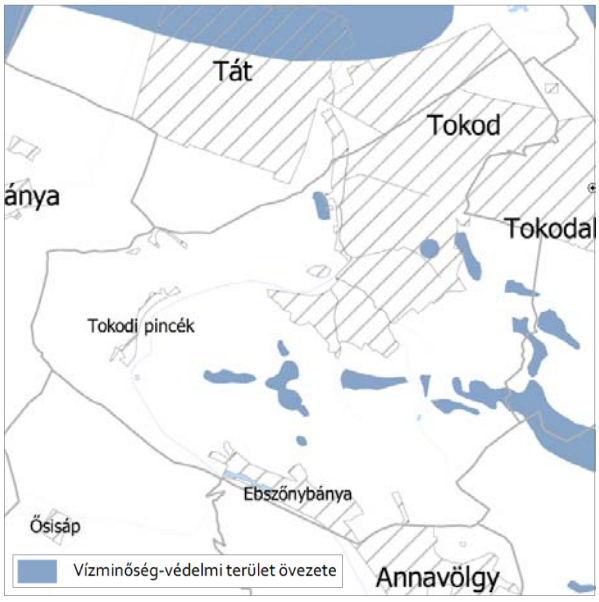
A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete **érinti** a közigazgatási területet.

A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetében **egy új beépítésre szánt terület került kijelölésre**. A kijelölésre az Ma3. módosítás kapcsán került sor (Gksz), mivel a tervezett belterületi határ egy épületen haladt keresztül, ahol a világörökségi és világörökségi várományos helyszín védőzónája is.



Az Trtv. előírásai figyelembe vételre kerültek.

Vízminőség-védelmi terület övezete



Forrás: KEMTrT 3.6. melléklet

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

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

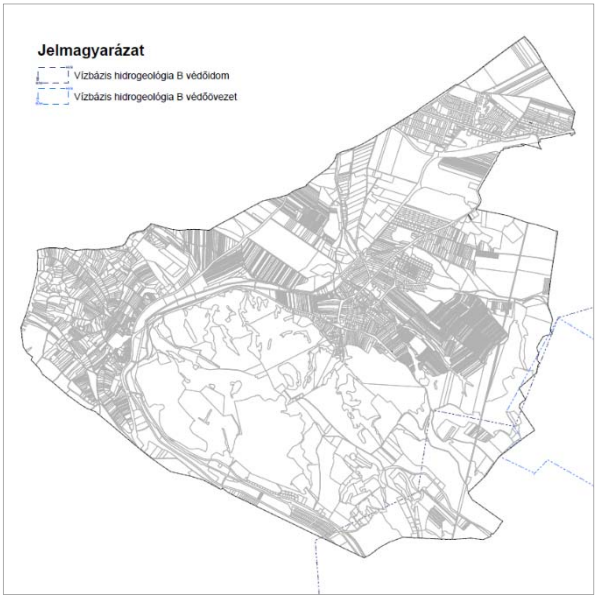
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.” [9/2019. MvM rendelet 5. § (1)-(3)]

„5. §(5) A vízminőség-védelmi terület övezetében a következő szabályokat kell alkalmazni:

*a) az övezet területén lévő **szennyvíztisztító telepre** az **övezeten kívül keletkezett szennyvíz akkor vezethető**, ha a szennyvíztisztító telep az **övezetre vonatkozó szennyvíztisztítási követelményeknek megfelel**, és **szabad kapacitással rendelkezik**,*

*b) az övezet területén a tisztított szennyvizek befogadóba való közvetlen bevezetésére a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló **KvVM rendeletben foglalt kibocsátási határértékeket kell alkalmazni**.” [KEMTrT 5. § (5)]*

Az Győr-Moson_Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgatóhelyettesi Szervezet, Vízügyi Hatóságtól, mint érintett államigazgatási szervtől kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás:



A vízminőség-védelmi terület övezet **lehatárolásának pontosítását** az Győr-Moson_Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgatóhelyettesi Szervezet, Vízügyi Hatóság **adatszolgáltatása alapján végeztük**. (2020.12.17.)

A települést érintő 35800/99-74/2016.ált. számú határozattal kijelölt Tokodaltáró IV/C és Ágnes ereszkék vízbázisának hidrogeológiai „B" védőidoma feltüntetésr ekerült a tervlapokon.

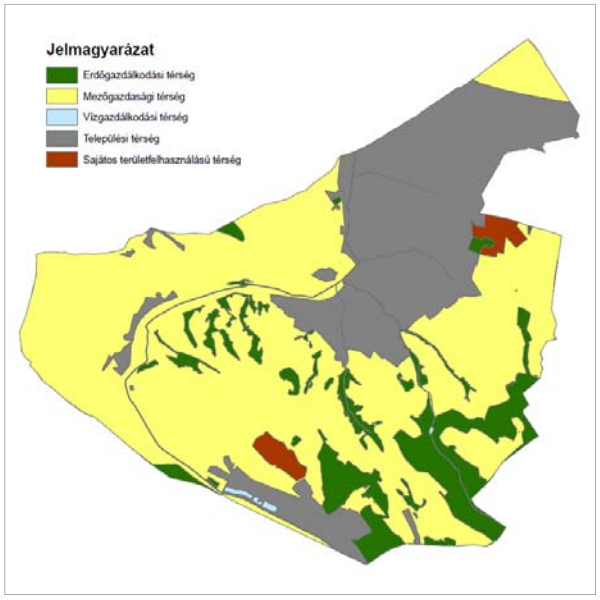
A vízminőség-védelmi terület övezete **érinti** a közigazgatási területet.

A vízminőség-védelmi terület övezetében új beépítésre szánt terület **nem került kijelölésre**.

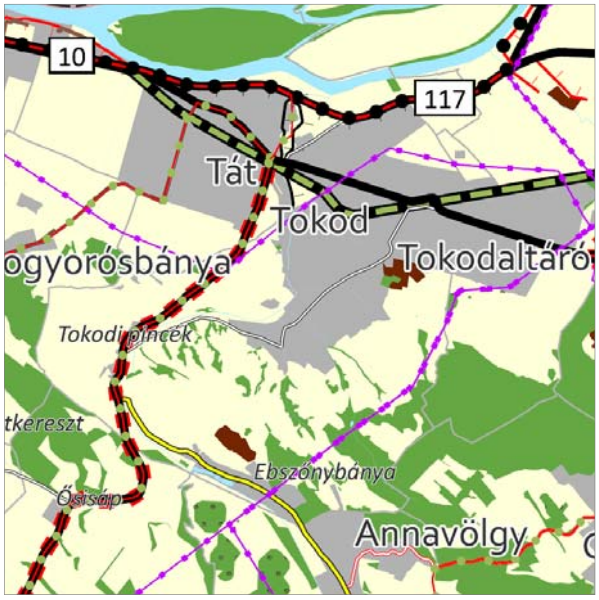
Az MvM rendelet előírásai figyelembe vételre kerültek.

KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KÖZGYŰLÉS KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 6/2020. (VI. 25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

Komárom-Esztergom Megye Térségi Szerkezeti Terve



Térségi területfelhasználási kategóriák
Forrás: KEMTrT



Térségi Szerkezeti Terv
Forrás: KEMTrT

Megyei területfelhasználási kategóriák

Kategória	Terület*
erdőgazdálkodási térség*	159,93 ha
mezőgazdasági térség*	905,37 ha
vízgazdálkodási térség*	6,71 ha
települési térség*	396,49 ha
sajátos területfelhasználású térség*	22,44 ha
Összesen:	1490,93 ha

Forrás: Tervezői adatszolgáltatás
**Tervezési területet érintő megyei területfelhasználási kategóriák*

A közigazgatási területet érintő megyei területfelhasználási kategóriáknak való megfelelést vizsgáljuk.

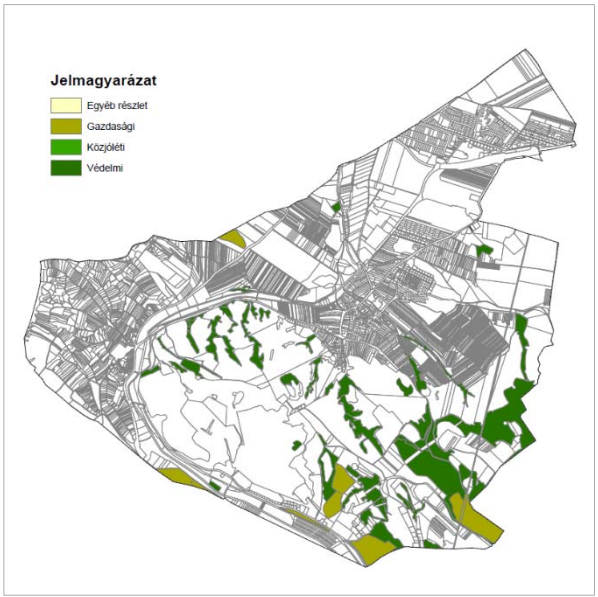
Előírások a településszerkezeti terv területfelhasználási kategóriáira
A területi megfeleltetés értékeit az Trtv. 11. §-a határozza meg.

Erdőgazdálkodási térség

*„az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő **erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint**, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, **meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni**;" [Trtv. 11. § a)]*

*"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." [Trtv. 29. §]*

A közigazgatási területen találhatóak nyilvántartott erdőtervezett erdők.
Az erdőtervezett erdők lehatárolásának pontosítását az Országos Erdőállomány Adattár erdőtervezett erdőket nyilvántartó térinformatikai állományának adatai alapján végeztük (2020.10.06.).





Erdőtervezett erdők adatszolgáltatás *Nem erdőterületfelhasználásba sorolt területek*
Az ábrák készítése során felhasználásra kerültek az állami alapadatok.

- Erdőtervezett erdők Tokod Nagyközség közigazgatási területén: 154,08 ha (100%) (sötétzöld védelmi rendeltetésű, világoszöld közjóléti rendeltetésű (nem található), barnászöld gazdasági rendeltetésű és sárga egyéb rendeltetésű erdőterület). A módosítás kapcsán továbbra sem erdőbe sorolt erdőtervezett erdők piros sraffozással jelölve.
- Egyéb területfelhasználásba sorolt erdőtervezett erdők területe: 0,11 ha (0,07 %) – piros színnel jelölve.
- Erdőterületbe sorolt erdőtervezett erdők területe: 153,97 ha **(**99,93 %)

A módosítás a jogszabályi előírásnak megfelel.

> *„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.” [MvM. 3. § (1)]*

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetre vonatkozó előírások **kötelező besorolást nem tartalmaznak**.

Erdőgazdálkodási térség övezetében, az erdőtervezett erdők területén egy helyen került kijelölésre új beépítésre szánt terület az M14. módosítás kapcsán, amely azonban a valós állapotokhoz történő igazodást jelent. Megjegyzendő, hogy a mobilos erdőtérkép (https://erdoterkep.nebih.gov.hu/) alapján az erdőtervezett erdő kijelölés már nem áll fenn.

Mezőgazdasági térség

> *„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;”*
> *[Trtv. 11. § b)]*

Térségi kategória	Terület (ha)	Elvárás (ha)
mezőgazdasági térség	905,37	905,37 x 0,75 = 679,02

Területfelhasználás	Terület (ha)	Megfelelés
Mk, Má, Mko	680,94	680,94 > 679,02 >> **Megfelel**

Vízgazdálkodási térség

*„a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – **vízgazdálkodási terület**, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület **övezetbe kell sorolni**, és a működési területével érintett **vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani**;" [Trtv. 11. § c)]*

Térségi kategória	Terület (ha)	Elvárás (ha)
vízgazdálkodási térség	6,71	6,71

Területfelhasználás	Terület (ha)	Megfelelés
V	17,80	17,80 > 6,71 >> **Megfelel**

Települési térség

*„a **települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető**;" [Trtv. 11. § d)]*

>> **Megfelel**.

Sajátos területfelhasználású térség

*„a **sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges** – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, **védelmi célú erdőterület**, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes **területbe kell sorolni**." [Trtv. 11. § e)]*

Az érintett területek besorolása: K-Id, K-Cp, K-Rp, Ev.

>> **Megfelel**.

Tokod Nagyközség Településszerkezeti Tervének módosítása Komárom-Esztergom Megye területfelhasználási kategóriáinak előírásaival összhangot mutat.

Infrastruktúra hálózatok

A Térségi Szerkezeti Terv alapján a település közigazgatási területet az alábbi infrastruktúra hálózati elemek érintik:

- 10. sz. Budapest-Dorog-Almásfüzitő elsőrendű főút – meglévő főút
- 1119 j. Tát-Tarján-Tatabánya összekötõ út – tervezett főút
- 1121 j. Tokod-Dág összekötő út – meglévő térségi szerepkörű összekötő út
- 1118 j. Tokodi összekötő út – meglévő egyéb mellékút
- 4-es számú Esztergom–Almásfüzitő -vasútvonal
- Tát – Bajna térségi jelentőségű tervezett kerékpárút
- térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

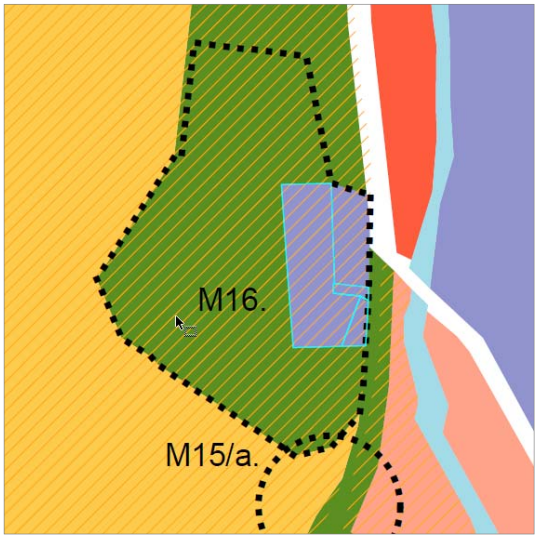
3. § (1) A megye Térségi Szerkezeti Tervét az 1. melléklet tartalmazza.
(2) A településrendezési eszközökben a Térségi Szerkezeti Terv ***szerinti térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységeket*** *a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban:* ***Trtv.) előírásai szerint kell lehatárolni****.*
(3) ***Napelempark*** *elhelyezésére szolgáló települési területfelhasználási egység kijelölése során* ***előnyben kell részesíteni*** *a* ***meglévő települési területeket****, a településrendezési eszközökben lehatárolt* ***barnamezős területeket*** *és a* ***felhagyott majorok*** *területét.*
(4) A településrendezési eszközökben ***nem lehet napelempark elhelyezését lehetővé tevő*** *települési területfelhasználási egységet* ***kijelölni***
a) országos ***ökológiai hálózat magterületének övezetében****,*
b) országos ***ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében****,*
c) ***NATURA 2000 területekkel és védett természeti területtel érintett területeken****,*
d) ***tájképvédelmi terület övezetében****, kivéve a települési területeket,*
e) ***kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében*** *és*
f) ***erdők övezetében****.*
(5) ***Zártkertben, kertes területen beépítésre szánt terület csak az alábbi feltételek mellett jelölhető ki****:*
a) az érintett terület a ***beépítésre szánt területtel közvetlen településszerkezeti kapcsolatban áll****,*
b) a településrendezési eszközök ***biztosítják a terület megfelelő feltárását****, kedvező területszerkezeti kialakítását, valamint* ***az út- és közműépítés feltételeit****, és*
c) az érintett terület ***nem része a borszőlő termőhelyi kataszternek****.*
(6) Amennyiben a zártkert földrészlete borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeivel, vagy Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I-II. osztályú területeivel érintett, úgy az (5) bekezdés előírásai helyett a TrTv. 13. § (1) és (2) bekezdését kell alkalmazni.
(7) A településszerkezeti tervben az ***(5) bekezdés által érintett területeken időbeni ütemezéssel jelölhető ki lakóterület a megalapozott igények függvényében****.*
(8) Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és az országos és térségi jelentőségű egyedi építmények elhelyezkedését az 1. melléklet, a térbeli rend szempontjából meghatározó településeket pedig a 2. melléklet tartalmazza.
(9) A településrendezési eszközökben ***az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elemeit a Trtv. előírásai szerint kell kijelölni****.” [KEMTrT 3. § (1)-(9)]*

A térségi területfelhasználási kategóriák **megfeleltetése az előzőekben megtörtént**.
Napelempark kijelölésére **nem került sor**.
A zártkerben, kertes területen történő bépítésre szánt terület kijelölésekor az (5) bekezdés a)-c) pontok **betartásra kerültek**. Csak az a) ponban meghatározott eset áll fenn.

a) két esetben került kijelölésre új beépítésre szánt terület, amely közvetlen kapcsolatban áll már beépítésre szánt területtel: M8. módosítás (Má > Lke), ahol lakóterület határán kerülsor bővítésre, illetve M16. módosítás (Ev > Gksz), ahol fejlesztési szándék okán kerül sor a telephely bővítésére. (Új beépítésre szánt világoskék kerettel jelölve.)



Forrás: M8. módosítás (Má > Lke) lakóterület bővítés



Forrás: M16. módosítás (Ev > Gksz) telephelybővítés

A települést érintő Borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területén, illetve Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I-II. osztályú területeken **nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület**. A Korábbiakban a vizsgálat részletesen bemutatásra került.
Zártkertben **új lakóterület egy helyen került kijelölésre**, amely egy telekre terjed ki (hrsz.: 7375). Az ingatlan mellett lakóterületi feltáró út halad. Zártkertben tartása szomszédsági ellentmondáshoz vezetne. Az ingatlan közvetlen szomszédságában az ellátást szolgáló közművezetékek rendelkezésre állnak. Jelen ingatlan teljesen elhatárolódik a zártkert területétől, részben az Únyi-patak, részben pedig a 047 hrsz.-ú árok területével. Megvalósítására ütemezés bevezetése nem indokolt hiszen 1db ingatlan esetén ez nem releváns. A (7) bekezdés vonatkozó előírásai **betratásra kerültek**.
Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elemei a **Trtv. előírásainak megfelelően kerültek kijelölésre**.

Megyei övezetek

*„19. § (3) A **megyei övezetek** a következők:*
1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.”
„(5) A (3) bekezdés 1–4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg.”
„21. § (1) A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.
(2) A törvény és a 19. § (4) és (5) bekezdése szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.”

„11. A térségi övezetek lehatárolása”

*„22. § A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott **államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni**. A mérlegelésnél az e törvényben és a megyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti **települési térséget kell elsősorban figyelembe venni**.*
*23. § (2) A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – **illetékes állami igazgatási szervek vagyok azok területi szervei egyetértése esetén változtathatók meg**, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására **vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben**, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti **rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól**, a településrendezési terv készítése során **a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető**, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.” [Trtv.]*

Ásványi nyersanyagvagyon övezete



A PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztályától, mint érintett államigazgatási szervtől kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás:



*„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a **településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni**.*
*(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak **olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki**, amely **az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el**." [9/2019. MvM rendelet 8. § (1)-(2)]*

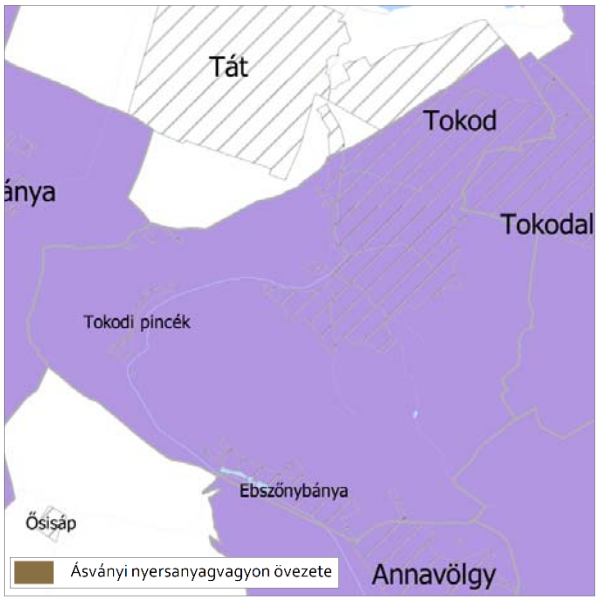
A tervlapon az övezet a közigazgatási terület egészét lefedve került ábrázolásra.

Forrás: KEMTrT 3.9. melléklet

Az ásványi nyersanyagvagyon övezet **lehatárolásának pontosítását** a PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály **adatszolgáltatása alapján végeztük**. (2021.01.11.)
Az ásványi nyersanyagvagyon övezete **érinti** a közigazgatási területet.
Az ásványi nyersanyagvagyon övezetében új beépítésre szánt terület **nem került kijelölésre**.
Az ásványi nyersanyagvagyon övezete területén **nincs olyan** területfelhasználási **kijelölés**, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését ellehetetleníti.
Tokod Településrendezési Eszközeiben az övezet **lehatárolásra került**.

Az MvM rendelet előírásai figyelembe vételre kerültek.

Földtani veszélyforrás terület övezete



A PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztálytól (Országos Felszínmozgás Kataszter), mint érintett államigazgatási szervtől kapott adatszolgáltatás szerinti lehatárolás:



*„11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését **a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni**.*
*(2) Az (1) bekezdés szerinti területen **új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki,** ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében **hozzájárul**.*
*(3) A **beépítés feltételeit** a **bányafelügyeleti** hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal **hozzájárulásával kell meghatározni**.”*
[9/2019. MvM rendelet 11 § (1)-(3)]

A tervlapon az övezet a közigazgatási terület egészét lefedve került ábrázolásra.

Forrás: KEMTrT 3.10. melléklet

A földtani veszélyforrás terület övezet **lehatárolásának pontosítását** a PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügeleti Főosztály (Országos Felszínmozgás Kataszter) **adatszolgáltatása alapján végeztük**. (2021.03.10.)
A földtani veszélyforrás terület övezete **érinti** a közigazgatási területet.
Tokod Településrendezési Eszközeiben az övezet **lehatárolásra került**.
A földtani veszélyforrás terület övezetében új beépítésre szánt terület **nem került kijelölésre**.

Az MvM rendelet előírásai figyelembe vételre kerültek.

Településhálózat egyedi övezetei

„6. § (1) A településhálózat egyedi övezetei a következők:
a) Térszervező települések övezete (3.11.1 melléklet),
b) Térségi együttműködések övezete (3.11.2 melléklet).
(2) Településrendezési eszközök készítésekor a területfelhasználás vizsgálata során ***elemezni kell a hatályos településrendezési eszközök szerinti nem beépült gazdasági, lakó- és vegyes területfelhasználású fejlesztési területeket*** *(területkínálatot), és* ***térképen be kell bemutatni az elhelyezkedésüket, méretüket****.*
(3) Új fejlesztési terület kijelölésekor, ***amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és azon kívül beépült beépítésre szánt területeinek 20%-át****, akkor*
a) az ***új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű*** *beépítetlen* ***fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni*** *(visszasorolás) és*
b) legfeljebb akkora új fejlesztési terület jelölhető ki, amekkora beépítetlen fejlesztési területet a település az új kijelöléssel egyidejűleg vissza tud sorolni.
(4) A rendelet 6. § (3) bekezdését ***nem kell alkalmazni****, ha*
a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel,
b) a módosítás a ***nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások*** *megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi.*
c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.
Amennyiben *a településen* ***új beépítésre szánt terület*** *az igényekhez képest csak* ***korlátozottan jelölhető ki****, a településrendezési eszközök készítésekor és módosításakor* ***meg kell vizsgálni*** *a települési térségen belül* ***már kialakult területek intenzívebb területfelhasználásba sorolásának lehetőségét****.*
(6) Települési térségben ***barnamezős területként lehatárolt terület****en olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely* ***elősegíti azok megújulását****, integrálódását a kialakult településszövetbe,* ***összhangban van a szomszédos*** *területek területfelhasználásával, és* ***elősegíti a térszervező szerep megerősödését****.” [KEMTrT 6. § (1)-(6)]*
„2) ***Beépítetlen fejlesztési terület****: a településrendezési eszközökben* ***távlatban fejlesztésre kijelölt****, beépítésre szánt területbe sorolt területek összessége, ahol a* ***helyi építési szabályzat szerinti beépítés****,* ***közlekedési és közmű infrastruktúra kiépítése*** ***együttesen nem történt meg****.” [KEMTrT 2. § 2)]*

A településhálózat egyedi övezetei közül a település területét a Térségi együttműködések övezete (3.11.2 melléklet) érinti.

1./ Elemzésre kerültek a hatályos településrendezési eszközökben nem beépült gazdasági, lakó és vegyes fejlesztési területeket.

A hatályos tervben kijelölt összes gazdasági, lak- és, vegyes, igénybe nem vett terület bemutatása

A vizsgálat a hatályos Településszerkezeti Terv szerinti területfelhasználási egységek alapján kategorizált. Az 1713. adatszolgáltatási sorszám szerinti állami alapadatok alapján számított, 10%-nál alacsonyabb beépítettséggel rendelkező ingatlanokra vonatkozó összesített területi adatokat az alábbi táblázat tartalmazza.

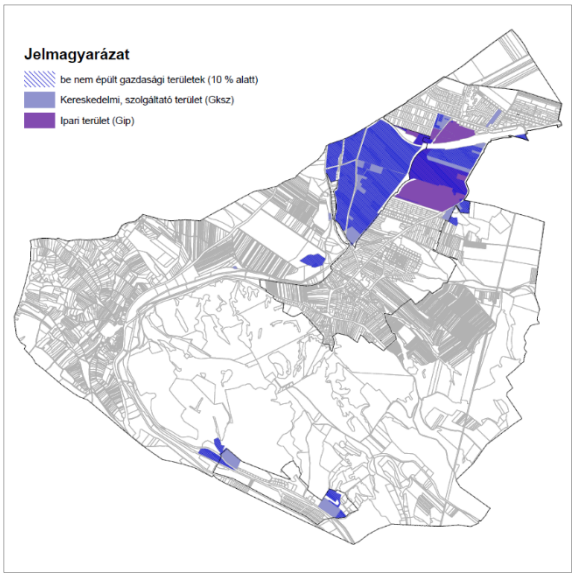
ÖSSZES TERÜLETKÍNÁLAT FEKVÉSENKÉNT ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGENKÉNT (HA)

Belterület	98,94
Gazdasági	24,19
Lakó	70,36
Vegyes	4,39
Külterület	69,19
Gazdasági	59,34
Lakó	9,85
Vegyes	0
Zártkert	7,75
Gazdasági	0,55
Lakó	7,19
Vegyes	0
Összesen	175,88

Igénybe nem vett gazdasági-, lakó- és vegyes <u>fejlesztési területek</u> lehatárolása, területük rögzítése

/Azokat a területeket tekintettük **igénybe nem vett <u>fejlesztési</u> területeknek**, amelyek beépítésre szánt gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz), ipari terület (Gip)), lakó (nagyvárosias lakótelep területe [Ln-ltp], nagyvárosias garázsterület [Ln-g], kisvárosias lakóterület [Lk], kertvárosias lakóterület [Lke] és falusias lakóterület [Lf]), valamint vegyes (Településközpont terület [Vt]) besorolásúak, és az állami alapadatok szerinti beépítettségük 10% alatti mértékű./

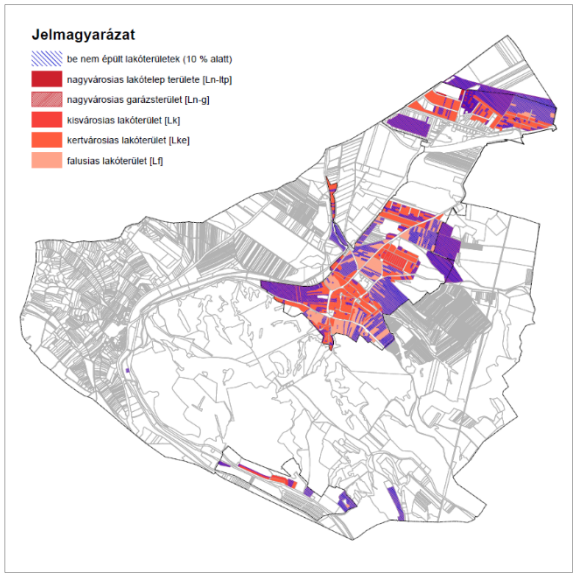
Ezen területek elemzése és térképi elhelyezkedése az alábbiakban kerül részletes kifejtésre.



A nem beépült gazdasági területek a kijelölt gazdasági területek szinte mindegyikén előfordulnak. Összefüggőbb foltjai főbb településrészenként a következő területekre csoportosíthatók:

- Üveggyár- és Történeti településrész között kijelölt gazdasági területek szinte egésze.
- Ebszőnybány településrész keleti és nyugati legszéle.
- külterületen az Öreg pék területrészen kijelölt gazdasági területen.

<u>Összességében</u> megállapítható, hogy a kijelölt össz. gazdasági területből a terület közel háromnegyede (72,53 %) 10 % alatti beépítettséggel bír.



A nem beépült lakóterületek a kijelölt lakóterületek szinte mindegyikén előfordulnak. Összefüggőbb foltjai főbb településrészenként a következő területekre csoportosíthatók:

<u>Üveggyár településrész:</u>

- a településrész északi határa mentén kijelölt lakóterületfejlesztés,
- a településrész nyugati felén a 10 sz. főúttól délre kijelölt lakóterületfejlesztés területe,

(Ezen területek beépülése még nem, vagy csak elhanyagolható léptékben kezdődött meg.)

<u>Történeti településrész:</u>

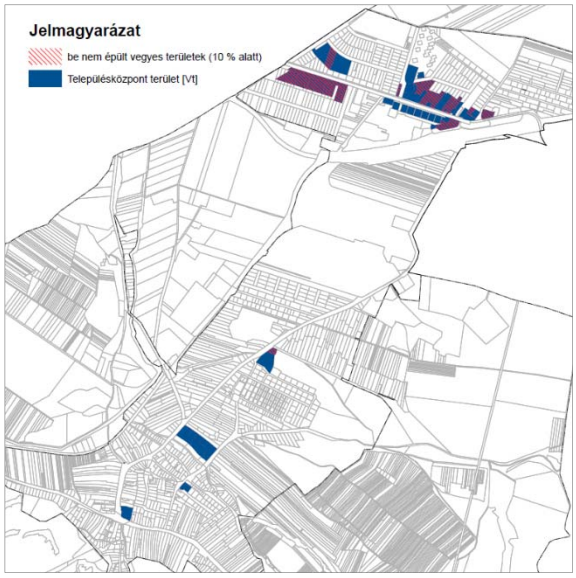
- Bacsányi és Dózsa György utcák végén kijelölt lakóterületfejlesztés,
- a Táti út külső szakasza menti falusias lakóterületen,
- a Béke utca mögött kijelölt lakóterületfejlesztés területén,
- a Széchenyi utca külső szakasza mentén kijelölt lakóterületfejlesztés területén.

(Ezen területek beépülése szintén még javarészt nem kezdődött meg.)

<u>Ebszőnybánya településrész:</u>

- a településrész keleti felén két nagyobb folt határozható meg,
- illetve idesorolt az Annavölgyhöz kapcsolódo lakóterületrész egésze is.

<u>Összességében</u> megállapítható, hogy a kijelölt össz. lakóterületből a terület több mint fele (57,27 %) 10 % alatti beépítettséggel bír.



A nem beépült vegyes területek a településen szinte kizárólag az Üveggyár településrészre korlátozódnak, azon belül összefüggő területrésszel a településrész nyugati felén a 10 sz. főúttól délre elhelyezkedő fejlesztési területhez kötődnek.
Összességében megállapítható, hogy a kijelölt össz. vegyesterületből a terület közel fele (43,16 %) 10 % alatti beépítettséggel bír.

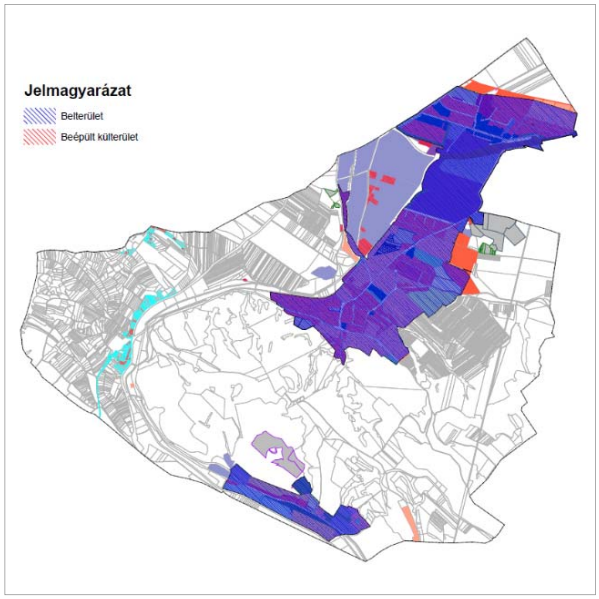
2./ Kiszámításra került a beépítetlen fejlesztési területeknek a település belterületéhez, valamint azon kívül beépült beépítésre szánt területeihez mért aránya.

/Azokat a területeket tekintettük beépítetlen fejlesztési területeknek, amelyek a belterületen kívül helyezkednek el, a hatályos terv szerint beépítésre szánt besorolásúak, és az állami alapadatok szerinti beépítettségük 10% alatti mértékű./

Az összesített területi adatokat az alábbi táblázat mutatja, továbbá földrajzi elhelyezkedésüket a térképrészletek mutatják be.

Belterület	286,56 ha
Beépült külterületi	6,40 ha
Összesen	292,96 ha
Belterület és Beépült külterület összterületének 20%-a	58,59 ha
Beépítettlen külterületi fejlesztési terület	106,29 ha
Beépítettlen külterületi fejlesztési terület %-ban kifejezve	36,28 %

A számítás alapján a belterület és a beépült külterület nagyságának 20 %-át meghaladó beépítetlen külterületi fejlesztések találhatók a hatályos tervben, így továbbivizsgálat vált szükségessé.



Forrás: Belterület és beépült külterület



Forrás: Beépítettlen külterületi fejlesztési terület

3./ *Vizsgálatra került, hogy a hatályos Településszerkezeti Terven beépítésre szánt területekként jelölt területek mértéke és a tervezett Településszerkezeti Terven beépítésre szánt területként jelölt területek mértéke milyen összefüggést mutat.*

A számítások alapján szükségessé vált annak vizsgálata 6. § (3) a) pont alapján, hogy az újonnan kijelölésre került külterületi fejlesztések kapcsán visszavonásra került-e azonos méretű fejlesztési terület visszavonása.

Új külterületi fejlesztés	0,95 ha
Visszavonásra került hatályos tervi fejlesztés	2,42 ha

Az új fejesztési területek kijelölése a joszabálynak **megfelel**.
Megállapítható, hogy a **beépítésre szánt területek mértéke csökkent**.

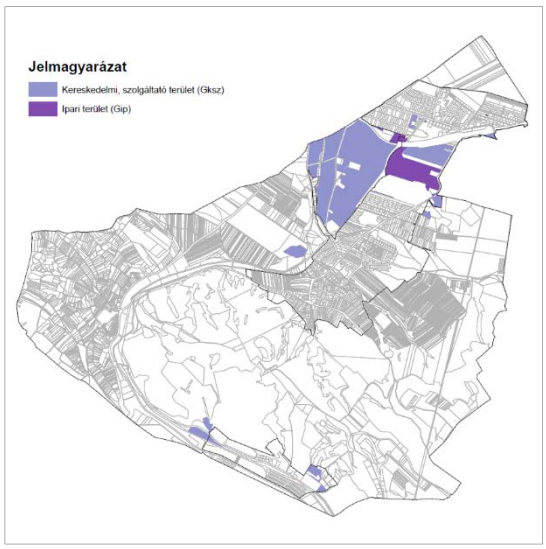
Külterületen négy helyen került kijelölésre új beépítésre szánt terület: Ma8 (KÖu > Gksz), M8. (Ma > Lke), M14. (Ev > K-Id) és M16. (Ev > Gksz) esetén.
Beépítettlen fejlesztési területek visszavonására több esetben sor került. A viszavont fejlesztések a zöldterületek, az utak, az erdőterületek és a vízgazdálkodási területek közé kerültek visszasorolásra.
Mindezek térképi bemutatására az alábbiakban látható.



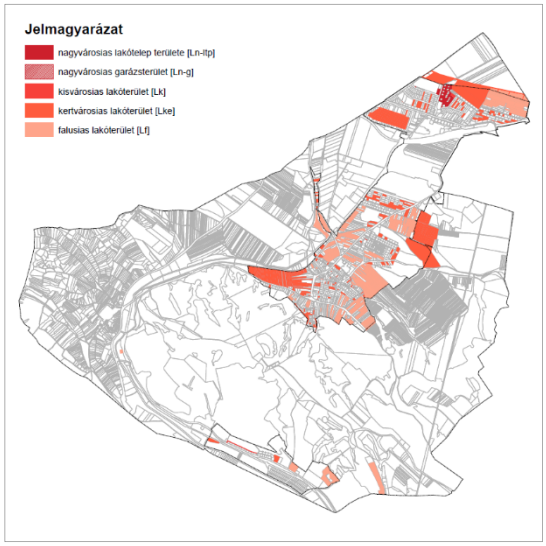
Forrás: Új külterületi fejlesztés



Forrás: Visszavonásra került hatályos tervi fejlesztés



Gazdasági fejlesztési területkínálat a közigazgatási területen hatályos terv alapján:
84,08 ha
A területek egy része kapcsán módosítási igények fogalmazódtak meg, amelyek a tervjavaslaba beépültek (Ma3., Ma8., Ma9., M9., M13/a.).
A hatályos terven a gazdasági területek legnagyobb megengedett beépítettsége: kereskedelmi, szolgáltató területen (Gksz) általánosságban 50 %, míg az ipari terület (Gip) esetén 50 %. A gazdasági területek intenzívebb beépíthetőségének megengedése nem cél.
Új fejlesztési kijelölés: 0,45 ha egyéb helyen, de már kijelölt területhez kötődően.



Lakó fejlesztési területkínálat a közigazgatási területen hatályos terv alapján:
87,41 ha.
A területek egy része kapcsán módosítási igények fogalmazódtak meg, amelyek a tervjavaslaba beépültek (M1., M2., M4., M6/b., M7.,, M11., Mt.)
A hatályos terven a lakóterületek legnagyobb megengedett beépítettsége: nagyvárosias lakótelep- és garázst. (Ln-ltp, Ln-g) kialakult, kisvárosias lakóter. (Lk) 50 %, kertvárosias lakóter. és falusias lakóterület (Lke és Lf) 30 %. A lakóterületek intenzívebb beépíthetőségének megengedése nem cél.
Új fejlesztési kijelölés: 0,41 ha egyéb helyen, de már kijelölt területhez kötődően.



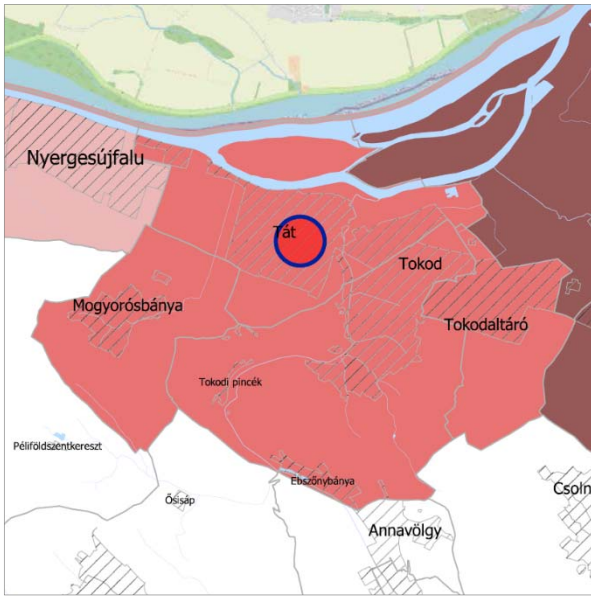
Vegyes fejlesztési területkínálat a közigazgatási területen hatályos terv alapján:
4,39 ha
A hatályos terven a vegyes területek legnagyobb megengedett beépítettsége: településközpont terület (Vt) kialakult és 30-80 % között változik. A vegyes területek intenzívebb beépíthetőségének megengedése nem cél.
Új fejlesztési kijelölésére nem került sor a módosítás kapcsán.

Az összes területkínálat nagysága: 175,88 ha.

4./ A Településrendezési Eszközökben barnamezős terület lehatárolására ***nem került sor****.*

A KEMTrT településhálózat egyedi övezeteire vonatkozó elvárásainak a terv eleget tesz.

Településhálózat egyedi övezetei – Térségi együttműködések övezete



Forrás: KEMTrt 3.11.2. melléklet

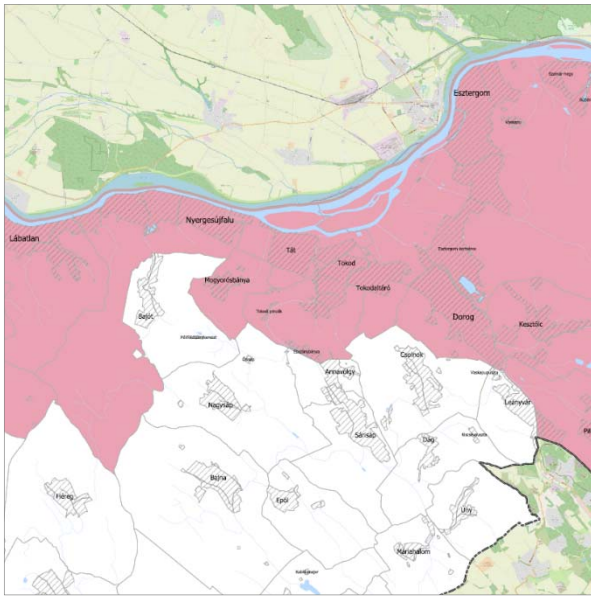
„7. Térségi együttműködések övezete"
„(1) A térségi együttműködések településcsoportjain belül ***össze kell hangolni a tervezett lakó, gazdasági és rekreációs célú területkínálatokat*** *a túlkínálat elkerülése és az ésszerű ráfordítások érdekében.* ***Új beépítésre szánt terület kijelölésének szükségessége az adott településcsoporton belüli összes kínálat figyelembevételével indokolandó a település-rendezési eszközök alátámasztó javaslatában.*** *A területkínálat bemutatására a* ***Komárom-Esztergom Megye Területi Kataszter is felhasználható****.*
(2) Amennyiben a térségi együttműködéssel érintett települések ***együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet****, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait és módját.*
(3) A települések a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a ***településrendezési eszközök készítésének****, módosításának* ***véleményezési eljárásába*** *– az állami főépítészi eljárás kivételével –* ***bevonja az övezet vele azonos településcsoportjába tartozó településeket****.*
(4) A ***településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia közös készítése esetén*** *vizsgálni kell a közös jövőkép és közös célok kidolgozásának, meghatározásának lehetőségét.*
(5) A ***településszerkezeti terv közös készítése esetén*** *annak tartalmi felépítését a jogszabályi előírások alkalmazása mellett az eltérő adottságokra figyelemmel, azonos elvek alapján kell meghatározni.*
(6) A ***több települést érintő, egy ütemben megvalósuló fejlesztésekhez*** *kapcsolódó településrendezési eszközök készítését, vagy módosítását a települési önkormányzatok közös tervezésében kell végrehajtani.*
(7) A ***közigazgatási határon átlépő fejlesztési területek esetén*** *a helyi építési szabályzatban előírásokkal kell biztosítani a fejlesztés területi és hálózati kialakításának folytonosságát, tagolását és műszaki szempontú összhangját." [KEMTrT 8 § (1)-(7)]*

Az övezet a település területét érinti.
Az övezet a település **teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre**.
A **Tát és térsége övezetnek** Tokod és Tát mellett **Mogyorósbánya és Tokodaltáró a tagja**.
Tokod nagyközség a hatályos tervében kijelölt **lakóterületeinek** (Ln-ltp, Ln-g, Lk, Lke, Lf) **mértéke csökkent, gazdasági területeinek** (Gksz, Gip) **nagysága gyakorlatilag stagnál és rekreációs területeinek** (K-Sp, K-Id, K-Pi, K-Cp, K-Rp, K-Re, Kb-Re, Kb-Lo) **mértékét növekedett**. Új beépítésre szánt terület kijelölésére a hatályos terven **már kijelölt beépítésre szánt terület visszavonásával kerített sort**.

Sem településfejlesztési, sem területfejlesztési **közös tevékenység nem folyik**.
A Településrendezési Eszközök véleményezésébe **mind Tát, mind Mogyorósbánya, mind Tokodaltáró bevonásra kerül**.

Sem Településfejlesztési Koncepció, Integrált Településfejlesztési Stratégia, sem Településrendezési Eszközök **nem készülnek az övezetbe tartozó településekkel közösen**.
Sem több települést érintő, egy ütemben megvalósuló, sem **településhatárt átlépő fejlesztés nincs tervben**.
A Településrendezési Eszközök módosítása során az övezetre vonatkozó előírások vizsgálata – a TRE-módosításhoz relevánsan kapcsolódó mértékben bemutatásra került.

Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei



Forrás: KEMTrT 3.12. melléklet

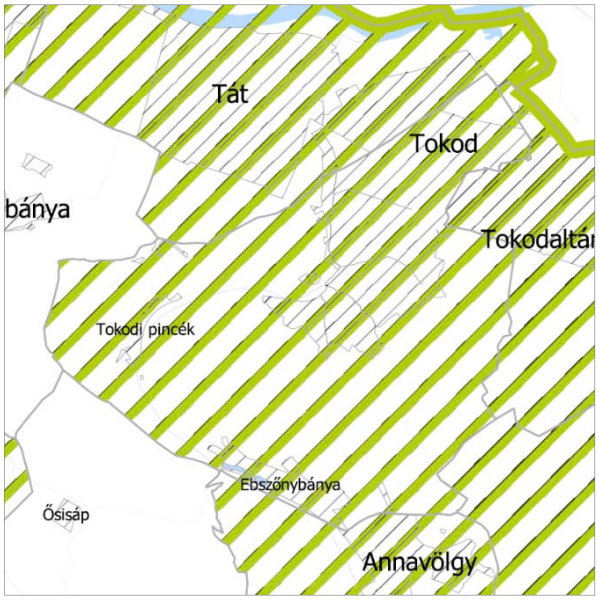
„(1) A komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezeteit a 3.12 melléklet határozza meg. A turizmusfejlesztés egyedi övezetei:
a) Által-ér menti komplex turisztikai térség,
*b) **Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség**.*
*(2) Az övezettel érintett településeknek a településrendezési eszközeinek készítése és módosítása során **biztosítani kell a 1550/2017. (VIII. 18.) kormányhatározatban** és a megyei fejlesztési dokumentumokban szereplő célkitűzések megvalósítását szolgáló **turisztikai fejlesztések elhelyezését**.*
*(3) **Turisztikai célú fejlesztési területek kijelölésekor**, területfelhasználásuk meghatározásakor **figyelembe kell venni** a megyei fejlesztési dokumentumokban **meghatározott turisztikai célokat, fejlesztési igényeket**.*
…
*(5) A Duna-mente komplex turisztikai térség övezetével érintett települések **településfejlesztési koncepciójának készítésekor** figyelembe kell venni a Világörökségi Városok Helyszínek Jegyzékéről szóló MvM rendelet szerinti, "A római birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza" (továbbiakban: Limes), a „Komárom/Komarnoi erődrendszer" és az „Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok, valamint az egykori Pilisi királyi erdő területe" világörökségi városok területek egyetemes értékeit és az azokat hordozó attribútumokat.*
*(6) A **Limes világörökségi városok terület Kezelési Tervében meghatározott előírásokat a településrendezési ezközökben érvényesíteni kell**." [KEMTrT 9 § (1)-(3), (5)-(6)]*

Az övezet a település területét érinti.
Az övezet a település **teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre**.
Az 1550/2017. (VIII. 18.) kormányhatározat 1. mellékletében bemutatott helyszínek és fejlesztési témák között **Tokod nem szerepel**.
„A Római Birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza" világörökségi városok helyszín Világörökség Jegyzékbe jelöléséről szóló 1520/2016. (IX. 27.) Korm. határozat döntött a Világörökség Jegyzékbe jelölendő helyszín és javasolt védőövezete 1CE 079 P4 kódszámú projekt keretében 2008–2011 között elkészült nevezési dokumentációjának és az annak részét képező világörökségi kezelési tervének felülvizsgálatáról és aktualizálásáról. A Kormányhatározatban szereplő határidőt követően a nevezési dokumentummal együtt korábban benyújtott kezelési terv megfelelősége került megállapításra, amelyben szereplő elemek – amelyek Tokodot "A római

birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza" kapcsán érintik – a Településszerkezeti Tervben **figyelembevételre és feltüntetésre kerültek**.
Komárom-Esztergom Megye Területfejlesztési Koncepciója (2030) 2021. májusi dátumú felülvizsgált dokumentumának megfogalmazása szerint: *„A turisztikában az **aktív** és **rekreációs** (bakancsos, kerékpáros, vízi, **lovas**, gyógy- és élményfürdők, horgászat és **extrém**-, agrár-, **borturizmus**, stb.) valamint a **kulturális turizmus** (örökségi, **világörökségi**, történelmi, **ipartörténeti**, tájtörténeti, szakrális) különféle fajtái és kombinációi részére a megyei adottságok kitűnőek."* A kiemelt tényezők Tokod **Településrendezési Eszközeiben megjelenő tervi elemek**.

A Településrendezési Eszközök módosítása során az övezetre vonatkozó előírások vizsgálata – a TRE-módosításhoz relevánsan kapcsolódó mértékben – bemutatásra és figyelembevételre került.
A Településrendezési Eszközök módosítása az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

Natúrpark-szelíd turizmusfejlesztés övezete



KEMTrT 3.13. melléklete

„(1) A natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetek a 3.13 melléklet határozza meg. Az egyedi övezetek a következők:
*a) **Gerecse Natúrpark***
b) Bakonyalja Natúrpark (tervezett)
c) Vértesi Natúrpark
d) Pilisi Sziklák Natúrpark.
…
*(3) Az övezet által érintett települések településszerkezeti terveiben **olyan terület-felhasználást kell kijelölni**, mely **összhangban van a tájjelleggel**, az **arculati kézikönyvekkel**, a **megőrző-fejlesztő használattal** és a **természeti értékek védelmével**.*
*(4) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során **biztosítani kell a táj harmóniájára építő turisztikai és rekreációs kínálat folytonosságát és egymásra épülését**."*
[KEMTrT 10 § (1), (3)-(4)]

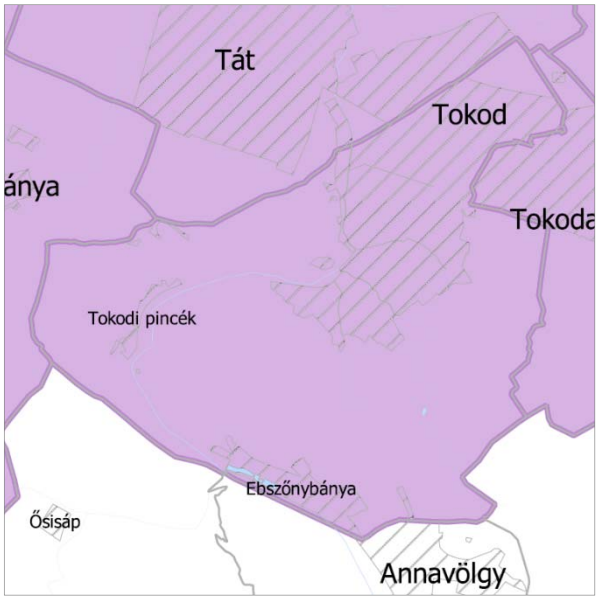
Az övezet a település területét érinti.
Az övezet a település **teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre**.
A Natúrpark-szelíd turizmusfejlesztés övezeténél **vizsgálatra került a területfelhasználás az elvárt szempontoknak megfelelően**.

Viszgálati szempont a területfelhasználásra	Teljesülés
Összhangban van-e a tájjelleggel?	Tokod hatályos tervi **települési területe megőrzésre került**, a **fejlesztési területek kismértékű átcsoportosítása, illetve szükséges mértékű visszavonása mellett**. A módosítások az érintetlen területek megőrzését, **a tájjelleg védelmét célozták, mindamellett, hogy a település fejlődési lehetőségét biztosítják.**
Összhangban van-e az arculati kézikönyvvel?	A TAK-ban bemutatott karakterbeli különbségekhez igazodva **eltérő területfelhasználási kategóriák kerültek rögzítésre**.
Összhangban van-e a megőrző-fejlesztő használattal?	A TSZT a **már igénybe vett területek és közeli környezetük települési használatának biztosítása** mellett, a **külterületi, zártkerti részek intenzív használatának elkerülésére** törekedett.
Összhangban van-e a természeti értékek védelmével?	Az adatszolgáltatásként kapott **természetvédelmi elemek ábrázolásra kerültek**. Egyben a rájuk vonatkozó korlátozások, védelmi intézkedések a

	területfelhasználások kijelölésekor figyelembe lettek véve.
Biztosított-e a táj harmóniájára építő turisztikai és rekreációs kínálat folytonossága és egymásra épülése?	A Nagyközség törekedett a rekreációs, turisztikai kínálat biztosítására és annak bővítésére (M13/a. és M17.), mely utóbbiak részben a Tokodi pincékhez kapcsolódó turizmus, illetve a volt bányászati tevékenység megismerését lehetővé tevő turizmus jelenlétére alapult. A település ezen felül hatályos tervében már épít a történeti múltra (római Limes), a Gerecse jelenlétére, a sport és szabadidős kínálat széles választékára épülő választék kijelölésére, amelyek mind a természeti, mind a kulturális kínálat meglétével számolnak.

A Településrendezési Eszközök módosítása az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

Borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett települések övezete



KEMTrT 3.15.1. melléklete

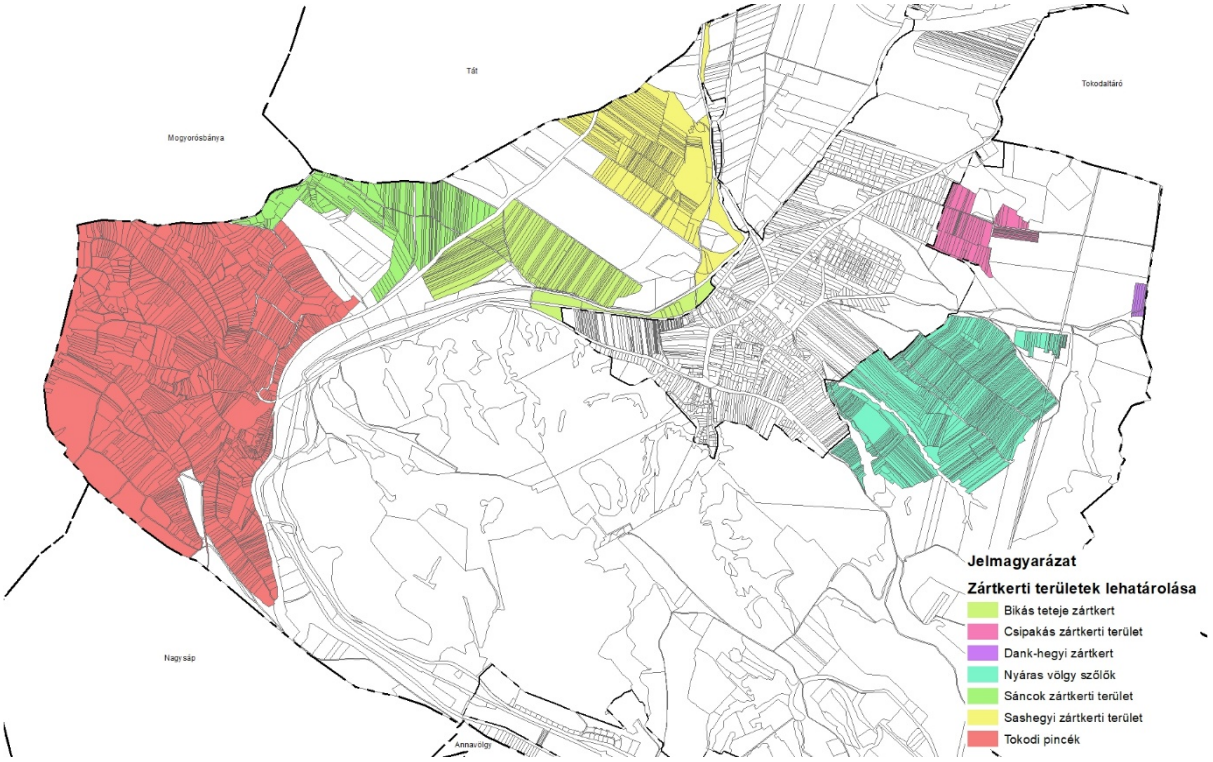
„(1) A kertes vegyes használatú területek övezetei:
a) borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett települések övezete (3.15.1. melléklet)
b) zsugorodó kertes területek övezete (3.15.2. melléklet)
*(2) A kertes vegyes használatú területek övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek kidolgozása során **részletes vizsgálatok alapján kell lehatárolni és elemezni a kertes területek (zártkertek) jellegzetes egységeit (használat, funkciók, fenntartás szintje, parlagosodás, erdősülés, településkép)**.*
*(3) Településrendezési eszközökben **beépítésre szánt területbe sorolt, borszőlő termőhelyi kataszteri területek esetében** a településrendezési eszközök készítése során a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ág és a meglévő építmények rendeltetése alapján **meg kell vizsgálni** a borszőlő termőhelyi kataszteri területek részleges, vagy teljes, **beépítésre nem szánt területbe való visszasorolásának lehetőségét**.*
(4) A borszőlő termőhelyi kataszterbe nem tartozó, zsugorodó kertes területtel rendelkező települések településrendezési eszközeinek készítése során meg kell vizsgálni a kertes mezőgazdasági területek valós területhasználat szerinti területfelhasználási egységbe sorolásának lehetőségét.” [KEMTrT 12 § (1)-(4)]

Az övezet a település területét érinti.
Az övezet a település **teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre**.
A kertes területek (zártkertek) részletes, telkenkénti vizsgálata megtörtént. A vizsgálat a következő oldalakon kerül bemutatásra.
Tokod borszőlő termőhelyi kataszteri területei beépítésre szánt területtel **érintettséget mutatnak**. A **visszasorolás vizsgálata** tehát **ezt követően bemutatásra kerül**.

A Településrendezési Eszközök módosítása az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

Zártkertek vizsgálata

A településen található zártkertek vizsgálat alá kerültek a Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) KGy. rendeletének 12. § (2) bekezdése alapján. A település közigazgatási határán belül 7 különálló zártkertes terület található. Ezekből három (Csipakás, Dank-hegy és a Nyáras völgy szőlők) az Únyi-patak jobb partján, Tokod belterületétől keletre fekvő sík területeken találhatóak. A Sashegyi- és a Bikás teteje zártkert az Únyi-patak bal partján, hordalékkúpsíkságon fekszenek. A Tokodi pincék és a Sáncok zártkerti terület pedig, a település közigazgatási területének nyugati részén a Gerecse domboldalain találhatóak.



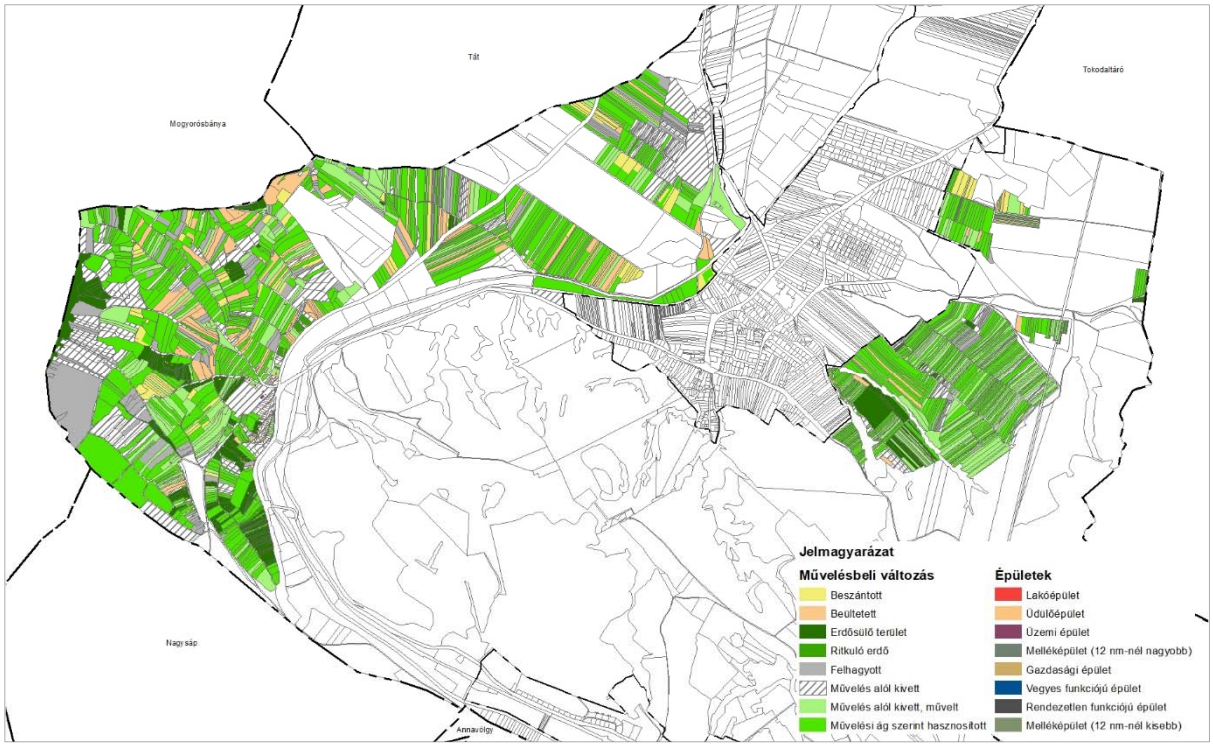
Forrás: Állami alapadatok – Zártkerti területek lehatárolása – saját szerkesztés

A Tokodi zártkertekben, 299,49 hektáron, 2281 db telek található, melyeken 2444 alrészlet van nyilvántartva a földhivatal adatbázisában. A zártkerti területeken 8 típusú épület (526 db) került rögzítésre az állami alapadatokban: CAO1 lakóépület (11 db; 2,09 %), CAO2 üdülőépület (8 db; 1,52 %), CAO3 üzemi épület (5 db, 0,95 %), CAO5 melléképület [12 m^2-nél nagyobb] (1 db, 0,19 %), CAO6 gazdasági épület (483 db; 91,83 %), CAO7 vegyes funkciójú épület (3 db, 0,57 %), CAO8 rendezetlen funkciójú épület (13 db; 2,47 %) és CAO9 melléképület [12 m^2-nél kisebb] (2 db, 0,38 %). Ezen túl a műholdas légifotón látható volt több olyan épület, melyek nincsenek a földhivatali alapadatokon feltüntetve és így rendeltetésük nem volt beazonosítható.



Forrás: Állami alapadatok – Zártkerti művelési ágak földhivatali állapot – saját szerkesztés

A zártkertek vizsgálatának fontos részét képezi a zártkertek művelési ágainak fenntartási szintje. A vizsgálat során a zártkertek kettő kategóriába lettek besorolva: „*megváltozott művelésű telek vagy telekrész*” (1443 db; 59,04 %), illetve „*művelési ág szerint hasznosított telek vagy telekrész*” (1001 db; 40,96 %). *„Művelési ág szerint hasznosított telek vagy telekrész”* kategóriába kerültek az olyan telkek, ahol a telek használata megegyezett a bejelentett művelési ágával. „*Megváltozott művelésű telek vagy telekrész*” kategóriába, olyan telkek, alrészek kerültek, melyek használatukban valamilyen módon eltérnek a feljegyzett művelési águktól, illetve nincs művelési águk. Az utóbbi kategóriát tovább csoportosítottuk: *„beszántott”*, *„beültetett*”, *„erdősülő terület*”, *„ritkuló erdő” „felhagyott”, „művelés alól kivett” és „művelés alól kivett, művelt”* alcsoportokra. „*Beszántott*” alcsoportba kerültek olyan gyümölcsösök, kertek és legelők, melyek szántóként funkcionálnak. „*Beültetett*” alcsoportba olyan szántók, gyepek, vagy szőlők került, melyen az eredeti művelési forma megszűnt, helyette gyümölcsös, vagy kertes gazdálkodás folyik rajta. „*Erdősülő terület*” alkategóriába olyan főként gyepes művelésű telkek, telekrészek kerültek, melyen a telek területének nagyrészt összefüggő facsoportosulások borítják. *„Ritkuló erdő”* alkategóriába olyan erdő művelési ággal jelölt alrészek kerültek, melyeken épületek, pincék voltak láthatóak. „*Felhagyott*” alkategória alá lett besorolva bármilyen olyan zártkert, melyen az adott mezőgazdasági művelés megszűnt. *„Művelés alól kivett”* alkategóriába lett sorolva az a telek, telekrész, amelyek kivett telkek és valóban megszűnt a mezőgazdasági művelés szerinti hasznosítása. „*Művelés alól kivett, művelt*” alkategóriába lett sorolva az a telek, telekrész, melyen a földhivatali adatszolgáltatás alapján mezőgazdasági tevékenység megszűnt, azonban a vizsgálat során valamilyen művelési ág megfigyelhető volt. A művelési ágak fenntartási szintjének területbeli eloszlását az alábbi térképrészlet ábrázolja.



Forrás: Állami alapadatok – Zártkertek művelésbeli változása – saját szerkesztés

Az alkategóriákba sorolt telkek száma és aránya az alábbi táblázatban részletesen olvashatók.

Zártkert fenntartás szintje	Szám (db)	Arány (%)	Alcsoportok	Szám (db)	Alcsoport aránya (%)	Alcsoportok aránya a zártkertekhez képest (%)
Megváltozott művelésű telek, telekrész	1443	59,04%	beszántott	110	7,62%	4,50%
			beültetett	107	7,42%	4,38%
			erdősülő terület	170	11,78%	6,96%
			ritkuló erdő	13	0,90%	0,53%
			felhagyott	194	13,44%	7,94%
			művelési ág alól kivett,	397	27,51%	16,24%
			művelés alól kivett, művelt	452	31,32%	18,49%
Művelési ág szerinti felhasználású telek, telekrész	1001	40,96%	-	-	-	40,96%

Táblázat: A zártkertek fenntartási szintjének vizsgálata

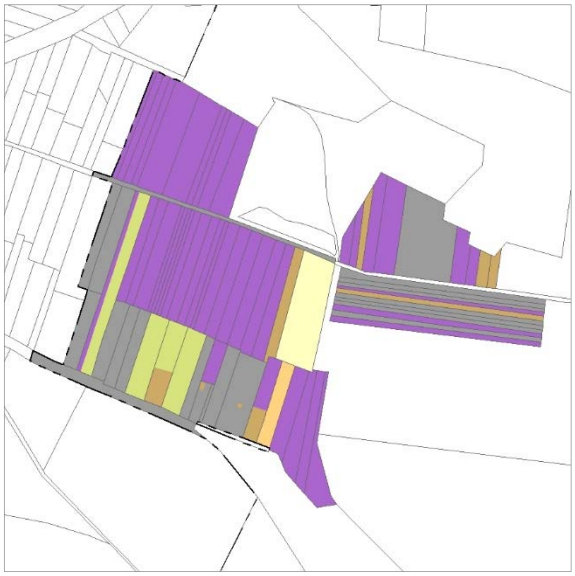
A továbbiakban a település területén található 7 db különálló zártkert művelési jellegzetességei, illetve fenntartási szintjük részletes bemutatása következik.

Csipakás zártkerti terület

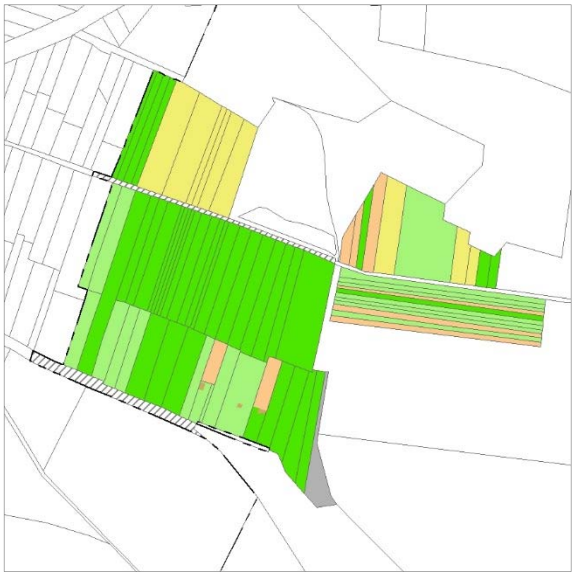
A Tokod belterületétől keletre elterülő Csipakás zártkerti terület 9,1 hektáron, 75 telekből és 78 alrészből áll. A zártkertben a földhivatali adatszolgáltatás alapján a szőlő (44 db; 56,41 %; 4,76 ha) és a művelés alól kivett telekrészek (21 db, 26,92 %, 2,64 ha) a meghatározóak. Kisebb számban továbbá kert (7 db, 8,97 %, 0,46 ha), legelő (4 db, 5,13 %, 0,68 ha), gyümölcsös (1 db, 1,28 %, 0,12 ha) és szántó

(1 db, 1,28 %, 0,41 ha) művelési ágak találhatóak a zártkertben. A Csipakás zártkerti területen 3 db CAO6 gazdasági épületet tart nyilván a földhivatal.

A zártkertben a telkek, telekrészek 50 %-a (39 db) bejelentett művelési águk szerint hasznosított. Művelésbeli változással érintett telkek, telekrészek száma szintén 39 db (50 %), az alkategóriákból a *„művelési ág alól kivett, művelt”* (19 db; 48,72 %), a *„beszántott*” (9 db; 23,08 %) és a *„beültetett*” (8 db; 20,51 %) a jellemző. Mellettük találunk *„felhagyott*” (1 db; 2,56 %) és *„művelés alól kivett*” (2 db; 5,13 %) besorolású telkeket, telekrészeket kis mennyiségben.



Forrás: Állami alapadatok – A Csipakás zártkerti terület művelési ágai földhivatali állapot

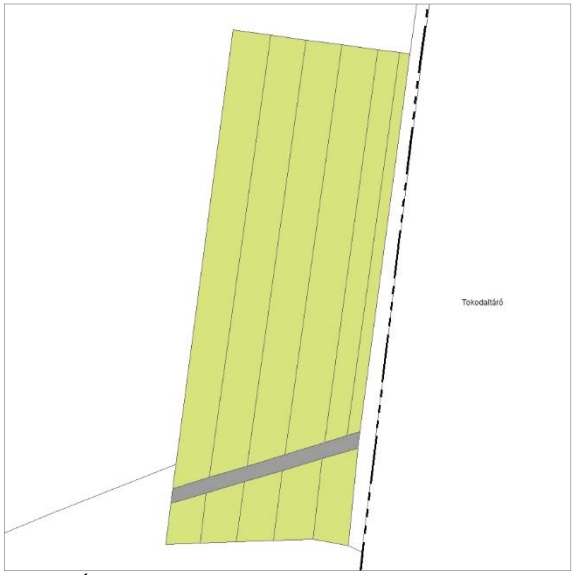


Forrás: Állami alapadatok – A Csipakás zártkerti terület művelésbeli változása

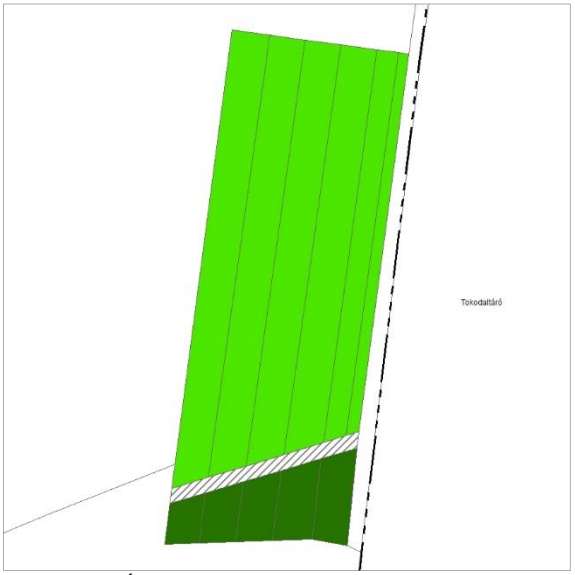
<u>Dank-hegy zártkert</u>

A Dank-hegy zártkert 12 db telekből áll, melyek az alábbi művelési ágak szerint vannak besorolva: 11 db legelő (91,67 %; 0.81 ha) és 1 db művelés alól kivett (8,33 %; 0,02 ha). A zártkertben nem található épület.

A Dank-hegyen a telkek 50 %-a (6 db) a bejelentett művelési ág szerint hasznosított. A telkek másik fele művelésbeli változással érintett. Itt az érintett telkek *„erdősülő terület”* (5 db, 83,33 %), illetve *„művelés alól kivett*” alkategóriákba tartoznak (1 db; 16,67 %).



Forrás: Állami alapadatok – A Dank-hegy zártkert művelési ágai földhivatali állapot

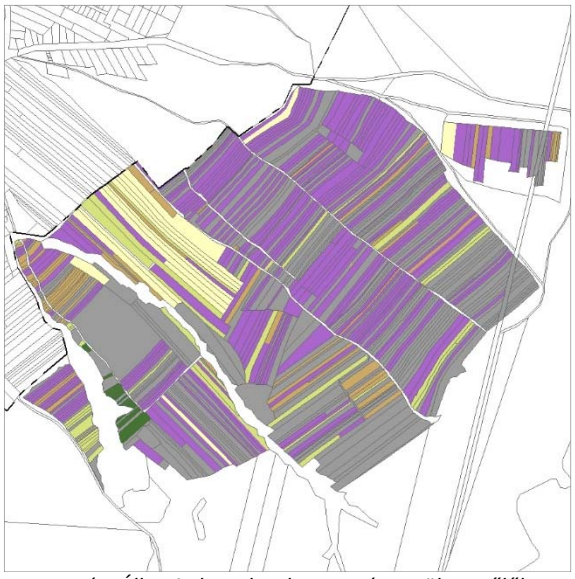


Forrás: Állami alapadatok – A Dank-hegy zártkert művelésbeli változása

Nyáras völgy szőlők

A Nyáras völgy szőlők területen 664 db telek és 677 telekrész található, 55,63 hektáron. Ezek nagy részén szőlő termelés folyik (249 db; 36,78 %; 19,61 ha) a földhivatal adatai alapján, a másik legnagyobb arányt a művelési ág alól kivett (277 db, 40,92 %, 25,01 ha) területek jelentenek. A zártkertben továbbá kert (75 db, 11,08 %, 3,23 ha), legelő (42 db, 6,20 %, 3,58 ha), erdő (20 db, 2,95 %, 0,38 ha) és szántó (14 db, 2,07 %, 3,78 ha) művelési ágak találhatóak alacsonyabb számban. A zártkertben 1 db CAO6 gazdasági épület került rögzítésre.

A zártkert fenntartási vizsgálat alapján a Nyáras völgy szőlőkben, a telkek, telekrészek 48,74 %-án (330 db) a bejelentett művelési ágnak megfelelő tevékenység folyik. A művelésbeli változással a telkek, telekrészek 51,26 %-a (347 db) érintett. Ezek túlnyomó része a *„művelés alól kivett, művelt”* (206 db; 59,37 %) és *„művelés alól kivett”* (68 db, 19,60 %). Továbbá 29-29 db (8,36-8,36 %) alrész *„erdősülő terület”* és *„felhagyott”* alkategóriába esik, valamint 15 db alrész (4,32 %) *„beültetett”* alkategóriába tartozik.



Forrás: Állami alapadatok – A Nyáras völgy szőlők művelési ágai földhivatali állapot

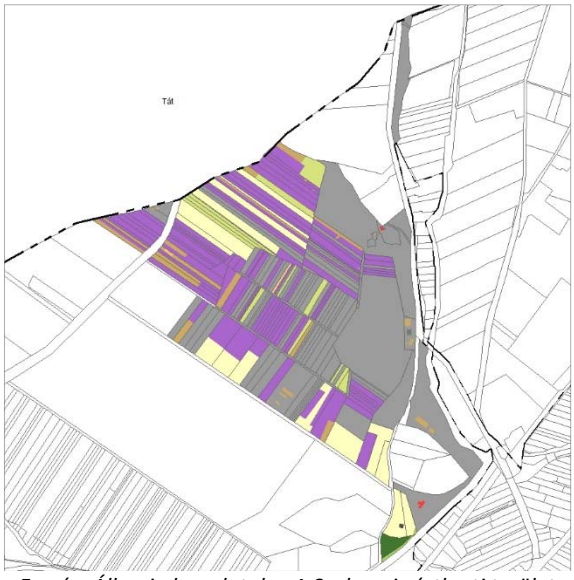


Forrás: Állami alapadatok – A Nyáras völgy szőlők művelésbeli változása

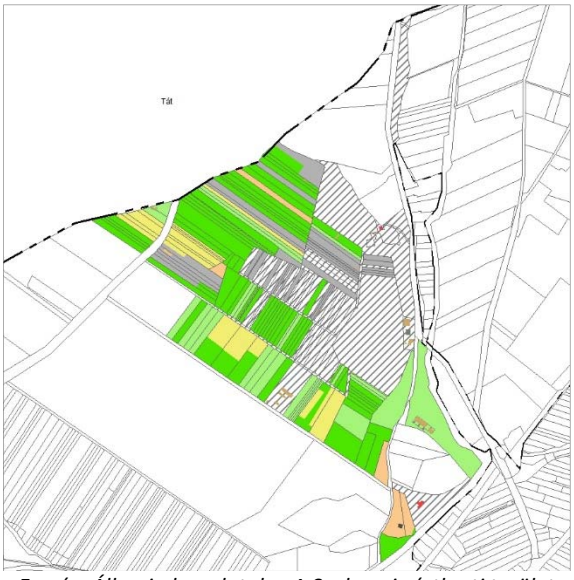
Sashegyi zártkerti terület

A Sashegyi zártkerti területen 203 db telek és 223 db telekrész található, 32,74 hektáron. A zártkertre jellemző a szőlő (87 db, 39,01 %, 9,39 ha), szántó (15 db, 6,73 %, 4,16 ha), kert (14 db, 6,28 %, 1,22 ha) és legelő (12 db, 5,38 %, 1,33 ha) művelési ágak. Kisebb számban rét (2 db, 0,90 %, 0,05 ha), gyümölcsös és erdő (1-1 db, 0,45-0,45 %, 0,04 és 0,18 ha) művelési ágak találhatóak a területen. A művelés alól kivett telkek, telekrészek száma 91 db (40,81 %, 16,37 ha). A zártkertben 24 db épület van bejelentve, ezekből 17 db (70,83 %) CAO6 gazdasági épület, 3 db (12,50 %) CAO2 üdülő épület, 2 db (8,33 %) CAO1 lakóépület, valamint 1-1 db (4,17-4,17 %) CAO8 rendezetlen funkciójú épület és CAO5 melléképület [12 m^2-nél nagyobb].

A zártkert fenntartási vizsgálata alapján az ingatlanok 34,08 %-án (76 db) földhivatali adatok szerinti művelési ágaknak megfelelő tevékenység folyik. A telkek, telekrészek 65,92 %-a (147 db) érintett művelésbéli változással, melyek 39,46 %-a (58 db) *„művelés alól kivett”*, 23,81 %-a (35 db) *„felhagyott”*, 20,41%-a (30 db) *„művelés alól kivett, művelt”,* 12,93 %-a (19 db) *„beszántott”* és 3,40 %-a (5 db) *„beültetett”.*



Forrás: Állami alapadatok – A Sashegyi zártkerti terület művelési ágai földhivatali állapot

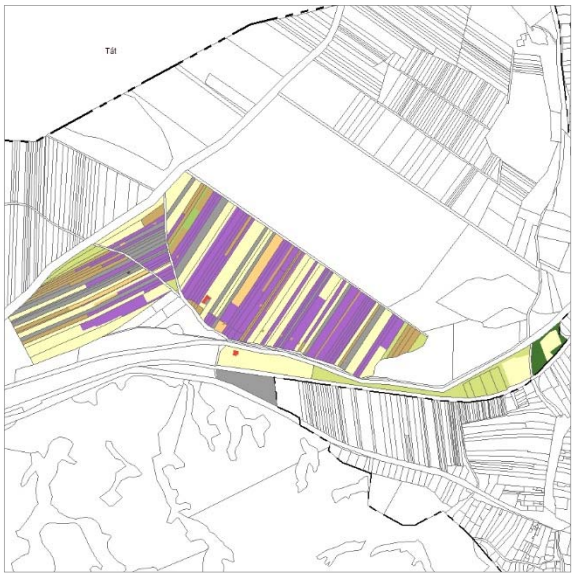


Forrás: Állami alapadatok – A Sashegyi zártkerti terület művelésbeli változása

<u>Bikás teteje zártkert</u>

Az Bikás teteje zártkert 26,79 hektáron 136 telekből, ezek pedig 162 telekrészekből áll. A területen jellemző a szőlő (59 db; 36,42 %; 7,71 ha), a kert (29 db; 17,90 %; 2,45 ha) és a szántó (30 db, 18,52 %, 9,38 ha). Kisebb léptékben erdő (13 db, 8,02 %, 0,34 ha), gyümölcsös (4, 2,47 %, 0,74 ha), legelő (1 db, 0,62 %, 1,93 ha), rét (1 db, 0,62 %, 0,17 ha) művelődési ágak találhatóak a földhivatali adatok szerint. A zártkertben továbbá 25 db (15,43 %, 4,04 ha) művelés alól kivett telekrészlet van. A Bikás teteje zártkertben 20 db épület látható földhivatali adatbázisban. Ezek fele CAO6 gazdasági épület (10 db), míg a többi 5 db CAO4 üzemi épület, 2 db CAO1 lakóépület, és 1-1 db CAO2 üdülő épület, CAO5 melléképület [12 m^2-nél nagyobb] és CAO8 rendezetlen funkciójú épület.

A zártkertben a művelési ág szerint hasznosított telkek, telekrészek száma 91 db (56,17 %). A megváltozott műveléssel megfigyelt ingatlanok száma 71 db (43,83 %). A művelésbeli változások által érintett telkek, telekrészek az alábbi alkategóriákba kerültek: „*beszántott”* (28 db; 39,44 %), „*művelés alól kivett, művelt*” (17 db, 23,94 %), „*beültetett”* (13 db, 18,31 %), „*művelés alól kivett*”, (10 db 14,08 %) és „*felhagyott*” (3 db, 4,23 %).



Forrás: Állami alapadatok – A Bikás teteje zártkert művelési ágai földhivatali állapot

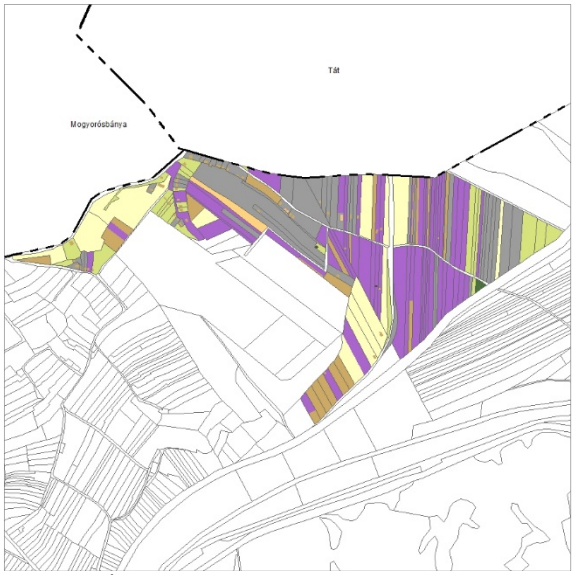


Forrás: Állami alapadatok – A Bikás teteje zártkert művelésbeli változása

Sáncok zártkerti terület

A Sáncok zártkerti területen 170 db telek található, 23,6 hektáron. Ezeken 179 db alrészlet van bejelentve, melyeken a szőlő (60 db. 33,52 %, 8,09 ha), a legelő (28 db, 15,64 %, 2,33 ha) és kert (22 db, 12,29 %, 2,09 ha) művelési ágak a legelterjedtebbek. Továbbá szántók (13 db, 7,26 %, 4,48 ha) erdők (4 db, 2,23 %, 0,04 ha) és gyümölcsös (1 db, 0,56 %, 0,3 ha) művelési ágak találhatóak a területen. A Művelés alól kivett telkek, telekrészek száma 51 db (28,49%, 6,24 ha). A zártkertben 70 db épületet tart nyilván a földhivatal. Ezek túlnyomó része CAO6 gazdasági épület besorolásúak (65 db, 92,86 %). Továbbá 3 db CAO2 üdülőépület és 2 db CAO8 rendezetlen funkciójú épület szerepel a nyilvántartásban.

A zártkert fenntartási vizsgálat alapján a Sáncokon a telkek, telekrészek 40,22 %-án (72 db) a bejelentett művelési ágnak megfelelő tevékenység folyik. A művelésbeli változással a telkek, telekrészek 59,78 %-a (107 db) érintett. Az művelésbeli változás alkategóriái az alábbiak szerint vannak jelen: „*művelés alól kivett, művelt*" (33 db, 30,84 %), „*felhagyott*" (24 db, 22,43 %), „*művelés alól kivett*" (18 db, 16,82 %), „*beültetett*" (14 db, 13,08 %), *beszántott"* (10 db; 9,35 %) és „*erdősülő terület*" (8 db, 7,48 %).



Forrás: Állami alapadatok – A Sáncok zártkerti terület művelési ágai földhivatali állapot



Forrás: Állami alapadatok – A Sáncok zártkerti terület művelésbeli változása

Tokodi pincék

A Tokodi pincék a település legnagyobb kiterjedésű zártkerti területe a vizsgálathoz használt lehatárolás alapján. A terület 150, 74 hektáron fekszik, 1021 telket foglal magába. A zártkerti területen 1113 db alrészlet található a földhivatal adatbázisa alapján, melyeken a legelő (210 db, 18,87 %, 35,03 ha), kert (207 db, 18,60 %, 17,88 ha), a szőlő (116 db, 10,42 %, 11,89 ha) és a szántó (76 db, 6,83 %, 23,22 ha) művelési ágak vannak jelen nagyobb számban. Ezeken túl erdő (47 db, 4,22 %, 3,52 ha), gyümölcsös (8 db, 0,72 %, 1,02 ha) és rét (2 db, 0,18 %, 0,2 ha) művelési ágak találhatóak. A művelés alól kivett alrészek száma 447 db (40,16 %, 57,96 ha). A zártkertben 408 db épületet tart számon a földhivatal. Ezek 93,38 %-a (381 db) CAO6 gazdasági épület. Ezen túl 9 db (2,21 %) CAO8 rendezetlen funkciójú épület, 7 db (1,72 %) CAO1 lakóépület, 5 db (1,23 %) CAO4 üzemi épület, 3 db (0,74 %) CAO7 vegyes funkciójú épület, 2 db (0,49 %) CAO9 melléképület [12 m^2-nél kisebb] és 1 db (0,25 %) CAO2 üdülő épület található.

A Tokodi pincék telkeinek és telekrészeinek 34,77 %-a (387 db) a bejelentett művelési ágnak megfelelő. Művelésbeli változással a telkek, telekrészek 65,23 %-a (726 db) érintett. Ezen ingatlanokon a művelésbeli változások az alábbiak szerint oszlanak meg: „*művelés alól kivett*" (240 db, 33,06 %), „*művelés alól kivett, művelt*" (147 db, 20,25 %), „*erdősülő terület*" (128 db, 17,63 %), „*felhagyott*" (102

db, 14,05 %), „*beültetett*” (52 db, 7,16 %), „*beszántott*” (44 db, 6,06 %) és „*ritkuló erdő*” (13 db, 1,79 %).



Forrás: Állami alapadatok – A Tokodi pincék művelési ágai földhivatali állapot



Forrás: Állami alapadatok – A Tokodi pincék művelésbeli változása

Összegzés:

A zártkertek fenntartási vizsgálata alapján megállapítható, hogy összességében Tokod zártkertjeinek nagyobb hányadán maradt fenn az ilyen besorolású területekre jellemző mezőgazdasági tevékenység. A területek külön vizsgálata az alábbi vegyes képet mutatja.

A Csipakás zártkerti területen a művelési ág szerint hasznosított telkek és telekrészek a terület alrészeinek felét teszik ki. Továbbá a „művelés alól kivett, művelt”, „beszántott” és „beültetett” alkategóriák nagy száma alapján a zártkertben az ilyen területekre jellemző gazdálkodás továbbra is jelentős mértékben jelen van.

A Dank-hegy zártkertben nem nevezhető hagyományos zártkertnek, mivel területén az elsősorban kertes, gyümölcsös vagy szőlős gazdálkodás nem alakult ki. Az itt található legelők a területen keresztül haladó dűlőúttól északra továbbra is használatban vannak. Az úttól délre fekvő telkeken egyre erősödő fás társulások találhatóak.

A Nyáras völgy szőlőkben a területre jellemző szőlőtermelés továbbra is elterjedt. Az Arany János utca közelében található telkeken mezőgazdasági tevékenységek nagyrészt megszűntek, helyettük a területen fás társulások elterjedése a jellemző. A terület további részein a zártkertekre jellemző tevékenységek jelenléte erős, sűrűsödés folyamata nem indult meg.

A Sashegyi zártkerti területen a Sashegy utcától nyugatra fekvő erdős területek, illetve az anyagbánya környezetében a zártkertekre jellemző mezőgazdálkodás megszűnt. A terület északi részén, a Homoki szőlők környezetében a szőlőtermelés továbbra is jelen van. A területen kis mértékű sűrűsödés tapasztalható. A területen néhány lakó- és üdülő épület megjelenése már ismert a földhivatali alapadatok alapján.

A Bikás teteje zártkertben a területre jellemző szőlős, szántós és gyümölcsös gazdálkodás erős, a szántók mennyisége a vizsgálat alapján kismértékben növekedett. A területre sűrűsödés nem igazán jellemző, azonban lakóépület besorolású épületek már találhatóak a területen a földhivatal adatszolgáltatása alapján.

A Sáncok zártkerti területen az itt jellemző szőlőtermelés továbbra is nagy mértékben jelen van. A területen futó Sánc dűlőút mentén enyhe sűrűsödés folyamata tapasztalható. A területen néhány üdülő épület jelent meg, lakó épület megjelenése még nem ismert a földhivatali alapadatok alapján.

A Tokodi pincék területe összetett képet mutat. A Bikás oldal keleti része, közel a Bajai úthoz sűrűsödést mutat, az Öregvölgy dűlő dűlőútjával együtt. A Kisvölgy-, Szőlővölgy dűlő és az Új-hegy oldalán a zártkertes gazdálkodás továbbra is jellemző, ahogy a Körtvélyesi dűlő nyugati részei is. Azonban a Körtvélyesi dűlő dűlőútja és a Bajai út közötti területen fás társulások erősödése jellemző. Továbbá a terület nyugati határain a mezőgazdasági művelés felhagyott. Ezen kívül fontos megállapítani, hogy a Tokodi pincák területére jellemző a leginkább a borospincék épületeinek elhelyezkedése a Bajnai úthoz közeledve erősödően. A legjellemzőbb ilyen területek a Gelenye oldala és az Ürge út menti területek.

Végső konklúzióként Tokod zártkerti területekről elmondható, hogy továbbra is fontos részét képezik a nagyközség településképének, a zártkertekre jellemző kertes mezőgazdálkodási művelés továbbra is jelentős mértékben jelen van.

Hatályos terven a borszőlő termőhelyi kataszteri területeire eső beépítésre szánt területek visszasorolás vizsgálata



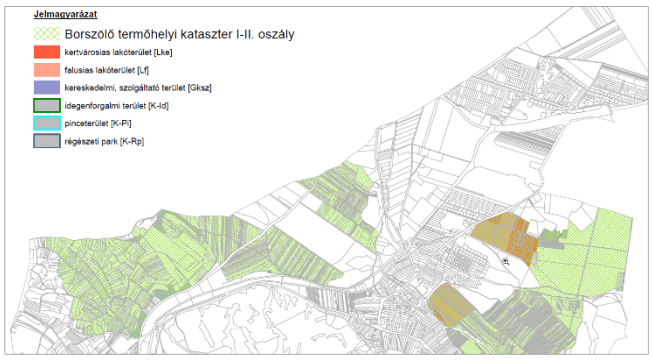
Ahogy az már korábban megállapításra került a 2012 szeptemberében elfogadásra került Településfejlesztési Koncepcióhoz a részletes vizsgálatok készültek. A Neszmélyi Hegyközség hegybírójától megkapott adatszolgáltatás alapján a település szőlőkataszteri területe lehatárolásra kerültek a vizsgálatok során. Jelen lehatárolás alapján került vizsgálat alá a borszőlő termőhelyi kataszteri területeire eső hatályos beépítésre szánt területek visszasorolásának lehetősége.

Forrás: Borszőlő termőhelyi lehatárolás (2012)



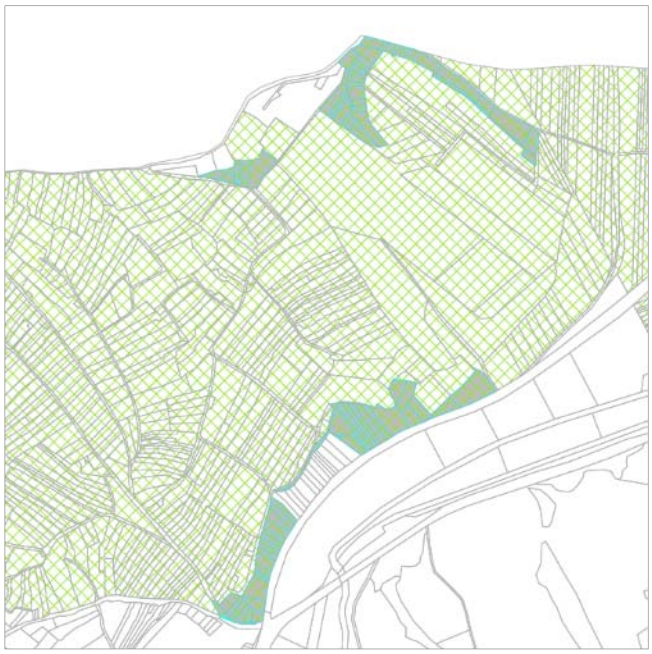
A hatályos településszerkezeti tervi területfelhasználási besorolások közül a borszőlő termőhelyi kataszter lehatárolás területére eső területfelhasználások az bal odalt láthatók, amelyek közül itt első körben a beépítésre nem szánt területek kerülnek felsorolásra: közúti közlekedési terület [KÖu], védelmi rendeltetésű erdőterület [Ev], gazdasági rendeltetésű erdőterület [Eg], általános- [Má], korlátozott használatú általános- [Mko], kertes mezőgazdasági terület [Mk] és vízgazdálkodási terület [V].
A hatályos terven beépítésre szánt területek az alábbiakban külön kerülnek elemzésre.

Forrás: Hatályos területfelhasználások borszőlő termőhelyi kataszter lehatárolás területén



A hatályos tervi beépítésre szánt területek a borszőlő termőhelyi kataszter területén két jól elkülöníthető területrészhez kapcsolhatók, illetve egy köztük elhelyezkedő apró területhez:

Forrás: Hatályos tervi beépítésre szánt területek borszőlő termőhelyi kataszter lehatárolás területén



Tokodi pincék és Sáncok zártkerti területe

A Tokodi pincék és Sáncok zártkerti területére eső hatályos tervi beépítésre szánt terület kizárólag a különleges beépítésre szánt pinceterületre [**K-Pi**] korlátozódik. Jelen területek a Bajnai út mellé, illetve a Sáncok zártkerti területének nyugati felére esnek. A területen egyöntetűen kialakult pincés területfelhasználás található és a beépítettség jellemzően 10 % fölötti, amely a terület továbbiakban is jelen területfelhasználásban történő **megtartását teszi szükségessé**.

Forrás: Tokodi pincék és Sáncok érintettsége



Belterület keleti felén, illetve ahhoz kelet felől kapcsolódó területek

Jelen terület vizsgálatát szükséges további két részre bontani.

Kialakult belterületre eső kijelölések területe:

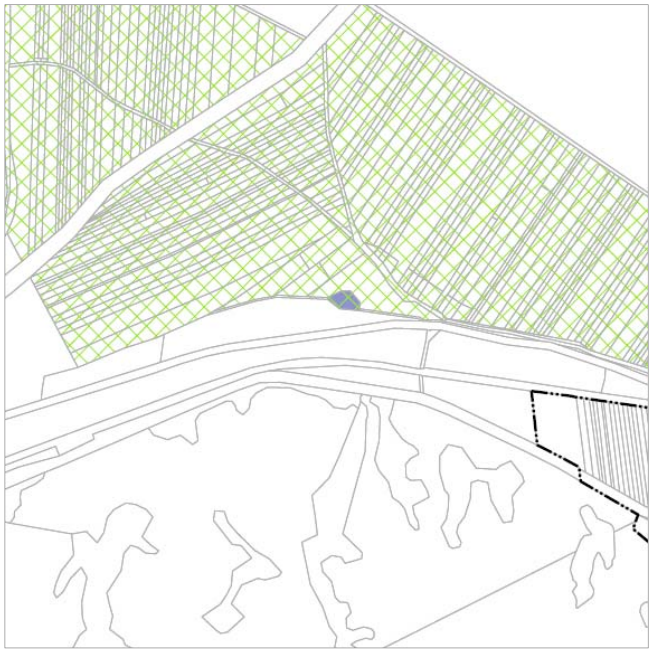
A belterületre eső borszőlő termőhelyi kataszter érintettség esetén egyöntetően kijelenthető, hogy kialakult kertvárosias lakóterületekről [Lke] és falusias lakóterületekről [Lf] beszélünk. Jelen esetekben egyértelmű, hogy a **beépítésre szánt terület státusz visszavonása nem releváns.**

Belterületen kívül eső kijelölések:

A belterületen kívül kijelölések esetén kertvárosias lakóterületekről [Lke], idegenforgalmi területről [K-Id] és régészeti parkról [K-Rp] beszélünk. A kijelölések szinte mindegyike a Csipakás zártkert területére esik, ahol a korábbi zártkerti vizsgálat során megállapításra került, hogy művelési ág szerinti földhivatali besorolás alapján az érintett földrészletek csak részben soroltak a szőlő művelési ágú területek közé. Egyebekben a kijelölések területe még minden esetben fejlesztésnek tekinthető, hiszen kialakításuk még nem kezdődött meg. Az egyes beépítésre szánt területek kapcsán a továbbiak jelenthetők ki típusonként:

- Kertvárosias lakóterület fejlesztés esetén a szőlő művelési ág jellemzően a terület északi részén maradt fenn. Egyebekben az összes érintett ingatlan esetén csak 9 db kapcsán mondható el, hogy szőlőművelés folyik még a területen, amelyek egyébként nem alkotnak összefüggő egységet, de a Bacsányi utca folytatásába esnek. A szőlőtermesztés visszaszorulása, a terület valós használata **nem indokolja a beépítésre szánt terület státusz visszavonását**.

- Különleges idegenforgalmi terület fejlesztés területén a szőlő művelési ág a terület kevesebb mint felén és nem összefüggően áll fenn. Azonban az egyöntetűen elmondható, hogy az ingatlanok egyikén sem folyik szőlőtermesztés. A szőlőtermesztés visszaszorulása, A terület valós használata **nem indokolja a beépítésre szánt terület státusz visszavonását**.
- Különleges régészeti park terület fejlesztés területe földhivatalilag anyaggödör besorolásban található, egyebekben szőlőművelés nem folyik rajta. A terület valós használata **nem indokolja a beépítésre szánt terület státusz visszavonását**.



Únyi-patak mentén elhelyezkedő terület

A két jól elkülönülő terület között, a belterülettől nyugatra, az Únyi-patak mentén borszőlő termőhelyi kataszter érintettségében kijelölésre került egy ingatlan (hrsz.: 060/3) középső kiöblösödő részén egy kereskedelmi, szolgáltató terület [Gksz]. Az ingatlan földhivatalilag kivett besorolású, lakóház, udvar, gazdasági épület funkció megnevezéssel. A kereskedelmi, szolgáltató terület beépítettsége ~23 %. A terület valós használata **nem indokolja a beépítésre szánt terület státusz visszavonását**.

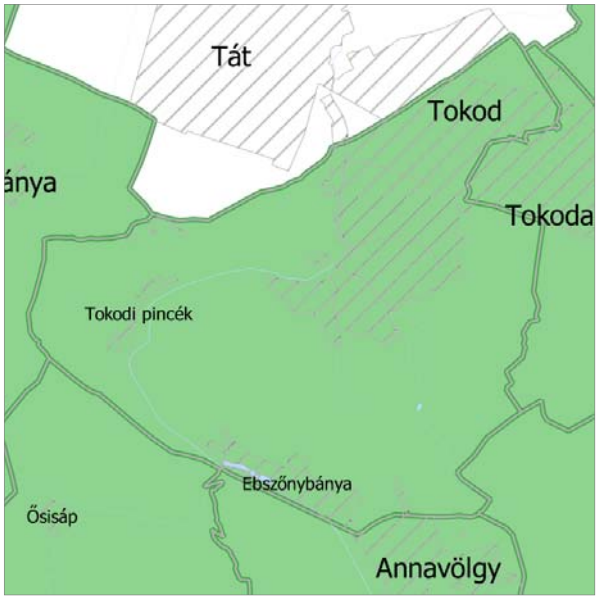
Forrás: borszőlő termőhelyi kataszterrel való érintettség

Összegzés:

Minden területet megvizsgálva, összességében **nem kerül sor beépítésre szánt terület státusz visszavonására**.

Egyebekben a jelen megvizsgált területek **borszőlő termőhelyi kataszterből történő kivonása a távlatban indokolt lenne**, de ennek elindítására jelen módosítás kapcsán nem kerül sor.

Kertes vegyes használatú területek övezetei – Zsugorodó kertes területek övezete



KEMTrT 3.15.2. melléklete

„(1) A kertes vegyes használatú területek övezetei:
a) borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett települések övezete (3.15.1. melléklet)
b) zsugorodó kertes területek övezete (3.15.2. melléklet)
(2) A kertes vegyes használatú területek övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek kidolgozása során ***részletes vizsgálatok alapján kell lehatárolni és elemezni a kertes területek (zártkertek) jellegzetes egységeit (használat, funkciók, fenntartás szintje, parlagosodás, erdősülés, településkép)****.*
.....
(4) A borszőlő termőhelyi kataszterbe nem tartozó, ***zsugorodó kertes területtel rendelkező települések*** *településrendezési eszközeinek készítése során* ***meg kell vizsgálni a kertes mezőgazdasági területek valós területhasználat szerinti területfelhasználási egységbe sorolásának lehetőségét****.” [KEMTrT 12 § (1)-(2), (4)]*

Az övezet a település területét érinti.
Az övezet a település **teljes közigazgatási területét lefedve került kijelölésre**.
A borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett települések övezeténél **bemutatásra került a kertes területek (zártkertek) részletes, telkenkénti vizsgálata**.

Hatályos terven a zártkert területeire eső területfelhasználások valós használat szerinti besorolásának vizsgálata



A 1713 adatsorszámú térkép alapján a zártkeri területek hatályos területfelhasználási besorolása a baloldali ábrán tekinthető meg. A következő típusú területfelhasználások jellemzők a zártkrtekre: kertvárosias- (Lke), falusias lakóterület (Lf), kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz), idegenforgalmi terület (K-Id), pinceterület (K-Pi), védelmi rendeltetésű- (Ev), gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg), kertes- (Mk), korlátozott használatú általános- (Mko), általános mezőgazdasági terület (Má) és vízgazdálkodási terület (V).

Forrás: zártkerti területek hatályos területfelhasználás szerinti besorlása

A különböző típusú területfelhasználási besorolásokat az alábbi csoportosítás szerint vizsgáljuk.

Beépítésre nem szánt besorolások

A vízgazdálkodási területeknél a **valós területhasználatot** és földhivatali állapotokat **tükrözi besorolás**.
Az erdőterületeknél egy kivételével a **valós állapotokat tükrözi a besorolás**.
A mezőgazdasági területek megoszlását általánosságban a következők befolyásolták: általános besorollás kertes mezőgazdasági terület, természetvédelmi érintettség esetén korlátozott használatú

általános mezőgazdasági terület (Tokodi pincék területének délnyugati fele), néhány kivételes esetben általános mezőgazdasági terület (pl. Únyi patak mente). A besorolások a **valós állapotokat tükrözik**.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

Kereskedelmi, szolgáltató terület zártkert területén két foltban került kijelölésre, mindkettő Sashegyi út mentén. Mindkettő folt **valós használatot takar**, így **megfelel** az előírásnak.

Kertvárosias lakóterület

Kertvárosias lakóterület zártkert területén egy helyen került kijelölésre a hatályos terven a Batsányi és Dózsa György utca végén. A kijelölés fejlesztési területet takar, amelyhez jelen módosítás kapcsán az M2. módosítás területe kötődik. Az Önkormányzat a fejlesztés megvalósításához kötődően fogalmazott meg módosítási igényt. Tokod területén ez az egyik potenciális lakóterületfejlesztés, amely a belterülethez kötődik, így az Önkormányzat a **fejlesztés fenntartása mellett döntött**.

Falusias lakóterület

Falusias lakóterület zártkert területén két helyen került kijelölésre.

Az egyik az Únyi-patak mentén a 7374/1 hrsz.-ú ingatlan területén, a terület lakófunkciót takar, amely **valós használathoz köthető**, így **megfelel** az előírásnak.

A másik a Szabadság utca keleti végén, ahol a hatályos terv egy tömbbelső feltárást biztosít úgy, hogy kialakult lakótelket ne érintse a szükséges 12 m széles feltáró út, amely kismértékben belemetsz a zártkert területébe. Jelen tömbbelsőfeltárás csak kedvezőtlenebb megoldással lehetne kialakítani, így **a kijelölés fenntartásra került**.

Különleges idegenforgalmi terület

Idegenforgalmi terület két helyen került kijelölésre a zártkert területén.

Az egyik a Sashegyi út mentén található. A 5933/3 hrsz.-ú ingatlan kivett lakóház, udvar, gazdasági épület földhivatali besorolású, amely egyebekben az Önkormányzat tulajdona. A **fejlesztési szándékot az Önkormányzat fenn kívánja tartani**. A földhivatali besorolás alapján a **terület használata a valósághoz köthető**, így **megfelel** az előírásnak.

A másik kijelölés a Batsányi utca folytatásában található, és a Csipakás zártkert területére esik. A terület zártkerti hasznosítása csak elhanyagolható mértékben felel meg a földhivatali állapotoknak. Az Önkormányzat a **fejlesztési szándékát fenn kívánja tartani**, amely az idegenforgalmi elképzelésekhez köthető. Fontos megjegyezni, hogy a terület elhelyezkedése, belterület közelsége, kedvező megközelíthetősége és egyéb fejlesztésekkel való kapcsolata **szintén a fejlesztés fenntartását indokolja**.

Különleges pinceterület

A pinceterület a Tokodi pincék és Sáncok zártkerti területére esik. A területen egyöntetűen kialakult pincés területfelhasználás található és a beépítettség jellemzően 10 % fölötti, amely **valós használathoz köthető**, így **megfelel** az előírásnak.

A Településrendezési Eszközök módosítása az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel.

TOKOD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A TÉRSÉGI TERVEKKEL TELJES ÖSSZHANGOT MUTAT.

6. melléklet a …/2022. (… . …) Kt. határozathoz

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: az Étv.) 7. § (3) b) pontja kimondja:

> *„**új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke** az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott **jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet**,"*

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése kimondja:

> *„(1) Az **egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése** vagy módosítása **során**, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték*
> *a) egyenleg fenntartását a rendezési terv **alátámasztó munkarészében kell igazolni**, és*
> *b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia."*

Az **Eljr. 4. melléklete** ugyanakkor **a Településszerkezeti Terv tartalmi követelményei között szerepelteti** „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye" pontot.

Tokod Nagyközség Településrendezési Eszközeinek több részterületre szóló módosítása **1 hektárnál nagyobb** beépítésre nem szánt terület **beépítésre szánt területté történő kijelölésével jár együtt**, így **a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása jogszabályi kötelezettség**.

A terület biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása során a változtatás előtti biológiai aktivitásérték megállapításához – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (7) bekezdés c) pontja alapján – a hatályos településrendezési eszközben szereplő területfelhasználási egység besorolásának megfelelő értéket vettük alapul.

Területfelhasználás	Hatályos állapot 101/2013. (IX. 9.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv alapján		
	Terület (ha)	BAÉ-mutató	BAÉ érték
Ln-ltp	2,38	0,6	1,43
Ln-g	0,40	0,6	0,24
Lk	4,94	1,2	5,93
Lke	99,32	2,7	268,17
Lf	61,20	2,4	146,88
Vt	10,80	0,5	5,40
Gksz	84,77	0,4	33,91
Gip	33,05	0,4	13,22
K-Sp	2,77	3,0	8,31
K-T	6,37	3,0	19,10
K-Id	2,12	1,5	3,18
K-Pi	9,76	1,5	14,64
K-Vá	0,38	1,5	0,56
K-Cp	8,77	1,5	13,16
K-Km	0,75	1,5	1,12
K-Rp	10,32	1,5	15,48
K-Ke	0,23	1,5	0,35
KÖu*	26,29	0,5	13,15
KÖu**	2,02	0,6	1,21
KÖk	11,68	0,6	7,01

Z (Zkp, Zkk)	5,05	6,0	30,33
Ev	292,66	9,0	2633,92
Eg	106,15	9,0	955,32
Mk	187,91	5,0	939,57
Má	156,90	3,7	580,54
Mko	337,94	3,7	1250,37
V	17,44	7,0	122,07
Kb-Re	1,31	3,2	4,20
Kb-Lo	3,67	3,2	11,74
Kb-Mü	2,84	3,2	9,10
Kb-Ke	0,76	3,2	2,44
Összesen	**1490,95**		**7112,04**

* *országos főút*

** *országos mellékút, gyűjtőút*

A változtatás utáni érték megállapításához ugyancsak a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. mellékletének 1. táblázatában szereplő, az egyes területfelhasználási egységekre megadott biológiai aktivitásérték mutatóval számoltunk. **Sem arányosítást, sem differenciált számítást nem alkalmaztunk.**

Területfelhasználás	**Tervezett állapot …/2022. (… . … .) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv alapján**		
	Terület (ha)	**BAÉ-mutató**	**BAÉ érték**
Ln-ltp	0,53	0,6	0,32
Ln-g	0,53	0,6	0,32
Lk	4,85	1,2	5,82
Lke	99,77	2,7	269,39
Lf	61,29	2,4	147,09
Vt	11,74	0,5	5,87
Gksz	84,81	0,4	33,92
Gip	33,01	0,4	13,20
K-Sp	2,77	3,0	8,31
K-T	6,37	3,0	19,10
K-Id	2,14	1,5	3,21
K-Pi	9,71	1,5	14,56
K-Cp	8,77	1,5	13,16
K-Km	0,42	1,5	0,63
K-Rp	10,32	1,5	15,48
K-Ke	0,23	1,5	0,35
K-Re	0,42	1,5	0,62
KÖu*	26,33	0,5	13,16
KÖu**	2,02	0,6	1,21
KÖk	11,68	0,6	7,01
Z (Zkk)	6,58	6,0	39,47
Ev	291,62	9,0	2624,55
Eg	106,15	9,0	955,32
Mk	188,10	5,0	940,48
Má	156,28	3,7	578,25
Mko	336,56	3,7	1245,26
V	17,80	7,0	124,59
Kb-Re	1,76	3,2	5,65
Kb-Lo	3,66	3,2	11,73

Kb-Mü	3,98	3,2	12,72
Kb-Ke	0,76	3,2	2,44
Összesen	**1490,95**		**7113,20**

* *országos főút*
** *országos mellékút, gyűjtőút*

7113,20 BAÉ > 7112,04 BAÉ

A változtatás utáni számított **BAÉ emelkedett** a változtatás előtti értékhez képest, így **a tervmódosítás az Étv. vonatkozó előírását betartja**.

7113,20 – 7112,04 = 1,16

A biológiai aktivitásérték számítás nyomán 1,16 pont növekmény kerül rögzítésre, a településszerkezeti terv későbbi módosítása során történő felhasználhatóság szándékával.

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

B/1. RENDELETTERVEZET

Tokod Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
…/2022. (… . … .) önkormányzati rendelete

Tokod Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló
9/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tokod Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,
az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,
a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítészi Iroda, Állami Főépítész,
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály,
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság,
Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság,
Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály,
Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
Közlekedésért felelős miniszter /Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság/,
Légiközlekedési hatóság /Innovációs és Technológiai Minisztérium, Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály/,
Katonai légügyi hatóság: /Honvédelmi Minisztérium, Állami Légügyi Főosztály/
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Közlekedési Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály,
Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály
Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály
Honvédelemért felelős miniszter, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-főkapitányság,
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gazdasági Főosztály, Budapesti Bányafelügyeleti Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala,
Országos Atomenergia Hivatal,
Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály,

továbbá

Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat,
Annavölgy Község Önkormányzata,
Csolnok Község Önkormányzata,
Mogyorósbánya Község Önkormányzata,
Nagysáp Község Önkormányzata,
Tát Város Önkormányzata,
Tokodaltáró Község Önkormányzata

valamint

Tokod Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek

véleményének kikérésével

a következőket rendeli el:

1. §

Tokod Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: a HÉSZ) 1. § (3) bekezdés 1. mellékletére vonatizó szövegrésze helyébe az alábbi 1. mellékletére vonatizó szövegrész lép:

„1. melléklet: Tokod Nagyközség Szabályozási Terve
1.1. melléklet: Tokod Nagyközség Szabályozási Terve Jelmagyarázat
1.2. melléklet: Tokod Nagyközség Szabályozási Terve Szelvényháló
1.3. melléklet: Tokod Nagyközség Belterületi Szabályozási Terve
1.4. melléklet: Tokod Nagyközség Külterületi Szabályozási Terve”

2. §

A HÉSZ 4. § (1) bekezdése helyébe a következő (1) bekezdés lép:

„(1) A szabályozási terv határelemei:
1. közigazgatási határ,
2. belterületi határ /meglévő megmaradó, meglévő megszűnő, tervezett/.”

3. §

A HÉSZ 4. § (2) bekezdésének 4. pontja helyébe a következő 4. pont lép:

„4. az építési hely,”

4. §

A HÉSZ 4. § (3) bekezdésének 3. pontja helyébe a következő 3. pont lép:

„3. közkert,”

5. §

A HÉSZ 5. § bekezdésének 1. pontjának 1b) alpontja helyébe a következő 1b) alpont lép:

„1b) vízbázis hidrogeológiai „B” védőidoma és védőövezet határa,”

6. §

A HÉSZ 5. § bekezdésének 1. pontja a következő 1d) alponttal egészül ki:

„1d) nyomvonalas közlekedési és közmű infrastruktúra-elemek kezelői hozzájárulásának határa”

7. §

A HÉSZ 5. § bekezdésének 3. pontja helyébe a következő 3. pont lép:

„3. műemlék épület, műemlék épület telke és annak műemléki környezete,”

8. §

A HÉSZ 5. § bekezdésének 5. pontja helyébe a következő 5. pont lép:

„5. világörökség várományos helyszín határa és védőzónája,”

9. §

A HÉSZ 5. § bekezdése a következő 5a. ponttal kiegészül:

„5a. helyi védett egyedi érték telke”

10. §

A HÉSZ 5. § bekezdésének 7. pontja helyébe a következő 7. pont lép:

„7. országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezete,”

11. §

A HÉSZ 5. § bekezdésének 9. pontja helyébe a következő 9. pont lép:

„9. ex lege védett természeti érték (földvár),”

12. §

A HÉSZ 5. § bekezdése a következő 11a. és 11b. ponttal kiegészül:

„11a. barlangok felszíni védőövezete,
11b. ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület,”

13. §

A HÉSZ 5. § bekezdésének 12. pontja helyébe a következő 12. pont lép:

„12. egykori bányatelek,”

14. §

A HÉSZ 5. § bekezdésének 16. pontja helyébe a következő 16. pont lép:

„16. tájképvédelmi terület övezete.”

15. §

A HÉSZ 6. § (1) bekezdése a következő 7. ponttal kiegészül:

„7. lebontott épület.”

16. §

A HÉSZ 7. § bekezdése a következő 2a., 4a., 7. és 8. ponttal kiegészül:

„2a. vasúti csomópont,
4a. adótorony,
7. behajtó,
8. csapadékvíz elvezető árok.”

17. §

A HÉSZ 12. § (5) bekezdésének a) pontja helyébe a következő a) pont lép:

„a) a teljes közművesítés kiépítése, lakóterületre vonatkozóan az alábbi engedményekkel:
aa) csatornára történő rákötés helyett, egyedi biológiai szennyvíztisztító alkalmazása,
ab) fűtésre alkalmazott lehetőségként a vegyes-, biomassza-, fa- és a pellet tüzelés is elfogadható”

18. §

A HÉSZ 21. §-a a következő (5) bekezdéssel kiegészül:

„(5) A vízbázis hidrogeológiai „B” védőidommal érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölő határozatban, valamint a vízbázisok védelméről szóló jogszabályban foglalt előírások betartásával lehetséges.”

19. §

A HÉSZ 24. § (5) bekezdésének a) pontja helyébe a következő a) pont lép:

„a) Az Unyi patak mentén elhelyezkedő ökológiai folyosó területén épület, építmény, trágyatároló nem létesíthető.”

20. §

A HÉSZ 35. § (1) bekezdése helyébe a következő (1) bekezdés lép:

„(1) Lakóterületen építési engedélyhez kötött építési tevékenységhez – a 29. § (2) bekezdésében megfogalmazott átmeneti rendelkezések kivételével – teljes közműellátást kell biztosítani. A teljes közművesítés az alábbi feltételek mellett:

a) csatornára történő rákötés helyett, egyedi biológiai szennyvíztisztító alkalmazása,

b) fűtésre alkalmazott lehetőségként a vegyes-, biomassza-, fa- és a pellet tüzelés

is elfogadható.”

21. §

A HÉSZ a következő Különleges beépítésre szánt rekreációs területe [K-Re] alcímű 49/A. §-al kiegészül:

„Különleges beépítésre szánt rekreációs területe [K-Re]

49/A. §

(1) Különleges beépítésre szánt rekreációs területen elhelyezhető:

a) turisztikai- és rekreációs létesítmény,

b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmény,

c) szálláshely,

d) kilátó,

e) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló épület (szociális épület, iroda, raktár), valamint

f) a fő funkció fenntartását, védelmét szolgáló építmény.”

22. §

A HÉSZ 55. § alcíme helyére a következő alcím lép:

„37. Zöldterület - közkert [Zkk]”

23. §

A HÉSZ 55. § (1) bekezdés „Zöldterületen” szövegrésze helyébe a következő szövegrész lép:

„Közkert területén”

24. §

A HÉSZ 66. § bekezdésének a) pontja helyébe a következő a) pont lép:

„a) sport-, turisztikai- és rekreációs létesítmény,”

25. §

A HÉSZ 1. mellékletét képző „Jelmagyarázat” megnevezésű tervlap helyébe, jelen rendelet 1. mellékletét képező, 1.1. melléklet lép, amelynek része a „Tokod Nagyközség Szabályozási Terve Jelmagyarázat” megnevezésű tervlap.

26. §

A HÉSZ 1. mellékletét képző „Szelvényháló M=1:25 000” megnevezésű tervlap helyébe, jelen rendelet 2. mellékletét képező, 1.2. melléklet lép, amelynek része a „Tokod Nagyközség Szabályozási Terve Szelvényháló” megnevezésű tervlap.

27. §

A HÉSZ „1.1. Tokod Nagyközség Belterületi Szabályozási Terve M=1:2000” című mellékletét képező, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 számú tervlapok helyébe, jelen rendelet 3. mellékletét képező, „1.3. Tokod Nagyközség Belterületi Szabályozási Terve M=1:2000”-megnevezésű, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 számú tervlapok lépnek.

28. §

A HÉSZ „1.2. Tokod Nagyközség Külterületi Szabályozási Terve M=1:8000” című mellékletét képező, I, II, III, IV, V, VI számú tervlapok helyébe, jelen rendelet 4. mellékletét képező, „1.4. Tokod Nagyközség Külterületi Szabályozási Terve M=1:8000”-megnevezésű I, II, III, IV, V, VI számú tervlapok lépnek.

29. §

A HÉSZ „Tokod Nagyközség építési övezetei / övezetei” című 2. melléklete, „2.2. Építési övezetek paraméterei” című pontjának táblázata jelen Rendelet 5. mellékletét képező 6a., 24a., 24b. és 42a táblázati sorokkal kiegészül, illetve a táblázat 34. sora a táblázat szerint módosul.

30. §

A HÉSZ „Tokod Nagyközség építési övezetei / övezetei” című 2. melléklete, „2.1. Övezetek paraméterei” című pontjának táblázata jelen Rendelet 6. mellékletét képező 19a táblázati sorral kiegészül, illetve a táblázat 7., 19. és 20. sora a táblázat szerint módosul.

31. §

A HÉSZ „ Egyes sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok” című 3. melléklete helyébe jelen Rendelet 7. mellékletét képező „Sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok” című 3. melléklete lép.

32. §

(1) E Rendelet 2022. …-n lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) Hatályát veszti a HÉSZ:

a) 4. § (2) bekezdésének 5., 6. és 7. pontja,
b) 4. § (3) bekezdésének 4. és 5. pontja,
c) 4. § (4) bekezdésének 1. pontja,
d) 5. § bekezdésének 2., 8. és 10. pontja,
e) 24. § (5) bekezdésének b) pontja,
f) 26. § (2) bekezdése,
g) 42. § (5) bekezdése,
h) 53. §-a,
i) „Tokod Nagyközség építési övezetei / övezetei” című 2. melléklete, „2.2. Építési övezetek paraméterei” című táblázat 45. sora,
j) „Tokod Nagyközség építési övezetei / övezetei” című 2. melléklete, „2.1. Övezetek paraméterei” című pontjának táblázata 6. sora.

Bánhidi László
polgármester

Garaguly Tibor
jegyző

A kihirdetés napja: 2022. …

Garaguly Tibor
jegyző

1. melléklet …/2022. (… . … .) önkormányzati rendelethez

TOKOD NAGYKÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE JELMAGYARÁZAT

1.1. MELLÉKLET: TOKOD NAGYKÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE JELMAGYARÁZAT

TOKOD NAGYKÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE
JELMAGYARÁZAT

HATÁRELEMEK

- Közigazgatási határ
- Meglévő, megmaradó belterületi határ
- Meglévő, megszűnő belterületi határ
- Tervezett belterület határ

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Tervezett szabályozási vonal
- 30.0 Tervezett szabályozási szélesség
- Építési övezet és övezet határ
- Gksz-2 Építési övezet és övezet jele
- Építési hely

FELÜLETKÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- KÖu1 (közlekedési terület)
- KÖu2 (nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület)
- Zkk - közkert
- KÖk (kötöttpályás közlekedési terület)
- V (vízgazdálkodási terület)

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Elővásárlási joggal érintett terület
- Kisajátítási joggal érintett terület
- Beültetési kötelezettséggel érintett terület

JOGSZABÁLYOK ÁLTAL MEGHATÁROZOTTI ELEMEK

- Védőterület, védőhatár, védősáv határ
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőidom
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet
- Vízfolyások parti sávja
- Világörökség városnyos helyszín határa
- Világörökség városnyos helyszín védőzónája
- Műemlék épület
- Műemlék épület telke
- Műemléki környezet határa
- 2641 Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- Helyi védett egyedi érték telek
- Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (NATURA 2000)
- Országos Ökológiai Hálózat - Ökológiai folyosó övezete
- Ex lege védett földvár
- Tájképvédelmi terület övezete
- Barlangok felszíni védőövezete
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- Egykori bányatelek határa
- Felszínmozgás veszélyes terület határa (földtani veszélyforrás)

EGYÉB (IRÁNYADÓ) SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Tervezett telekhatár
- Megszüntető jel
- X Lebontott épület
- Magánút területe
- Tervezett kerékpárút tengelye

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- 140 Szintvonal
- Úttengelye
- Vasút tengelye
- Iparvasút tengelye
- Vasúti csomópont
- Geodéziailag nem bemért, alaptérképen nem szereplő épület
- V Ivóvíz gerincvezeték nyomvonla (meglévő)
- SZ Szennyvíz gerincvezeték nyomvonla (meglévő)
- E Villamosenergia főelosztó hálózat 132 kV (tervezett)
- E Villamosenergia főelosztó hálózat 120 kV (meglévő)
- E Villamosenergia elosztó hálózat 35 kV (meglévő)
- E Villamosenergia elosztó hálózat 20 kV (meglévő)
- GKN Középnyomású elosztó gáz gerincvezeték (meglévő)
- Adótorony (tervezett)
- Tta Optikai gerincvezeték (meglévő)
- Túraútvonalak és gyalogutak tengelye
- Övezetbe nem sorolt, útként nyilvántartott külterületi földrészlet (külterületi út)
- Behajtó
- Csapadékvíz elvezető árok
- Fontosabb módosítással érintett terület határa

2. melléklet …/2022. (… . … .) önkormányzati rendelethez

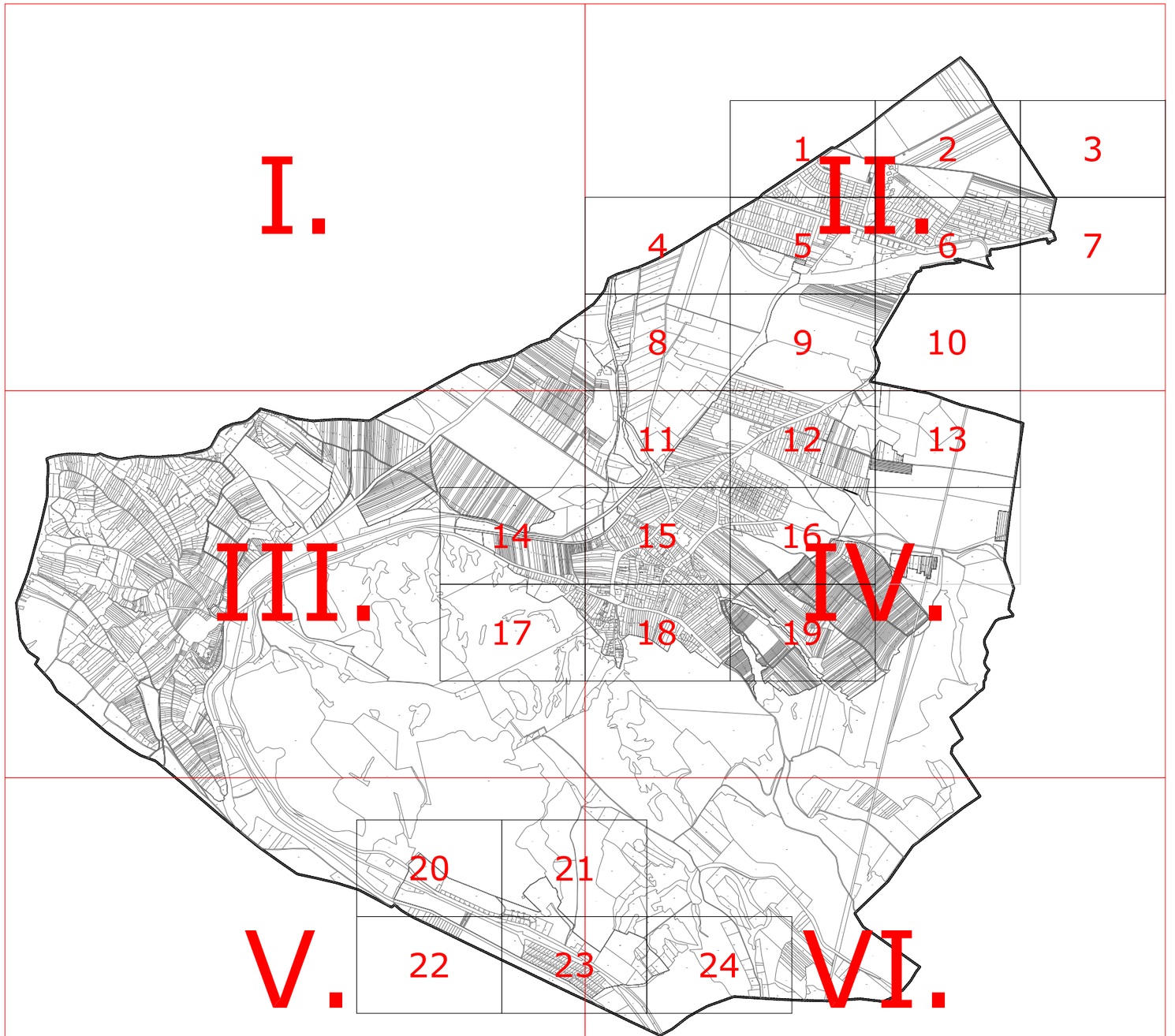
TOKOD NAGYKÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE SZELVÉNYHÁLÓ

1.2. MELLÉKLET: TOKOD NAGYKÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE SZELVÉNYHÁLÓ

1.2. melléklet a 9/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelethez
.../2022. (... . ... .) önkormányzati rendelettel módosítva

TOKOD NAGYKÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE - SZELVÉNYHÁLÓ
M=1:25 000

SZT-SZ



Városrendezés:
Molnár Csilla
okl. építészmérnök
TT 01-6114

Környezetalakítás:
Mátrai Levente
okl. tájépítészmérnök
TK 01-5324

Közlekedés:
Kliment Mihály
okl. építőmérnök
Tkö 11-0238

Vízi közmű:
Földesné Thurn Judit
okl. vg. üzemmérnök
TV 01-2497

Energia közmű és Hírközlés:
Csuvár Gábor
okl. építőmérnök
TE, TH 03-0218

Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

Városépítési Kft.

3. melléklet …/2022. (… . … .) önkormányzati rendelethez

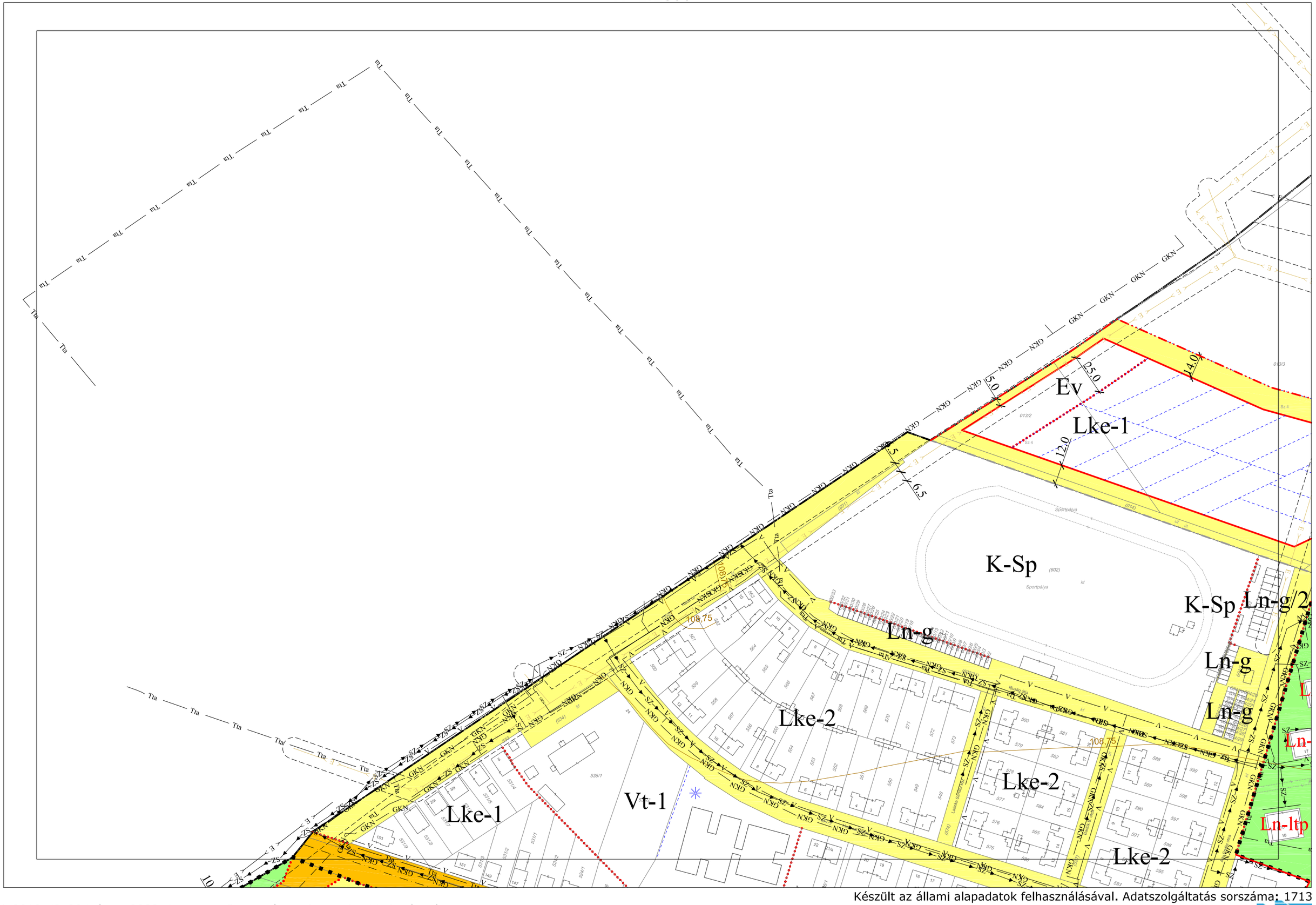
TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:2000

1.3. TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:2000

[1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 számú tervlapok]

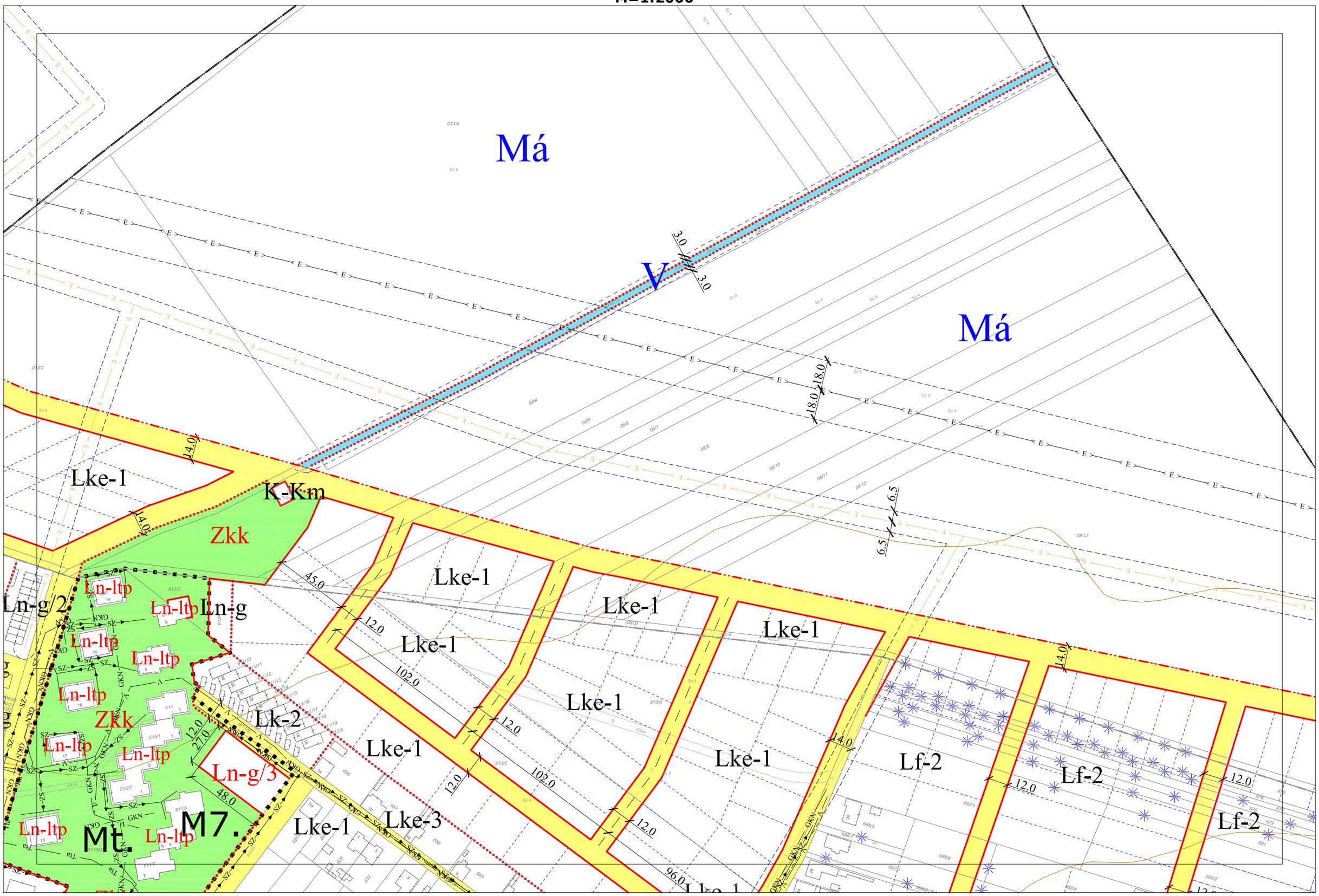
1.3. melléklet a 9/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelethez

TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



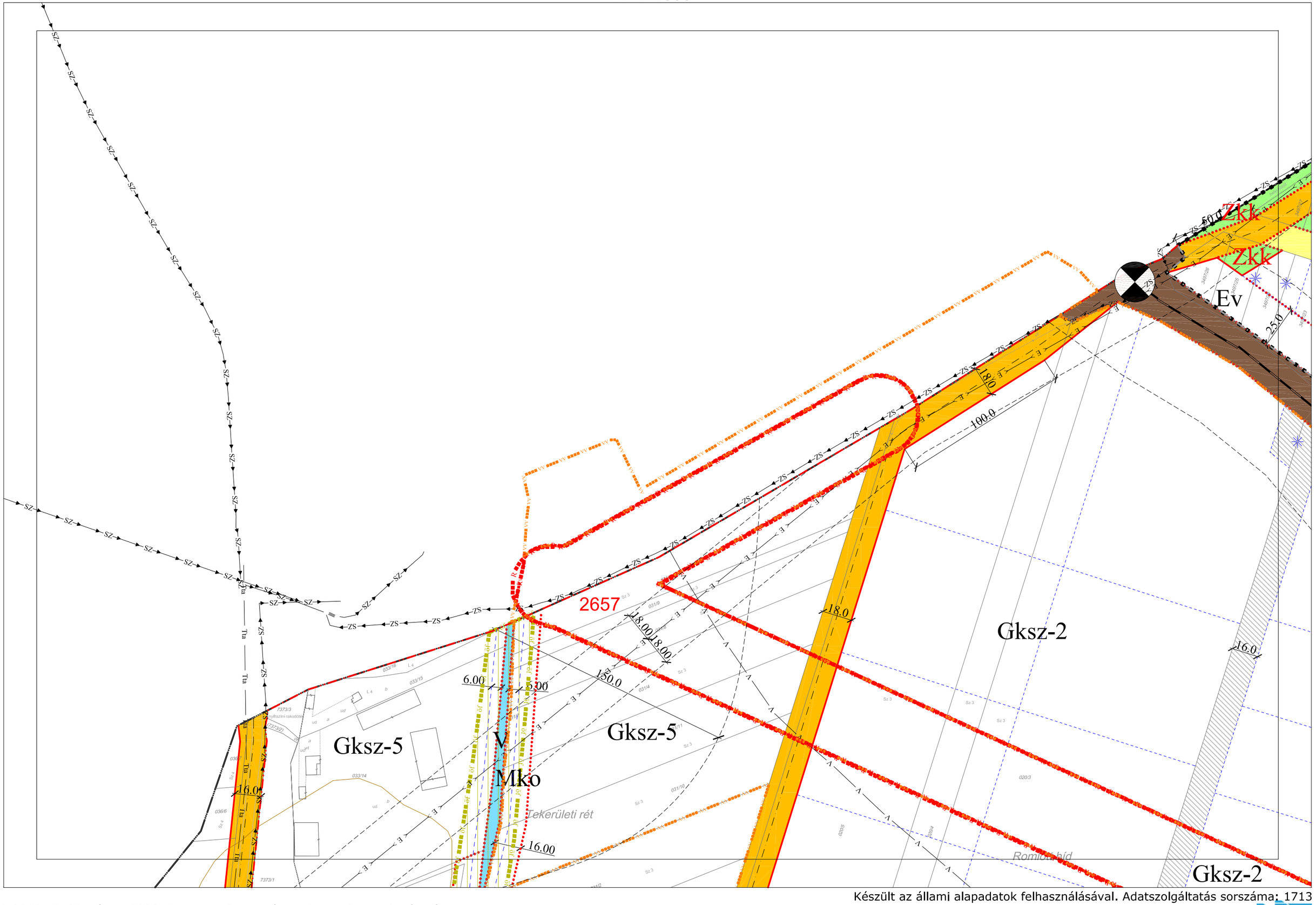
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



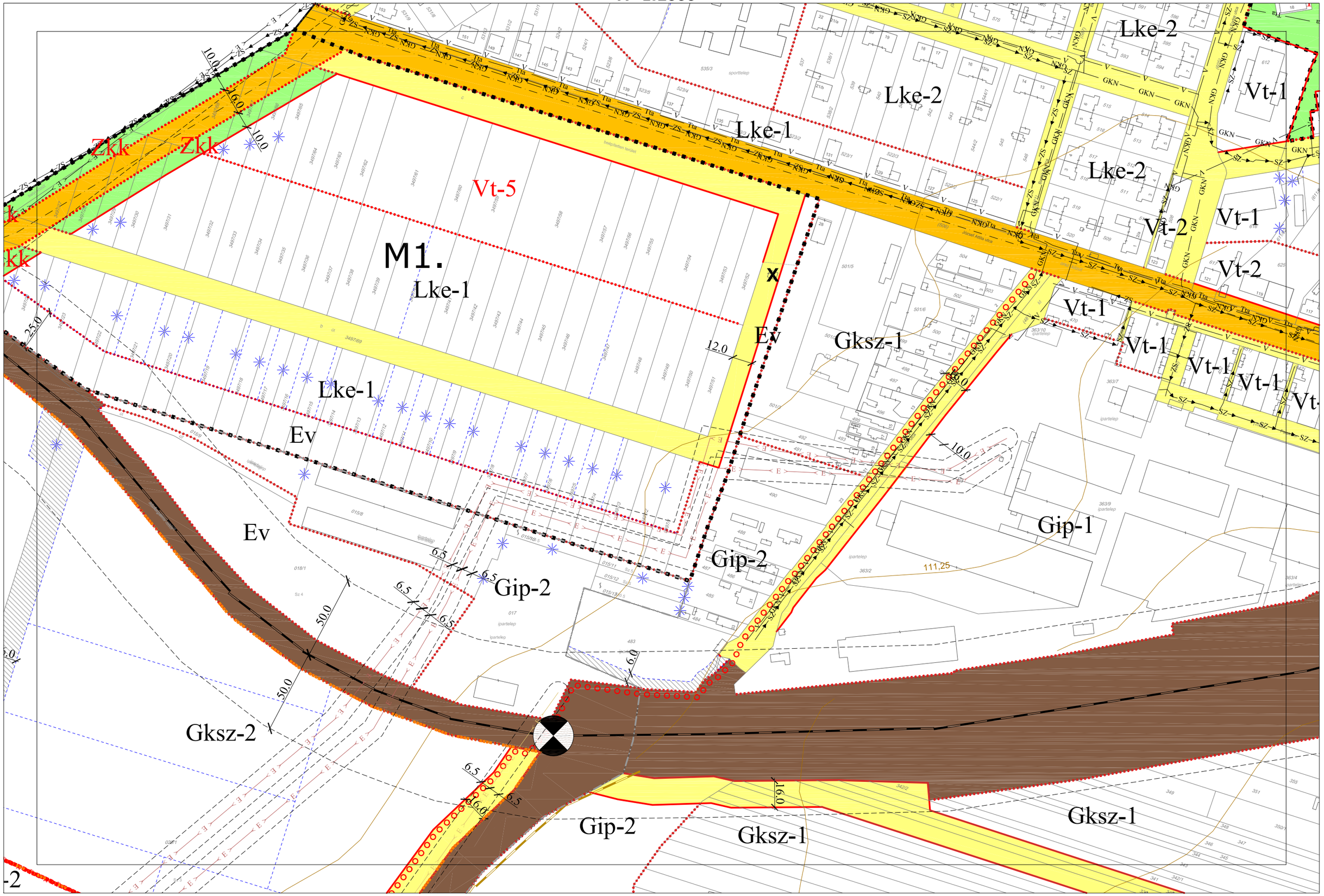
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



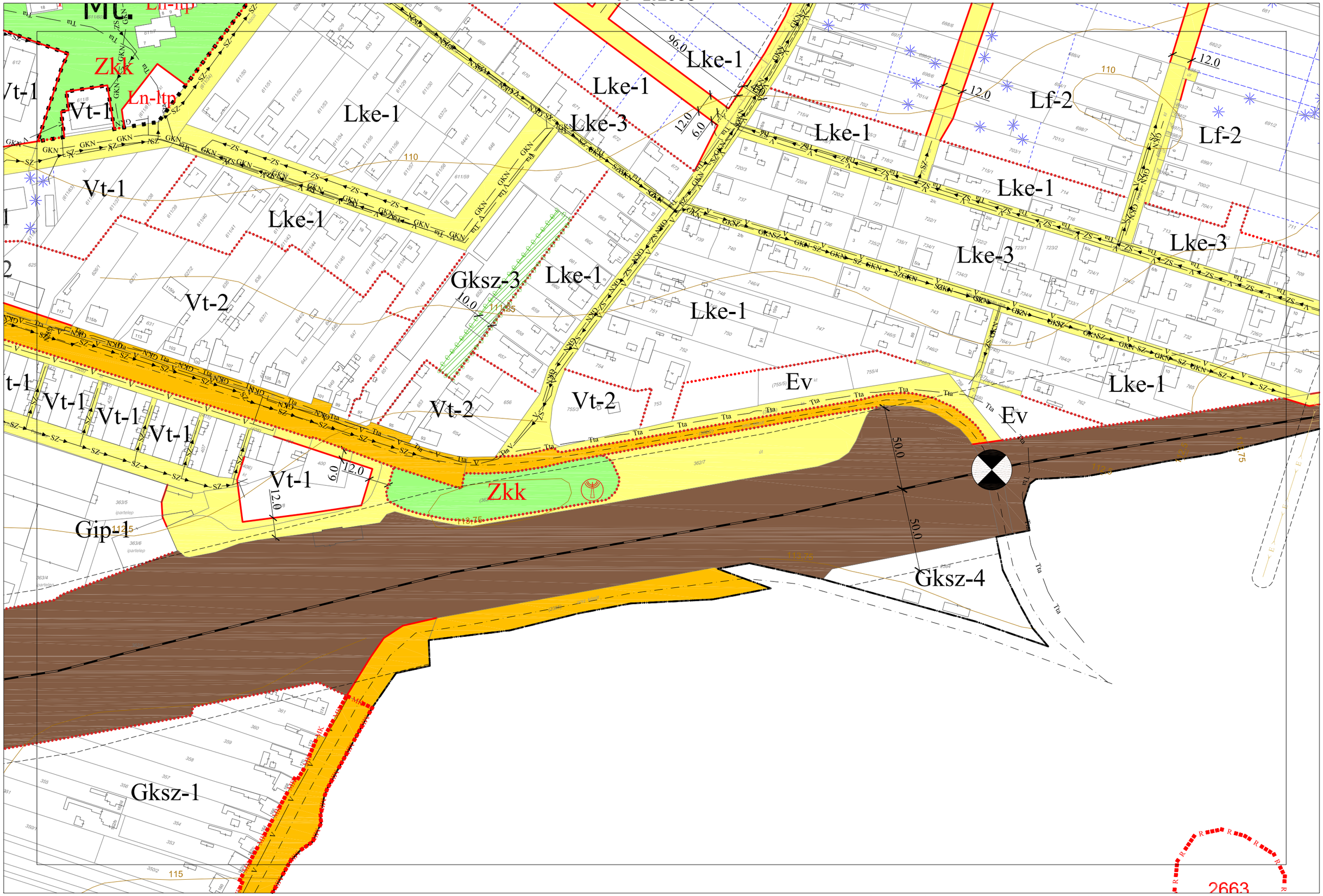
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

# TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



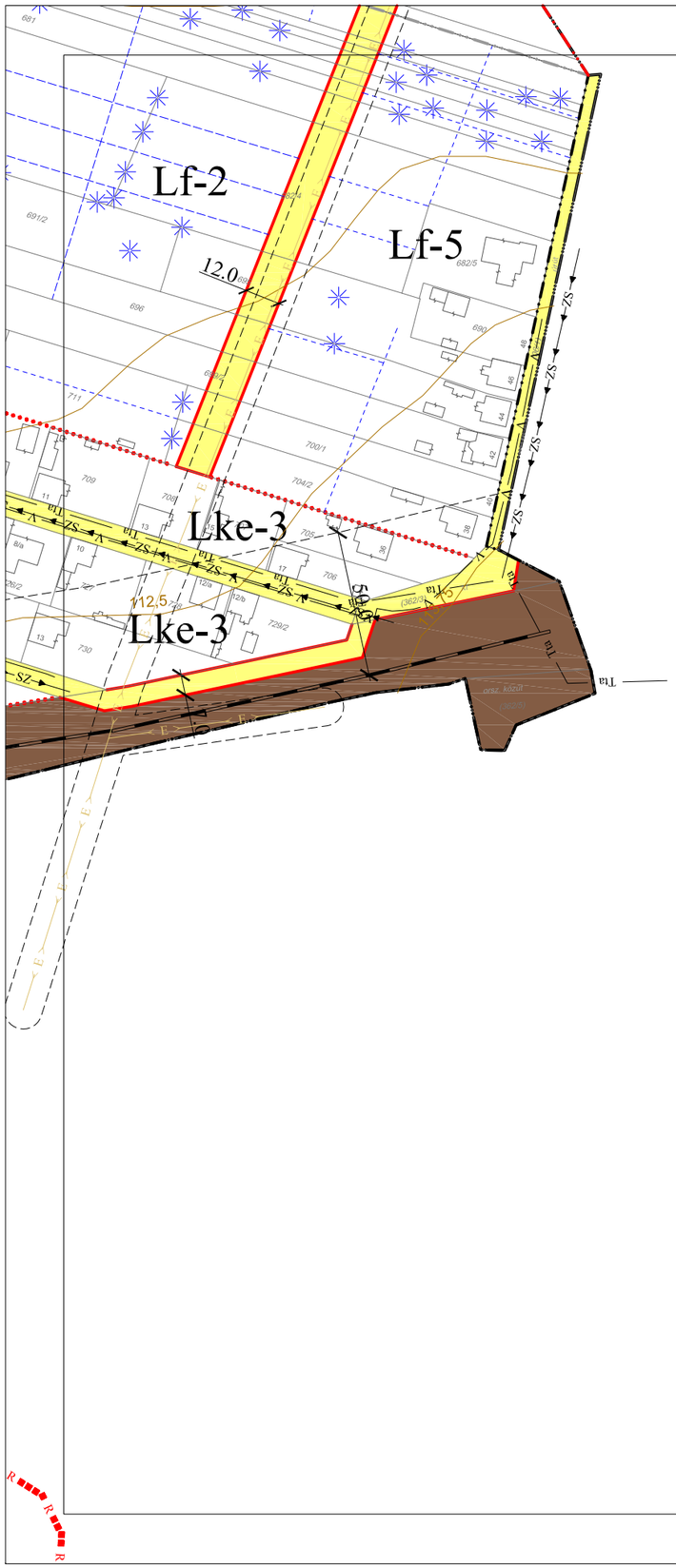
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000

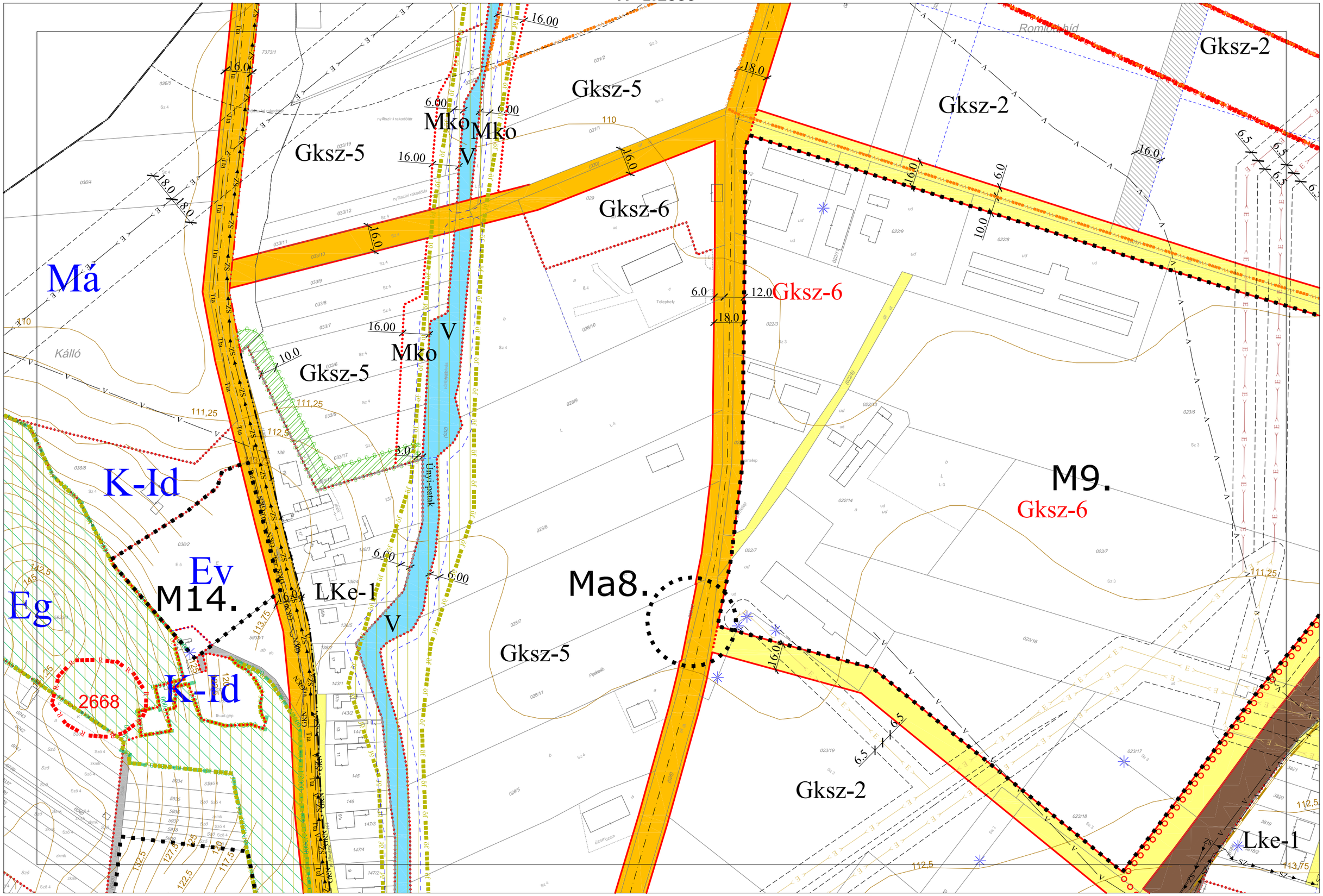


Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000

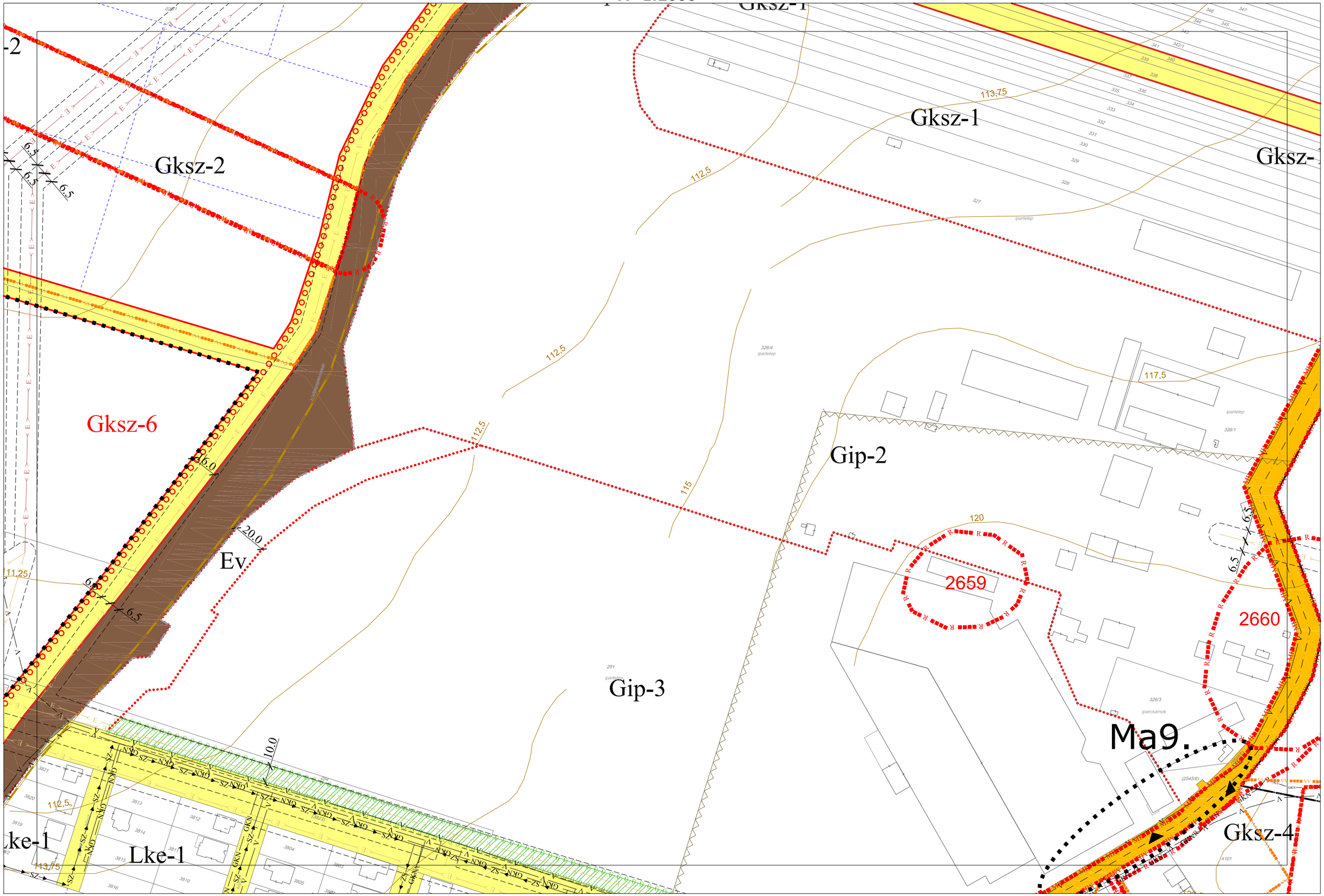


# TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



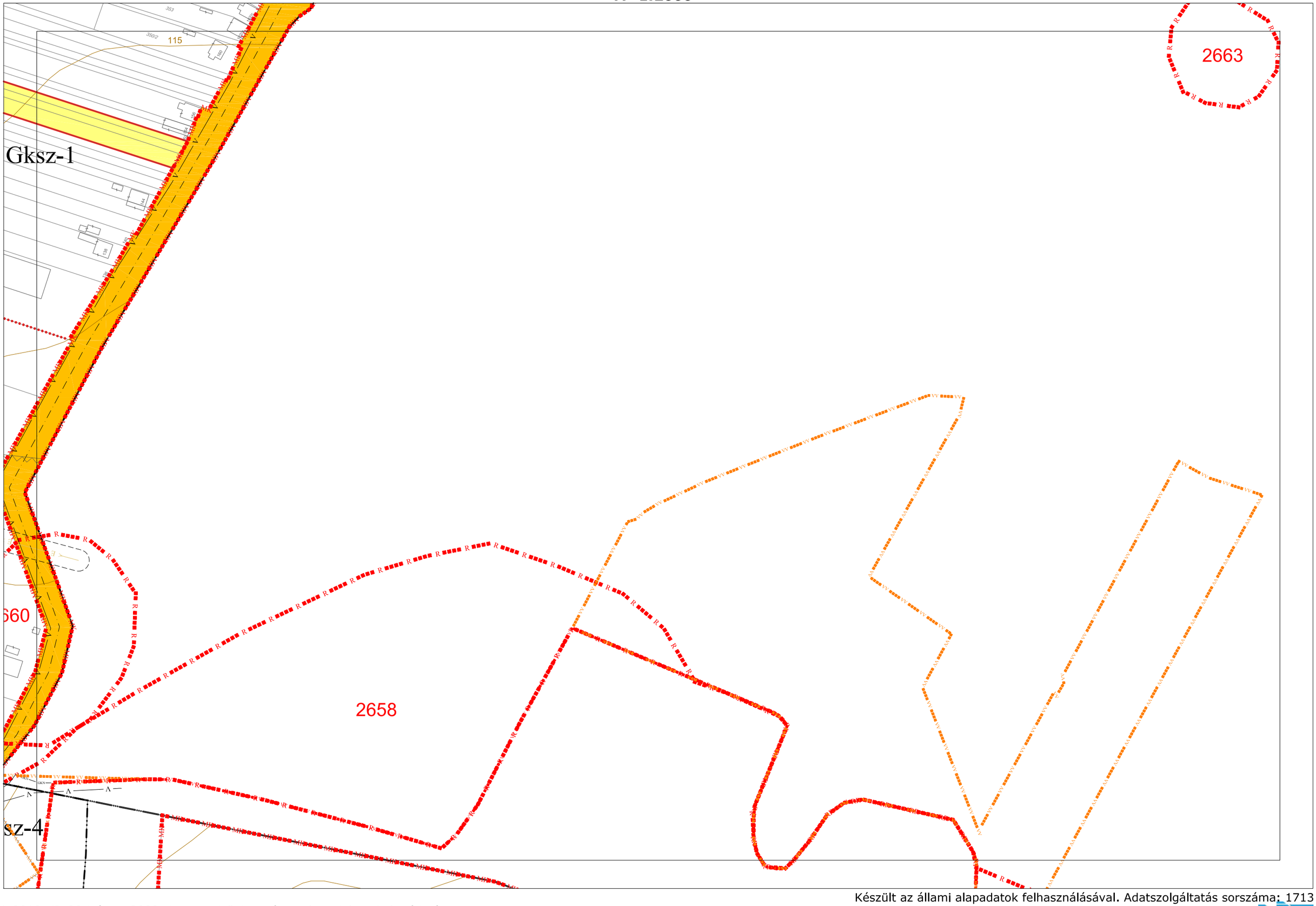
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



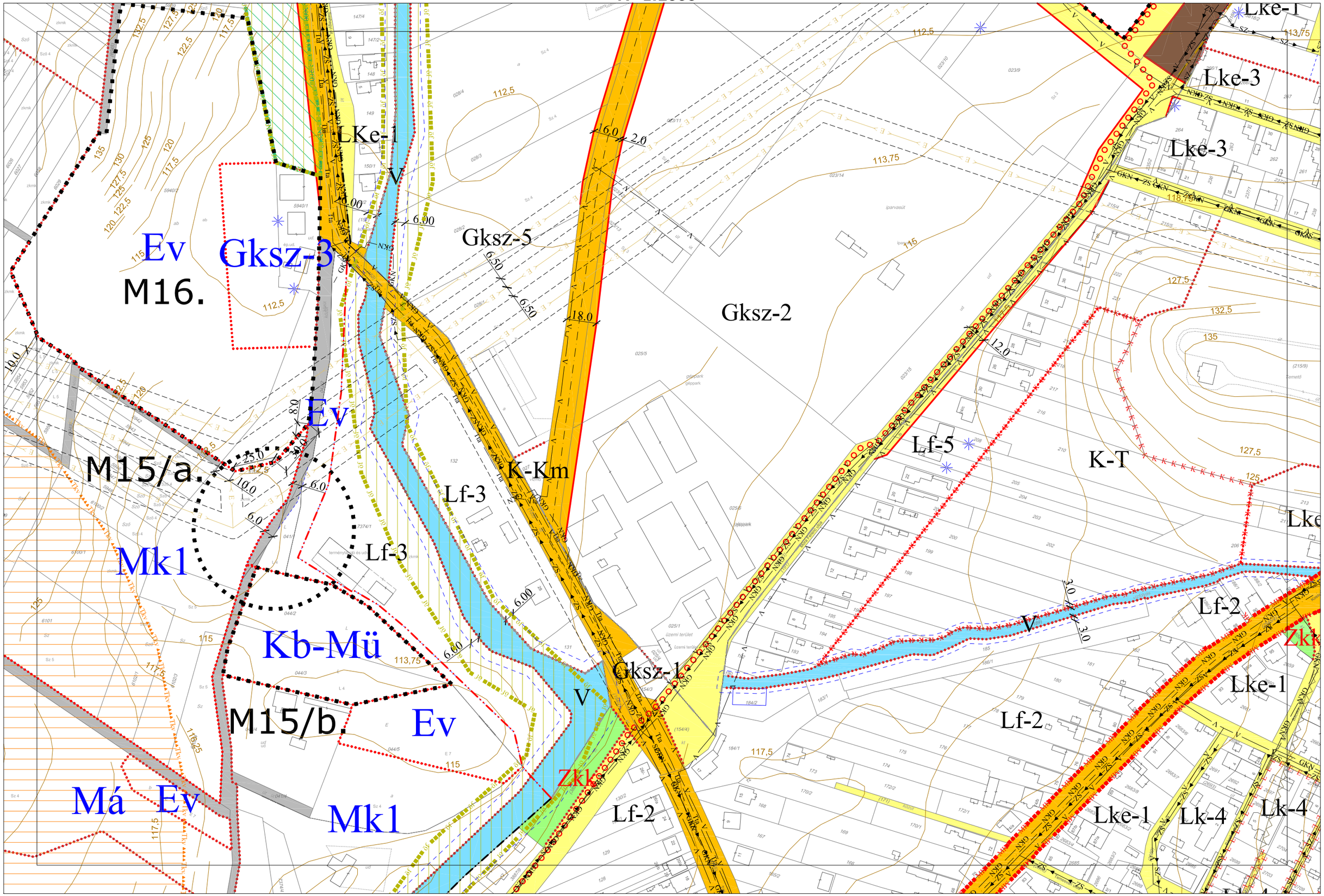
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



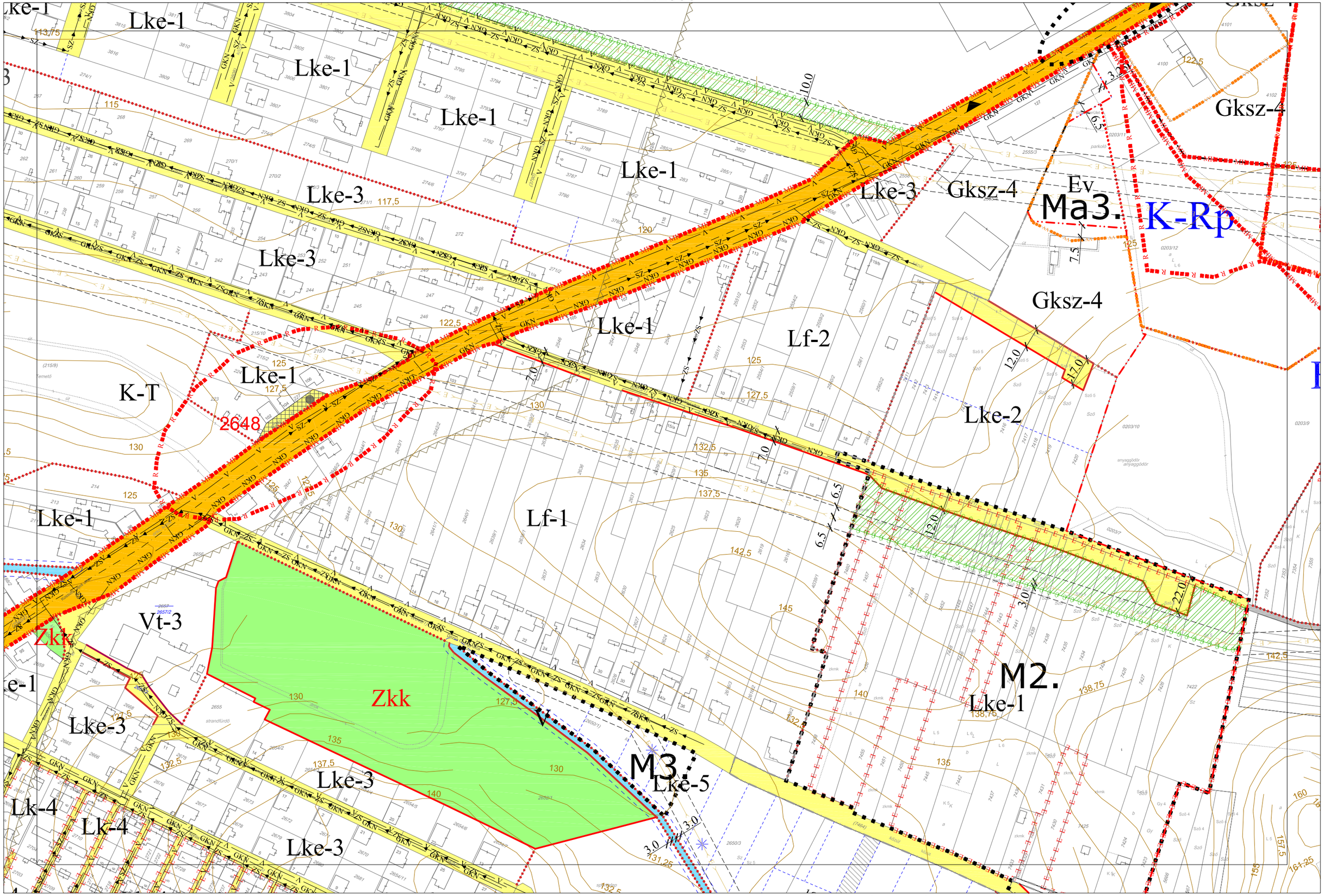
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

# TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



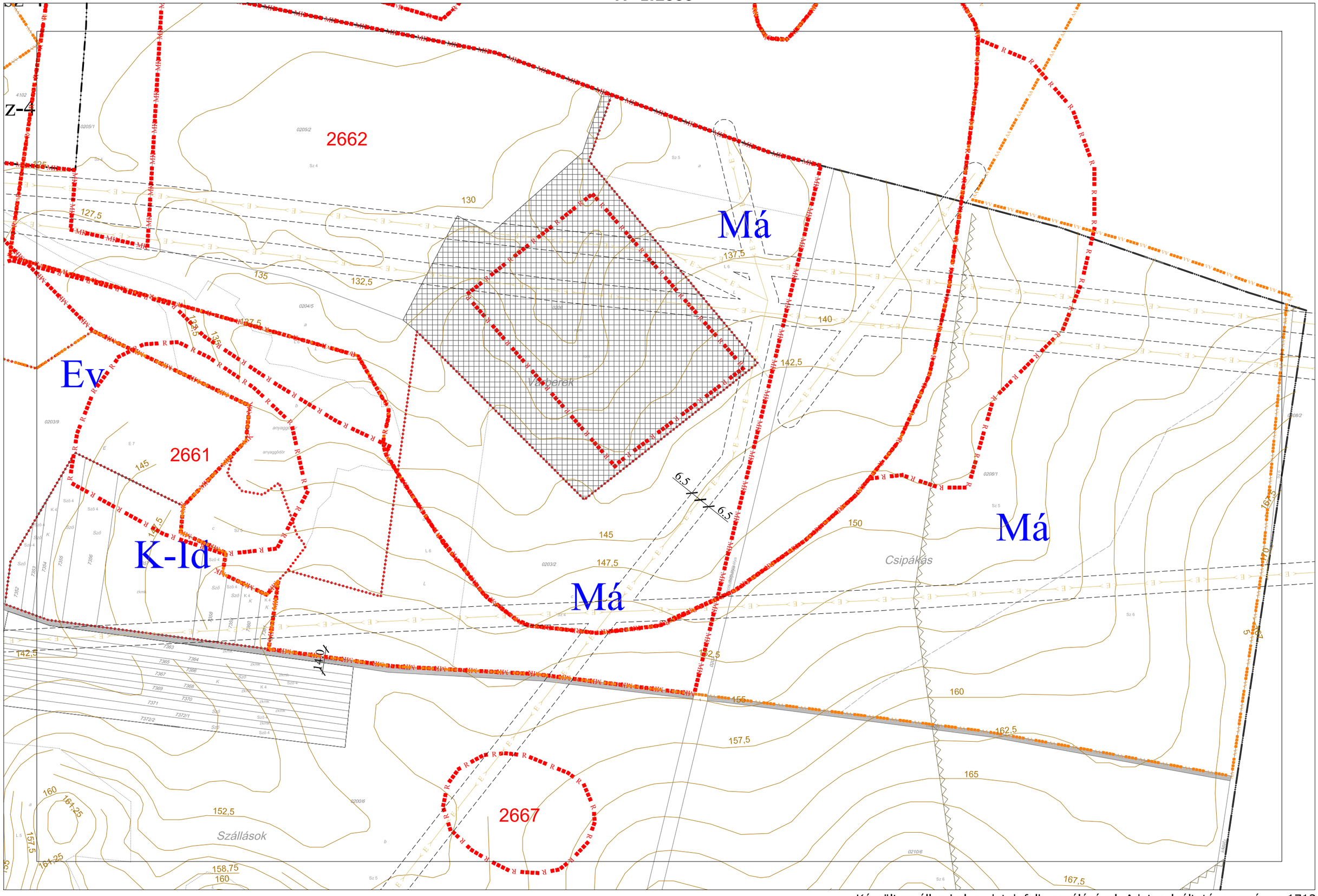
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



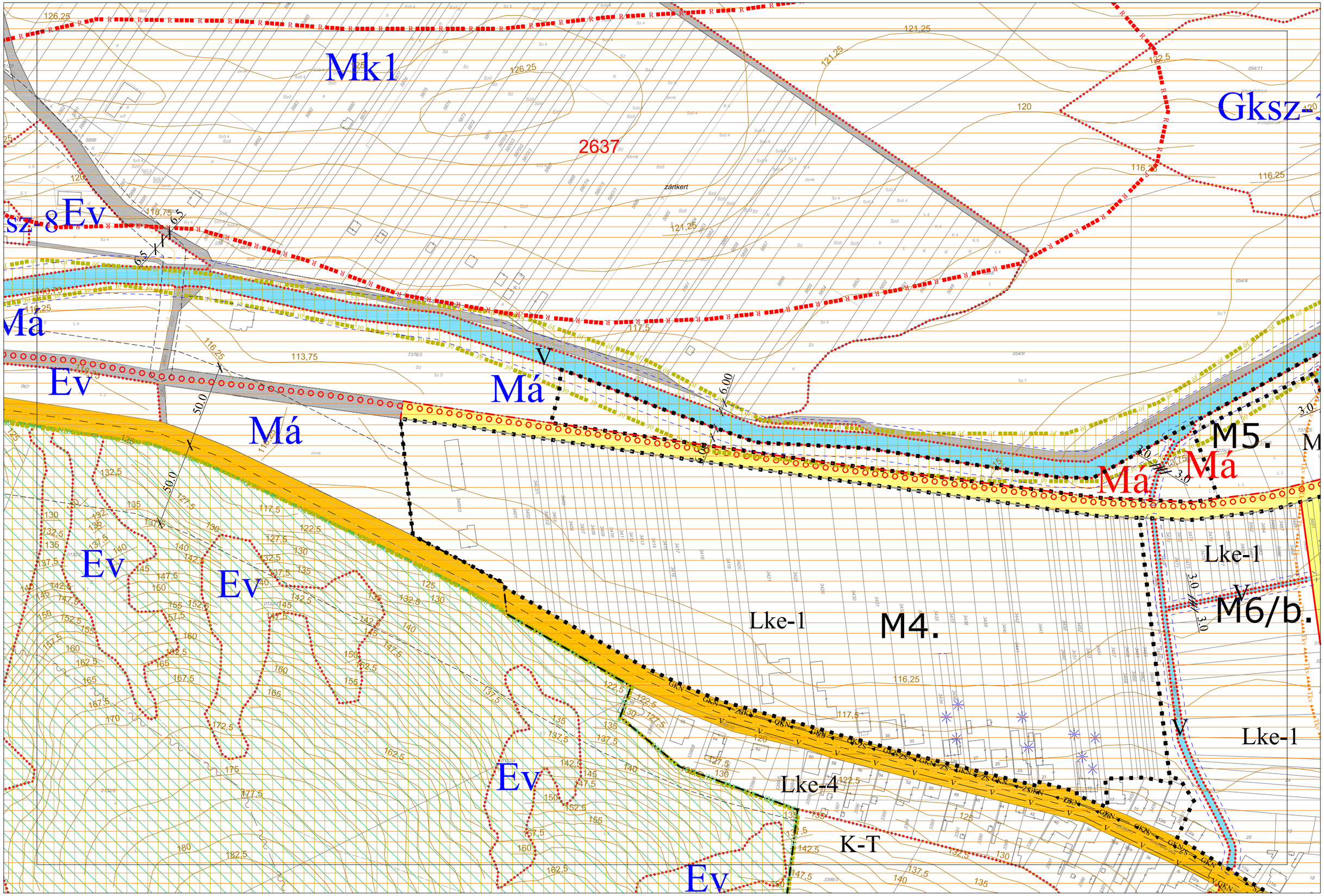
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



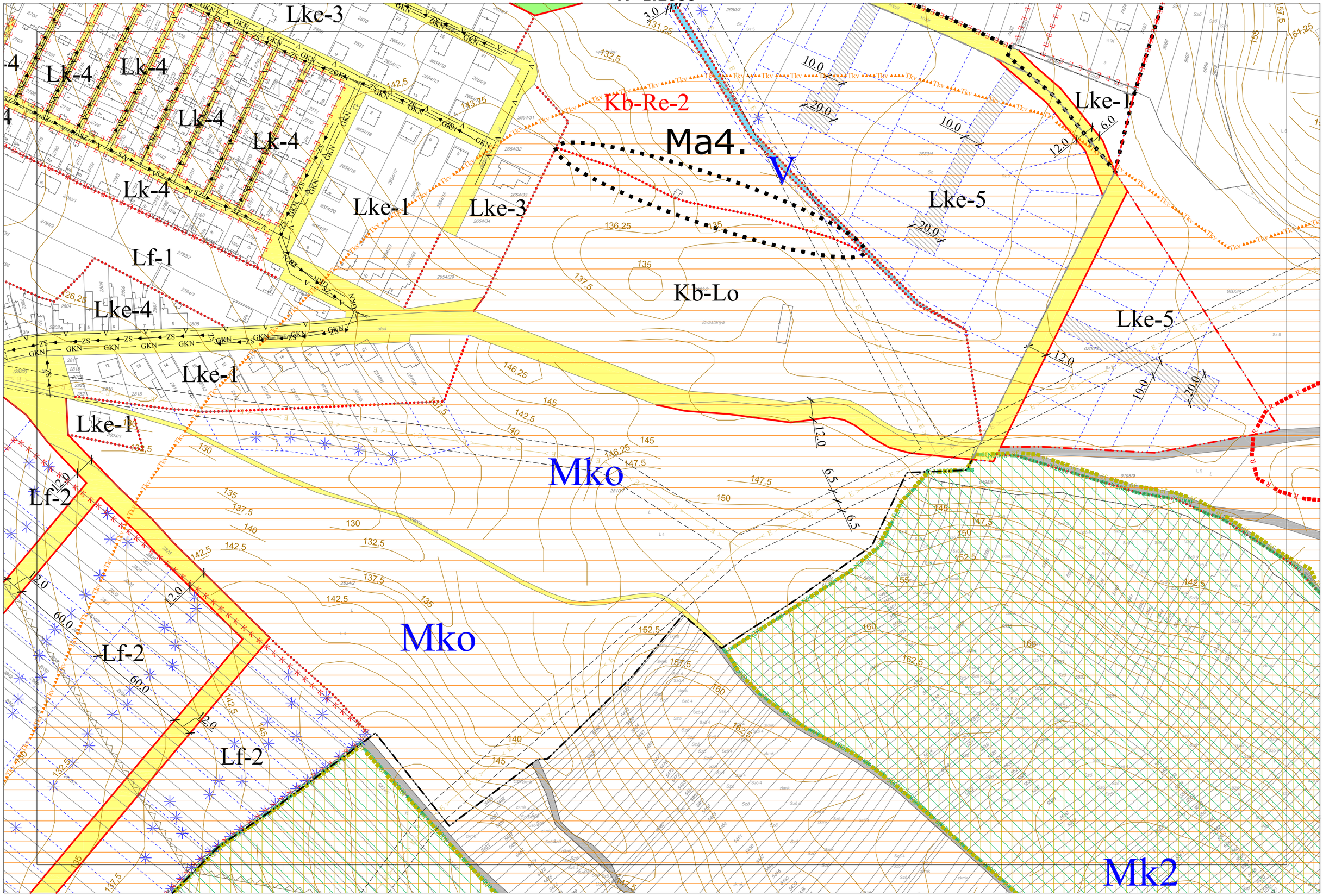
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

# TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



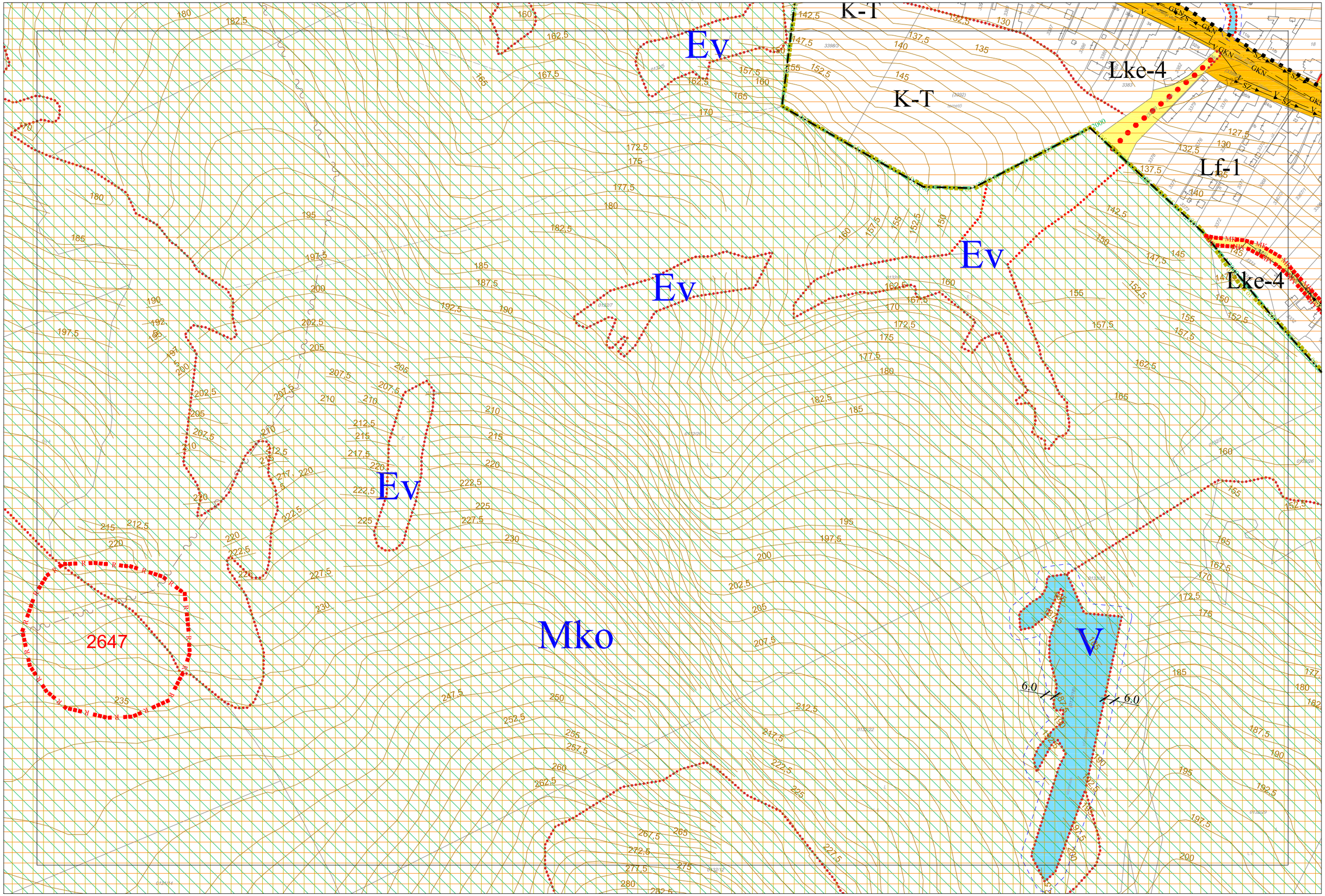
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

# TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



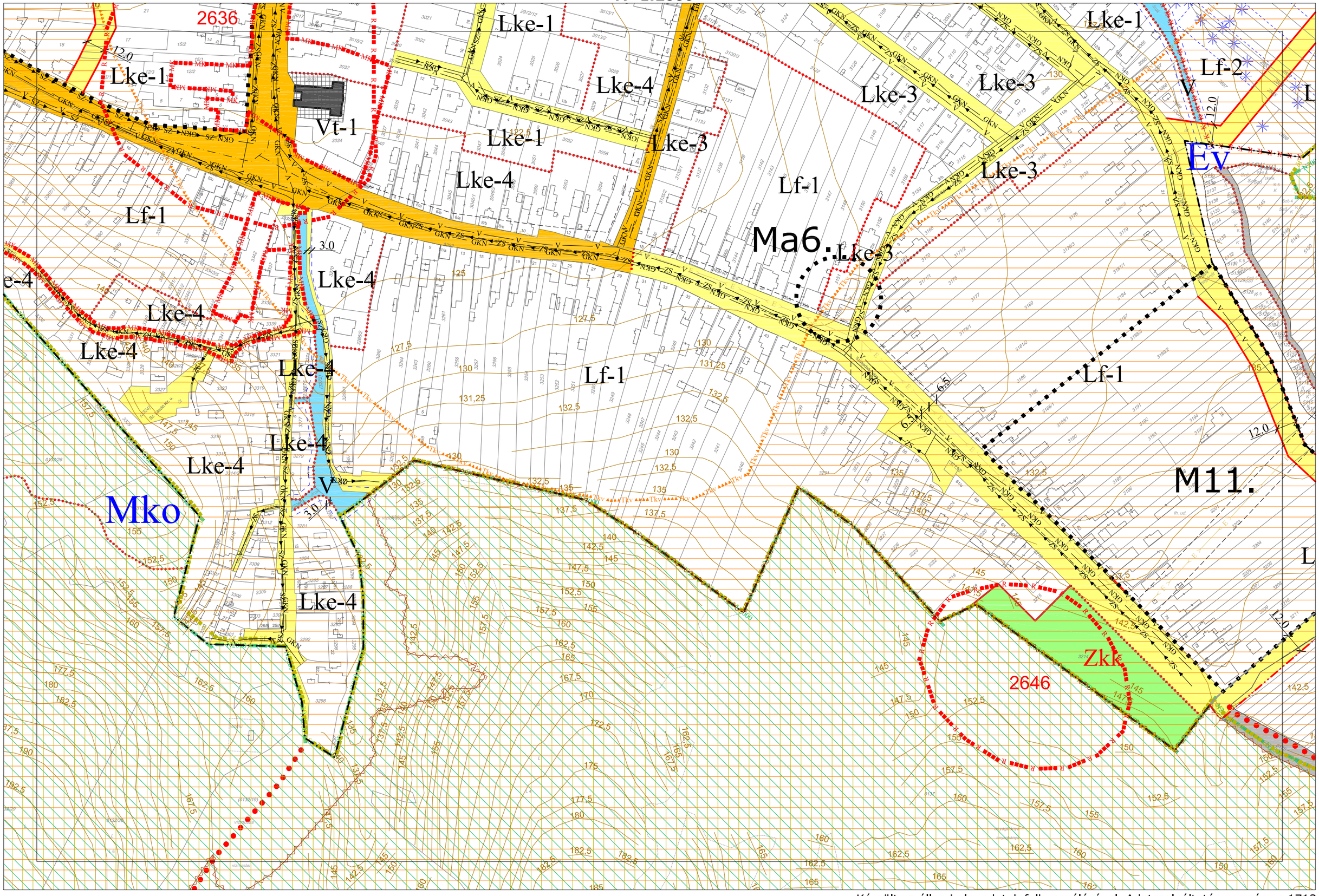
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

# TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



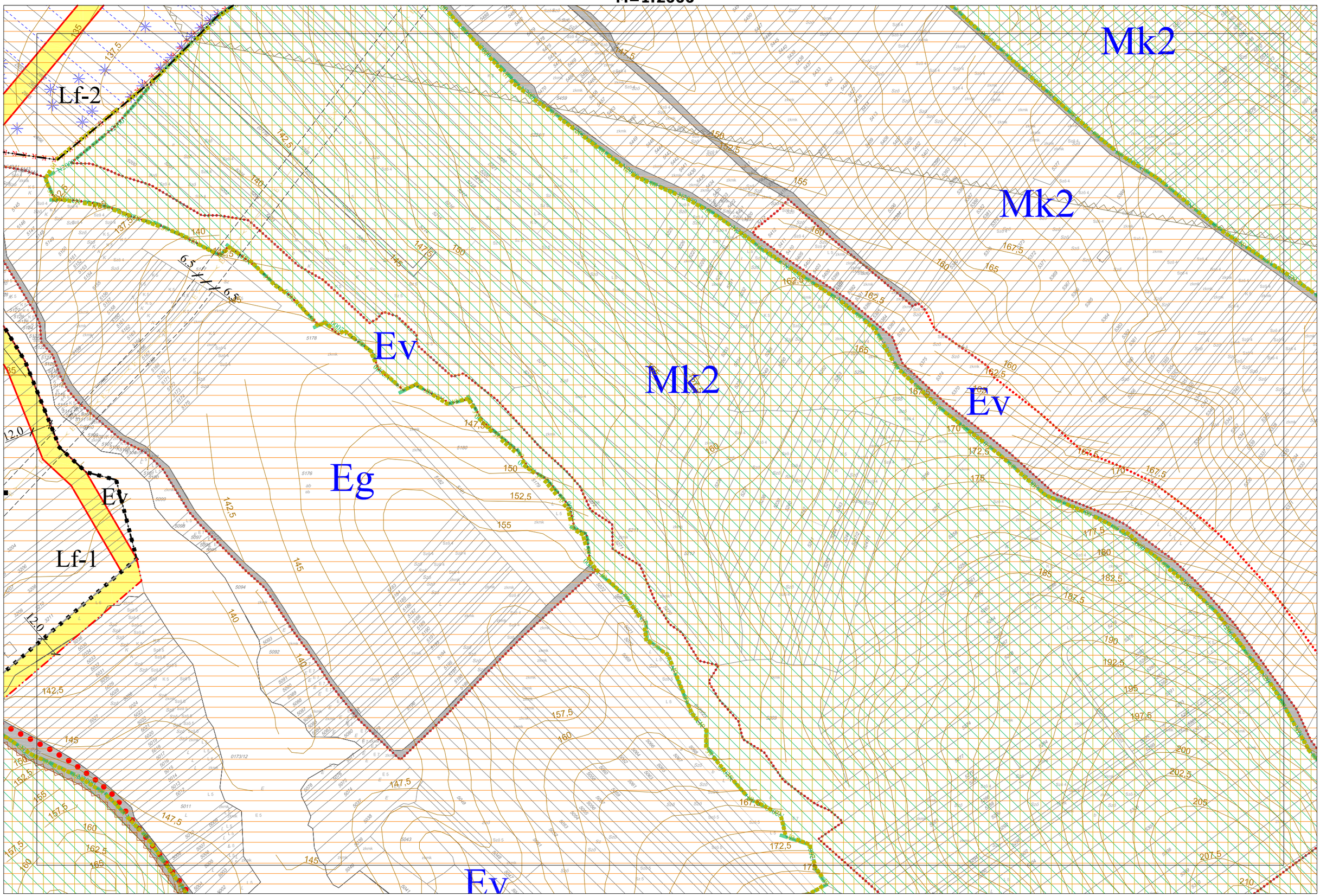
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

# TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



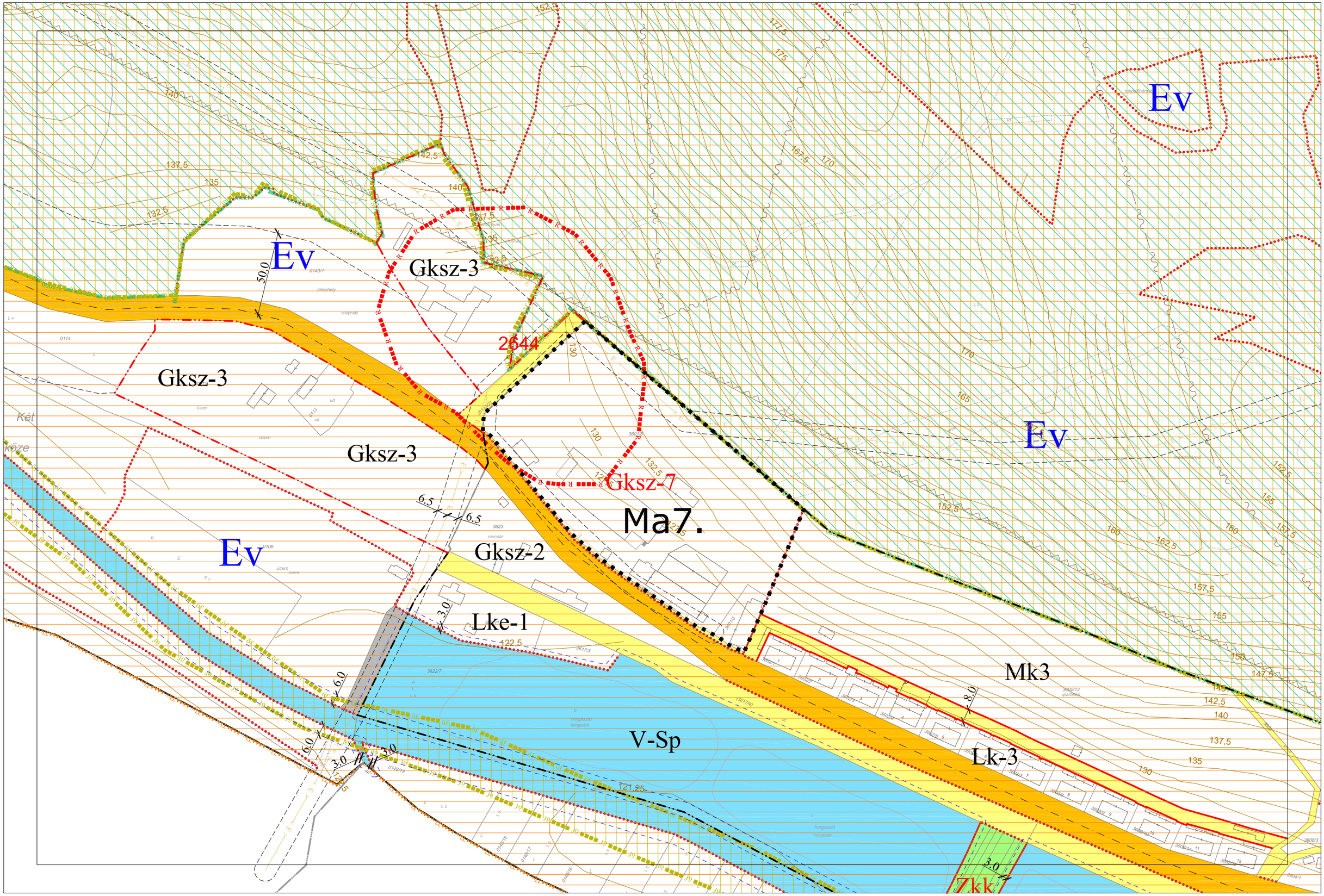
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



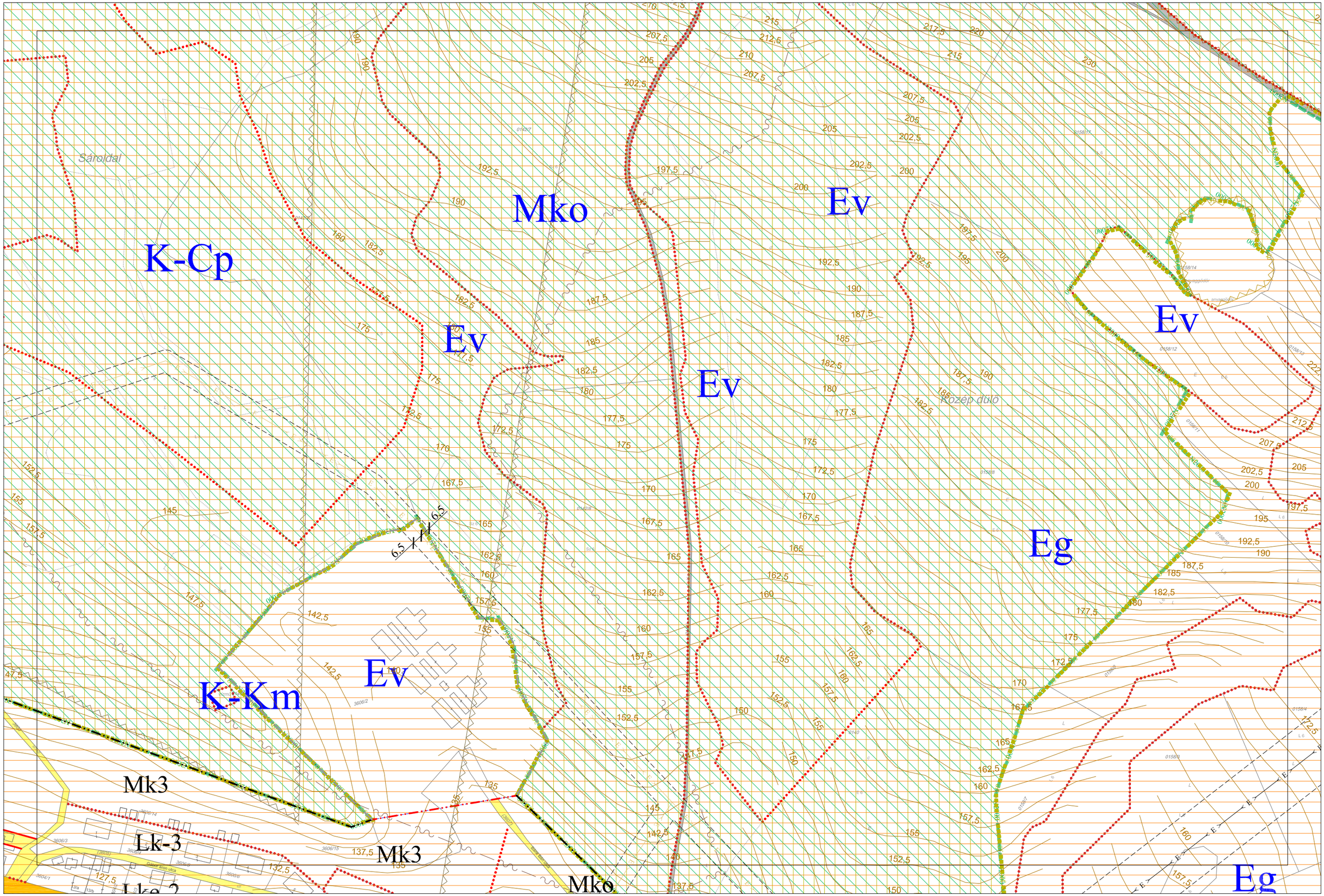
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



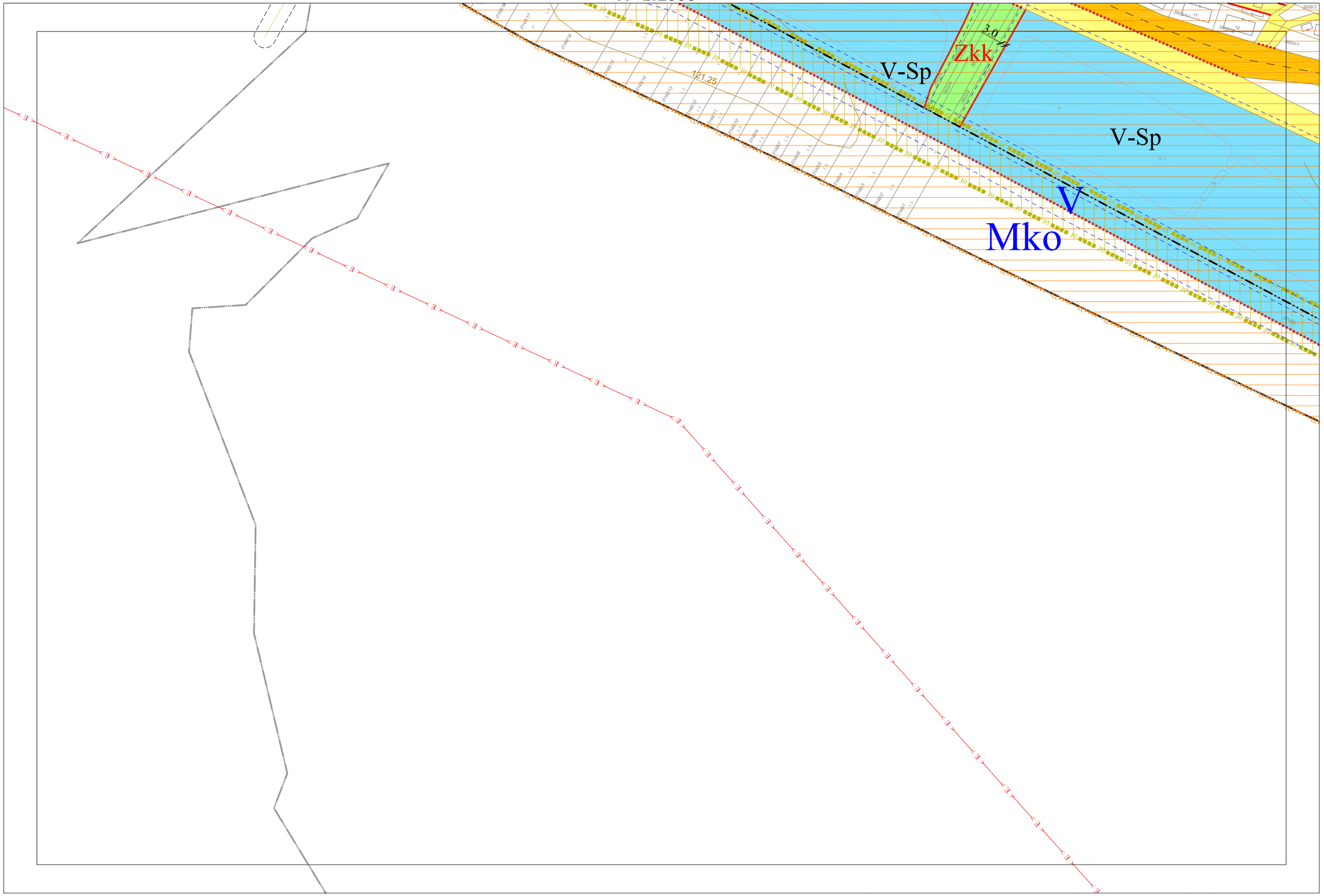
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000

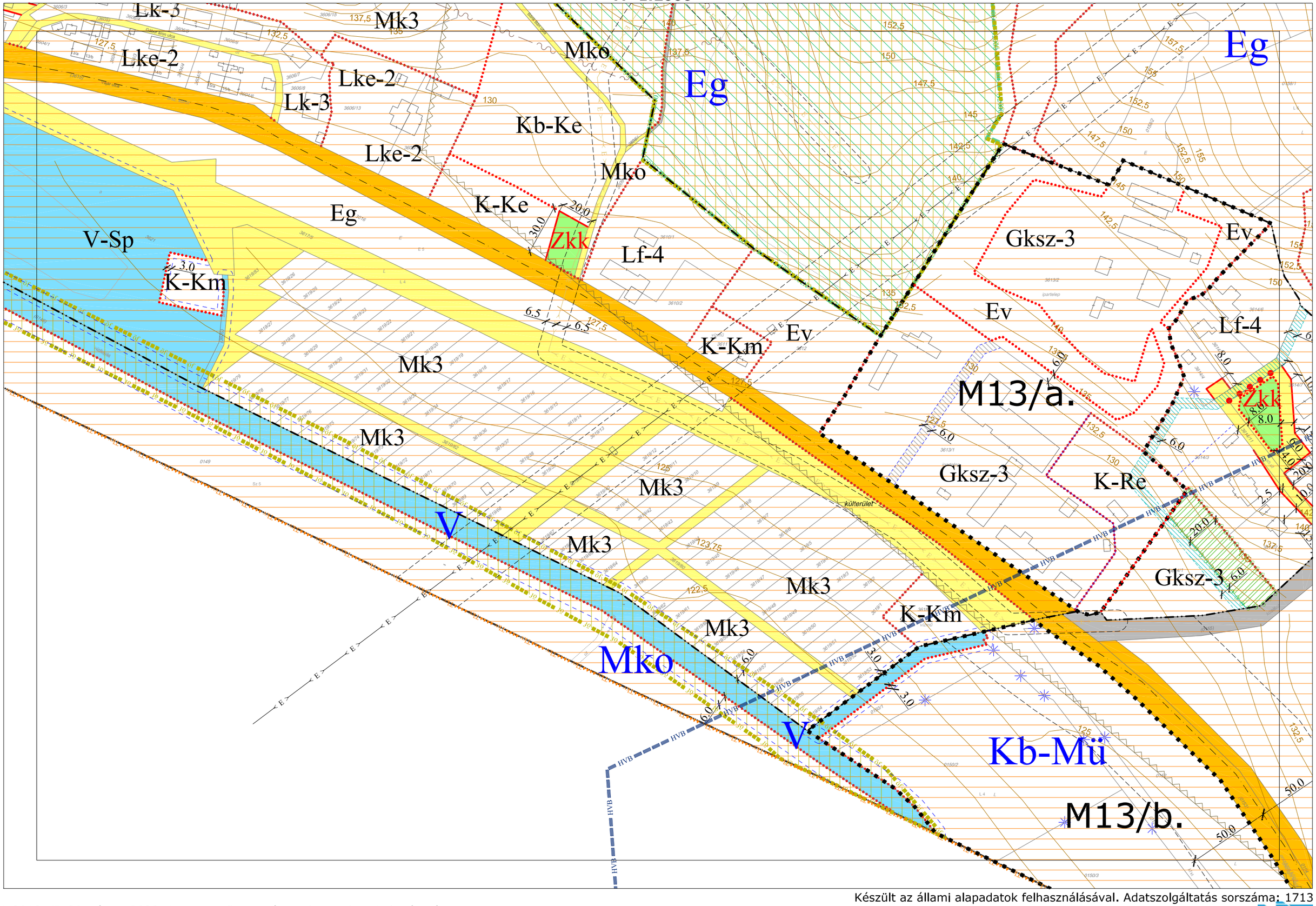


Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000

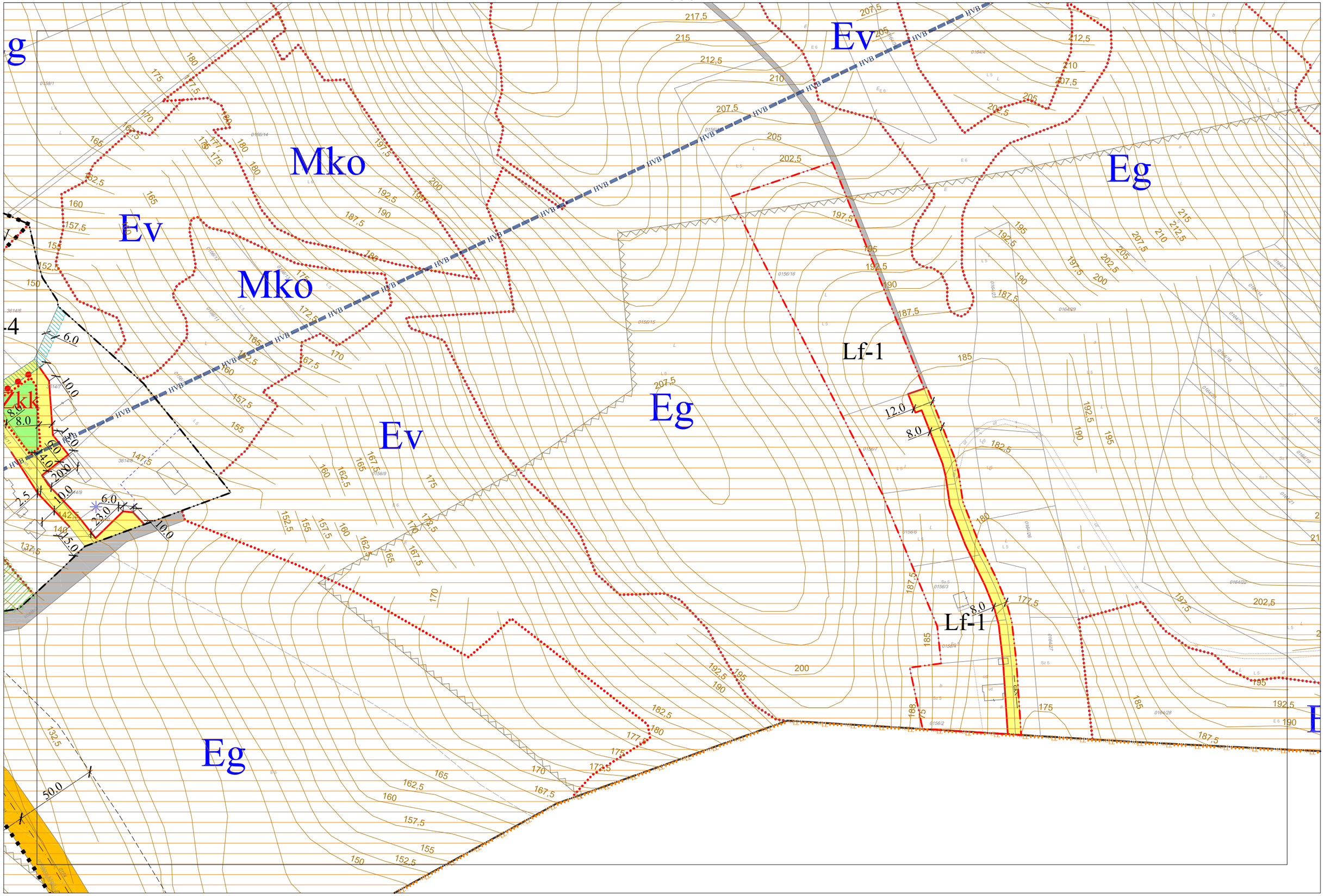


# TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

# TOKOD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:2000



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

4. melléklet …/2022. (… . … .) önkormányzati rendelethez

TOKOD NAGYKÖZSÉG KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:8000

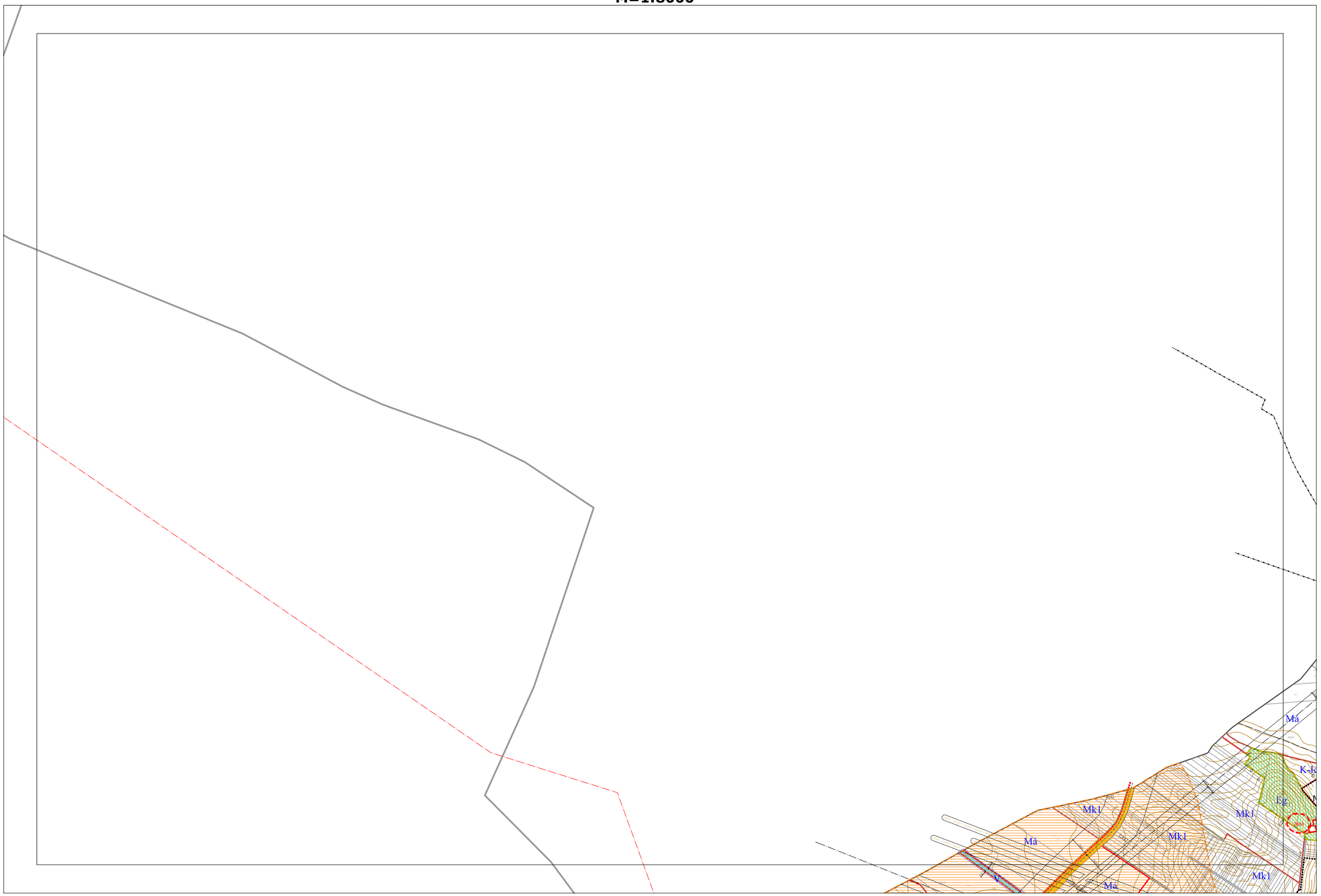
1.4. TOKOD NAGYKÖZSÉG KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:8000

[I, II, III, IV, V, VI számú tervlapok]

1.4. melléklet a 9/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelethez

TOKOD NAGYKÖZSÉG KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:8000

I.


Má
Mk1
Mk1
Mk1
Mk1
Má
Má
Mk1
Má
Má
Mk1
Mk1
Mk1
Mk1

1.4. melléklet a 9/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelethez

TOKOD NAGYKÖZSÉG KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:8000

II.



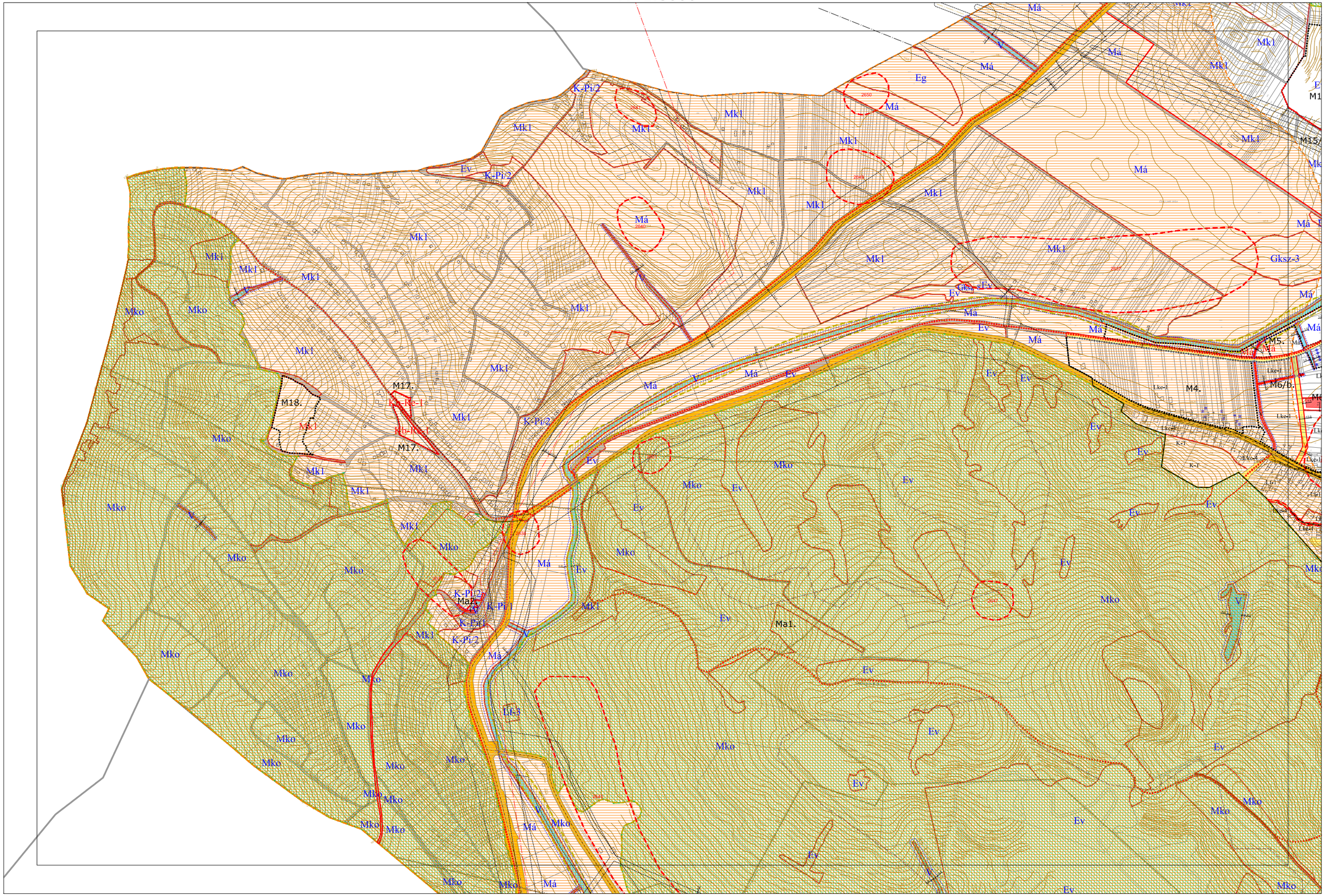
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

1/2018. (I. 30.) és .../2022. (... . ... .) önkormányzati rendeletekkel módosítva

1.4. melléklet a 9/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelethez

TOKOD NAGYKÖZSÉG KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:8000

III.



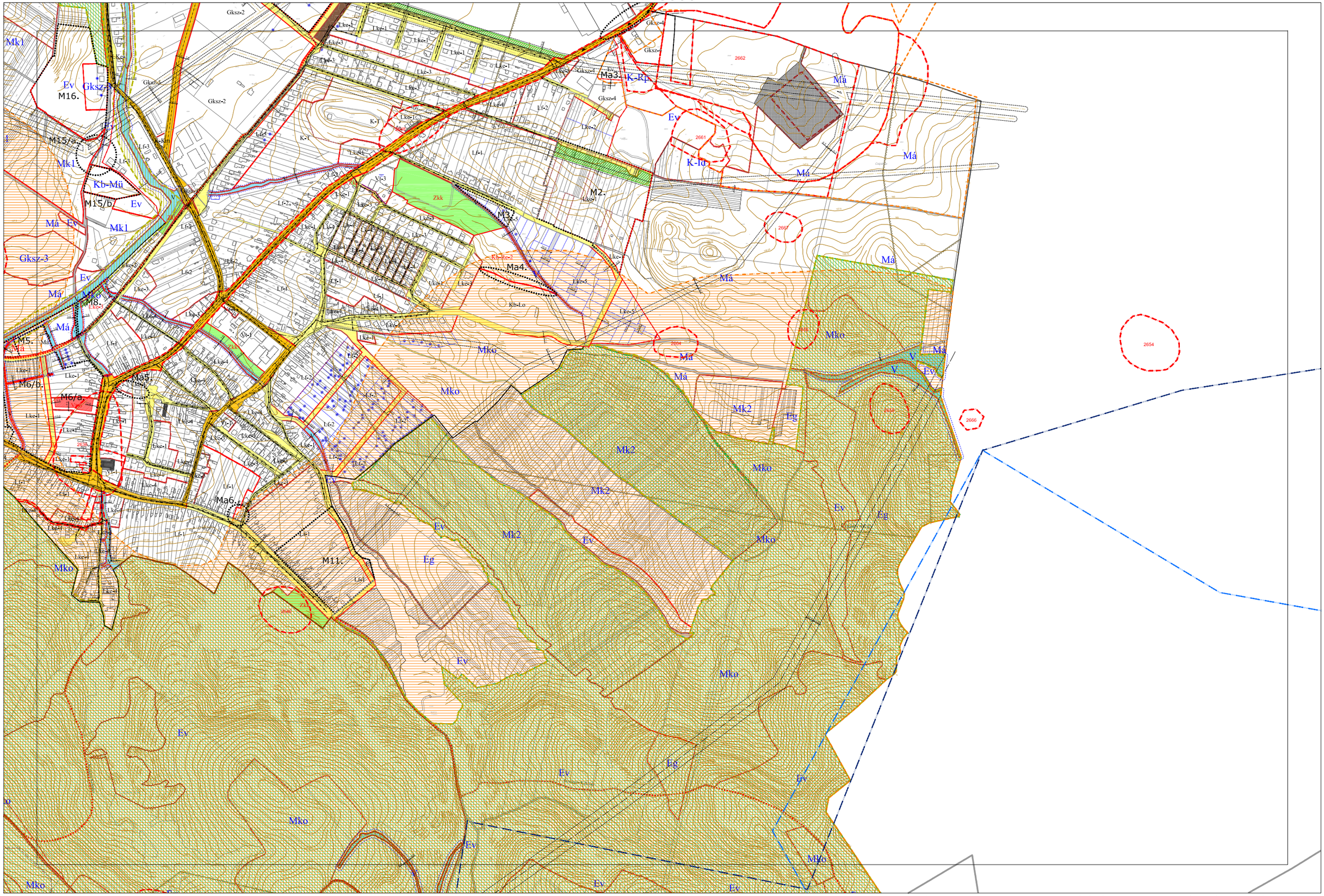
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

1/2018. (I. 30.) és .../2022. (... . ... .) önkormányzati rendeletekkel módosítva

1.4. melléklet a 9/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelethez

TOKOD NAGYKÖZSÉG KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:8000

IV.



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

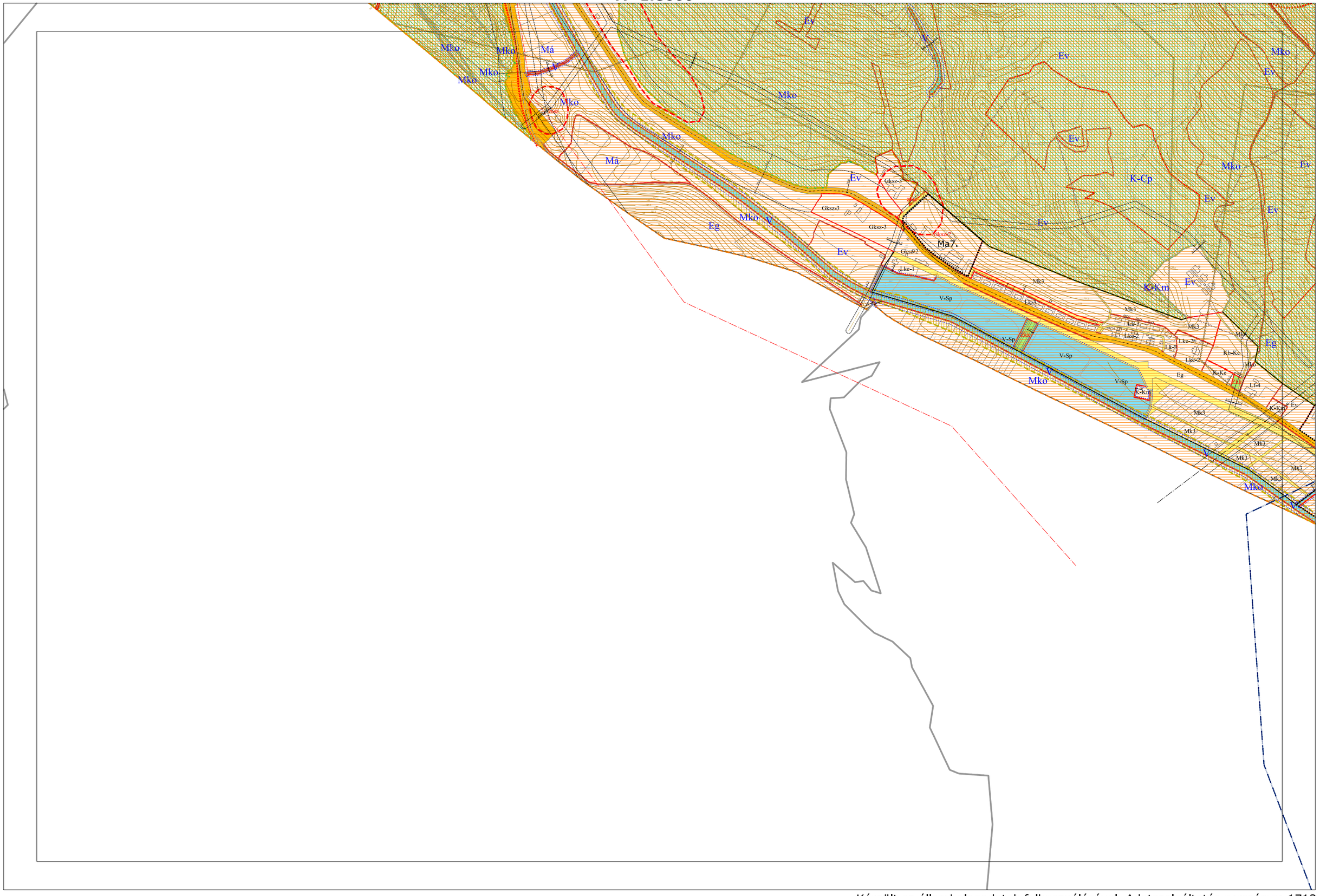
1/2018. (I. 30.) és .../2022. (... . ... .) önkormányzati rendeletekkel módosítva

Városépítési Kft.

1.4. melléklet a 9/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelethez

TOKOD NAGYKÖZSÉG KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:8000

V.



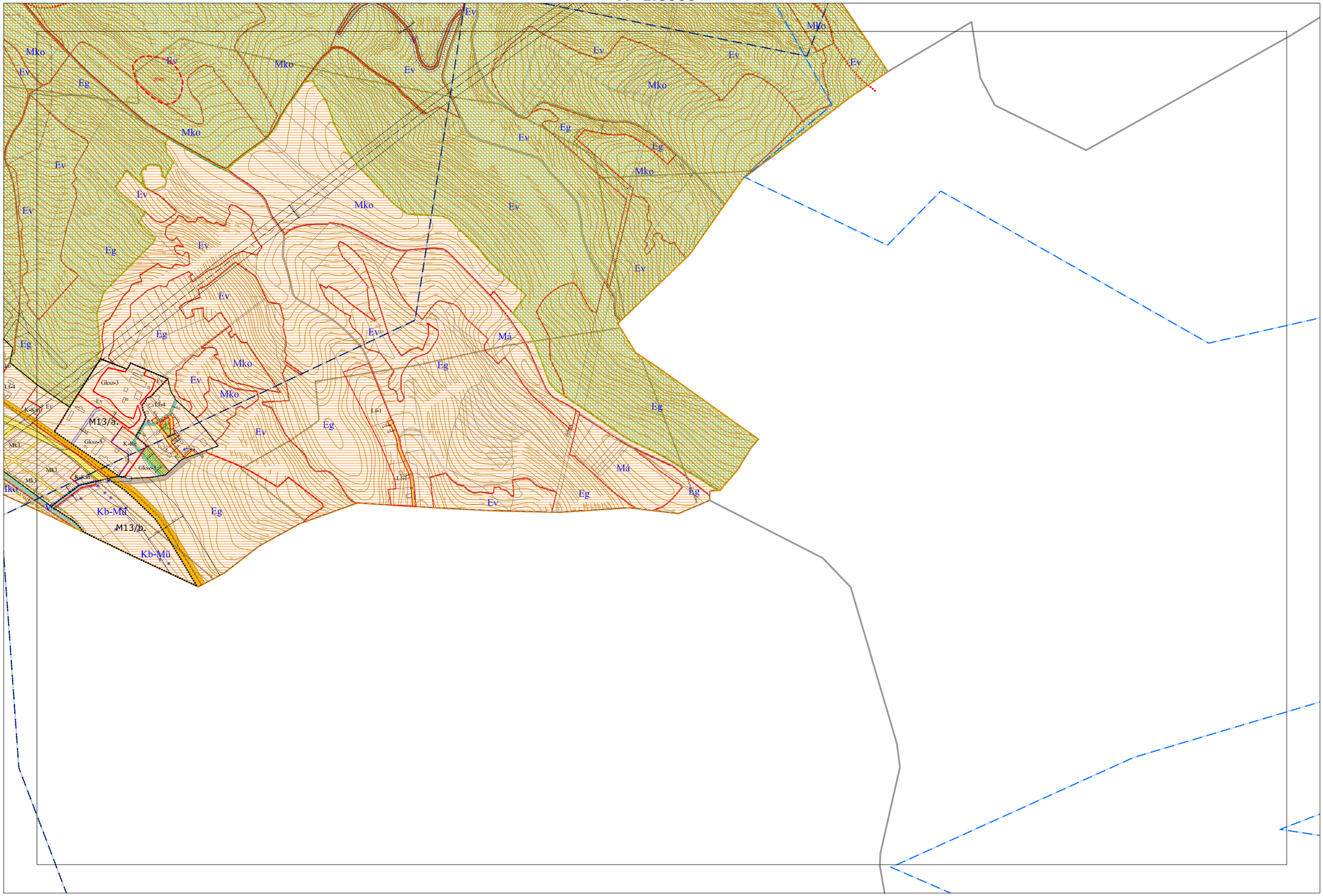
Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

1/2018. (I. 30.) és .../2022. (... . ... .) önkormányzati rendeletekkel módosítva

1.4. melléklet a 9/2013. (IX. 11.) önkormányzati rendelethez

TOKOD NAGYKÖZSÉG KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:8000

VI.



Készült az állami alapadatok felhasználásával. Adatszolgáltatás sorszáma: 1713

1/2018. (I. 30.) és .../2022. (... . ... .) önkormányzati rendeletekkel módosítva

5. melléklet …/2022. (… . … .) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK PARAMÉTEREI

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott				Az épületre
2		beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb telekterület	legkisebb zöldfelület	legnagyobb ép.magasság
3			%	m^2	%	m
6a	Lng/3	Z	60	1000	10	3,5
24a	Vt-5	O	40	1500	25	8,5
24b	Vt-6	O	40	3000	25	7,5
34	Gksz-7	SZ	40	2000	25	$7,5^3$
42a	K-Re	SZ	20	3000	40	6,0

6. melléklet …/2022. (… . … .) önkormányzati rendelethez

ÖVEZETEK PARAMÉTEREI

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	A telekre meghatározott				Az épület
2		beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb beépíthető telekterület	legkisebb zöldfelület	legnagyobb ép.magassága
3			%	m^2	%	m
7	Zkk	-	3	-	60	4,5
19	Kb-Mü	-	5	5000	50	7,5
19a	Kb-Re-1	-	10	1000	50	5,0
20	Kb-Re-2	-	5	10 000	50	4,5

7. melléklet …/2022. (… . … .) önkormányzati rendelethez

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNNYEL ÉRINTETT INGATLANOK

3.1. TELEKCSOPORT ÚJRAOSZTÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK

Valamennyi lakóterületi fejlesztés:

a) Béke utcai,
b) Dózsa György utca
c) Üveggyár északi része
d) 10. sz. főúttól délre eső terület

Valamennyi gazdasági területi fejlesztés:

a) Vasúttól délre, iparvasúttól nyugatra eső terület
b) Üveggyár területe

3.2. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK

	A	B
1	AZ ELŐVÁSÁRLÁS CÉLJA	HRSZ
2	Lakóterületi rehabilitáció. (Kolónia)	2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2703, 2704, 2705, 2706, 2708, 2709, 2710, 2711, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791
3	Lakóterületi fejlesztés. (Dózsa György és Batsányi utcák között)	7422, 7423, 7424, 7425, 7426, 7427, 7428, 7429, 7431, 7433, 7434, 7435, 7436, 7437, 7438, 7439, 7440, 7441, 7442, 7444, 7445, 7446, 7447, 7448, 7449, 7452, 7453, 7454, 7455, 7456, 7460

3.3. KISAJÁTÍTÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK

A) CÉL: HELYI KÖZÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS

A Szabályozási Tervlap alapján, valamennyi helyi közút területével érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan.

B) CÉL: KÖZKERT KIALAKÍTÁSA CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS

A Szabályozási Tervlap alapján, valamennyi közkert területtel érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan.

C) CÉL: KISAJÁTÍTÁSSAL ÉRINTETT TOVÁBBI TERÜLETEK

	A	B
1	CÉL	HRSZ
2	Temető bővítése.	193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 210, 216, 217, 218, 219, 220

3	Lakóterületi fejlesztés. (Béke utca környéke)	2826, 2827, 2829, 2830, 2832, 2833, 2834/2, 2845/1, 2845/2, 2851/2, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2842, 2843, 2844, 2846, 2850, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2861, 2862

3.4. HELYI KÖZÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉSSEL ÉRINTETT INGATLANOK

Szabályozási tervlap szerint.

3.5. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL MINT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSSEL ÉRINTETT INGATLANOK

Szabályozási tervlap szerint.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

C/1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

Tokod Nagyközség több részterületre szóló módosítása során a módosítások összetartozó témánként kerülnek elemzésre az értelmezhetőség kedvéért.

Tokod Nagyközség Településfejlesztési Koncepciója (továbbiakban: Koncepció) 2012. szeptember hónapban került elfogadásra 74/2012. (IX. 24.) Kt. határozattal. A Koncepciót szintén Cégünk, a VÁTI Városépítési Kft. készítette. A jelen településrendezési eszközök képezte változások és a hatályos Koncepció közötti összhang bemutatására az 1.2.3. fejezetben kerül sor.



Forrás: Hatályos Településfejlesztési Koncepció - Célpiramis

1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

Az egyes módosítások részletes összefüggő elemzése a „Szabályozási koncepció” című fejezetben szerepel.

A területfelhasználás rendszere az alábbi módon kerül elemzésre. Első ütemben a települést érintő egyes területfelhasználási csoportok kerülnek bemutatásra, majd a területfelhasználáshoz kapcsolódó konkrét módosítások.

1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

(lakóterületek, vegyes területek, gazdasági területek, üdülőterületek és különleges területek)

1. LAKÓTERÜLETI VÁLTOZTATÁSOK ÁTTEKINTÉSE

Tokod Nagyközség területén a lakóterületek a hatályos településrendezési eszközökben öt területfelhasználási kategóriába soroltak:

- nagyvárosias lakótelep területe (Ln-ltp)
- nagyvárosias garázsterület (Ln-g)
  (Jelen területfelhasználás a Településszerkezeti Terv leírásából hiányzott, amely a módosítás kapcsán pótlásra került.)
- kisvárosias lakóterület (Lk)
- kertvárosias lakóterület (Lke)
- falusias lakóterület (Lf)

Jelen tervmódosítás kapcsán a lakóterületek minden típusa kapcsán került sor változtatásra, amelyek az alábbiakat tartalmazzák:

Új lakóterület kijelölések:

- Az Üveggyár településrész területének nyugati felén a 10 sz. főúttól délre a hatályos terv lakóterületfejlesztést jelöl, amely a módosítás kapcsán újragondolásra került a kijelölt településközpont terület fejlesztésekkel összhangban. (M1.)
- A Dózsa György utcában a 2650/1 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati fejlesztési szándéknak megfelelően zöldterületből kertvárosias lakóterületbe került átsorolásra. (M3.)
- Az Únyi-patak mentén a 7375 hrsz.-ú ingatlan jelentős része általános mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterületbe került átsorolásra lakossági igénynek megfelelően. (M8.)
- Az Arany János utca folytatásában a hatályos terven tervezett lakóterület-fejlesztéshez kapcsolódó tömbbelső feltáró út nyomvonalának módosításához kötődően védelmi rendeltetésű erdőterületből keskeny falusias lakóterület kijelölésére került sor. (M11.)

Lakóterület megszűnések:

- Kossuth Lajos utca és Zrínyi Miklós utca közötti ingatlanok (hrsz.: 2971, 2972/1 és 2972/3) földhivatali változása kapcsán kertvárosias lakóterületből közúti közlekedési területbe történő átsorolásra került sor. (Ma5.)
- A térségi tervi megfeleltetés nyomán az Üveggyári településrészen található lakótelep 611/60 és 613/3 hrsz.-ú lakótelepi tömbtelkeinek nagyvárosias lakótelep területből a zöldterületek – közkertek közé került átsorolásra az egyéb helyen keletkező új beépítésre szánt területekhez kapcsolódó Trtv. 12. § előírásainak történő megfeleltetés nyomán. (Mt.)

Lakóterületek közötti váltás:

- A Szabadság utca és Petőfi Sándor utca sarkán található ingatlanok (hrsz.: 3151, 3152, 3153) földhivatali változása falusias- és kertvárosias lakóterületek közötti váltást eredményezett. (Ma6.)
- Az Üveggyári településrész lakótelepe mellett, az Erkel Ferenc utca mentén kijelölt hatályos tervi kisvárosias lakóterület fejlesztés helyett nagyvárosias garázsterület kijelölésére került sor. (M7.) Amelyhez kapcsolódóan nagyvárosias lakótelep terület egy keskeny része is a garázsfejlesztéshez került hozzákapcsolásra, illetve a nagyvárosias lakótelep területe és a kisvárosias lakóterület közötti területfelhasználási rendezésre is sor került.

Lakóterülettel érintett egyéb módosítás:

- A Bacsányi és Dózsa György utcák keleti végén a hatályos terv kertvárosias lakóterületfejlesztést jelöl. A terület fejlesztési lehetősége újragondolásra került, de területfelhasználási módosulásra településszerkezeti tervi szinten nem került sor. (M2.)
- Az Únyi-patak és Széchenyi István utca közötti hatályos lakóterületfejlesztésnél a tömbbelső feltárások törlésre kerültek a szabályozási terven, azonban ez településszerkezeti tervi területfelhasználási változást nem eredményezett. (M4.)
- A megszüntetésre kerülő vásártér fejlesztés mögötti lakóterület fejlesztés szintén újragondolásra került a feltáró utak szempontjából, amely településszerkezeti tervi területfelhasználási változást nem eredményezett. (M6.) Itt a valósághoz történő igazodás nyomán a 3467 hrsz.-ú ingatlan (földhivatalilag árok) a vízgazdálkodási területek közé került átsorolásra kertvárosias lakóterületből.

2. TELEPÜLÉS ELLÁTÁSÁT SZOLGÁLÓ TERÜLETEK:

Tokod Nagyközség területén a település ellátását szolgáló területek a hatályos településrendezési eszközökben egy területfelhasználási kategóriába soroltak, a településközpont területek (Vt) közé.
Jelen tervmódosítás kapcsán a településközpont területeket az alábbi változtatások érintik:

Új településközpont terület kijelölések:

- Az Üveggyár településrész területének nyugati felén a 10 sz. főúttól délre a hatályos terv településközpont területfejlesztést jelöl, amely a módosítás kapcsán újragondolásra került a kijelölt lakóterület fejlesztésekkel összhangban. (M1.)
- A Kossuth Lajos utca menti különleges beépítésre szánt vásártér fejlesztési elképzelés visszavonásra került, és a terület a településközpont területek közé került átsorolásra, önkormányzati szándékkal összhangban. (M6/a.)

3. GAZDASÁGI TERÜLETEK:

Tokod Nagyközség területén a gazdasági területek a hatályos településrendezési eszközökben két területfelhasználási kategóriába soroltak:

- kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- ipari terület (Gip) – (amely területen azonban környezetre jelentős hatást gyakorló rendeltetést elhelyezni nem lehetséges)

Jelen tervmódosítás kapcsán a gazdasági területeket az alábbi változtatások érintik:

Új kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölések:

- A Kienle + Spiess Hungary Kft. telephelyével szemben a 0203/12 hrsz.-ú ingatlanon a hatályos terven jelölt tervezett belterületi határ egy épületen keresztül halad. A módosítás során ez javításra került, amelynek kapcsán védelmi rendeltetésű erdőterületből kereskedelmi, szolgáltató terület került kijelölésre. (Ma3.)
- A Táncsics Mihály utca szabályozási szélesítését határozta el a hatályos terv. A 028/11 hrsz.-ú ingatlan kapcsán a szélesítés végrehajtásra került, azonban kismértékben az előírtaktól eltérően, így közúti közlekedési területből kereskedelmi, szolgáltató terület került kijelölésre egy keskeny sávban. (Ma8.)
- Ebszőnybánya keleti felén a 3613/1-2 hrsz.-ú ingatlanok kapcsán a kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölés újragondolásra került, és kismértékben változtatásokra került sor. (M13/a.)
- A Sashegyi utca mentén a GÉGOL Termelő és Szolgáltató Kft. telephelye a vállalkozás bővítési szándéka az Önkormányzattal történt megegyezés alapján bővítésre került, részint a megváltozott telekállapotok és az azon túl terjedő területnek megfelelően. A terület védelmi rendeltetésű erdőterületből kerül átsorolásra a kereskedelmi, szolgáltató területek közé. (M16.)

Gazdasági terület megszűnések:

- A Kienle + Spiess Hungary Kft. telephelyének magasságában kialakításra került a 2545/5 hrsz.-ú ingatlan a Kossuth Lajos utca mentén. Az ingatlan földhivatalilag az Önkormányzat tulajdona, közterület, járda megnevezéssel. A telek a földhivatali adatoknak megfelelően ipari területből közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra. (Ma9.)

Gazdasági területtel érintett egyéb módosítás:

- Ebszőnybánya területén a 3601/8 és 3601/3 hrsz.-ú ingatlanok kapcsán telekösszevonások kerültek végrehajtásra a hatályos terv jóváhagyása óta. A szabályozási terven kijelölt övezethatárok már nem illeszkednek a telekhatárokhoz. A módosítás kapcsán kereskedelmi, szolgáltató területen belüli rendezésre került sor, amelyből területfelhasználási módosulás nem keletkezett. (Ma7.)
- A Táncsics Mihály utca és az iparvasút közötti kereskedelmi, szolgáltató terület egy tömbjében a tervezett tömbfeltáróút törlésre került. A módosítás csak a szabályozási tervet érinti, településszerkezeti tervi területfelhasználási módosulásra nem kerül sor. (M9.)

4. ÜDÜLŐTERÜLETEK

Tokod Nagyközség területén az üdülőterületek a hatályos településrendezési eszközökben nem találhatók. A tervmódosítás következtében újonnan sem kerülnek kijelölésre.

5. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Tokod Nagyközség területén a különleges beépítésre szánt területek a hatályos településrendezési eszközökben számos területfelhasználási kategóriába soroltak:

- különleges crosspálya terület (K-Cp)
- különleges idegenforgalmi terület (K-Id)
- különleges kertészeti terület (K-Ke)
- különleges közműterület (K-Km)
- különleges pinceterület (K-Pi)
- különleges régészeti park (K-Rp)
- különleges sportterület (K-Sp)
- különleges temetőterület (K-T)
- különleges vásártér (K-Vá)

Jelen tervmódosítás kapcsán a különleges beépítésre szánt területeket az alábbi változtatások érintik:

Új különlegesterület kijelölések:

- Ebszőnybánya keleti felén a 3613/1 hrsz.-ú ingatlan keleti része lakossági fejlesztési szándéknak megfelelően a kereskedelmi, szolgáltató területből különleges beépítésre szánt rekreációs területbe kerül átsorolásra. (M13/a.) Jelen különleges terület típus újonnan került bevezetésre, így a településszerkezeti terv leírása is kiegészítésre került.
- A Sashegyi utca mentén a hatályos tervben az 5933/3 hrsz.-ú ingatlan különleges beépítésre szánt idegenforgalmi területként jelölt. Az ingatlan északi részén egy épület a szomszédos 036/2 hrsz.-ú telekre átnyúlik. Geodéziai bemérés alapján az épület és szükséges mértékű környezete védelmi rendeltetésű erdőterületből átsorolásra került az idegenforgalmi területek közé. (M14.)

Különlegesterület megszűnések:

- A Tokodi pincevölgy területén, a Török út mentén, a 7112 hrsz.-ú ingatlan földhivatali besorolása vízfolyás, így különleges pinceterületből a vízgazdálkodási területek közé került átsorolásra. (Ma2.) Egyebekben az ingatlan környezetében egyéb földhivatali változások is történtek, de azok csak szabályozási tervi övezeti módosulásokat takarnak a különleges pinceterület eltérő övezetei között.
- A Kossuth Lajos utca menti különleges beépítésre szánt vásártér fejlesztési elképzelés visszavonásra került, és a terület a településközpont területek közé került átsorolásra, önkormányzati szándékkal összhangban. (M6/a.) Egyebekben a különleges beépítésre szánt vásártér területfelhasználás megszüntetésre került, mivel egyéb helyen nem jelölt a településen.
- Ebszőnybánya keleti felén a 3613/2 hrsz.-ú ingatlan területén a különleges beépítésre szánt közműterület részben a kereskedelmi, szolgáltató területek, részben pedig a védelmi rendeltetésű erdőterületek közé került átsorolásra, mivel a kapcsolódó funkció a bányaművelés befejezésével megszűnt. (M13/a.)

1.1.1.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

(közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)

1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK:

Tokod Nagyközség területén a közlekedési területek a hatályos településrendezési eszközökben kettő területfelhasználási kategóriába soroltak:

- közúti közlekedési terület (KÖu)
- kötöttpályás közlekedési terület (KÖk)

Megállapítandók az alábbiak:

- A hatályos településszerkezeti tervi leírás a közlekedési területek cizellálását nem tartalmazza, amelyet jelen módosítás felold.
- A feltáró utak (nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületek) településszerkezeti szinten a környező területfelhasználsok közé kerültek besorolásra.

Jelen tervmódosítás kapcsán a közlekedési területeket az alábbi változtatások érintik:

Új közúti közlekedési terület kijelölések:

- A Kossuth Lajos utca mentén a 2971 hrsz.-ú ingatlan földhivatali változásához igazodva kertvárosias lakóterületből közúti közlekedési területbe történő átsorolásra került sor. (Ma5.)
- A Kienle + Spiess Hungary Kft. telephelyének magasságában kialakításra került a 2545/5 hrsz.-ú ingatlan a Kossuth Lajos utca mentén. Az ingatlan földhivatalilag az Önkormányzat tulajdona, közterület, járda megnevezéssel. A telek a földhivatali adatoknak megfelelően ipari területből közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra (Ma9.)

Közúti közlekedési terület megszűnések:

- A Táncsics Mihály utca szabályozási szélesítésének egy teleknél történő megvalósulása nyomán, a 028/11 hrsz.-ú ingatlan mellett a szélesítés kisebb mértékben került végrehajtásra, így közúti közlekedési területből kereskedelmi, szolgáltató terület került kijelölésre egy keskeny sávban. (Ma8.)

Kötöttpályás közlekedési területek módosítására nem került sor.

2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER:

Tokod Nagyközség területén a zöldterületek a hatályos településrendezési eszközökben egy területfelhasználási kategóriába soroltak, a zöldterületek (Zkp, Zkk) közé.

Jelen tervmódosítás kapcsán a közkert területeket az alábbi változtatások érintik:

- Alapvető módosításként került bevezetésre, hogy a településen a továbbiakban kizárólag csak zöldterületek – közkert (Zkk) kijelölésére kerül sor. (M20.) A közpark kijelölések megszüntetésre kerülnek, de ez területfelhasználási módosulást nem eredményez, mivel településszerkezeti tervi szinten a két területfelhasználás egyként kezelt.

Új zöldterületek – közkert kijelölések:

- Az Üveggyár településrész területének nyugati felén a 10 sz. főúttól délre eső hatályos tervi lakóterületfejlesztés újraértékelése nyomán két kisebb foltban kiegészül a fejlesztés nyugati felén kijelölt zöldsáv (közkert). Az átsorolásra kertvárosias lakóterületből kerül sor. (M1.)
- A térségi tervi megfeleltetés nyomán az Üveggyári településrészen található lakótelep 611/60 hrsz.-ú lakótelepi tömbtelke túlnyomó többségben nagyvárosias lakótelep területből és kisebb elhanyagolható részben kisvárosias lakóterületből a zöldterületek – közkertek közé került átsorolásra az egyéb helyen keletkező új beépítésre szánt területekhez kapcsolódó Trtv. 12. § előírásainak történő megfeleltetés nyomán. (Mt.)

Zöldterület megszűnések:

- A Dózsa György utcában a 2650/1 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati fejlesztési szándéknak megfelelően zöldterületek közül törlésre kerül és helyén kertvárosias lakóterületfejlesztés kerül kijelölésre. (M3.)

3. ERDŐTERÜLETEK ÁTTEKINTÉSE:

Tokod Nagyközség területén az erdőterületek a hatályos településrendezési eszközökben két területfelhasználási kategóriába soroltak:

- védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)
- gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)

Jelen tervmódosítás kapcsán az erdőterületeket az alábbi változtatások érintik (érintettsége kizárólag csak a védelmi rendeltetésű erdőterületeknek van):

Új védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölések:

- Elhanyagolható léptékben, de védelmi rendeltetésű erdőterület kerül kijelölésre korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek közül a Hegyes-kő környezetében kialakításra kerülő előzetes földrészletekhez képesti módosítás nyomán. Egy helyen a kialakított földrészlet eltérést mutat. (Ma1.)
- Ebszőnybánya keleti felén a 3613/1-2 hrsz.-ú ingatlanok kapcsán a kijelölt területfelhasználások újragondolásra kerültek. Védelmi rendeltetésű erdőterületek vonatkozásában mind kijelölésre, mind megszüntetésre sor kerül, de összeségében a kijelölések mértéke jelentősen nagyobb. (M13/a)
- A 044/2-3 hrsz.-ú ingatlan fejlesztési lehetőségének megteremtése kapcsán, a megközelítő külterületi út telkének rendezése nyomán védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölésére került sor kertes mezőgazdasági- és általános mezőgazdasági területből egy-egy keskeny sávban. (M15/a.)

Védelmi rendeltetésű erdőterület megszűnések:

- A Kienle + Spiess Hungary Kft. telephelyével szemben a 0203/12 hrsz.-ú ingatlanon a hatályos terven jelölt tervezett belterületi határ egy épületen keresztül halad. A módosítás során ez javításra került, amelynek kapcsán védelmi rendeltetésű erdőterületből kereskedelmi, szolgáltató terület került kijelölésre. (Ma3.)
- Az Üveggyár településrész területének nyugati felén a 10 sz. főúttól délre a hatályos terv lakóterületi és településközpont területfejlesztést jelöl, amely újragondolása nyomán mind kertvárosias lakóterületbe és településközpont területbe is átsorolásra kerül egy-egy keskeny védelmi rendeltetésű erdősáv. (M1.)
- Az Arany János utca folytatásában a hatályos terven tervezett falusias lakóterület-fejlesztéshez kapcsolódó tömbbelső feltáró út nyomvonalának módosításához kötődően védelmi rendeltetésű erdőterület vonatkozásában mind kijelölésre, mind megszüntetésre sor kerül, de a megszüntetés mértéke összeségében nagyobb. (M11.)
- Szintén Ebszőnybányának a keleti felén, az összekötőúttól délre elhelyezkedően, a közigazgatási határ mentén, a különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület mellett egy foltban a hatályos terv védelmi rendeltetésű erdőterületet jelöl, amely átsorolás került a különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területek közé. (M13/b.) Pótlására a vállalkozó szomszédos fejlesztési igényén kerül sor. (M13/a.)
- A Sashegyi utca mentén a hatályos tervben az 5933/3 hrsz.-ú ingatlan különleges beépítésre szánt idegenforgalmi területként jelölt. Az ingatlan északi részén egy épület a szomszédos 036/2 hrsz.-ú telekre átnyúlik. Geodéziai bemérés alapján az épület és szükséges mértékű környezete védelmi rendeltetésű erdőterületből átsorolásra került az idegenforgalmi területek közé. (M14.)
- A Sashegyi utca mentén a GÉGOL Termelő és Szolgáltató Kft. telephelyének bővítési szándéka nyomán védelmi rendeltetésű erdőterület kerül átsorolásra a kereskedelmi, szolgáltató területek közé. (M16.)

4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÁTTEKINTÉSE

Tokod Nagyközség területén a mezőgazdasági területek a hatályos településrendezési eszközökben három területfelhasználási kategóriába soroltak:

- kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- általános mezőgazdasági terület (Má)
- korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület (Mko)

Jelen tervmódosítás kapcsán a mezőgazdasági területeket az alábbi változtatások érintik:

Mezőgazdasági terület megszűnések:

- Elhanyagolható léptékben, de védelmi rendeltetésű erdőterület kerül kijelölésre korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek közül a Hegyes-kő

környezetében kialakításra kerülő előzetes földrészletekhez képesti módosítás nyomán. Egy helyen a kialakított földrészlet eltérést mutat. (Ma1.)

- Az Únyi-patak mentén, javarészt 7376/9 hrsz.-ú ingatlan területét érintően geodéziai felmérésnek megfelelően vízgazdálkodási terület kijelölésére került sor általános mezőgazdasági területből. (M5.)
- A 7375 hrsz.-ú ingatlan legnagyobb része kertvárosias lakóterületbe került átsorolásra általános mezőgazdasági területből. (M8.) Az Únyi-patak menti 6 m sáv korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe került átsorolásra, míg geodéziai bemérés szerint a telek keleti és nyugati felének keskeny része a vízgazdálkodási területek közé.
- Ebszőnybánya keleti felén, az összekötőúttól délre elhelyezkedően, a közigazgatási határ mentén, a különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület rendezése kapcsán, pontosításként a 0150/1 hrsz.ú ingatlan nyugati részén korlátozott használatú általános mezőgazdasági területből vízgazdálkodási területbe történő átsorolásra került sor, amely valós használatot takar. (M13/b.)
- A Malom utcában a 044/2-3 hrsz.-ú ingatlan fejlesztési lehetőségének megteremtése kapcsán kertes mezőgazdasági terület került átsorolásra különleges beépítésre nem szánt rekreációs területté. (M15/b.) Illetve a fejlesztés megközelítését biztosító külterületi út rendezésének kapcsán kertes- és általános mezőgazdasági terület keskeny sávok kerültek átsorolásra a védelmi rendeltetésű erdőterületek közé. (M15/a.)
- A Tokodi pincevölgy területén a 6479 és 6480 hrsz.-ú ingatlanok kerültek átsorolásra kertes mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe egy turisztikai pályázat lehetősége kapcsán, amellyel az Önkormányzat kíván élni. (M17.)

Mezőgazdasági területek közötti rendezések:

- A Malom utcában a 044/2-3 hrsz.-ú ingatlan fejlesztési lehetőségének megteremtése kapcsán, a megközelítő külterületi út telkének rendezése nyomán mezőgazdasági területek közötti rendezésre is sor került (kertes > általános). (M15/a.)
- A Tokodi pincék zártkerti területén a 6739/1-3 hrsz.-ú ingatlanok kerültek átsorolásra korlátozott használatú általános mezőgazdasági területből a kertes mezőgazdasági területek közé. (M18.)

5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK ÁTTEKINTÉSE

Tokod Nagyközség területén a vízgazdálkodási területek a hatályos településrendezési eszközökben egy területfelhasználási kategóriába soroltak.

Jelen tervmódosítás kapcsán a vízgazdálkodási területeket az alábbi változtatások érintik:

Új vízgazdálkodási terület kijelölések:

- A Tokodi pincevölgy területén, a Török út mentén vízgazdálkodási terület kijelölésér került sor a különleges pinceterületből. A 7112 hrsz.-ú ingatlan földhivatali besorolása vízfolyás, így ennek történő megfeleltetésről beszélünk. (Ma2.)
- Az Únyi-patak mentén, javarészt 7376/9 hrsz.-ú ingatlan területét érintően geodéziai felmérésnek megfelelően vízgazdálkodási terület kijelölésére került sor általános mezőgazdasági területből. (M5.)
- A 3467 hrsz.-ú ingatlan földhivatalilag árok, így a környező lakóterületek feltárásának újragondolása nyomán kertvárosias lakóterületből a vízgazdálkodási területek közé került átsorolásra. (M6/b.)
- A 7375 hrsz.-ú ingatlan geodéziailag bemért része az általános mezőgazdasági területek közül a vízgazdálkodási területek közé került átsorolásra. (M8.)
- Ebszőnybánya keleti felén, az összekötőúttól délre elhelyezkedően, a közigazgatási határ mentén, a különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület rendezése kapcsán, pontosításként a 0150/1 hrsz.-ú ingatlan nyugati részén korlátozott használatú általános mezőgazdasági területből vízgazdálkodási területbe történő átsorolásra került sor, amely valós használatot takar. (M13/b.)

Vízgazdálkodási terület megszüntetésére a módosítások nyomán nem kerül sor.

6. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

Tokod Nagyközség területén a természetközeli terület a hatályos településrendezési eszközökben nem találhatók. A tervmódosítás következtében újonnan sem kerülnek kijelölésre.

7. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Tokod Nagyközség területén a különleges beépítésre nem szánt területek a hatályos településrendezési eszközökben számos területfelhasználási kategóriába soroltak:

- kertészeti terület (Kb-Ke)
- lovastanya területe (Kb-Lo)
- mezőgazdasági üzemi terület (Kb-Mü)
- rekreációs terület (Kb-Re)

Jelen tervmódosítás kapcsán a különleges beépítésre nem szánt területeket az alábbi változtatások érintik:

Új különleges beépítésre nem szánt terület kijelölések:

- Ebszőnybánya a keleti felén, az összekötőúttól délre elhelyezkedően, a közigazgatási határ mentén, a különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület mellett egy foltban a hatályos terv védelmi rendeltetésű erdőterületet jelöl, amely átsorolás került a különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területek közé. (M13/b.)
- Szintén különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület került kijelölésre, de most a kertes mezőgazdasági területek közül a Malom utcában a 044/2-3 hrsz.-ú ingatlan fejlesztési lehetőségének megteremtése kapcsán. (M15/b.)
- A Tokodi pincevölgy területén a 6479 és 6480 hrsz.-ú ingatlanok kerültek átsorolásra kertes mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe egy turisztikai pályázat lehetősége kapcsán, amellyel az Önkormányzat kíván élni. (M17.)

Különleges beépítésre nem szánt területek közötti váltás:

- A Történelmi településrészen található kolónia területétől keletre, a hatályos terven jelölt lovastanya- és rekreációs fejlesztési területek között földhivatalilag megtörtént a lehatárolás. A területhasználatok ehhez kerültek igazításra, amely mindkét irányban területfelhasználási változást eredményezett. (Ma4.)

1.1.1.3. SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEK

Tokod Nagyközség az alábbi szerkezetet meghatározó elemek tagolják:

- szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek (C/3. Közlekedési javaslatok – 3.1. Közúthálózati kapcsolatok),
- szerkezetet meghatározó, tagoló közmű elemek és vízfolyások (C/4. Közművesítési javaslatok - Csapadékvíz elvezetéshez, felszíni vízrendezéshez és nagyvízi mederhez való illeszkedéshez kapcsolódó fejlesztések),
- szerkezetalkotó zöldfelületi elemek és erdőterületek (C/2. Szakági javaslatok - 2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása alfejezetben),

1.1.1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK

Tokod Nagyközség magasabb szintű jogszabályokból fakadó korlátozások, országos viszonylatban átlagos mértékben érintik. Az alábbiakban csak az egyes korlátozások megjelenítésére kerül sor. Az egyes érintettségek módosításra gyakorolt hatása és szerepe az „C/2. Szakági javaslatok” című fejezetben kerül bemutatásra, a területi lehatárolásukkal együtt. A módosítások kapcsán a befolyással bíró korlátozó elemek is bemutatásra kerülnek, a szükséges mértékig, a „C/7. Szabályozási koncepció” munkarészben.

A védelmi és korlátozó elemek szakterületenként kerülnek bemutatásra az alábbiakban:

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM:

Nemzetközi jelentőségű értékek:

- Natura 2000 – Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI20018: Északi-Gerecse),

Országos jelentőségű értékek:

- ex lege védett földvár
- országos ökológiai hálózat –ökológiai folyosó övezete,
- tájképvédelmi terület övezete,
- barlangok felszíni védőövezete

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM:

Nemzetközi jelentőségű értékek:

- Világörökség városmányos helyszín határa és védőzónája

Országos jelentőségű értékek:

- műemlék telkén lévő épület, objektum,
- műemlék telke,
- műemléki környezet határa,
- nyilvántartott régészeti lelőhely határa

Helyi jelentőségű értékek:

- helyi védett egyedi művi érték telke,

KÖZLEKEDÉS:

- országos főút kezelői hozzájárulási sávja,
- országos mellékút kezelői hozzájárulási sávja,
- közcélú vasút kezelői hozzájárulási sávja,

KÖZMŰVEK:

- ivóvíz gerincvezeték,
- szennyvíz gerincvezeték,
- szennyvíztisztító (Tát)
- villamosenergia – főelosztó hálózat,
- villamosenergia - elosztó hálózat,
- középnyomású földgáz elosztó gerincvezetékek,
- adótorony,
- távközlési gerinckábel

ERDŐTERÜLETEK:

- védelmi rendeltetésű erdőtervezett erdő,
- gazdasági rendeltetésű erdőtervezett erdő,
- egyéb rendeltetésű erdőtervezett erdő

BORSZŐLŐ ÉS GYÜMÖLCS TERMŐHELYI KATASZTER

- borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területek
- gyümölcs termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területek

EDUVÍZIG:

- hidrogeológiai védőidomok (vízbázis hidrogeológia B védőövezete és védőidoma),
- vízfolyások parti sávja

FÖLDHIVATAL:

- átlagosnál jobb minőségű termőföldek

FÖMI - LECHNER TUDÁSKÖZPONT:

- erdőtelepítésre javasolt terület övezete,

- jó termőhelyi adottságú szántók övezete,

KATASZTRÓFAVÉDELEM:

- ár- és belvíz veszélyeztettetség - közepesen veszélyeztetett "B" kategória

BÁNYAFELÜGYELET:

- ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- egykori bányatelek
- felszínmozgás veszélyes terület határa
- alábányászottsággal érintett terület határa (nem közhiteles adat)

1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

A változással érintett területek részletes elemzése / bemutatása a határozati munkarész 3. mellékletében, illetve a „1.1.1 Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer” munkarészben található. Jelen fejezetben a tipikus, nagy területaránnyal rendelkező változások kerülnek kiemelésre:

Lakóterületek:

- Az Üveggyári településrész lakótelepe mellett, az Erkel Ferenc utca mentén kijelölt hatályos tervi kisvárosias lakóterület fejlesztés esetén a fejlesztés szándéka megváltozott az Önkormányzat részéről. Az új fejlesztési szándék nagyvárosias garázsterület kijelölését takarja. (M7.)
- A Dózsa György utca mentén a 2650/1 hrsz.-ú ingatlanon önkormányzati fejlesztési szándékkal kertvárosias lakóterület fejlesztés került kijelölésre zöldterület helyén, hatályos tervi tervezett lakóterület bővítéseként. (M3.)
- Új kertvárosias lakóterületfejlesztés kerül kijelölésre az Únyi-patak mentén a 7375 hrsz.-ú ingatlan legnagyobb részén. A fejlesztés kijelölésére kialakult lakóterület mellett került sor. Az átsorolás általános mezőgazdasági területből történt. (M8.)

Vegyes területek:

- Számottevő településközpont terület kijelölésekre a Kossuth Lajos utca menti hatályos tervi különleges beépítésre szánt vásártér fejlesztési elképzelés helyén került sor. (M6/a.)

Gazdasági területek:

- Ebszőnybánya keleti felén a 3613/1-2 hrsz.-ú ingatlanok kapcsán a kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölés újragondolásra került lakossági igénynek megfelelően, amely következtében a gazdasági területek jelen helyen részben bővültek, részben csökkentésre kerültek. A kijelölésre különleges beépítésre szánt közműterületből és védelmi rendeltetésű erdőterületből került sor. (M13/a.)
- A Sashegyi utca mentén a GÉGOL Termelő és Szolgáltató Kft. telephelyének bővítésére adott lehetőséget a módosítás. Védelmi rendeltetésű erdőterület került átsorolásra kereskedelmi, szolgáltató területté. (M16.)

Különleges beépítésre szánt területek:

- Ebszőnybánya keleti felén a 3613/1 hrsz.-ú ingatlan keleti része lakossági fejlesztési szándéknak megfelelően a kereskedelmi, szolgáltató területből különleges beépítésre szánt rekreációs területbe kerül átsorolásra. (M13/a.)

Zöldterületek:

- Egy jelentősebb zöldterületi –közkert kijelölésre került sor a településen az Üveggyári településrészen található lakótelep 611/60 hrsz.-ú lakótelepi tömbtelke került átsorolásra javarészt nagyvárosias lakótelep területből. A módosításra a

térségi terveknek történő megfeleltetés kapcsán került sor az új beépítésre szánt területek pótlása során. (Mt.)

Erdőterületek:

- Ebszőnybánya keleti felén a 3613/1-2 hrsz.-ú ingatlanok kapcsán a kijelölt területfelhasználások újragondolásra kerültek. Védelmi rendeltetésű erdőterületek vonatkozásában mind kijelölésre, mind megszüntetésre sor kerül, de összeségében a kijelölések mértéke jelentősen nagyobb. (M13/b.)

Mezőgazdasági területek:

- Mezőgazdasági területek esetén új kijelölésről nem beszélhetünk csak mezőgazdasági területek közötti váltásról, amelyek között egy rendelkezik nagyobb területtel. Ez a terület a Tokodi pincék területére esik, és a 6739/1-3 hrsz.-ú ingatlanokhoz kapcsolódik. Itt a terület korlátozott használatú általános mezőgazdasági területből a kertes mezőgazdasági területek közé kerül átsorolásra. (M18.)

Vízgazdálkodási terület:

- A vízgazdálkodási területek kapcsán jelentős kijelölésekre nem került sor, azonban szerepük okán mégis fontosnak tartottuk ezeket összefoglalóan itt is megjeleníteni. A módosításokra valós használat szerint történő besorolások kapcsán került sor. (Ma2., M5., M6/b., M8., M13/b.))

Különleges beépítésre nem szánt területek:

- Ebszőnybánya a keleti felén, az összekötőúttól délre elhelyezkedően, a közigazgatási határ mentén, a különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület mellett egy foltban a hatályos terv védelmi rendeltetésű erdőterületet jelöl, amely átsorolás került a különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területek közé. (M13/b.)
- Szintén különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület került kijelölésre, de most a kertes mezőgazdasági területek közül a Malom utcában a 044/2-3 hrsz.-ú ingatlan fejlesztési lehetőségének megteremtése kapcsán. (M15/b.)
- A Tokodi pincevölgy területén a 6479 és 6480 hrsz.-ú ingatlanok kerültek átsorolásra kertes mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe egy turisztikai pályázat lehetősége kapcsán, amellyel az Önkormányzat kíván élni. (M17.)

1.2.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A településszerkezeti tervi változások területrendezési tervekkel kapcsolatos összefüggései a határozati munkarész 5. mellékletében, „A területrendezési tervvel való összhang igazolása” című munkarészben találhatók. Az alábbiakban a módosítások típusai kerülnek felsorolásra:

- Az új beépítésre szánt területek kapcsán a szükséges mértékben és helyen kijelölésre kerültek az új zöldterületek, illetve a védelmi rendeltetésű erdőterületek, melyek két fő területhez köthetők:
  - Új zöldterület kijelölése az Üveggyári településrészen található lakótelep 611/60 hrsz.-ú lakótelepi tömbtelek túlnyomó többségének nagyvárosias lakótelep területből történő átsorolása esetén. (Mt.)
  - Új védelmi rendeltetésű erdőterület az Ebszőnybánya keleti felén a 3613/1-2 hrsz.-ú ingatlanok kapcsán a kijelölt területfelhasználások újragondolás következtében. (M13/a.)
- Tokod nagyközség jelentős borszőlő termőhelyi kataszter érintettséggel rendelkezik. Az érintettség területén új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor.

- A gyümölcs termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területek közül Tokod nagyközség területén a 2014. március előtt felvett területek találhatók. Az érintettség területén új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor.

- Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójával csak néhány területfelhasználási módosulásnak van érintettsége:
  - általános mezőgazdasági területből vízgazdálkodási területbe történő átsorolás (M5. és M8.)
  - korlátozott használatú általános mezőgazdasági területből vízgazdálkodási területbe történő átsorolás (M13/b.)
  - korlátozott használatú általános mezőgazdasági területből védelmi rendeltetésű erdőterületbe történő átsorolás (Ma1.)
  - általános mezőgazdasági területből korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe történő átsorolás (M8.)

  Az érintettségben új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor.

- A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, sőt semmilyen területfelhasználási változtatásra nem került sor.

- Erdőtervezett erdő megfeleltetés kapcsán 99,93 %-os érték került kimutatásra, egyebekben az erdőtervezett erdőterületeken új beépítésre szánt terület kijelölésére egy helyen került sor az M14. módosítás területén, amely azonban a valós állapotokhoz történő igazodást jelent. Egyebekben megjegyzendő, hogy a mobilos erdőtérkép (https://erdoterkep.nebih.gov.hu/) alapján az erdőtervezett erdő kijelölés már nem áll fenn.

- Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, sőt semmilyen területfelhasználási változtatásra nem került sor.

- A tájképvédelmi terület övezete a település déli szélesebb sávját érinti, és csekély mértékben a belterületre is rányúlik. A településkép védelméről szóló törvény alapján nem a HÉSZ-ben, hanem a településképi rendeletben kerültek meghatározásra az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályok. A területfelhasználási módosulások közül a tájképvédelmi terület övezet területére jelentős számú területfelhasználási változás tehető, de ezekből új beépítésre szánt kijelölés szinte elhanyagolható és két módosítás területét érinti:
  - Az Arany János utca folytatásában a hatályos terven tervezett lakóterület-fejlesztéshez kapcsolódó tömbbelső feltáró út nyomvonalának módosításához kötődően védelmi rendeltetésű erdőterületből keskeny falusias lakóterület kijelölésére került sor. (M11.)
  - Ebszőnybánya keleti felén a 3613/1-2 hrsz.-ú ingatlanok kapcsán a kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölés újragondolásra került, és kismértékben változtatásokra került sor, amely új kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölést is eredményezett. (M13/a.)

  Mivel az új kijelölések egyes fejlesztések újragondolását jelentik, így tájképvédelem szempontjából nem eredményeznek új hatást.

- A település két területét érintik a világörökség várományos helyszín határai és védőzónái. A Világörökségi várományos helyszín területét a területfelhasználási változások nem érintik. A Világörökségi várományos helyszín védőzónájának érintettségén belülre egy területfelhasználási változás esik, amely az alábbi módosítást takarja:
  - A Kienle + Spiess Hungary Kft. telephelyével szemben a 0203/12 hrsz.-ú ingatlanon a hatályos terven jelölt tervezett belterületi határ egy épületen keresztül halad. A módosítás során ez javításra került, amelynek kapcsán védelmi rendeltetésű erdőterületből kereskedelmi, szolgáltató terület került kijelölésre. (Ma3.)

A tervezett belterület határ egy alrészlet határhoz kötötten volt jelölve a hatályos terven. A Világörökségi várományos helyszín védőzónája szintén ehhez az alrészlet határhoz kötött. Az épület megléte okán javasolt a védőzóna határának felülvizsgálata, amely amennyiben a tervezett területhatár módosítását követné, nem állna fenn területfelhasználási módosulás érintettsége.
A fent ismertetettek nyomán az anomália szükséges feloldásának kivételével, nem áll fenn veszélyeztetettség a Világörökségi várományos helyszín területét érintően.

- A települést, az adatszolgáltatása alapján, a vízminőség-védelmi terület övezete érinti. Az adatszolgáltatás alapján a Hidrogeológiai védőidomok (35800/99-74/2016.ált. számú határozattal kijelölt Tokodaltáró IV/C és Ágnes ereszkék vízbázisának hidrogeológiai „B" védőidomok) csekély területfelhasználási változás érintettséggel bírnak (M13/a-b.) Az érintettségen belül új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor. Az egyéb kijelölések kapcsán a vonatkozó előírások figyelembe vételre kerültek.
- KEMTrT térségi területfelhasználási kategóriáinak való megfeleltetést a terv teljesíteni tudja, az alábbiak szerint:
  - Az erdőtervezett erdőknek történő megfeleltetés megtörtént, amely a korábbiakban már bemutatásra került.
  - A mezőgazdasági térségnek való megfeleltetés szintén megtörtént, amely alapján az elvárt besorolásnál magasabb a mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek nagysága. A mezőgazdasági térség területével érintett módosítások közül az alábbiak esetén került sor egyéb, nem mezőgazdasági területbe történő besorolásra: kertvárosias lakóterületbe (M8.), vízgazdálkodási területbe (M5. és M8.,) kereskedelmi, szolgáltató területbe (M16.), védelmi rendeltetésű erdőterületbe (Ma1. és M15/a.), különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe (M15/b), különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe (M17.) történő átsorolás.
  - A vízgazdálkodási térségnek való megfeleltetés szintén megtörtént, amely alapján az elvárt besorolásnál magasabb a vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolt területek nagysága.
  - A sajátos területfelhasználású térségben a következő területfelhasználásokba sorolt a terv: különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület, crosspálya terület, régészeti park, illetve védelmi rendeltetésű erdőterület. A besorolások a jogszabályi előírásoknak megfelelnek. A sajátos területfelhasználású térség területét jelen módosítás kapcsán területfelhasználási változtatások nem érintik.
- A KEMTrT Térségi Szerkezeti Tervében kijelölt infrastruktúra hálózat elemei a hatályos településrendezési eszközökben szerepelnek, illetve adatszolgáltatás alapján (térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat) pontosításra kerültek.
- A KEMTrT egyedi előírásainak a tervmódosítás eleget tett:
  - Napelempark kijelölésére nem került sor.
  - A zártkertben, kertes területen új beépítésre szánt terület az előírások betartása mellet csak két helyen került sor (M8. és M16.).
  - Borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területén, illetve Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I-II. osztályú területeken nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület.
  - Új lakóterület kijelölésére zártkertben egy helyen került sor az előírások betartása mellett.
- Az ásványi nyersanyagvagyon övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Az ásványi nyersanyagvagyon övezete területén nincs olyan területfelhasználási kijelölés, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését ellehetetleníti.

- A földtani veszélyforrás terület övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.
- KEMTrT egyedileg meghatározott megyei övezeteihez kapcsolódó megfeleltetések bemutatása:

  Településhálózat egyedi övezeteire vonatkozó előírások:

  A határozati munkarészben:
  - Elemzésre kerültek a hatályos településrendezési eszközökben nem beépült gazdasági, lakó és vegyes fejlesztési területek.
  - Kiszámításra került a beépítetlen fejlesztési területeknek a település belterületéhez, valamint azon kívül beépült beépítésre szánt területeihez mért aránya:

    > A számítás alapján a belterület és a beépült külterület nagyságának 20 %-át meghaladó beépítetlen külterületi fejlesztések találhatók a hatályos tervben, így továbbivizsgálat vált szükségessé.
  - Vizsgálatra került, hogy a hatályos Településszerkezeti Terven beépítésre szánt területekként jelölt területek mértéke és a tervezett Településszerkezeti Terven beépítésre szánt területként jelölt területek mértéke milyen összefüggést mutat.

    > A vizsgálat alapján kimutattuk, hogy az újonnan kijelölésre került külterületi fejlesztések kapcsán visszavonásra került annál nagyobb méretű hatályos tervi fejlesztési terület.
  - A Településrendezési Eszközökben barnamezős terület lehatárolására nem került sor.

  KEMTrT 3.11.2. melléklete - Településhálózat egyedi övezetei – Térségi együttműködések övezete:
  - A Településrendezési Eszközök módosítása során az övezetre vonatkozó előírások vizsgálata – a TRE-módosításhoz relevánsan kapcsolódó mértékben bemutatásra került a határozati munkarészben.

  KEMTrT 3.12. melléklet - Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei
  - A Településrendezési Eszközök módosítása során az övezetre vonatkozó előírások vizsgálata – a TRE-módosításhoz relevánsan kapcsolódó mértékben – bemutatásra és figyelembevételre kerültek a határozati munkarészben.

  KEMTrT 3.13. melléklet - Natúrpark-szelíd turizmusfejlesztés övezete
  - Tokod Nagyközség a Gerecse Natúrpark részét képezi.
  - A Településrendezési Eszközök módosítása során az övezetre vonatkozó előírások vizsgálata – a TRE-módosításhoz relevánsan kapcsolódó mértékben – bemutatásra és figyelembevételre kerültek a határozati munkarészben az elvárt szempontok alapján.

  KEMTrT 3.15.1. melléklet - Kertes vegyes használatú területek övezetei – Borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett települések övezete
  - A kertes területek (zártkertek) részletes, telkenkénti vizsgálata megtörtént a határozati munkarészben.
  - Tokod borszőlő termőhelyi kataszteri területei beépítésre szánt területtel érintettséget mutatnak. A visszasorolás vizsgálatára szintén a határozati munkarészben került sor az elvárásoknak megfelelően. Minden esetben a beépítésre szánt státusz fenntartásának szükségessége került kimutatásra. Egyebekben megállapításra került, hogy az érintett területek borszőlő termőhelyi kataszterből történő kivonása a távlatban indokolt lenne.

  KEMTrT 3.15.2. melléklet - Kertes vegyes használatú területek övezetei – Zsugorodó kertes területek övezete
  - A kertes területek (zártkertek) részletes, telkenkénti vizsgálata megtörtént a határozati munkarészben.

- Hatályos terven a zártkert területeire eső területfelhasználások valós használat szerinti besorolásának vizsgálata szintén megtörtént. És megállapításra került, hogy az esetek többségében a területek valós használatát tükrözi a besorolást, illetve néhány esetben a kijelölt fejlesztési szándék fenntartása indokoltnak minősített.

1.2.3. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Tokod Nagyközség Településfejlesztési Koncepciója (továbbiakban: Koncepció) 2012. szeptember hónapban került elfogadásra a 74/2012. (IX. 24.) Kt. határozattal. A Koncepciót szintén Cégünk, a VÁTI Városépítési Kft. készítette. A Koncepcióban lefektetett célok jelen fejezetben összevetésre kerülnek a településrendezési eszközök módosításában megvalósított elemekkel. Az alábbiakban a legfontosabb elemeken keresztül bemutatásra kerül a Településfejlesztési Koncepció és a Településrendezési Eszközök összhangja:

1. Társadalmi megújulás

- Hagyományápolás erősítése

  > A módosítások közül egy elem kapcsolódik egyértelműen a hagyományápolás erősítéséhez:

  - *M17. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs fejlesztési lehetőségének biztosítása a Tokodi pincék területén, amely a területen évente megrendezett turisztikai rendezvény erősítéséhez kapcsolódik.*
- Infrastruktúra kiépítése

  > A módosítások közül egy elem kapcsolódik egyértelműen az infrastruktúra kiépítéséhez:

  - *Me. Az egyéb általános módosítások között szerepel a közmű infrastruktúra adatszolgálatatásoknak megfelelő pontosítása, amelyek között a meglévő elemek és azok védőtávolságainak szerepeltetésén túl a tervezett elemek is feltüntetésre kerültek, így a település nyugati felén áthaladó 132 kV villamosenergia főelosztó hálózat távlati eleme. Ismeretében a fejlesztési elképzeléseknél figyelembe vehető volt a nyomvonala, amely megvalósulását segíti elő.*
- Betelepülés ösztönzése

  > A módosítások közül számos elem kapcsolódik a betelepülés ösztönzéséhez:

  - *M1. Üveggyári lakóterületfejlesztés újragondolása a 10 sz. főút mentén. A hatályos terv alapján, a terület feltárását biztosító tervezett utak nem, illetve részben vették figyelembe a földhivatali állapotokat. A tulajdonosok közötti megegyezés az eltelt időszak alatt nem jött létre, és az a távlatban sem várható, így a betelepülés lehetősége veszélyeztetett. Jelen módosítás a hatályos tervi elképzeléshez képest a kialakult földhivatali állapotokhoz való lehetséges legnagyobb igazodást tűzte ki célul, amely az új lakóterület megvalósításának lehetőségét időtávban egyértelműen lerövidíti. Így a betelepülés lehetősége a területen hamarabb teremtődhet meg.*
  - *M2. Dózsa György utca és Bacsányi utca végén található lakóterületfejlesztés újragondolása. A hatályos terv a terület tömbbelsőrészét is feltárta. Az elmúlt időszakban a tulajdonosok között itt sem született megegyezés, nincs igény a tömbbelső feltárásra. A hatályos tervi szabályozás korlátozza a terület hasznosíthatóságát, így az Önkormányzat úgy döntött, hogy a feltárást törli, és csak a Bacsányi utca végének kiszélesítését tarja szükségesnek egy végfordulóval. A módosítás következtében a korlátozások megszűnésével a terület betelepülése biztosítottá válik.*
  - *M3. Dózsa György utca mentén a 2650/1 hrsz.-ú ingatlanon új lakóterületfejlesztés kijelölése. Az Önkormányzat jelen területfejlesztés kijelölésével a betelepülés ösztönzését kívánja erősíteni, a lakóterület kínálat növelésével.*
  - *M4. Únyi-patak és Széchenyi István utca közötti lakóterületfejlesztés esetén a tömbbelső feltárások törlése. A hatályos terv itt is javaslatot tett tömbbelső*

feltárásokra, bokros jellegű zsákutcák kiszabályozásával. Az elmúlt időszakban bebizonyosodott, hogy a tulajdonosok nem kívánnak élni a lehetőséggel, viszont a javasolt szabályozások korlátozást jelentenek, így az érintettségben a betelepülés nem kezdődött meg. A tömbbelső feltárások törlésével a korlátozás megszűnik, így a betelepülés megvalósulhat.

- *M8. Az Únyi-patak mentén elhelyezkedő 7375 hrsz.-ú ingatlan általános mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterületek közé történő átsorolása. Konkrét betelepülési igénynek megfelelően az Önkormányzat a fejlesztés lehetőségét biztosítani kívánja. Fontos, hogy a fejlesztés a kialakult lakóterülethez kapcsolódik, így jelentős közműfejlesztést nem igényel.*
- *M11. Az Arany János utca folytatásában tervezett lakóterület-fejlesztéshez kapcsolódó tömbbelső feltáró út nyomvonalának módosítása. A módosításra jelen helyen azért vált szükség, mivel a tervezett feltáróút elépítésre került, így a mögöttes területek betelepülése megakadályozódott. A feltáróút módosításával a terület betelepülése biztosíthatóvá válik.*
- *M20. Lakóterületek esetén az építés feltételénél a teljes közművesítettség újragondolása. Az Önkormányzat a HÉSZ előírásaiban szeretné a lakóterületek esetén biztosítani az egyedi biológiai szennyvíztisztító alkalmazásának lehetőségét, illetve a fűtésre alkalmazott lehetőségként a vegyes-, biomassza-, fa-, és a pellet tüzelés alkalmazhatóságának lehetőségét a teljes közművesítettség elvárása mellett. Amely kedvezőbb lehetőségeket biztosít a betelepülők számára.*

<u>2. Környezeti megújulás</u>

- Értékalapú fejlesztés

  > A módosítások közül az alábbi elemek kapcsolódnak az értékalapú fejlesztéshez:
  - *M13/a. Ebszőnybányától keletre elhelyezkedő fejlesztés egy részeként, a 3613/1 hrsz.-ú ingatlan keleti felén különleges beépítésre szánt rekreációs terület került kijelölésre a már bezárt bánya fennmaradt lejárójának turisztikai- és épített örökségi értékként történő hasznosítási lehetőségének megteremtéséhez kapcsolódóan.*
  - *M17. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs fejlesztési lehetőségének biztosítása a Tokodi pincék területén, amely a területen évente megrendezett turisztikai rendezvény erősítéséhez kapcsolódik, így annak település életében betöltött értékét erősíti.*
- Művi környezet erősítése

  > A módosítások közül az alábbi elemek kapcsolódik a művi környezet erősítése:
  - *M6/a. A Vásártér fejlesztésének visszavonása, és új általánosabb fejlesztési lehetőség meghatározása, azért tud a művi környezet erősítéséhez hozzájárulni, mivel a 29 hrsz.-ú ingatlan jelenleg foghíjként található a Kossuth Lajos utca frekventált szakaszán. A hatályos tervi elképzelés megvalósulása hosszútávon nem várható, míg konkrét fejlesztési igényhez igazított tervjavaslat rövid időn belül javulást eredményez a művi környezetben.*
  - *M17. A Tokodi pincék területén a 6479 és 6480 hrsz-ú ingatlanok területén évente tartanak rendezvényeket, amely kiszolgálására jelenleg sátras megoldással teremtik meg a szükséges háttér feltételeket. A fejlesztés kapcsán egy, vagy több nívós, alacsony alapterületű épület elhelyezésére kerülne sor, amely a művi környezet megjelenését egyértelműen javítaná. Az új épület, vagy épületek pedig lehetőséget biztosítanak a terület hosszabb távú kihasználtságára is, amely a terület turisztikai potenciálját növeli.*
- Értékek védelme és hasznosítása

  > A módosítások közül az alábbi elem kapcsolódik az értékek védelméhez és hasznosításához:

- *M13/a. Az Ebszőnybányától keletre tervezett bezárt bánya fennmaradt lejárójának hasznosításához kapcsolódó különleges beépítésre szánt rekreációs terület kijelölése a fennmaradt érték védelmét és hasznosítását szolgálja.*

- Fejlesztési területek kijelölése

  > A módosítások közül az alábbi elemek kapcsolódnak a fejlesztési területek kijelöléséhez:
  A kapcsolódó módosításokat két csoportra osztjuk a vizsgált szempontból.
  Új kijelölések:
  - *M3. Dózsa György utca mentén a 2650/1 hrsz.-ú ingatlanon új lakóterületfejlesztés kijelölésére került sor.*
  - *M8. Az Únyi-patak mentén elhelyezkedő 7375 hrsz.-ú ingatlan általános mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterületfejlesztésként kerül kijelölésre.*
  - *M15/b. A 044/2-3 hrsz.-ú ingatlanok területén új különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területfejlesztés lehetősége teremtődik meg.*
  - *M17. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs fejlesztési lehetőségének biztosítása a Tokodi pincék területén.*

  Meglévő kijelölések újragondolása:
  - *Jelen tervmódosítások között számos olyan terület található, ahol a fejlesztést a hatályos terv jelölt ki, amelyek azonban még nem kerültek megvalósításra. Most ezek újragondolásra kerültek részint önkormányzati-, részint lakossági elképzelések alapján, de mindkét esetben a cél a fejlesztés megvalósulásának elősegítése. Ezek a következő módosítások: M1., M2., M4., M6/a-b., M7., M11.*

3. Gazdasági megújulás

- Tudatos erőforrás gazdálkodás

  > A módosítások közül az alábbi elem kapcsolódik a tudatos erőforrás gazdálkodáshoz:
  - *M9. Sashegyi út és iparvasút közötti gazdasági terület egy tömbjében a tervezett tömbfeltáróút törlésre kerül, mivel megvalósítására az érintettek nem tartanak igényt, így a terület fejlesztését korlátozza. A feltáróút törléséhez kapcsolódóan a kereskedelmi, szolgáltató terület beépítési paraméterei is újragondolásra kerültek. A módosítás tehát tudatosan a valós erőforrásokhoz, igényekhez igazította a területfejlesztési lehetőségét.*

- Mezőgazdaság támogatása

  > A módosítások közül az alábbi elemek kapcsolódnak a mezőgazdaság támogatásához:
  - *M13/b. Ebszőnybányától keletre a 0152 hrsz.-ú ingatlan védelmi rendeltetésű erdőterületbe sorolt része is a környező különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területéhez kerül hozzásorolásra, amely a területen jelen lévő mezőgazdasághoz kapcsolódó vállalkozás fejlesztési lehetőségét biztosítja.*
  - *M15/b. A 044/2-3 hrsz.-ú ingatlanok különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek átsorolásra, amely a mezőgazdasághoz kötődő fejlesztési elképzelés lehetőségét támogatja.*
  - *M18. A Tokodi pincék területén a 6739/1-3 hrsz.-ú ingatlanok átsorolása korlátozott használatú általános mezőgazdasági területből a kertes mezőgazdasági területek közé. A területen a hatályos terv elfogadásának időszakában természetvédelmi korlátozás állt fenn. A korlátozási tényező megszűnt, így a mezőgazdasági területeken belüli fejlesztési lehetőség megadható a területnek.*

- Több lábon állás stratégiai támogatása

  > A módosítások közül az alábbi elem kapcsolódik a több lábon állás stratégiai támogatásához:
  - *M13/a. Ebszőnybányától keletre elhelyezkedő 3613/1 és 3613/2 hrsz.-ú ingatlanokon kijelölt területfelhasználások újragondolásra kerültek a tulajdonosi igények alapján. A vállalkozó a több lábon álláshoz kapcsolódóan a terület egy részén új fejlesztési igényt fogalmazott meg a már bezárt bánya fennmaradt lejáró*

hasznosíthatósága céljából. Az érintett terület különleges beépítésre szánt rekreációs területek közé került besorolásra.

- Alkalmazkodó képesség növekedése

> A módosítások közül az alábbi elemek kapcsolódnak az alkalmazkodó képesség növekedéséhez:

- *M9. A Sashegyi út és iparvasút közötti gazdasági terület egy tömbjében a tervezett tömbfeltáróút törlése a valós állapothoz történő igazodást példázza, a terület beépítési paramétereinek újragondolásával együtt, amely a valós igényekhez való alkalmazkodást tükrözi. Az alkalmazkodás lehetővé teszi, hogy viszonylag kevés ráfordítással legyenek megvalósíthatók a fejlesztési elképzelések.*
- *M13/a. Ebszőnybányától keletre elhelyezkedő 3613/1 és 3613/2 hrsz.-ú ingatlanokon kijelölt területfelhasználások újragondolásra kerültek a kialakult állapotokhoz igazodva, amely az alábbiakat jelenti: a különleges beépítésre szánt közműterületen a funkció megszűnt, így a területfelhasználás itt törlésre került; a védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölése a kialakult állapotokhoz került igazításra geodéziai felmérés alapján; az új különleges beépítésre szánt rekreációs területfejlesztés a kialakult terepviszonyokhoz, támfalhoz került hozzáigazításra szintén geodéziai felmérés alapján.*
- *M14. Sashegyi út mellett hrsz. 036/2 ingatlan déli részén kialakult állapotnak megfelelően, geodéziai bemérés alapján különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület került kijelölésre.*
- *M19. A hatályos terven kijelölt zöldterületek (közparkok – Zkp és közkertek – Zkk) egységesen a közkertek (Zkk) közé kerüljenek átsorolásra. A módosításra többek között azért került sor, mert a településen a kijelölt zöldterületek egyike sem felel meg a közparki paraméterek elvárásának.*
- *Ma. Az alaptérképi elemekhez történő igazodások mindegyike az alkalmazkodó képesség növekedését mutatja.*

C/2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

A tájrendezési javaslatok megfogalmazásánál a természetvédelmi értékek és a tájképi értékek védelmére, és az azokból fakadó potenciális lehetőségek kiaknázására tesz javaslatot a terv.

2.1.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A külterületi tájhasználaton csak kis mértékben kíván változtatni a terv. A több részterületekre szóló módosítás kapcsán viszonylag kevés külterületet érintő módosítást eszközölt a terv, amelyek részint a valós tájhasználathoz történő igazodást szolgálják:
A zárójelben felsorolásra kerülő módosítások vagy nem járnak területfelhasználási változással, vagy kis területű változtatást generálnak, így tájhasználatra, tájszerkezetre gyakorolt hatását elhanyagolhatónak tekinti a terv, így elemzésükre nem kerít sort (Ma1-9., M2., M4., M5., M6/b., M9., M10., M11., M12., M14., M15/a., M19., M20.)

M1. Üveggyári lakóterületfejlesztés újragondolása a 10 sz. főút mentén, földhivatali alapadatokhoz való igazodáshoz köthető. Területfelhasználási változtatás részint beépítésre szánt területek közti váltást jelent, részint pedig új beépítésre szánt területek kijelölését keskeny sávokban zöldterületből és védelmi rendeltetésű erdőterületből.
> A beépítésre szánt területek közötti váltás nincsen hatással a tájhasználatra. A keskeny sávokban történő új beépítésre szánt terület kijelölés, amely közvetlenül kapcsolódik az eddigi kijelölésekhez elhanyagolható hatást eredményez a tájra.

- M3. Dózsa György utca mentén a 2650/1 hrsz.-ú ingatlanon új lakóterületfejlesztés kijelölése történik. A kijelölésre zöldterületből kerül sor.
  > Az új beépítésre szánt terület kijelölése nagyságrendje okán, belterületen belül való elhelyezkedése és már kijelölt lakóterületfejlesztéshez való közvetlen kapcsolódása miatt, a tájhasználatra elhanyagolható hatást eredményez, többek között azért is, mert a belterület belseje irányában növekedik meg a lakóterület fejlesztés területe.
- M6/a. Tervezett Vásártér területének átsorolása településközpont területek közé.
  > A beépítésre szánt területek közötti váltás nincsen hatással a tájhasználatra, hiszen a hatályos terv közel azonos tájhasználati beavatkozást jelentett. A kijelölés egyebekben beépítésre szánt területek övezik.
- M7. Üveggyári lakótelep melletti kisvárosias lakóterület fejlesztés helyett nagyvárosias garázsterület kerül kijelölésre.
  > A túlnyomó többségben beépítésre szánt területek közötti váltás nincsen hatással a tájhasználatra, hiszen a hatályos terv közel azonos tájhasználati beavatkozást jelentett.
- M8. Az Únyi-patak mentén elhelyezkedő 7375 hrsz.-ú ingatlan általános mezőgazdasági területből javarészt kertvárosias lakóterületek közé kerül átsorolása, kisebb részt az Únyi-patak mentén korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe, illetve valós használat szerint geodéziai bemérés alapján vízgazdálkodási területbe.
  > A valós használat szerinti vízgazdálkodási területbe történő besorolás, és az Únyi-patak melletti védő jellegű korlátozott mezőgazdasági területbe történő átsorolás a tájhasználat szempontjából kedvező, de léptéke csekély. Az új beépítésre szánt terület kijelölése léptéke és közvetlenül lakóterülethez való kapcsolódása okán csekély hatást eredményez a tájra.
- M13/a. Ebszőnybányától keletre elhelyezkedő 3613/1 és 3613/2 hrsz.-ú ingatlanokon kijelölt területfelhasználások újragondolása részint beépítésre szánt területek közötti váltást jelent. Egyebekben kisebb szinte elhanyagolható léptékben védelmi rendeltetésű erdőterület megszűnését és új beépítésre szánt terület kijelölését; illetve nagyobb részben új védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölését megszűnő beépítésre szánt területből. A módosítás a valósághoz és az adottságokhoz, lehetőségekhez való igazodást jelenti.
  > A beépítésre szánt területek közötti váltás nincsen hatással a tájhasználatra, hiszen a hatályos terv közel azonos tájhasználati beavatkozást jelentett. A védelmi rendeltetésű erdőterülethez kapcsolódó módosulások, mivel jelentősebb új kijelölésre kerül sor, így a tájhasználatra való

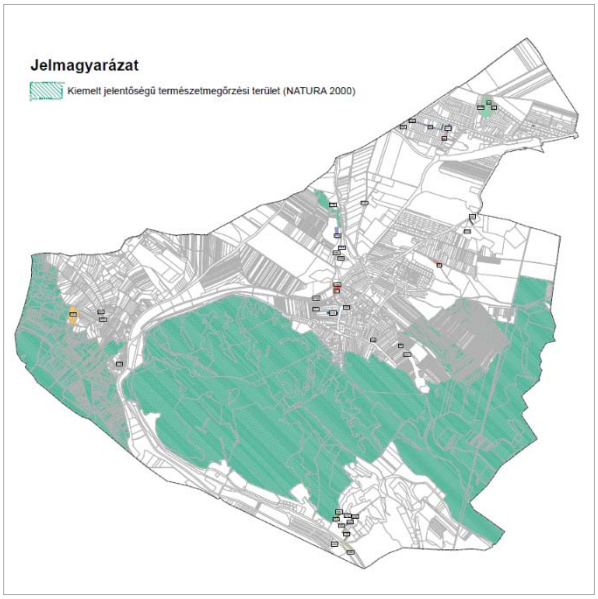
hatás szempontjából kedvező, de léptéke okán mégis inkább elhanyagolható, amelyhez hozzájárul az is, hogy együtt kell vizsgálni a M13/b. módosítással.

- M13/b. A különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területhez kapcsolódó védelmi rendeltetésű erdőterület megszüntetése, áthelyezése az M13/a. módosítás területére, helyén különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése.
  > Tájhasználat szempontjából a beépítésre nem szánt területek közötti váltás csekély léptékűnek mondható. A védelmi rendeltetésű terület a részmódosítás területén megszüntetésre kerül, ugyanakkor az M13/a. módosítás területén pótlására kerül sor.
  A két részmódosítás hatása a tájra összességében elhanyagolhatónak mondható.
- M15/b. A 044/2-3 hrsz.-ú ingatlanok különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek átsorolásra kertes mezőgazdasági területből.
  > Tájhasználat szempontjából a beépítésre nem szánt területek közötti váltás csekély léptékűnek mondható, részint nagyságrendje okán, részint csekély sűrűség növekedésének következményeként. Nem elhanyagolható szempont, hogy szinte közvetlenül kapcsolódik a már beépítésre szánt területekhez.
- M16. A 5940/1 hrsz.-ú ingatlanon jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület bővítési lehetőségének biztosítása a közvetlenül kapcsolódó védelmi rendeltetésű erdőterületből.
  > Az új beépítésre szánt terület kijelölésének hatása a tájra csekély mértékűnek mondható, részint a nagyságrendje okán, részint a már beépített területekhez történő közvetlen kapcsolódása miatt.
- M17. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs fejlesztési lehetőségének biztosítása a tokodi pincék területén kertes mezőgazdasági területből.
  > Tájhasználat szempontjából a beépítésre nem szánt területek közötti váltás csekély léptékűnek mondható, részint nagyságrendje okán, részint csekély sűrűség növekedésének következményeként.
- M18. A Tokodi pincék területén a 6739/1-3 hrsz.-ú ingatlanok átsorolása korlátozott használatú általános mezőgazdasági területből a kertes mezőgazdasági területek közé. Az átsorolásra azért kerülhetett sor, mivel a hatályos terven fennálló természetvédelmi korlátozás megszűnt, így környezetével azonos besorolásba került a terület.
  > A beépítésre nem szánt területek közötti váltás csekély mértékűnek mondható. A terület korlátozása a továbbiakban nem indokolható. A terület környezetével azonos beépülése a tájhasználathoz illeszkedést eredményez.
- Mt. Az Üveggyári településrészen található lakótelephez kapcsolódó tömbtelek (hrsz.: 611/60) nagyvárosias lakótelep területből a zöldterületek – közkertek közé kerül átsorolásra a térségi tervi megfeleltetés kapcsán.
  > A beépítésre szánt területből a beépítésre nem szánt területek közé történő átsorolás tájhasználat szempontjából kedvezőnek mondható. Kedvezőnek mondható az a megoldás is, hogy nem szétszórtan apró foltokban került sor a zöldterület pótlásra, amely elhanyagolható hatást eredményezett volna.

2.1.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

A település természetvédelmi érintettsége átlagosnak tekinthető. A települést a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által megküldött adatszolgáltatás (2021.01.11.) alapján vizsgáltuk, mellyel párhuzamosan bemutatásra kerül a módosítások érintettsége is. A vizsgálatok elvégzésénél a DINPI/5630-2/2020. ügyiratszámú véleménye is figyelembe vételre került.
Az alábbiakban azok a területek kerülnek bemutatásra, amelyeknél a természetvédelmi elemek befolyásoló tényezővel bírtak:

Natura 2000 területek érintettsége:



Az adatszolgáltatás alapján a település területét az alábbi Natura 2000 terület érinti:
- HUDI20018 Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület – Északi-Gerecse

Területfelhasználási változások szempontjából a Natura 2000 területek érintettnek tekinthetők. Az érintettség területén új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

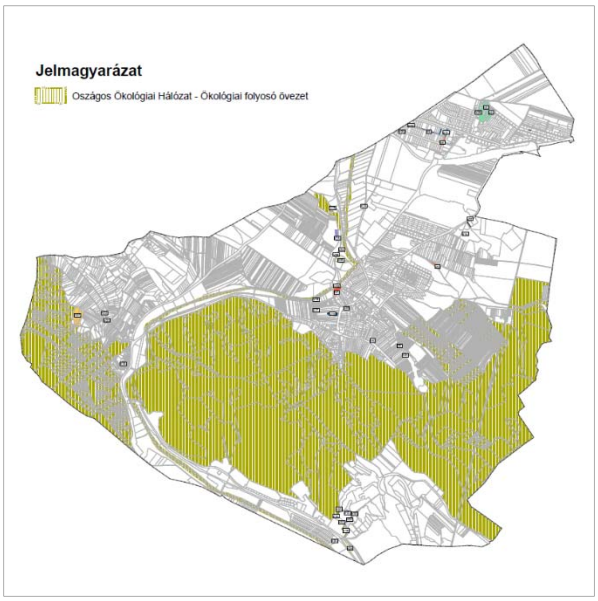
Forrás: TSZT változások Natura 2000 érintettsége

Megállapítandó, hogy a területfelhasználási változások közül egy apró szinte elhanyagolható terület tekinthető érintettnek a Hegyes-kő környékén, amely alaptérképi változásból fakad, és korlátozott használatú általános mezőgazdasági területből védelmi rendeltetésű erdőterületbe történő átsorolást jelent. (Ma1.)

Natura 2000 területek > Az érintett természetvédelmi elem védelme biztosított.

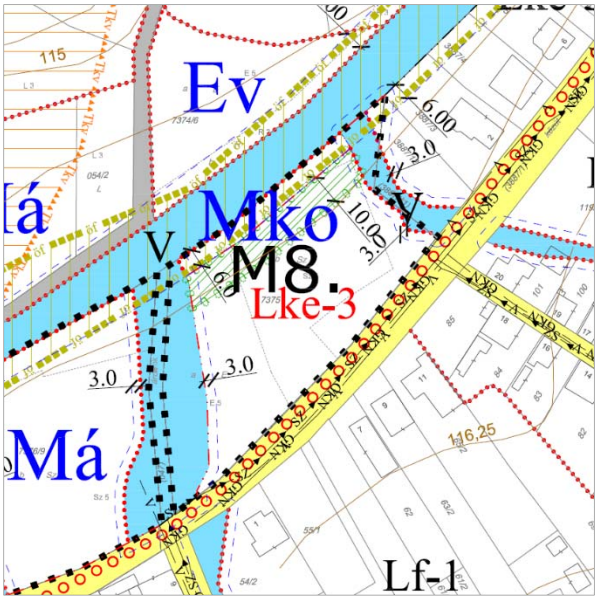
Országos ökológia hálózat ökológiai folyosó területének érintettsége:

Tokod nagyközség területét az ökológiai hálózat elemei közül kizárólag az ökológiai folyosó területe érinti.



Az ökológiai folyosó terület övezetében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
Ökológiai folyosó területét érintő egyéb változtatások a következők:
- Általános mezőgazdasági-, illetve korlátozott használatú általános mezőgazdasági területből történő átsorolás vízgazdálkodási területbe az Únyi-patak mentén (M5., M8. és M13/b.) > valós állapotokhoz való illeszkedés.
- Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területből védelmi rendeltetésű erdőterületbe történő átsorolás a Hegyes-kő környékén (Ma1.) > alaptérképi változáshoz történő illeszkedés.

Forrás: TSZT változások országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó érintettsége

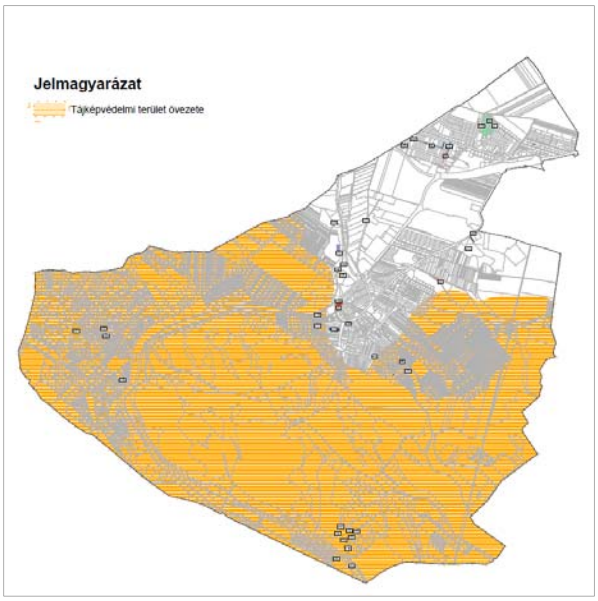


- Illetve általános mezőgazdasági területből történő átsorolás korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe a lakóterület fejlesztéshez kötődően az Únyi-patak mentén 6 m szélességben, amelynek célja az ökológiai folyosó védelmének fenntartása (M8.). Jelen módosításhoz kötődően az Únyi-patak irányában a lakóterület fejlesztés területén további 10 m beültetési kötelezettség került előírásra, amely szintén az ökológiai hálózat védelmét szolgálja a fejlesztési lehetőség megteremtése mellett.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat (M8.)

Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó terület > Az érintett természetvédelmi elem védelme biztosított.

Tájképvédelmi terület övezete



A tájképvédelmi terület övezete a település déli szélesebb sávját érinti, és csekély mértékben a belterületre is rányúlik.
A tájképvédelmi terület övezetében új beépítésre szánt terület csak két módosítás tekintetében került kijelölésre.
M11. módosítás kapcsán védelmi rendeltetésű erdőterületből egy keskeny sáv falusias lakóterület.
M13/a. módosítás kapcsán szintén védelmi rendeltetésű erdőterületből egy csekély kiterjedésű kereskedelmi, szolgáltató terület.
Mindkét új kijelölés a területek újragondolásához kötődik, így tájképvédelem szempontjából nem eredményeznek új hatást.

Forrás: TSZT változások Tájképvédelmi terület övezet érintettsége

A tájképvédelmi terület övezetében egyéb területfelhasználási változtatásokra is sor került, amelyek a következő módosítások kapcsán kerültek végrehajtásra:

Beépítésre szánt területek közötti váltás:

- Ma6. Lakóterületi területfelhasználások közötti váltás, amely alaptérképi változás következménye.
- M13/a. Különleges beépítésre szánt közműterületből történő átsorolás kereskedelmi, szolgáltató területbe, mivel a bányászathoz kapcsolódó közműfunkció megszűnt.
- M13/a. Kereskedelmi, szolgáltató területből történő átsorolás különleges beépítésre szánt rekreációs területté, amely turisztikai fejlesztés lehetőségének megteremtését szolgálja.

Beépítésre nem szánt terület kijelölés:

- Ma1. A Hegyes-kő környékén, alaptérképi változásból fakadóan kerül sor korlátozott használatú általános mezőgazdasági területből védelmi rendeltetésű erdőterületbe történő átsorolásra.
- Ma2., M5., M6/b., M8. és M13/b. Különböző típusú területhasználatokból vízgazdálkodási területbe történő átsorolás a földhivatali állapotoknak, illetve geodéziai beméréseknek megfelelően.
- Ma4. Egymás mellett elhelyezkedő különleges beépítésre nem szánt területek közötti váltás, amely a tervezett telekhatár nem pontos helyen történő megvalósításából keletkezett.
- M11. Erdőterület kijelölése falusias lakóterületből, amely a kapcsolódó hatályos tervi lakóterületfejlesztés újragondolásából adódik.
- M13/a. Védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölése kereskedelmi, szolgáltató területből és különleges beépítésre szánt közműterületből a kapcsolódó terület újragondolása nyomán, amely jelen esetben a valós használatot tükrözi.
- M13/b. Védelmi rendeltetésű erdőterület átsorolása különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területté. A védelmi rendeltetésű erdőterület pótlásra kerül a közelben, a tájképvédelmi terület övezetében, az M13/a. módosítás területén.
- M17. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs fejlesztési lehetőség biztosítása a Tokodi pincék területén kertes mezőgazdasági területből, amely turisztikai pályázathoz kötődő fejlesztést takar.
- M18. A Tokodi pincék területén a 6739/1-3 hrsz.-ú ingatlanok átsorolása korlátozott használatú általános mezőgazdasági területből a kertes mezőgazdasági területek közé. Az átsorolásra azért kerülhetett sor, mivel a hatályos terven fennálló természetvédelmi korlátozás megszűnt, így környezetével azonos besorolásba került a terület.

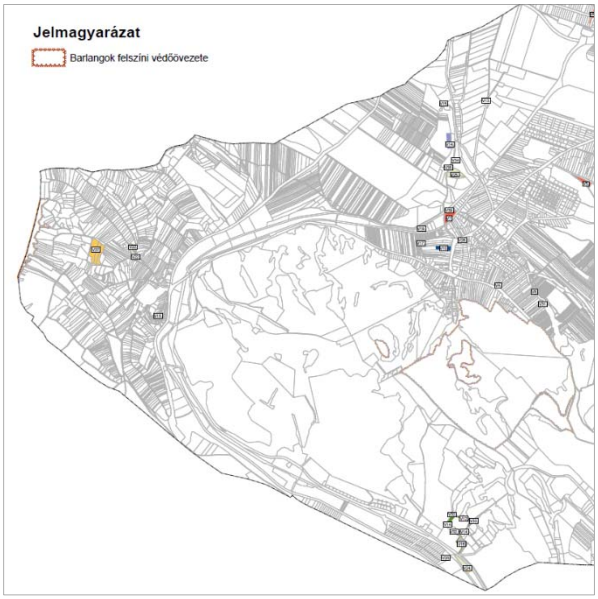
Tájképvédelmi terület övezete > Az érintett természetvédelmi elem védelme biztosított.

Ex lege védett földvár

A településen egy helyen található Ex lege védett földvár két eleme a Dank-hegy zártkert területétől délre esően. A területfelhasználási változtatások az érintettségtől távol esnek. Egyebekben a korai bronzkorból származó földvárak kettős sáncai gazdasági rendeltetésű erdőterület területén találhatók.

Ex lege védett földvár > Az érintett természetvédelmi elem védelme biztosított.

Barlangok felszíni védőövezete



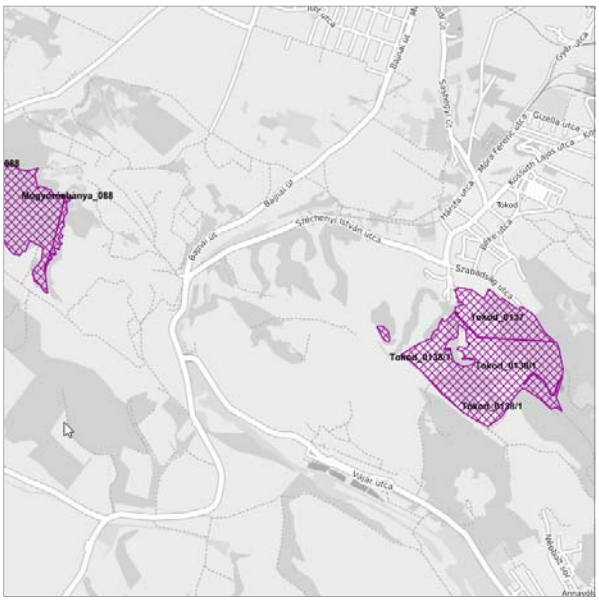
A barlangok felszíni védőövezete a településen két helyen kerültek kijelölésre:

- a belterülettől délre a Hegyes-kő keleti oldalán, illetve
- a Tokodi pincék területén a közigazgatási határ mellett a Mógyorósbányán található Kőszíklától keletre esően.

A barlangok felszíni védőövezetének területén új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor, sőt semmilyen területfelhasználási változással nem érintett.

Barlangok felszíni védőövezete > Az érintett természetvédelmi elem védelme biztosított.

Forrás: TSZT változások Barlangok felszíni védőövezet érintettsége



A barlangok védőövezet kijelölésénél *a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendeletben felsorolt ingatlanok kerültek feltüntetésre (hrsz.: 0132/16; 0137; 0138/1; 6711), annak figyelembevételével, hogy néhány ingatlan a kijelölés óta megosztásra került. A 138/1 hrsz.-ú ingatlan került felosztásra, de jól beazonosítható módon a lehatárolás a következő ingatlanok területére terjed ki: 0138/7, 0138/8, 0138/9, 0138/10, 0138/11 és 0138/12 hrsz.

Forrás: Barlangok védőövezete (TIR)

Egyedi tájérték

A DINPI adatszolgáltatásában megállapításra kerül, hogy az egyedi tájértékek Tokod település közigazgatási területére nem kerültek kataszterrel kijelölésre.

2.1.3. TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

Az adatszolgáltatásnak megfelelően a tájképvédelmi terület övezete feltüntetésre került a tervlapokon.

A tájképvédelmi terület övezetre – a jogszabályi állapotokkal összhangban – a településképi rendelet fogalmaz meg előírásokat.

A részterületekre szóló módosítás kapcsán csak néhány olyan konkrét elhatározás született, amely elősegíti a település környezetében a tájképben betöltött szerepét, viszont minden módosítási elhatározás esetén a tájképre gyakorolt hatás mérlegelésre került, amelyekből a lényegesebbek itt röviden bemutatásra kerülnek:

- Az újragondolt fejlesztéseknél (M1., M2., M4., M6/b., M11.) a módosítások kapcsán a terület tájképben betöltött szerepe lényegesen nem változott.
- M6/a. A Vásártér fejlesztést, településközpont terület fejlesztés váltja fel. Az új fejlesztéshez kapcsolódó előírások úgy kerültek megfogalmazásra, hogy a környezetéhez illeszkedő módon jöjjön létre a beépítés, amely a megvalósulásával a jelenlegi foghíj megszűnését eredményezi, ezáltal kedvező a tájképre gyakorolt hatása.
- M7. Üveggyári lakótelep melletti kisvárosias lakóterület fejlesztés helyett nagyvárosias garázsterület kijelölésére tesz javaslatot a terv. A területfelhasználási változtatás nem eredményez jelentősebb változást a terület tájképben betöltött szerepében.
- M8. Az Únyi-patak mentén elhelyezkedő 7375 hrsz.-ú ingatlan általános mezőgazdasági területből javarészt kertvárosias lakóterületek közé kerül átsorolásra. A kijelölésre már kialakult lakóterületek mellett kerül sor. Az Únyi-patak irányában a lakóterületfejlesztés mellett egy korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület kerül fenntartásra, illetve a lakóterületen belül egy 10 m széles beültetési kötelezettség, amely a terület tájképben betöltött szerepét is oldja.
- M13/a. Ebszőnybányától keletre a 3613/1 és 3613/2 hrsz.-ú ingatlanokon kijelölt területfelhasználások újragondolása nem eredményez jelentősebb változást a tájképben betöltött szerepében, mivel javarészt a már kijelölt funkciók átcsoportosításáról beszélhetünk, illetve a különleges beépítésre szánt rekreációs terület vállalkozó által eltervezett funkciója a volt bányaművelés bemutatásához kapcsolódó turisztikai beruházást takar, ezért is támogatott jelen környezetben.

- M13/b. Védelmi rendeltetésű erdőterület folt átsorolása a környezetében már kijelölt különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területhez. A kis léptékű erdőfolt (tervezett) visszavonása nem eredményez a tájképben jelentős hatást. Egyebekben egységes fejlesztés megvalósítását teszi lehetővé.
- M15/b. A 044/2-3 hrsz.-ú ingatlanok különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe történő átsorolása kertes mezőgazdasági területből a tájra viszonylag kevés hatást gyakorol, mivel majdnem közvetlenül beépítésre szánt területekhez kapcsolódik.
- M16. A 5940/1 hrsz.-ú ingatlanon jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület bővítési lehetőségének biztosítja a módosítás, védelmi rendeltetésű erdőterületből történő átsorolással, amely a tájképre csekély hatást gyakorol, mivel közvetlenül beépítésre szánt területekhez kapcsolódik.
- M17. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs fejlesztési lehetőség biztosítása a Tokodi pincék területén kertes mezőgazdasági területből. A területen már jelenleg is rendezvényeket tartanak, amelyek kiszolgálására időszakosan sátrakat állítanak, amelyek tájképben betöltött szerepe nem túl kedvező. A fejlesztés kapcsán a területen viszonylag kis alapterületű nívós épületek fogják ezentúl biztosítani a rendezvény megtartásának lehetőségét, amely a terület tájképben betöltött szerepét javítja.

2.1.4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A biológiai aktivitásérték számítást *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése alapján az alátámasztó munkarészben kell szerepeltetni.
Az Eljr. 4. melléklete ugyanakkor a Településszerkezeti Terv tartalmi követelményei között szerepelteti „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” pontot.
Fentiek okán a számítás mind az alátámasztó munkarészben, mind a határozat mellékletében szerepel.

A terület biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása során a változtatás előtti biológiai aktivitásérték megállapításához – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (7) bekezdés c) pontja alapján – a hatályos településrendezési eszközben szereplő területfelhasználási egység besorolásának megfelelő értéket vettük alapul.

Területfelhasználás	Hatályos állapot 101/2013. (IX. 9.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv alapján		
	Terület (ha)	BAÉ-mutató	BAÉ érték
Ln-ltp	2,38	0,6	1,43
Ln-g	0,40	0,6	0,24
Lk	4,94	1,2	5,93
Lke	99,32	2,7	268,17
Lf	61,20	2,4	146,88
Vt	10,80	0,5	5,40
Gksz	84,77	0,4	33,91
Gip	33,05	0,4	13,22
K-Sp	2,77	3,0	8,31
K-T	6,37	3,0	19,10
K-Id	2,12	1,5	3,18
K-Pi	9,76	1,5	14,64
K-Vá	0,38	1,5	0,56
K-Cp	8,77	1,5	13,16
K-Km	0,75	1,5	1,12
K-Rp	10,32	1,5	15,48
K-Ke	0,23	1,5	0,35
KÖu*	26,29	0,5	13,15

KÖu**	2,02	0,6	1,21
KÖk	11,68	0,6	7,01
Z (Zkp, Zkk)	5,05	6,0	30,33
Ev	292,66	9,0	2633,92
Eg	106,15	9,0	955,32
Mk	187,91	5,0	939,57
Má	156,90	3,7	580,54
Mko	337,94	3,7	1250,37
V	17,44	7,0	122,07
Kb-Re	1,31	3,2	4,20
Kb-Lo	3,67	3,2	11,74
Kb-Mü	2,84	3,2	9,10
Kb-Ke	0,76	3,2	2,44
Összesen	**1490,95**		**7112,04**

* *országos főút*

** *országos mellékút, gyűjtőút*

A változtatás utáni érték megállapításához ugyancsak a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. mellékletének 1. táblázatában szereplő, az egyes területfelhasználási egységekre megadott biológiai aktivitásérték mutatóval számoltunk. **Sem arányosítást, sem differenciált számítást nem alkalmaztunk.**

Területfelhasználás	**Tervezett állapot …/2022. (… . … .) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv alapján**		
	Terület (ha)	**BAÉ-mutató**	**BAÉ érték**
Ln-ltp	0,53	0,6	0,32
Ln-g	0,53	0,6	0,32
Lk	4,85	1,2	5,82
Lke	99,77	2,7	269,39
Lf	61,29	2,4	147,09
Vt	11,74	0,5	5,87
Gksz	84,81	0,4	33,92
Gip	33,01	0,4	13,20
K-Sp	2,77	3,0	8,31
K-T	6,37	3,0	19,10
K-Id	2,14	1,5	3,21
K-Pi	9,71	1,5	14,56
K-Cp	8,77	1,5	13,16
K-Km	0,42	1,5	0,63
K-Rp	10,32	1,5	15,48
K-Ke	0,23	1,5	0,35
K-Re	0,42	1,5	0,62
KÖu*	26,33	0,5	13,16
KÖu**	2,02	0,6	1,21
KÖk	11,68	0,6	7,01
Z (Zkk)	6,58	6,0	39,47
Ev	291,62	9,0	2624,55
Eg	106,15	9,0	955,32
Mk	188,10	5,0	940,48
Má	156,28	3,7	578,25
Mko	336,56	3,7	1245,26
V	17,80	7,0	124,59

Kb-Re	1,76	3,2	5,65
Kb-Lo	3,66	3,2	11,73
Kb-Mü	3,98	3,2	12,72
Kb-Ke	0,76	3,2	2,44
Összesen	**1490,95**		**7113,20**

* *országos főút*
** *országos mellékút, gyűjtőút*

7113,20 BAÉ > 7112,04 BAÉ

A változtatás utáni számított **BAÉ emelkedett** a változtatás előtti értékhez képest, így **a tervmódosítás az Étv. vonatkozó előírását betartja**.

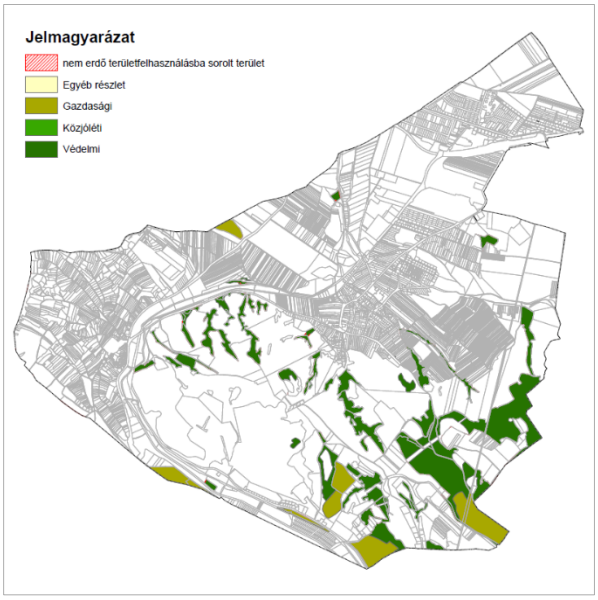
7113,20 – 7112,04 = 1,16

A biológiai aktivitásérték számítás nyomán 1,16 pont növekmény kerül rögzítésre, a településszerkezeti terv későbbi módosítása során történő felhasználhatóság szándékával.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

(zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)

A település zöldfelületi rendszere összességében jónak mondható, hiszen külterületén magas a mezőgazdasági területek aránya, belterületet szinte minden irányból körbe veszi. A külterület fennmaradó javarészét az erdőterületek alkotják, amelyek túlnyomó többségben a belterülettől délre helyezkednek el. Így összességében a külterület java része a zöldfelületi rendszer részét képezi, amelyben elszórtan kisebb-nagyobb felülettel találhatók egyéb területhasználatok. Ezen egyéb területhasználatokat javarészt különböző típusú tervezett vagy meglévő különleges területek alkotják. Belterületén néhány foltban találhatók erdőterület kijelölések, amelyek javarészt tervezett állapotot takarnak. Ehhez kapcsolódnak kijelölt zöldterületei, amelyek részben meglévő, részben tervezett állapotot takarnak, melyek arány a hatályos terven megfelelő, de fejlesztése javasolt.



A 2013.-ben elfogadásra került felülvizsgálat kapcsán mind az erdőterületek, mind a mezőgazdasági területek rendezésre kerültek az akkor szükséges mértékben. Az erdőtervezett erdőknek történő megfeleltetés is megtörtént, amely abból is látszik, hogy jelen tervi megfeleltetés kapcsán az erdőtervezett erdőknek történő megfeleltetés igen magas arányt mutat (99,93 %), amely nem mostani kijelöléseknek köszönhető.

Forrás: Erdőtervezett erdőterületeknek történő megfeleltetés

Jelen módosítás kapcsán a határozat 5. mellékletében az erdőgazdálkodási térségnek történő megfeleltetés megtörtént.



Az erdőtervi erdőterületek közül, a nem erdő területfelhasználásba sorolt területek (elhanyagolva a pontatlanságokat) egy területhez köthetők a Sashegyi út mentén.
Hatályos terv alapján a Sashegyi út szélesítésének területe került egyéb területfelhasználásba.
Míg jelen módosítás kapcsán, az M14. módosításhoz kapcsolódóan a geodéziailag bemért valós használat szerint került átsorolásra különleges beépítésre szánt idegenforgalmi területbe a meghatározott rész.
Megjegyzendő, hogy a mobilos erdőtérkép (https://erdoterkep.nebih.gov.hu/) alapján az erdőtervezett erdő kijelölés már nem áll fenn.
Forrás: Erdőtervezett erdő egyéb területfelhasználásban

Néhány módosítás esetében sor került védelmi rendeltetésű erdőterület megszüntetésére, vagy átcsoportosítására, amelyek a következők:

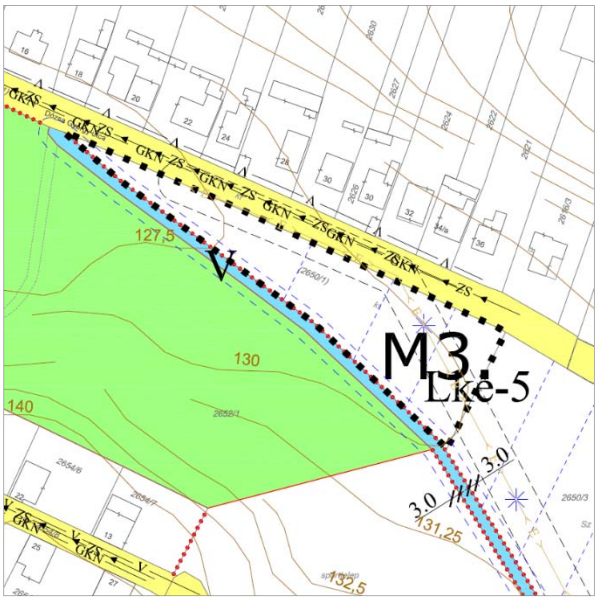
- M1. Üveggyári lakóterületfejlesztés újragondolása a 10 sz. főút mentén. A hatályos terven a kertvárosias lakó- és településközpont terület fejlesztést déli és keleti irányban az eltérő funkcióktól 25-25 m széles védelmi rendeltetésű erdő választotta el. A tervmódosítás kapcsán figyelembe vételre kerültek a kialakult földhivatali állapotok és a terület feltárását a továbbiakban a 3497/69 hrsz.-ú földhivatalilag út fogja szolgálni keleti irányban is, és az egyéb ingatlanok érintettsége megszűnik. Ennek következtében a kelet felől kijelölhető elválasztó véderdősáv lecsökkentésre kerül úgy, hogy az út céljára előírt 12 m kerül kijelölésre és csak a fennmaradó sáv kerül megtartásra védelmi rendeltetésű erdőterületként. Ez a sáv ugyan nem túl széles, de az elválasztást az úttal együtt biztosítani tudja, egyebekben a szélső telkek nem kerülnek útként felhasználásra, így a fejlesztés kártalanítás nélkül megvalósítható.
- M11. Az Arany János utca folytatásában tervezett lakóterületfejlesztéshez kapcsolódó tömbbelső feltáró út nyomvonalának módosítása kapcsán védelmi rendeltetésű erdőterület megszüntetésére és kijelölésére is sor kerül. A véderdő megszüntetés mértéke nagyobb, azonban a terület szomszédságában, külterületen jelentős erőterületek találhatók, amelyek nem igénylik az elválasztás jellegét. Egyebekben a megszüntetett erdőterületek nem részei az erdőtervezett erdők területének.
- Ma3., M13/a. és M16. módosítások területén különböző szempontok alapján kerül véderdő átsorolásra kereskedelmi, szolgáltató területté. Egyik esetben sem merül fel az erdőtervezett erdőkkel való érintettség.
    - Ma3. A Kienle + Spiess Hungary Kft. telephelyével szemben a 0203/12 hrsz.-ú ingatlanon a hatályos terven jelölt tervezett belterületi határ egy épületen keresztül halad, az épület egy része a kijelölt erdőterületen van. A módosítás során ez javításra került, így védelmi rendeltetésű erdőterület kerül megszüntetésre az anomália feloldása kapcsán.
    - M13/a. Ebszőnybánya keleti felén a 3613/1-2 hrsz.-ú ingatlanok kapcsán a kijelölt területfelhasználások átgondolásra kerültek. A védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölése a valósághoz került igazításra, így kisebb megszüntetésre is sor került.
    - M16. A 5940/1 hrsz.-ú ingatlanon jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület bővítésére a szomszédos 0940/2 hrsz.-ú ingatlanon került sor, így a bővítés mértékéig a környező erdőterület csökkentésre került.
- M14. Az egyetlen olyan módosítás, amely erdőtervezett erdőterület igénybevétele mellett került átsorolásra erdőterületből, azonban a módosítás a valós használatot

tükrözi, amely már régóta fenn áll. Az átsorolás a különleges beépítésre szánt idegenforgalmi területek közé történik.

- M13/b. Ebszőnybánya keleti felén, az összekötőúttól délre elhelyezkedően, a közigazgatási határ mentén, a különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület mellett egy foltban a hatályos terv védelmi rendeltetésű erdőterületet jelöl, amely átsorolás került a különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területek közé. A pótlásra az M13/a. módosítás területen kerül sor.

Új erdőterület kijelölésére is sor került néhány módosítás kapcsán, amelyek mindegyike védelmi rendeltetésű:

- Ma1. Elhanyagolható léptékben, de védelmi rendeltetésű erdőterület kerül kijelölésre korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek közül a Hegyes-kő környezetében kialakításra kerülő előzetes földrészletekhez képesti módosítás nyomán.
- M13/a. Ebszőnybánya keleti felén a 3613/1-2 hrsz.-ú ingatlanok kapcsán a kijelölt területfelhasználások átgondolásra kerültek. A védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölése a valósághoz került igazításra, így jelentős többlet erdőterület került kijelölésre kereskedelmi, szolgáltató területből és különleges beépítésre nem szánt közműterületből.
- M15/a. A 044/2-3 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez kapcsolódóan a terület megközelítését biztosító külterületi út rendezése is megtörtént, amely kapcsán csekély mennyiségben védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölésre került a tervezett telekállapotok következtében. Az átsorolásra mezőgazdasági területekből kerül sor.

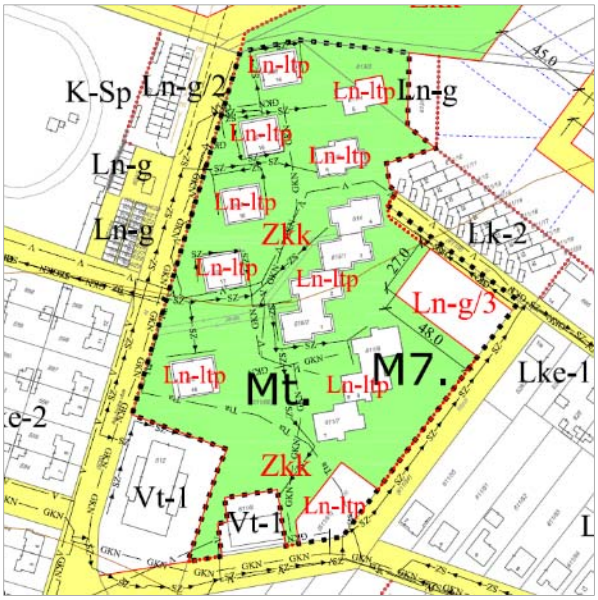


Egy módosítás esetében került sor zöldterület megszüntetésére (M3.). A Dózsa György utca mentén a 2650/1 hrsz.-ú ingatlanon új kertvárosias lakóterületfejlesztés kerül kijelölésre a hatályos tervi közpark kijelölés helyett. Az ingatlan az Önkormányzat tulajdonában található. A lakóterület fejlesztés a keletről szomszédos hatályos tervi lakóterületfejlesztés bővítése, azzal azonos beépítési paraméterekkel.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat

Új zöldterület – közkert kijelölésére két módosítás kapcsán kerül sor, melyek a következők:

- M1. Üveggyári lakóterületfejlesztés újragondolása nyomán két apróbb kijelölésre kerül sor az egyik a szabályozási tervi szinten is megjelenik, mivel egy belső feltáróút megszüntetésre kerül így a terület nyugati szélén jelölt zöldterületi sávszakaszok egyesülnek, a másik csak településszerkezeti szinten jelenik meg a feltáró utak környezetükbe történő besorolása kapcsán.



Mt. A területrendezési tervvel való összhang megteremtéséhez kapcsolódóan, az új beépítésre szánt területekhez kötődően új zöldterület kijelölése vált szükségessé. Az Önkormányzat ehhez kapcsolódóan az Üveggyári településrészen található lakótelep 611/60 hrsz.-ú lakótelepi tömbtelkének javarészét nagyvárosias lakótelep területből a zöldterületek – közkertek közé sorolja át, így a jogszabályi kötelezettségének eleget tesz. Egyebekben a terület a valóságban zöldfelületként működik, így az elvárásoknak megfelel.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat

Mezőgazdasági területek megszüntetésére néhány módosítás kapcsán került sor, amelyek az alábbiak:

- Ma1. Elhanyagolható léptékben, de védelmi rendeltetésű erdőterület kerül kijelölésre korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek közül a Hegyes-kő környezetében kialakításra kerülő előzetes földrészletekhez képesti módosítás nyomán.
- M5. Únyi-patak mentén a 7376/9 hrsz.-ú ingatlanon keresztül vezető vízfolyás geodéziai bemérés alapján a vízgazdálkodási területbe kerül átsorolásra.
- M8. Az Únyi-patak mentén elhelyezkedő 7375 hrsz.-ú ingatlan általános mezőgazdasági területből javarészt kertvárosias lakóterületek közé kerül átsorolásra. A fejlesztésre meglévő lakóterületek szomszédságában kerül sor. Egyebekben a módosítás kapcsán nem mezőgazdasági átsorolásra a szomszédos 3887/11 hrsz.-ú árok valós folytatásaként, geodéziai bemérés alapján vízgazdálkodási terület kijelölésére is sor kerül, illetve a telek nyugat szélén geodéziabemérés alapján a 047 árok területének szélesítése szintén geodéziai bemérés alapján.
- M13/b. Ebszőnybánya keleti felén, az összekötőúttól délre elhelyezkedően, a közigazgatási határ mentén, a különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület rendezése kapcsán, pontosításként a 0150/1 hrsz.-ú ingatlan nyugati részén korlátozott használatú általános mezőgazdasági területből vízgazdálkodási területbe történő átsorolásra került sor, amely valós használatot takar.
- M15. A 044/2-3 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez kapcsolódóan mezőgazdasági területek kerülnek megszüntetésre, részint a fejlesztési elképzeléshez kapcsolódóan, részint az oda vezető külterületi út rendezéséhez kötődően.
- M17. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs fejlesztési lehetőség biztosítása a Tokodi pincék területén (hrsz.: 6479 és 6480). A módosítás kapcsán kertes mezőgazdasági terület kerül megszüntetésre. Az ingatlanok az Önkormányzat tulajdonát képezik, és jelenleg is a tervezett funkcióhoz kapcsolódóan használtak.

Néhány esetben mezőgazdasági területek közötti váltásra kerül sor, itt csak a módosítások száma kerül felsorolásra: M8., M15/a., M18.

Új mezőgazdasági terület kijelölésére jelen módosítások kapcsán nem került sor.

Természetközeli terület sem a hatályos terven, sem a módosítás kapcsán nem szerepel Tokod közigazgatási területén.

2.2.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEINEK FEJLESZTÉSI JAVASLATAI

Belterület:

Belterületen a zöldfelületi rendszerbe viszonylag kevés helyen nyúl hozzá jelen módosítás:

- Egy módosítás esetében került sor zöldterület megszüntetésére (M3.). A Dózsa György utca mentén a 2650/1 hrsz.-ú ingatlanon új kertvárosias lakóterületfejlesztés kerül kijelölésre a hatályos tervi közpark kijelölés helyett.
- Két helyen kerül sor zöldterület közkert (Zkk) kijelölésére:
  - M1. Üveggyári lakóterületfejlesztés újragondolása nyomán két apróbb kijelölés a terület nyugati szélén, amely a hatályos terven jelölt zöldterületi sáv összekötését eredményezi.
  - Mt. A területrendezési tervvel való összhang megteremtéséhez kapcsolódóan. Az Üveggyári településrészen található lakótelep 611/60 hrsz.-ú lakótelepi tömbtelkének javarészét nagyvárosias lakótelep területből a zöldterületek – közkertek közé sorolja át.
- Védelmi rendeltetésű erdőterület megszüntetésére az alábbi helyeken tett javaslatot a terv:
  - M1. Üveggyári lakóterületfejlesztés újragondolása során a hatályos terven keleten kijelölt elválasztást szolgáló erdőterület került csökkentésre a földhivatali alapadatokhoz történő igazodás kapcsán.
  - M11. Az Arany János utca folytatásában tervezett lakóterületfejlesztéshez kapcsolódó tömbbelső feltáró út nyomvonalának módosítása kapcsán védelmi rendeltetésű erdőterületek átcsoportosításra és ezáltal csökkentésre kerültek.
  - Ma3., M13/a. módosítások területén különböző szempontok alapján kerül véderdő megszüntetésre és átsorolásra kereskedelmi, szolgáltató területté.
- Védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölésére az alábbi helyen tett javaslatot a terv:
  - M13/a. Ebszőnybánya keleti felén a 3613/1-2 hrsz.-ú ingatlanok hatályos tervi besorolásának újragondolása kapcsán az erdőterületek a valós állapotokhoz kerültek igazításra, amely többlet erdőterület kijelölésével járt.

Külterület:

Külterületen is a zöldfelületi rendszerbe viszonylag kevés helyen nyúl hozzá jelen módosítás:

- Védelmi rendeltetésű erdőterület megszüntetésére az alábbi helyeken tett javaslatot a terv:
  - M13/b. Ebszőnybánya keleti felén különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület fejlesztéséhez kapcsolódóan kerül védelmi rendeltetésű erdő megszüntetésre.
  - M14. Valós használatnak megfelelően került erdőterület kijelölés megszüntetésre, és különleges beépítésre szánt idegenforgalmi területé átsorolásra a Sashegyi utca mentén.
  - M16. A 5940/1 hrsz.-ú ingatlanon jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület bővítési elképzelése során került a környező erdőterületek egy részén megszüntetésre az erdőterület.
- Védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölésére az alábbi helyeken tett javaslatot a terv:
  - Ma1. A Hegyes-kő környezetében megvalósuló előzetes földrészletvonalak kapcsán kisléptékű erdőterület kijelölésére került sor.
  - M15/a. A 044/2-3 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez kapcsolódóan a terület megközelítését biztosító külterületi út rendezése kapcsán kisléptékben erdőterület kijelölésére került sor.
- Mezőgazdasági terület megszüntetésére az alábbi helyeken tett javaslatot a terv:
  - Ma1. A Hegyes-kő környezetében megvalósuló előzetes földrészletvonalak kapcsán kisléptékű korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület került megszüntetésre.
  - M5. Únyi-patak mentén a 7376/9 hrsz.-ú ingatlanon keresztül vezető vízfolyás rendezése kapcsán került sor általános mezőgazdasági terület megszüntetésére.
  - M8. Az Únyi-patak mentén elhelyezkedő 7375 hrsz.-ú ingatlanon a szomszédos 3887/11 hrsz.-ú árok valós folytatásaként vezetett vízfolyás, nyugati szélén a 047 hrsz.-ú árok valós területhez való szélesítése és a kertvárosias lakóterületfejlesztés kijelölése kapcsán került sor általános mezőgazdasági terület megszüntetésére.

- M13/b. Ebszőnybánya keleti felén pontosításként a 0150/1 hrsz.-ú ingatlan nyugati részén korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület került megszüntetésre az ott elhelyezkedő vízelvezető árok kapcsán.
- M15. A 044/2-3 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez kapcsolódóan mezőgazdasági területek kerülnek megszüntetésre különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése következtében.
- M17. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs fejlesztési lehetőség biztosítása kapcsán, a Tokodi pincék területén kertes mezőgazdasági terület kerül megszüntetésre.

- Új mezőgazdasági terület kijelölésére jelen módosítások kapcsán nem került sor.

2.2.2. ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ALAKULÁSA

A településen a legmagasabb mértékű növényborítottság a Hegyes-kő környezetében és a belterülettől délkeletre a közigazgatási terület határához közel található, itt a legmagasabb az erdősültség aránya, de ezt a foltszerűség jellemzi. Ezt követik a különböző típusú mezőgazdasági területek, amelyek a belterületet szinte minden irányban körbe ölelik. A mezőgazdasági területeknél a nagyobb növényborítottsággal a korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek és az általános mezőgazdasági területek bírnak, azonban megjegyzendő, hogy az általános mezőgazdasági területek növényborítottsága nem állandó, így a biodiverzitásban betöltött szerepük alacsonyabb. A korlátozott használatú mezőgazdasági területeken a magas mértékű növényborítottság fennmaradásának védelmét a Natura 2000 területtel és országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójával való érintettség biztosítja. Viszont fontos, hogy mindkét típusú mezőgazdasági területen szinte egyáltalán nem jelenik meg épületállomány. Ezt követik növényborítottság szempontjából a kertes mezőgazdasági területek, amelyeken jellemzően csekély a beépítettség, amely a tájban apró épületek megjelenését jelenti néhol sűrűsödő jelleggel, máshol szinte elhanyagolható mértékben. Összeségében a külterület jelentős százalékára a magas növényborítottság a jellemző, amelyet elszórtan néhány foltban tör meg a sűrűbb beépítés, illetve a belterület határához tapadóan jelennek meg a sűrűbb beépítések, mely utóbbiak jellemzően a tervezett belterület részét képzik.
A tervmódosítás a valós erdőterületek érintettségében, természetvédelmi érintettségen kívül egy helyen tervez erdőterület megszüntetést az M14. módosítás kapcsán kialakult gazdasági terület bővítési szándékával, amelynek nagyságrendje nem túl nagy. Egyebekben valós állapotokhoz való igazítás történik, vagy tervezett erdőterület csökkentésére kerül sor.
A település belterületén a valós és a terven szerepeltet zöldterületek- közkertek aránya az országos átlaghoz mérten átlagosnak tekinthető. A tervmódosítás kapcsán egy helyen kerül sor zöldterület megszüntetésére. A terület a Dózsa György utca mentén található (hrsz.: 2650/1). Az ingatlan a földhivatali alapadatok alapján az Önkormányzat tulajdonát képzi, és közterület besorolású, azonban valós használata nem felel meg a kiépített zöldfelületeknek. Az Önkormányzat kertvárosias lakóterület fejlesztést tervez rajta, amely a hatályos terven kelet felől csatlakozó fejlesztési területhez kapcsolódik. A zöldterület újonnan történő kijelölésére két területen tesz javaslatot a terv. A nagyobbik kijelölés az Üveggyári településrészen található lakótelep 611/60 hrsz.-ú lakótelepi tömbtelkének java része kapcsán, amely egyebekben kiépített zöldfelületként működik. Az átsorolásra nagyvárosias lakótelep területből kerül sor. A kisebb terjedelmű kijelölésre az M1. módosítás területén került sor annak nyugati szélén a hatályos terven kijelölt út menti zöldsáv kiegészítéseként. Ha összeségben tekintünk a megszüntetésre és az új kijelölésre megállapítható, hogy a mérleg a kedvezőbb irányban billen, amely kedvező a zöldterületek alakulása szempontjából.
A településen az országos átlaghoz képest kedvező a mezőgazdasági területek aránya. Elhelyezkedésük szempontjából szinte teljesen körbe ölelik a belterületet. A tervmódosítás kapcsán néhány módosítás esetén kerül sor mezőgazdasági terület megszüntetésére, amelyekre többnyire a belterületekhez közel esnek. Részben a központi belterülettől nyugatra az Únyi-patak mentén, illetve Ebszőnybánya belterületétől keletre esően. Belterülettől távoleső megszüntetésre egy említésre méltó megszüntetés történik (M17.) a Tokodi pincék területén, ahol turisztikai fejlesztéshez kötődően kerül megszüntetésre kertes mezőgazdasági terület két ingatlan esetében.

Az újonnan kijelölésre került beépítésre szánt területek kapcsán a szükséges zöldterület és védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölésének a tervmódosítás többszörösen eleget tett.
A zöldfelületi ellátottság a módosítás kapcsán, a hatályos tervet is figyelembe véve, összességében kismértékű (elhanyagolható) csökkenést mutat. A hatályos tervben 1086,62 ha volt az összes zöldfelületek nagysága, míg a módosítás után ez az érték a törlések és a kijelölések együttes következményeként 1085,33 ha-ra csökken. Szükséges leszögezni, hogy a valós fejlesztéseihez kapcsolódó zöldfelületi kijelölést a módosítás megoldja, sőt azt a jogszabályi elvárásokon túl teljesíti. Érdemes azt is megállapítani, hogy a zöldterületek – közkertek területe viszont növekedést mutat: a hatályos terven 5,05 ha, a módosítás után 6,58 ha értékű.

2.2.3. ZÖLDFELÜLETEK ÖKOLÓGIAI SZEREPÉNEK ERŐSÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A zöldfelületek ökológiai szerepe a hálózatosság kialakításával növelhető, a hálózatszerű kialakítása kapcsolatot teremt az egyes élőhelyek között, ezáltal biztosítva az élőlények vándorlási lehetőségét az egyes területek között. A lehetőségekhez képest a 2013-ban elfogadásra kerülő felülvizsgálat erre javaslatot tett. Jelen módosítás kapcsán ennek kismértékű javítására tudott csak javaslatot tenni a terv.
A település jelenlegi zöldfelületei aktívan részt vesznek az ökológiai állapot javításában. A zöldfelületekkel kapcsolatos település szintű és pontszerű javaslatok az alábbiakban foglalhatók össze:

- A már kialakult zöldfelületek megőrzése, illetve rögzítése.
- Az újonnan kijelölésre került zöldterületi fejlesztések tovább növelik a település zöldfelületi rendszerének az ökológiai hálózatba betöltött szerepét.
- A külterületi erdők és mezőgazdasági területek alakulását is a magasabb szintű jogszabályok befolyásolják, így az ökológiában betölthető szerepüket is ehhez köthetjük.
- Konkrét zöldterületi kijelölésre két helyen tett javaslatot a terv: nagyobb területű kijelölésre az Üveggyári településrészen található lakótelep környezetében került sor, kisebb kijelölésre az Üveggyári lakóterületfejlesztés újragondolása nyomán a már kijelölt zöldterületi sáv kiegészítéseként.
- Védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölésre érdemleges mértékben az Ebszőnybányától keletre található területfelhasználások újragondolása nyomán került sor.

C/3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

(a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)

A közlekedési javaslatokat országos és térségi szinten a Trtv. és KEMTrT előírásai határozzák meg, míg a helyi szintű javaslatokra a magasabb szerkezeti elemekhez való igazodás, és a helyi szintű elemek kismértékű rendezése jellemzi.

3.1. KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

Tokod nagyközség közlekedési helyzete a térségi közlekedési összefüggéseket tekintve közúti kapcsolatok szempontjából megfelelő. Vasúti kapcsolata a település belterületén áthaladó egyéb törzshálózati vasútvonallal megoldott. A település helyközi autóbuszjárattal is elérhető. A közlekedési hálózatok között az átjárhatóság biztosított.
A településen keresztül haladnak a következő szerkezetet meghatározó utak:

Országos úthálózati elemek:

Tokod hatályos településrendezési eszközeiben a meglévő és tervezett országos és térségi szintű szerkezeti jelentőségű utak ábrázolásra kerültek:

Országos főút:

- 10. sz. Budapest-Dorog-Almásfüzitő elsőrendű főút - meglévő
- 1119 j. Tát-Tarján-Tatabánya összekötő út – tervezett főút

Országos mellékút:

- 1121 j. Tokod-Dág összekötő út – meglévő térségi szerepkörű összekötő út
- 1118 j. Tokodi összekötő út – meglévő egyéb mellékút

Jelen tervmódosítás az országos úthálózat elemeit érdemi módon nem érinti.

Helyi úthálózati elemek:

A település nagyságrendjéből adódóan viszonylag kevés helyi gyűjtőúttal rendelkezik, amelyek rendszere a 2013.-ban elfogadásra került felülvizsgálat kapcsán rendezésre került. Ezt a rendszert a jelen módosítás érdemi módon nem érinti.

Földhivatali állapotokhoz való igazodás:

Jelen több részterületre szóló módosítás kapcsán számos olyan változtatásra került sor, amely a földhivatali állapothoz való igazodáshoz köthető a közlekedési elemek tekintetében, amelyek a C/7. „Szabályozási koncepció” fejezetben részletesen bemutatásra kerültek, így itt csak felsorolás jellegűen kerülnek megemlítésre:

- Ma2. A Tokodi pincék területén a Török út nyomvonala a 7191 és 7193 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában változott. Az út a hatályos szabályozási terven külterületi útként jelölt, így a jelölés a változásoknak megfelelően pontosításra került.
- Ma5. A Kossuth Lajos utca és a Zrínyi Miklós utca közötti három ingatlan (hrsz.: 2971 és 2972/1 és 3) területe úgy változott, hogy az érintett utak területe növekedett. Az ingatlanokból leválasztásra került területek pontosításként az utak területéhez kerültek hozzásorolásra.
- Ma8. A Táncsics Mihály utca melletti 028/11 hrsz.-ú ingatlannál a hatályos tervi szabályozási szélesítés nem pontosan került végrehajtásra, így keskeny szélességben kereskedelmi, szolgáltató terület került kijelölésre a pontosítás nyomán.
- Ma9. A Kossuth Lajos utca mentén új közterületként került a 2545/5 hrsz.-ú ingatlan földhivatalilag lejegyzésre, amelyen az út mentén haladó autóbuszjáratok egyik megállója található. Pontosításként az ingatlan a közúti közlekedési területek közé került átsorolásra az ipari területek közül.

KONKRÉT KÖZLEKEDÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ KÉRÉSEK, VÁLTOZTATÁSOK:

Az alábbiakban bemutatásra kerülnek azok a közlekedést érintő módosulások, amelyek konkrét lakossági, illetve önkormányzati kérések ismeretében kerülnek kijelölésre:
(Az egyes módosítások esetén jelen fejezetben kizárólag a közlekedéshez kapcsolódó módosítások kerülnek megjelenítésre.)

M1. Üveggyári lakóterületfejlesztés újragondolása a 10 sz. főút mentén

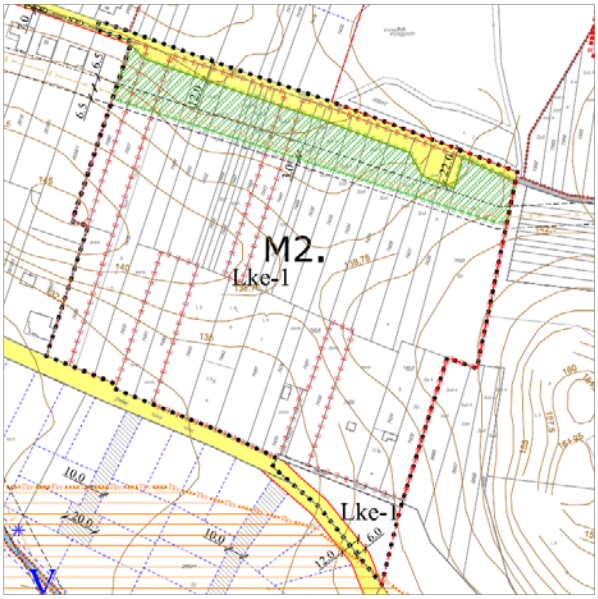


Az Üveggyári lakóterületfejlesztés esetén a hatályos szabályozási terven a földhivatali telekosztás csak részben került figyelembevételre a feltáróutak kijelölése kapcsán. A 3497/69 hrsz. ingatlan már akkor is létezett, de földhivatali besorolása szántó volt. Ez az ingatlan már akkor is minden telek feltárását biztosította volna, azonban a hatályos szabályozás egyéb feltárásokat is tervezett, amely egyes ingatlantulajdonosokat jobban terhelt a megvalósíthatóság szempontjából.
A jelen módosítás kapcsán a tervezési területet érintő közigazgatási határ menti tervezett szerkezeti úthálózati elem és a kapcsolódó zöldsávok fenntartásra kerülnek, a 10 sz. főúttal való gazdasági területek kapcsolatának szükségessége okán.

Forrás: Földhivatali alapadatok (2020.11.13.)

A belső útfeltárás viszont kizárólag a 3497/69 hrsz.-ú ingatlan területén került kijelölésre, amely részint a telek teljes szélességével, illetve a keleti oldalon az OTÉK által előírt 12 m szélességgel számol. Az ingatlan földhivatalilag állami tulajdon, déli részén út, északi részén beépítettlen területként rögzített, így északi részén a szabályozási vonal ábrázolásra került.

M2. Dózsa György utca és Bacsányi utca végén található lakóterületfejlesztés újragondolása

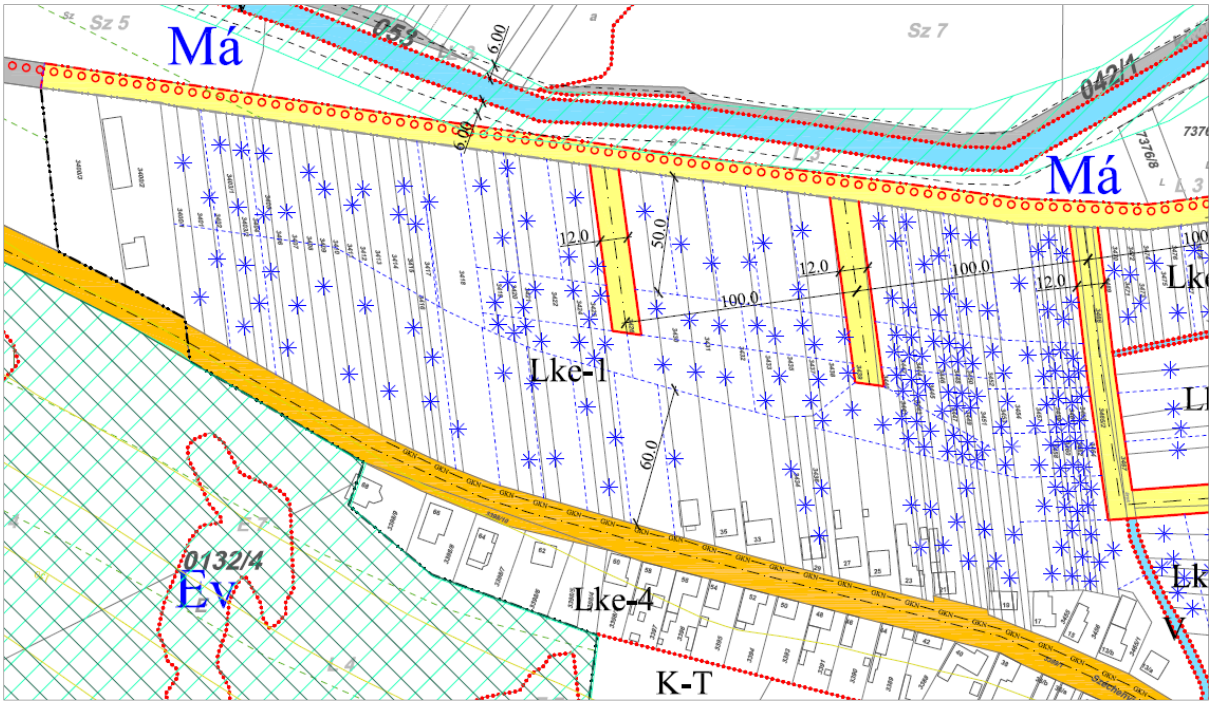


A hatályos tervi lakóterületfejlesztés a Bacsányi utca szélesítésével és tömbfeltárással számol, amely a két szélső út összekötését és középen egy zsákutcás feltárást jelent. Mindez 12 m széles feltáróutakkal.
A tervmódosítás a tömbbelső feltárást elveti, de a Bacsányi utca tovább vezetését és szélesítését fenntartja, ugyanakkor egy végfordulót alakít ki a forgalom levezetés megoldására a kialakításra tervezett zsákutca végén. A Dózsa György utca végén nincs szükség végforduló kialakítására, mert az ott elhelyezkedő fejlesztések déli irányban megoldják a közlekedési feltárás folyamatosságát.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat részlet (M2.)

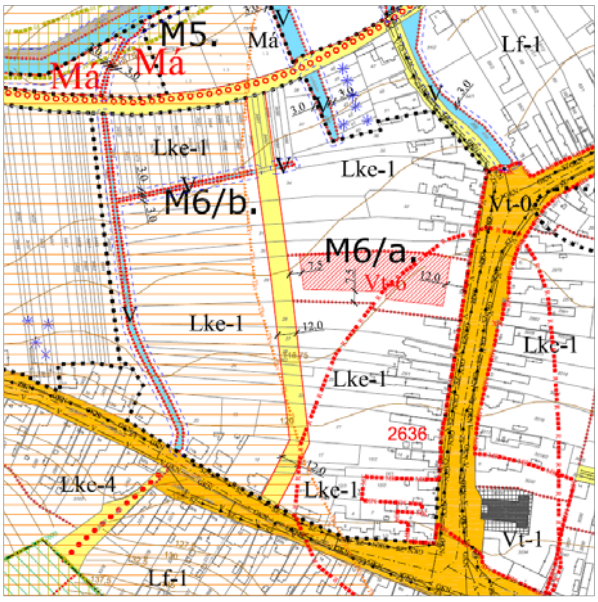
M4. Únyi-patak és Széchenyi István utca közötti lakóterületfejlesztés esetén a tömbbelső feltárások törlése

A hatályos terv az Únyi-patak és Széchenyi István utca közötti lakóterületre két zsákutcás tömbfeltárást javasolt. A tömbfeltárás megvalósítására nincs igény. A feltüntetett szabályozások viszont az érintett ingatlanok beépülését korlátozzák, így az Önkormányzat kérésére a tervezett zsákutcák törlésre kerülnek.



Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet

M6/b. Tervezett Vásártér területe mögötti tömbbelső lakóterületfejlesztés elképzelésének újragondolása

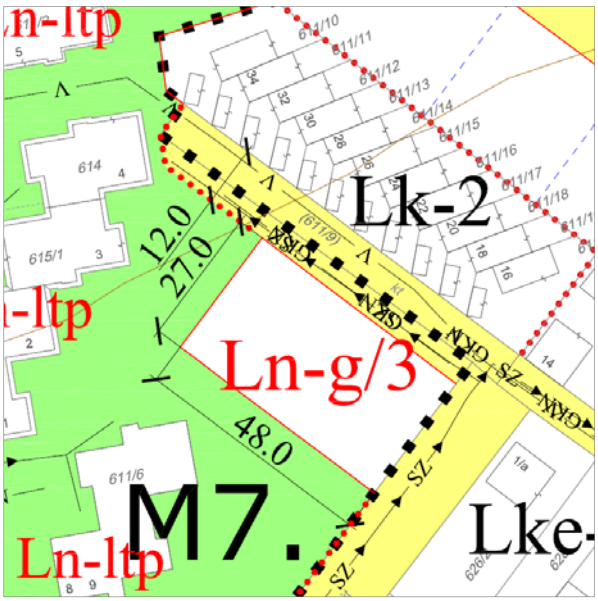


A hatályos terven a tömbbelső feltárás egy hurokkal megoldott, melynek mindkét bejárata az Únyi-patak irányából található. A bejáratok egymástól mért távolsága összehangolt az M4. módosítás területén jelenleg törölni kívánt zsákutcás feltárások egymástól mért távolságával.

A fejlesztést megvalósítani kívánó vállalkozó jelen területen a tömbbelső feltárást más módon kívánja megoldani. A feltáró hurokból a keleti bekötés megtartásra és tovább vezetésre kerülne a Széchenyi István utca irányában. Az ottani kivezetés a 3/1 hrsz.-ú ingatlan nyugati oldalán történne tulajdonosi hozzájárulás mellett.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat (M6.)

M7. Üveggyári lakótelep melletti kisvárosias lakóterület fejlesztés helyett nagyvárosias garázsterület kijelölése



A fejlesztési szándék önmagában nem generál közlekedési módosulást. Azonban az adatszolgáltatások alapján az Erkel Ferenc utca érintett szakasza mentén az utca telkétől kifelé, délnyugatra vezetetten található egy szennyvíz- és egy gázvezeték is, így az utca területe a szükséges mértékben szélesítésre került és a garázsfejlesztés területe csak ezen túl került kijelölésre. Az utca jelen szakaszon az OTÉK által előírt 12 m-re került kiszélesítésre.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat (M7.)

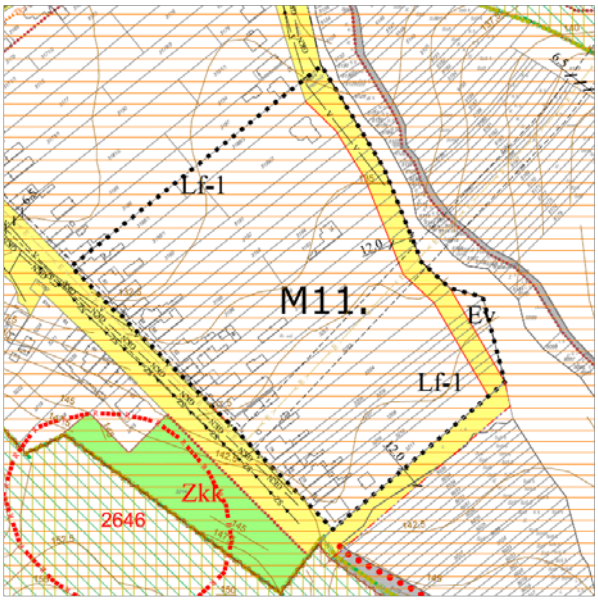
M9. Sashegyi út és iparvasút közötti gazdasági terület egy tömbjében a tervezett tömbfeltáróút törlése



A hatályos terven a Táncsics Mihály utca és az iparvasút között az egyik tömb területe a fejlesztés lehetőségét megteremtve tömbfeltárással tervezett. A tömb úttal történő átvágására nincs igény, így az Önkormányzat a szabályozást törölni kívánja. A tervezett út törlésével a tömbben található ingatlanok megközelíthetősége továbbra is biztosított marad.

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M9.)

M11. Az Arany János utca folytatásában tervezett lakóterület-fejlesztéshez kapcsolódó tömbbelső feltáró út nyomvonalának módosítása



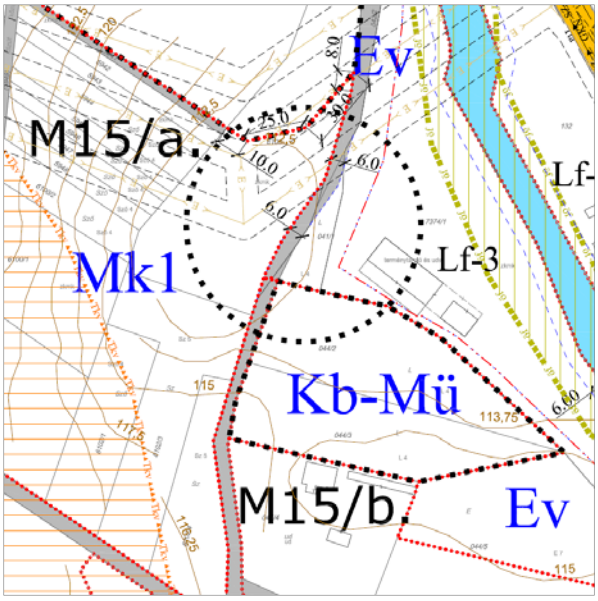
A hatályos terven a tömbbelső feltárását szolgáló kiszabályozott út területét érintően egy épület került elhelyezésre. Így a tömbbelső kialakítása a hatályos útfeltárás alapján nem megvalósítható. Az út területe szinte a teljes szakaszon a lakótelkek végeire került áthelyezésre, amely tömbbelső feltárását biztosítani tudja. Egyebekben a szabályozási szélesség 14 m-ről az OTÉK által előírt 12 m-re került lecsökkentésre.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat (M11.)

M13/a. Ebszőnybányától keletre elhelyezkedő 3613/1 és 3613/2 hrsz.-ú ingatlanokon kijelölt területfelhasználások újragondolása

A módosítás kapcsán szükségessé vált magánút kijelölése, amelynek szélessége 6 m-ben került meghatározásra, mivel összeségében az összekötő úttól távolabb eső ingatlan ellátását szolgálja. A HÉSZ 26. § (4) bekezdésében megfogalmazottak alapján erre lehetőség van.

M15/a. A 044/2-3 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez kapcsolódó módosítások



A 044/2-3 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez szükségessé vált a terület feltárását biztosító külterületi út rendezésére. A hatályos terven látszik, hogy a 042/1-2 hrsz.-ú közutak (önkormányzati tulajdon) nem érnek össze. Jelen módosítás kapcsán tervezett telekhatárok jelölésével 6 m szélességben a külterületi út összekötésére javaslat született. Egyebekben a légifotón látszik, hogy a valós út (Malom utca) a kijelölt területen vezetett.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat (M15.)

3.2. FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK

Jenlen módosítások kapcsán sem új csomópont kijelölése, sem meglévő bővítése nem vált szükségessé. A település úthálózatához kapcsolódó csomópontok megfelelnek a módosítások kapcsán keletkező forgalomnövekedésnek.

A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Közlekedési Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya előzetes véleményében (Iktatószám: KE-06/ÚT/00629-2/2020) az alábbiak vizsgálatát kéri (A vizsgálatok megfogalmazása a közlekedésre vonatkozóan

általánosan, összefoglalóan kerültek leírásra az előzetes levélben, amelyeket nem bontottunk témákra így együttesen kerülnek jelen fejezetben megválaszolásra.):

- Szükségesnek tartja a tervezett, esetenként forgalomvonzó létesítmények közlekedési kapcsolatának vizsgálatát.
  > A módosítások kapcsán megállapításra került, hogy nem került újonnan nagy forgalomvonzó létesítmény kijelölésre, mivel az új fejlesztési kijelölések kis léptékkel bírnak (M3., M8., M13/b., M15/b., M16., M17.). A módosítások jelentős részben már kijelölt fejlesztések újragondolására került sor, terhelésük nem változik, így ezen elemek nem generálnak új forgalmat (M1., M2., M4.,M6., M7., M9., M11., M13/a.). A megjelölt vizsgálatra elvégzésének szükségessége így nem áll fenn.
- „A tervek készítése során indokolt kidolgozni olyan közlekedési javaslatot, amely tartalmazza az utak hálózati, keresztmetszeti és csomóponti koncepciótervét, s ezek alapján a közlekedési létesítmények helyigényének meghatározását, a közlekedési területek szükséges paramétereit. A munkarésznek mind a parkolási igények kezelésére, mind az úthálózati csomópontokra, mind a tömegközlekedésre ki kell terjednie a közlekedésbiztonság követelményeinek szem előtt tartásával."
  > Jelen tervmódosítás részterületekre szól, nem képezi a felülvizsgálat tárgyát. Az előző felvetésnél bemutatásra került, hogy jelen új fejlesztéssel járó módosítások rendkívül kicsi kapacitás igénnyel számolhatók. A 2013.-ban elfogadásra került felülvizsgálat során az államigazgatási szerv által felsorolt vizsgálandó elemek a terv kapcsán a szükséges mértékben akkor végrehajtásra kerültek. Így a megjelölt kidolgozandó témák végrehajtása nem indokolt. Természetesen az egyes módosításokat mérlegelve a szükséges kidolgozásra a vonatkozó fejezetekben a terv kitér, de részletezettségének mélysége a módosítás mértékéhez igazodik.
- A hatóság részéről megállapításra kerültek a vonatkozó jogszabályi előírások betartásának szükségessége.
  > A vonatkozó jogszabályok az érintett módosítások esetén betartásra kerültek.
- „A szabályozási tervben, a településszerkezeti tervvel összhangban, az utak tervezési osztályának figyelembe vételével kell a közlekedési területeket meghatározni, a távlati forgalmi igények figyelembevételével. A tervnek összhangban kell lennie a kiszolgálandó terület igényeivel, a térségre vonatkozó környezetvédelmi igényekkel és az akadálymentességi követelményekkel."
  > A 2013.-ban elfogadásra kerülő felülvizsgálat a megfogalmazott igényeket teljesítette. Jelen módosítás a megfogalmazottakhoz a kisléptékű, elszórtan elhelyezkedő fejlesztéseinek megfelelően alkalmazkodott, az elvárásokat teljesítette.
- „A közlekedési javaslatban meg kell tervezni az utak keresztmetszeti méreteit és el kell készíteni a jelentősebb csomópontok vázlattervét. A keresztmetszeti elrendezés tervezése során a keresztmetszetielemek között meg kell tervezni a zöldsávon , elválasztó sávon, forgalmi sávokon, parkoló sávon, a járdán, vagy gyalogúton, a kerékpárúton, a kiszolgáló úton kívül a vízelvezetés megoldását, a közterületen elhelyezendő közművek, a közvilágítás, s az esetleg alkalmazásra kerülő környezetvédelmi berendezések helyigényeit a későbbi megvalósíthatóság érdekében; továbbá amennyiben ezt a terepviszonyok indokolják, akkor a szükséges rézsűk és bevágások helyigényét is figyelembe kell venni."
  > Az újonnan kijelölt közterületi utak szélessége az OTÉK vonatkozó előírásait betartotta, annál keskenyebb szélességű út kijelölésére nem került sor, így mintakeresztszelvény készítése nem vált szükségessé. Új csomópont kijelölésére nem került sor, így kapcsolódó vázlatterv készítése nem vált szükségessé. Keresztmetszeti elrendezés készítésére szintén nem került sor, mivel minden esetben az OTÉK minimális elvárásai betartásra kerültek, amelyben a szükséges szélességek biztosíthatók, és a terepviszonyok sem tették szükségessé a szélesítést. Egyebekben az adatszolgáltatások kapcsán rendelkezésre álló

közművek a tervlapokon feltüntetésre kerültek a szükséges mértékben, illetve az új közlekedési területek kijelölésénél figyelembe vételre kerültek.

- „Javasoljuk megvizsgálni a tervezési terület megközelítési lehetőségeit, a nehéz tehergépjárművek be- és kiközlekedését a meglévő és a tervezett utak felől, valamint a közműellátási igényeket."
  > A fejlesztési területek nehéz tehergépjárművel történő megközelítése biztosított, mivel a megközelítő utak keresztmetszeti szélessége megfelel az OTÉK vonatkozó előírásainak. A közműellátási igények vizsgálatára a külön vonatkozó fejezetben kerül sor.
- „Indokolt a meglévő utak tehergépjármű forgalom lebonyolítására való alkalmasságának vizsgálata ismeretében kijelölni az ipari-, gazdasági- és szolgáltató létesítmények elhelyezésére alkalmas területeket, illetve az – esetleg szükséges – új közlekedési területeket."
  Jelen módosítás nem tartozik a felülvizsgálat témakörébe, így a megnevezett feladat végrehajtására nincs mód. Az egyes módosítások közül kevés tartozik jelen témakörbe, de ezek esetében a tehergépjármű forgalom lebonyolítására alkalmas érintett utak megvizsgálásra kerültek.
- „A tervezési terület útcsatlakozásainak kijelölésekor kérjük megvizsgálni a csomóponti távolságokra és a látóháromszögekre vonatkozó műszaki előírásoknak való megfelelőséget is, továbbá közúti kapcsolatok (útcsatlakozások) kialakításakor kérjük figyelembe venni a gazdasági létesítmények tehergépjárművel történő kiszolgálásának biztosítását, s a megfelelő kanyarodási ívek kialakíthatóságát is."
  > A csomóponti távolságok és a látóháromszögek vizsgálatánál megállapításra került, hogy az újragondolásra került fejlesztések esetén a legtöbb esetben a terület megközelítésének pontja(i) nem változott (tak), vagy csökkent, illetve megszűnt (M1., M2., M4., M9., M11.), így a megfelelőségük továbbra is fenn áll. Az M6/b. módosítás esetén új kikötési pont került kijelölésre, amelynél a Széchenyi utcára történő új kikötés távolsága nem felel meg a Kossuth Lajos utcánál lévő csomóponttól mért távolság miatt, így a megvalósításához felmentés szükséges. Az út megvalósítása szükséges a település jelen területének fejlesztéséhez és a belső területek feltárásának biztosításához, mivel az utóbbi szempontból a feltárás zsákutcás megoldás nem annyira kedvező megoldást jelentene. Egyebekben az út merőleges kikötése biztosítja a megfelelő rálátást. Egyéb módosítások esetén új útra történő kötések kijelölésére nem került sor.
  > A 2013.-ban elfogadásra került felülvizsgálat során a csomóponti távolságok és látóháromszögek vizsgálata megtörtént. Jelen módosítás kapcsán az új gazdasági létesítmények tehergépjárművel történő megközelíthetősége, illetve a kanyarodási ívek kialakíthatósága esetén megállapításra került, hogy a módosítások között kizárólag az M16. módosítás esetén kerül sor új gazdasági terület kijelölésére. A módosítás esetében bővítésről beszélünk, amely azonban a Sashegyi utcára történő kikanyarodás lehetőségét nem változtatja meg a hatályos tervhez képest, így a megfelelőség továbbra is fenn áll. Van még két olyan módosítás, amely gazdasági területet érint. Az M9. módosításnál gazdasági terület esetén egy tömbbelső feltárás megszüntetésére került sor, ami után a területen található ingatlanok megközelítése továbbra is biztosított, és a kanyarodási ívekben változás nem történik a módosítást követően. Az M13/a. módosítás esetén a gazdasági terület elhelyezkedése minimálisan változik (átrendeződik), amely a kikanyarodásra, megközelíthetőségre nem eredményez változást. Így mindkettő terület megfelelősége fenn áll.

3.3. BELSŐ ÚTHÁLÓZAT

(keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)

A Főépítészi feljegyzés alapján jelen munkarész nem kerül részletesen kidolgozásra.

A korábbiakban bemutatásra került a „Konkrét közlekedéshez kapcsolódó kérések, változtatások" munkarészben a belső úthálózathoz kapcsolódó módosítások is, így itt ez nem kerül megismétlésre.

Megállapításra kerül továbbá, hogy a településen kijelölt új tervezett utakhoz nem vált szükségessé a mintakeresztszelvény elkészítése, mivel a kijelölt szabályozási szélességek az OTÉK előírásainak megfelelnek, vagy földhivatali kialakult állapothoz rögzítettek.

A meglévő úthálózati elemek keresztmetszeti adatai megfelelőek, azok vizsgálata a 2013.-ban elfogadásra került felülvizsgálat kapcsán megtörtént, új többlet igény nem merült fel, így azok szabályozása nem indokolt.

A településközpont vegyes területeken, az intézményekhez, kereskedelmi létesítményekhez kapcsolódóan, a közterületi parkolás több helyen is biztosított.

3.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

(közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)



Tokod községet az alábbi helyközi autóbusz nyomvonalak érintik:

- 815-Budapest-Pilisvörösvár-Dorog-Nyergesújfalu-Süttő
- 1784-Ajka-Veszprém-Tatabánya-Esztergom
- 1853-Esztergom-Zsámbék-Székesfehérvár-Veszprém-Balatonfüred
- 8419-Oroszlány-Tatabánya-Bajna-Esztergom
- 8421-Tatabánya-Bajna-Szomor-Esztergom
- 8422-Tatabánya-Tarján-Szomor-Bajna-Esztergom
- 8494-Pilisvörösvár-Piliscsaba-Epöl-Bajna
- 8517-Esztergom-Tokod-Sárisáp-Csolnok-Dorog-Esztergom
- 8518-Esztergom-Dorog-Csolnok-Sárisáp-Tokod-Esztergom
- 8520-Esztergom-Tokod-Sárisáp-Piliscsaba-Pilisvörösvár
- 8525-Esztergom-Tokod-Bajna-Epől
- 8541-Esztergom-Tokod-Szomor
- 8542-Esztergom-Tokod-Sárisáp-Dorog
- 8447-Nyergesújfalu-Tát-Sárisáp-Dág

Forrás: https://www.volanbusz.hu/files/public/terkepek/vonalak/800.pdf

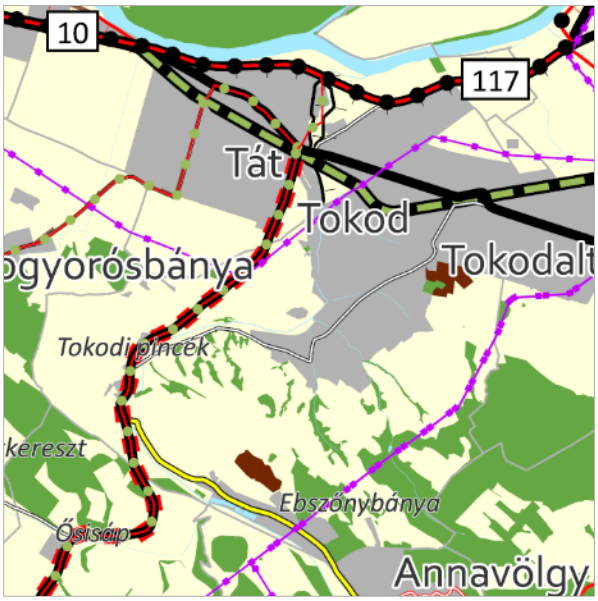
A településen két vonalon haladnak át a helyközi autóbusz járatok. A járatok egyik része a 10. sz. főúton halad át a településen és nem kanyarodik be a községközpontba. A másik vonal a Kossuth Lajos és Széchenyi István utakon haladva közvetlen kapcsolatot biztosít a településközpont, Bajna, Sárisáp és Epöl között.

A 10. sz. főút mentén 2 db, autóbusz megállóhely található, míg a Kossuth-Széchenyi utak mentén 11 db.

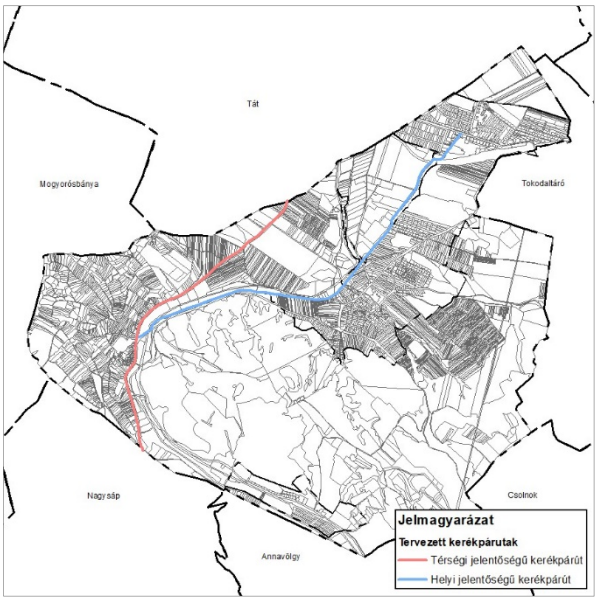
A megállóhelyekhez kapcsolódó módosítás egy esetben tervezett. Az Ma9. módosítás esetén konkrétan a 2545/5 hrsz.-ú ingatlan területén található az egyik buszmegálló Kossuth Lajos utca mentén. Az ingatlan területe jelen módosítás kapcsán kerül átsorolásra ipari területből a közúti közlekedési területek közé, amely az ismertetettek alapján a valós használatot tükrözi.

Egyebekben a Kossuth Lajos utca mentén elhelyezkedő megállók szomszédságában, azokat nem érintve helyezkedik el az M6. módosítás, de a módosítás a buszmegállóra nincs hatással.


Dvory nad Žitavou
Hurbanovo
ČATA
KEMENCE
FEKETEVÖLGY
NAGYBÖRZSÖNY
DIÓSJENŐ
Nagyoroszi
Nógrád
Berkenye
Szokolya
Magyarkút
Kisvác
ŽSR
ESZTERGOM
ESZTERGOM-KERVÁROS
DOROG
TOKOD
Nagymaros
VÁC
ALMÁS-FÜZITŐ
Tata
Leányvár
Piliscsaba
Pilisvörösvár
SZENTENDRE
Pomáz
Dunakeszi
TATABÁNYA
Szárliget
Bicske
Herceghalom
Biatorbágy
BUDAPEST
OROSZLÁNY
PUSKÁS AKADÉMIA
ALCSÚTI ARBORÉTUM
CSEPEL
Budaörs
Törökbálint
Érd felső
SZÉCHENYIHEGY
HŰVÖSVÖLGY
CSÖM
Fót
Alagi
Duna-keszi
Szód-Szőlőkert
Felsőgöd
Alsógöd
Veröce
Kismaros
Nagymaros-Visegrád
Magyarkút-Veröce-fenyveshegy
Nagyirtás
Márianosztra
Kismaros
Szob alsó
Zebegény
Dömösi átkelés
Kemence
Drégelyvár
Borsosberény
Tolmács
Ostoros
Királyrét
Hegyeneyújfalu
Hegyeneyújfalu-Kétkúti
Piszke
Szőrtés
Szőrtés-Felső
Tömörkapu
Lábatlan
Nyergesújfalu
Dunaalmás
Vértesszőlős
Tóvároskert
Alsógalla
Felsőgalla
Kecskéd alsó
Kecskéd
Bánhida
Környe
Szár
Bicske alsó
Torbágy
Pilisvörösvár
Pilisjászfalu
Pilisszentiván
Pilisszántó
Leányvár
Piliscsév
Marcibánya-völgy
Dobogóliget
Szabadságliget
Ürömhegy
Ürömi forg. kereszt
Ürömi
Sóskút
Sóskúti
Sóskút-Dózsahegy
Sóskút-Kossuth
Sóskút-Vasút
Sóskút-Templom
Sóskút-Iskola
Sóskút-Kastély
Sóskút-Kápolna
Sóskút-Kastélypark
Sóskút-Kastélypark
Sóskút-Kastélypark



Forrás: hatályos KEMTrT Térségi Szerkezeti Terve



Forrás: TRE-ben ábrázolt kerékpárutak nyomvonala

3.6. FŐBB GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A meglévő és tervezett belterületen a gyalogos közlekedést a hatályos terv két helyen biztosítja:

- az egyiket a Történelmi településrész területének déli részén, amely a Széchenyi István utcától indul a régi temető felé, illetve
- a másik Ebszőnybánya belterületének keleti felén, a hegyoldalban található lakóterület központi részén.

Egyebekben a hatályos terven ábrázolt egy fontos túraútvonal, amely a központi belterülettől délre halad át a településen kelet-nyugati irányban (Mária út – Közép-Európa zarándokútja), amely érinti a Tokodi pincevölgyet, a Hegyes-kő területét, majd áthalad a belterületen és folytatja nyomvonalát Csolnok irányában.

A hatályos terven jelölt nyomvonalak egyike sem érintett, azonban a túraútvonal mellett két módosítás is kijelölésre került. Az M11. módosítás mellett elhalad a nyomvonal, azonban arra hatással nincsen. A Tokodi pincék területén kijelölt M17. módosítás két ingatlant fed le. A túraútvonal a két telek között halad el. A fejlesztés turisztikai vonatkozású, így a Mária út mellett történő elhelyezkedése előnyöket jelent.

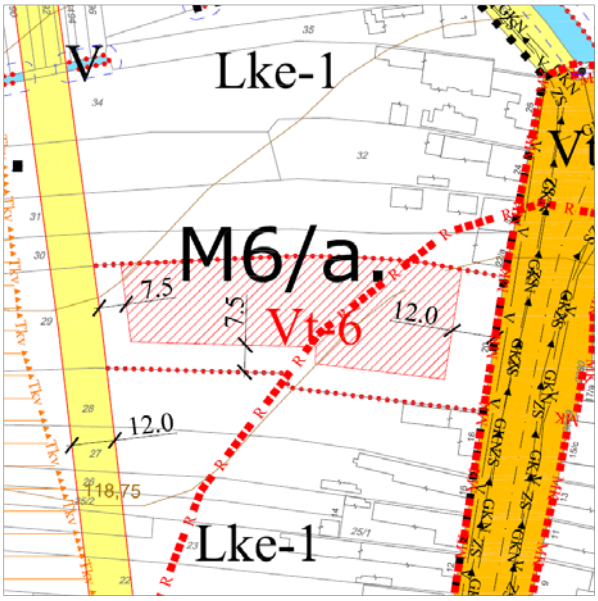
Jelen módosítások kapcsán sem gyalogút, sem túraútvonal nem került kijelölésre.

3.7. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A gépjárművek elhelyezése általában az ingatlanon belül megoldható. Közterületi parkolási igények az intézmények és a kereskedelmi létesítmények közelében jelentkeznek.

A tervmódosítások kapcsán néhány esetben a parkoláshoz kapcsolódó problémák is megoldásra kerültek, melyek az alábbiak (A módosítások esetén itt csak a parkolásokkal kapcsolatos elemek kerülnek ismertetésre):

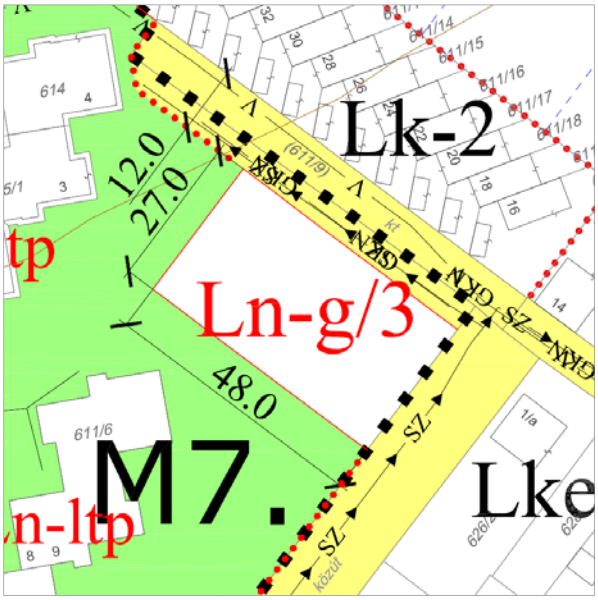
M6/a. Tervezett Vásártér területének átsorolása településközpont területek közé



A fejlesztési elképzelés módosulása kapcsán szükségessé vált építési hely kijelölése, mivel az új településközpont terület utcafronti részét hátra szükséges húzni a kialakult állapothoz képest. A vállalkozó itt kívánja biztosítani a szükséges parkolóterületet telken belül önkormányzati egyetértés mellett.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat (M6/a.)

M7. Üveggyári lakótelep melletti kisvárosias lakóterület fejlesztés helyett nagyvárosias garázsterület kijelölése



Az új fejlesztés célja az Üveggyári lakótelep területén a létező fedett parkolási hiány problémájának feloldása. A kijelölt területen az Erkel Ferenc utcával párhuzamos a telek két szélén elhelyezett garázssor kialakítása tervezett. A garázsok megközelítésének megoldása középről két irányban történő behajtással elképzelt.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat részlet (M7.)

C/4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

(a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)

4.1. VIZIKÖZMŰVEK

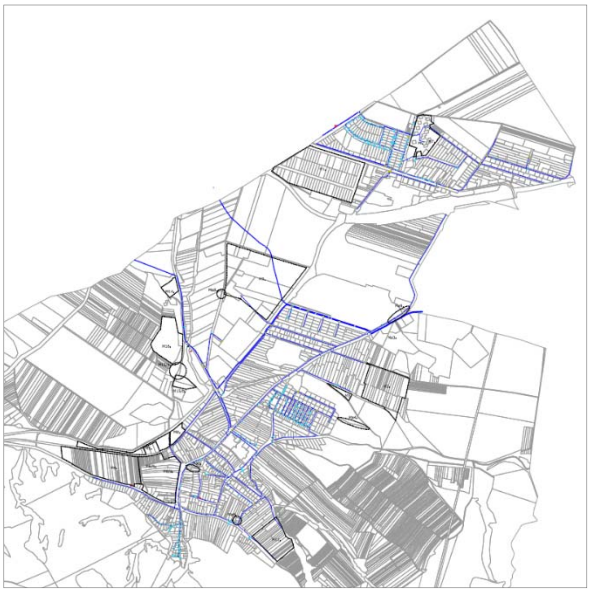
(vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)

Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás):

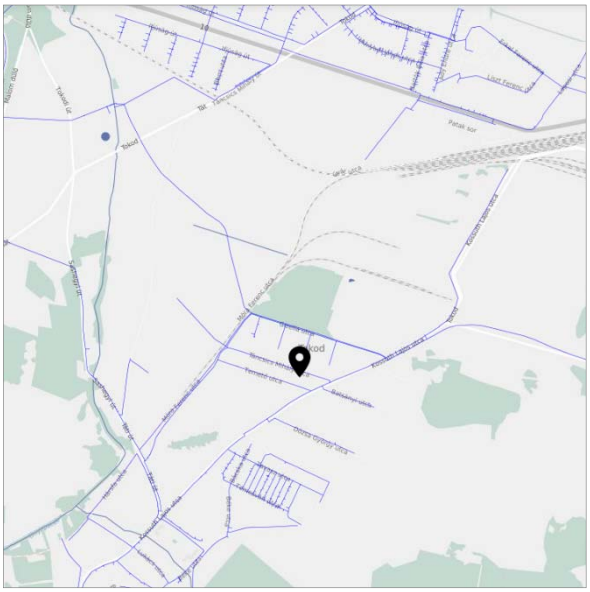
A nagyközség az Északdunántúli Vízművek Zrt. szolgáltatási területén helyezkedik el. A szolgáltató adatszolgáltatását csak a Történeti- és az Üveggyári településrészről nyújtott (2021.01.11.). A közműves ivóvízellátást a Dorog Regionális Vízmű, Tát-i vízellátó ágáról biztosított. Duna parti szűrésű kutakból illetve a dorogi karsztkútból történik az ivóvíz vételezés. Az ivóvízhálózat minden utcában kiépült, tehát a vezetékes ivóvízbekötéssel nem rendelkező ingatlanok számára is biztosított a rácsatlakozás lehetősége. A hálózat vegyes rendszerű, jelentős része ágvezetékes szakaszokból áll. Bár az új vezetékeknél fektetésénél és vezetékcseréknél műanyag csöveket /KMP, KPE/, fektettek le 65-80-100-150-300 átmérővel, jelentős részben még mindig azbesztcement (AC) anyagú víznyomócsövek vannak a településen (65, 80, 100, 150, 200). Az ágvezetékek keresztmetszete 65-80-100.

A településen ipari vízvezeték az Üveggyár településrész területén található, amely északról érkezik az Ady Endre utcán keresztül az Üveggyár területére.

Vízvezeték hálózat

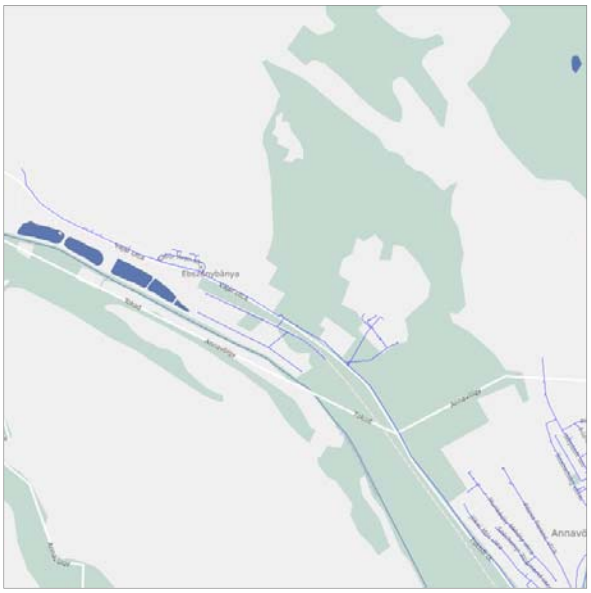


Forrás: adatszolgáltatás



Forrás: E-közmű

Az adatszolgáltatás és az E-közmű alapján a település lakótelkeinek ellátottsága teljes körűen biztosított. Az E-közmű adataiból látszik, hogy Ebszőnybánya és Annavölgy településrészek ellátása is biztosított.



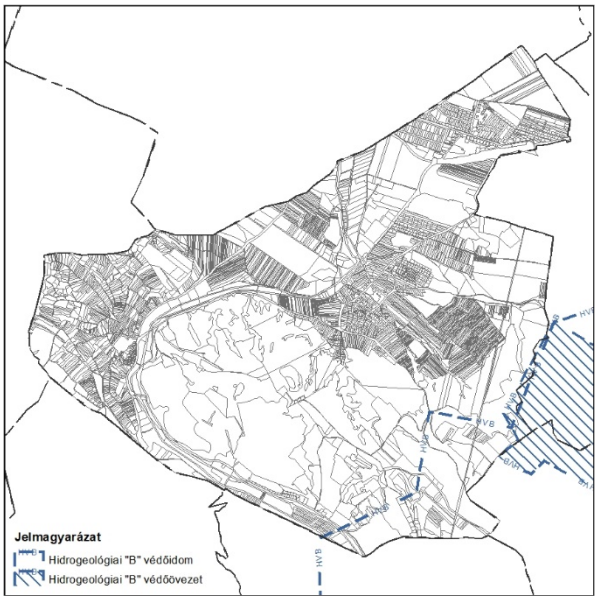
Forrás: E-közmű

A módosítások kapcsán az érdemi nagysággal bíró újonnan beépítésre szánt területek (M3., M8., M14., M16.), illetve a hatályos tervi fejlesztések közül az újragondolt elképzelések (M1., M2., M4., M6., M7., M9., M11., M13/a.) vízellátása biztosított. Természetesen a fejlesztési területek zöménél a fejlesztés szélén található a vízvezeték, így hálózatfejlesztésre az egyes telkek ellátásához szükség van.

Szükséges víziközmű fejlesztések:

- Javasolt az ágvezetékes szakaszok kiegészítése körvezetékes rendszerré.
- Javasolt az azbesztcement vezetékek cseréje.
- A régi elöregedett, kis átmérőjű vezetékek cseréjével hosszú távon lehet számolni.
- A tervezett új beépítésre javasolt területek vízellátása hálózatfejlesztéssel oldható meg.
- A hálózatra földfeletti tűzcsapokat kell felszerelni, a védendő épületektől 100 m távolságon belül.

Hidrogeológiai védőterületek:



A település területe érintett az országos vízminőség-védelmi terület övezetével a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. melléklete alapján.

A Győr-Moson- Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Igazgatóhelyettesi Szervezet, Vízügyi Hatóság adatszolgáltatásában (2020. 12. 17.) kapott alábbi határozat alapján kerültek feltüntetésre és vizsgálatra a hidrogeológiai védőidomok:

- IV/C és Ágnes ereszkék vízbázisának védőidomai (35800/99-74/2016.ált.)

A határozat alapján a védendő vízmennyiség: 8300 m^3/nap, 3 029 500 m^3/év. A vízkészlet típusa: karsztvíz. A vízbázis üzemeltetője: AQUA Európa Kft.

Forrás: pontosított hidrogeológiai védőidomok

A határozatban szereplő koordináták alapján Tokod területére a vízbázis hidrogeológia „B" védőidoma és védőövezete nyúlik be dél keleti irányból. Az érintettségben új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor. Néhány egyéb területfelhasználási változtatás érinti a megjelölt elemek közül a védőidom területét, amelyek az alábbiak, és Ebszőnybányától keletre helyezkednek el:

- M13/a. Kereskedelmi, szolgáltató terület átsorolása különleges beépítésre szánt rekreációs területek közé. > Új fejlesztési cél kitűzése.
- M13/b. Részben korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület átsorolása a vízgazdálkodási területek közé, amely valós használatot takar. Másrészt védelmi rendeltetésű erdőterület átsorolása különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe, amely funkció a terület környezetében, szintén a vízbázis érintettségében már a hatályos terven is jelölt és egyebekben akként használt.

Szennyvízelvezetés:

A településen szintén az Északdunántúli Vízmű Zrt. üzemelteti a szennyvízközmű hálózatot is 2011. november 1-től. Tokod nagyközség szennyvíztisztítása a táti szennyvíztelepen történik, amely kiépítésére 1950-ben került sor. A telep korszerűsítése a 90-es években történt meg. A régi – kétszintes ülepítők, csepegtetőtest, dortmundi ülepítő – összetételű vízvonali technológiából a kétszintes ülepítők továbbra is üzemben maradtak, és a csepegtetőtest-dortmundi ülepítő lett kiváltva egy kombinált OMS típusú műtárggyal. Az OMS típusú műtárgy egy bioreaktorból és egy Dorr-ülepítőből áll. A kétszintes ülepítőkön kívül a telepen egyéb előmechanikai tisztítás (pl. rács vagy homokfogó) nem volt, és a korszerűsítés során sem kerültek ezen műtárgyak megépítésre.

A szennyvíztelep az érvényes vízjogi üzemeltetési engedélye alapján 2400 m^3/nap szennyvízmennyiség fogadására alkalmas. Az üzemeltető ÉDV Zrt., által megadott beérkező szennyvízmennyiségek (2012 – 2014 években napi bontásban) elemzéséből kiderül, hogy az adott időszakban a napok~79%-ban 800 – 1200 m^3 /nap közötti szennyvízmennyiség érkezett a telepre. A szennyvíztelep a '90-es évek vízhasználati szokásai szerint, és a technológiai sorban – a tisztítási szempontból mára teljesen hatástalanná vált – kétszintes ülepítőket figyelembe véve került mértezésre, mely jelenleg beérkező szennyvíz összetételnek már nem teljesen fele meg. A telep névleges kapacitása (2400 m^3/nap) és a valójában beérkező ~800 – 1200 m^3/nap mennyiség miatt még rendelkezik hidraulikai kapacitás tartalékkal. A szennyvíztelep lakosegyenértékben (BOI5) kifejezett engedélyezett tisztítási kapacitása 10000 LE. A vízmű jelentése alapján a telep lakosegyenértékben kifejezett tényleges átlagos terhelése az elmúlt 4 év egyikében sem érte el a fenti engedélyezett értéket: 2011: 4187 LE, 2012: 4788 LE, 2013: 7120 LE, 2014: 9463 LE.

(Korábbi adat forrása: http://www.eduvizig.hu/sites/default/files/Tokod%20Ebszonybanya%20agglomeracio%20valtas%20ML_v5_2015_03.pdf)

A településen a szennyvízvezetékek java része gravitációs kialakítással, néhány szakaszon volt szükség nyomócső kialakítására és néhány átemelő telepítésére. A rendszer két részre osztható: Üveggyári településrészre és Központ belterületre. Ebszőnybánya településrészen nincs kialakított szennyvízhálózat.

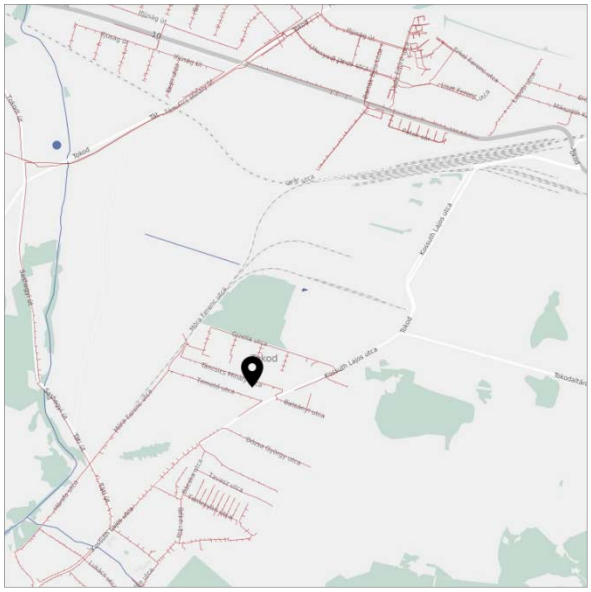
Az Üveggyári településrész keleti széle az adatszolgáltatás alapján nem ellátott, illetve 10 sz. főút mentén sincs ellátottság. A meglévő rendszer teljes egészében gravitációsan került kialakításra. A településrészen egy átemelő működik a táti közigazgatási határ mentén, már Tát közigazgatási területén (Határ úti átemelő) az Üveggyári településrész és részben Tát szennyvizeit is fogadja, majd egy DN 150 nyomócső segítségével továbbítja a szennyvizeket a közigazgatási határ mentén a Tát, Tokod és Mogyorósbánya szennyvíz-agglomeráció szennyvíztelepére.

A Központi Belterület településrész szennyvizei is javarészt gravitációsan kerülnek elvezetésre, de négy szennyvízátemelő elhelyezésére szükség volt, ahol is egy-egy rövid szakaszon nyomóvezeték juttatja el a szennyvizeket a következő gravitációs szakaszig. Az átemelők a következő helyeken kerültek elhelyezésre: I. számú Únyi-patak felett a Sashegyi útnál; II. számú az iparvasútnál a Táncsics Mihály utca felett; III. számú a Széchenyi utca középső szakasza mentén; a IV. számú a Radnóti Miklós utcában. A központi belterület ellátása két helyen hiányos az adatszolgáltatás alapján: déli részén a Hegyes-kő oldalára felfutó utcák mentén és a Temesvári utca menti kolónia területén.

A közterületi szennyvízcsatorna hálózat átmérője a Központi Belterület településrészen DN 200 KG PVC, egyedüli kivétel a Sashegyi út, ahol DN 300 KG PVC. Az Üveggyári településrészen a beton- és műanyagcsőből épült hálózat átmérője DN 150-300 között mozog.



Forrás: adatszolgáltatás



Forrás: E-közmű



Az Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott szennyvízadatok alapján az Északdunántúli Vízmű Zrt. által szolgáltatott adatok szerinti ellátatlan területeken (az Üveggyár településrész keleti fele és a 10 sz. főút mente, a Hegyes-kőre felfutó utcák és a Központi belterületen található Kolónia) is kiépített a szennyvízhálózat. Az érintett területek szennyvízhálózatát az OMS Környezetvédelmi Kft. végezte a KEHOP-2.2.2-15-2015-00021 azonosítószámú projekt keretében. A Terviratok között szerepel a beruházásról szóló Kivitelezői nyilatkozat. A Tokod csatornahálózat 35800/7277-15/2018.ált vízjogi létesítési engedéllyel készült az adatszolgáltatásban megküldött területen.

Forrás: OMS Környezetvédelmi Kft. – Adatszolgáltat.



Az adatszolgáltatások és az E-közmű alapján a település lakótelkeinek ellátottsága Ebszőnybánya kivételével megoldott. Az E-közmű adataiból látszik, hogy Ebszőnybánya területe nem, azonban Annavölgy településrész ellátása is biztosított.

Forrás: E-közmű

Szükséges szennyvíz fejlesztések:

A fejlesztési területeken gravitációs hálózat kialakítása javasolt, de a terepviszonyok miatt szükség lehet körzeti, illetve házi átemelők elhelyezésére. Első lépésként a tereprendezést kell végrehajtani, a mély fekvésű területek feltöltésével, illetve a túl magas terepalakulatok kiegyenesítésével.

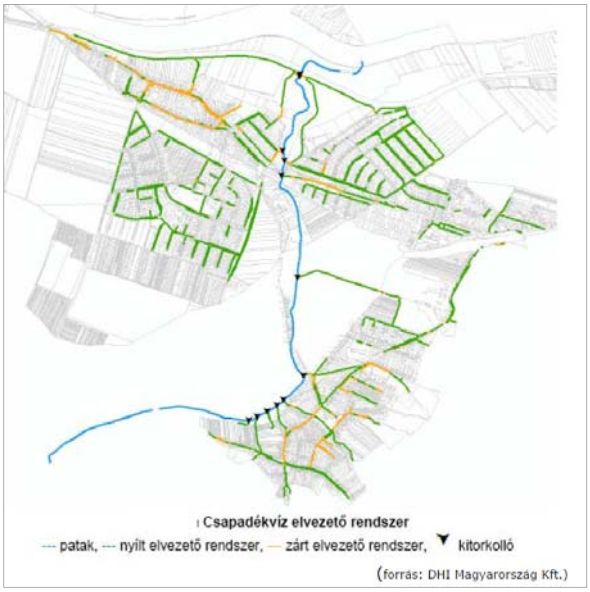
A módosítások kapcsán az érdemi nagysággal bíró újonnan beépítésre szánt területek (M3., M8., M14., M16.), illetve a hatályos tervi fejlesztések közül az újragondolt elképzelések (M1., M2., M4., M6., M7., M9., M11.) szennyvízellátása biztosított. Természetesen a fejlesztési területek zöménél a fejlesztés szélén található a szennyvízvezeték, így hálózatfejlesztésre az egyes telkek ellátásához szükség van. Az Ebszőnybányán található fejlesztések (M13/a.) szennyvízellátása nem biztosított a hálózat hiánya okán, de hálózatfejlesztéssel Annavölgy település irányából megoldható, amely abból a szempontból is fontos lenne, mert a lakóterületek ellátására is mód nyílna.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés:

A község domborzata változatos. A település beépítésre szánt részeinek tszf-i magassága 110-160 m a Balti tengerszint felett. A Hegyes-kő magassága 311 m, az Öreg kő 308 m.

A település legjelentősebb vízfolyása az Únyi-patak. Az Únyi-patakba folyik a Miklósberki-vízfolyás, Getehegyi, Hegyeskői vízfolyás. Ezek képezik a befogadó vízfolyásokat.

Korábbi adatszolgáltatások alapján a településen öt nyilvántartott forrás is található. Kettő az Egyház-völgyben; egy a Hegyes-kőtől ÉNy-ra; kettő pedig a Cigány-hegytől K-re, DK-re.
A felszíni vízelvezetés részben, szakaszosan épült ki a településen, a főbb útvonalak mentén. Találhatunk fedett és nyílt árkokat is.
2016. márciusában készült el a „Tát-Tokod települések csapadékvíz gazdálkodási koncepciója és klímaadaptációs lépései" című Tanulmány. Amely tartalmazza a település meglévő és tervezett csapadékvíz elvezetési hálózatát.



Forrás: Csapadék Koncepció 2016 állapot



Forrás: Tervezett állapot

Szükséges csapadékvíz fejlesztések:

- A csapadékvíz elvezetés kapcsán a fejlesztési területeken a módosítás megfelelő szélességű útterületeket, vízgazdálkodási területeket jelölt ki.

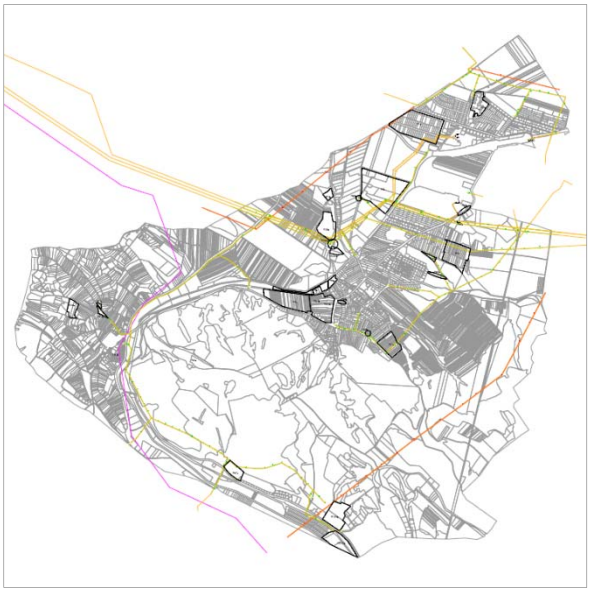
4.2. ENERGIAELLÁTÁS

(villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)

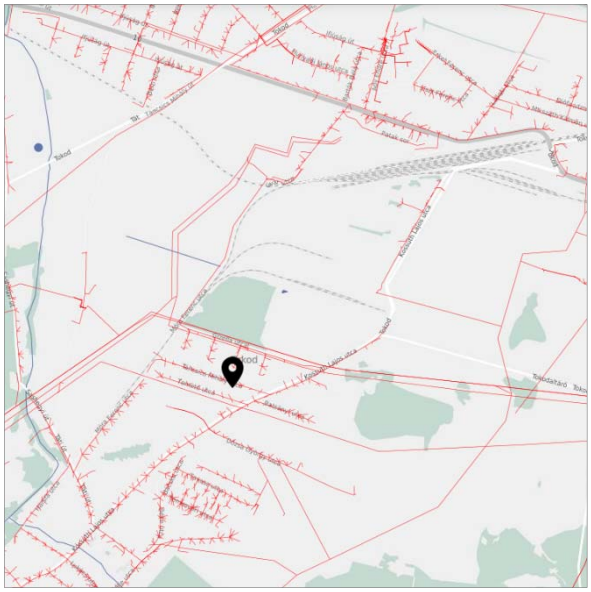
Villamosenergia ellátás:

A MAVIR Zrt. adatszolgáltatása (2021.01.07.) alapján a települést nem keresztezi a cég tulajdonában, vagy üzemeltetésében lévő átviteli hálózati létesítmény. A villamosenergia-rendszer az adatszolgáltatás időpontjában hatályos Hálózatfejlesztési Tervében, amely az átviteli hálózat tervbe vett fejlesztéseit tartalmazza és egyben kötelező erővel előírja, nem szerepel a települést érintő átviteli hálózati fejlesztési elképzelés.
Tokod közigazgatási területén az E.ON Energiaszolgáltató Kft. (E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.) végzi a villamosenergia szolgáltatását.
A község területének nyugati részén, észak-dél irányban áthalad a Kisigmánd-Lábatlan-Dorog 120 kV-os nagyfeszültségű távvezeték, de a térség ellátásában közvetlenül nincs szerepe. Illetve a település keleti felén a központi belterülettől és Ebszőnybánya belterületétől is keletre elhelyezkedően áthalad egy másik villamosenergia főelosztó hálózat részét képező 120 kV távvezeték is.
Az adatszolgáltatás alapján ábrázolásra került egy hálózatfejlesztési elem, amely a villamosenergia főelosztó hálózat részét fogja képezni (132 kV), amelynek nyomvonala a települést Tát közigazgatási területe felől éri el, majd a Bajnai út előtt elkanyarodva dél felé, az összekötő út nyomvonalát követve dél fele lép ki Nagysáp irányában Tokod területéről.
Tokod villamos energia ellátása középfeszültségű szinten történik, 20 (22) kV-os általánosságban szabadvezetékeken keresztül, néhány szakasz esetén kiépült már a földkábel. A hálózatok üzemeltetője E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Tatabányai Üzeme.

A településen 28 db transzformátor állomás működik 22 kV ill. néhány helyen 35 kV primér üzemi feszültséggel. Az állomások egy része építettházas (önálló épületben), más részük beton áttört egytörzsű oszlopra szerelt, de van néhány rácsos acéloszlopos egytörzsű, illetve kompakt betonházas elhelyezésű is.
A kisfeszültségű hálózat betáplálása 20/0,4 kV-os oszloptranszformátorok segítségével történik, ezek állítják elő a háztartásokban is felhasznált 220, illetve 380 V-os feszültséget. A hálózatok teljes mértékben légvezetékes kialakításúak, csak a csatlakozó vezetékek kerültek földkábelbe. A közép- és kisfeszültségű vezetékek külön oszlopsoron haladnak.
Az oszloptranszformátorok közterületen, általában utcasarkokon vannak elhelyezve.
A közvilágítás minden utcában kiépült, üzemeltetője az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. a teljes hálózat korszerűsítését elvégezték, az elavult, nagyfogyasztású higanygőz izzókat modern, energiatakarékos lámpatestekre cserélték.



Forrás: adatszolgáltatás



Forrás: E-közmű

Az adatszolgáltatás és az E-közmű alapján a település lakótelkeinek ellátottsága teljes körűen biztosított. Ezen túlmenően megállapítható, hogy a külterületei már beépült területek többek között a gazdasági területek és a Tokodi pincék területe is ellátott villamosenergiával.

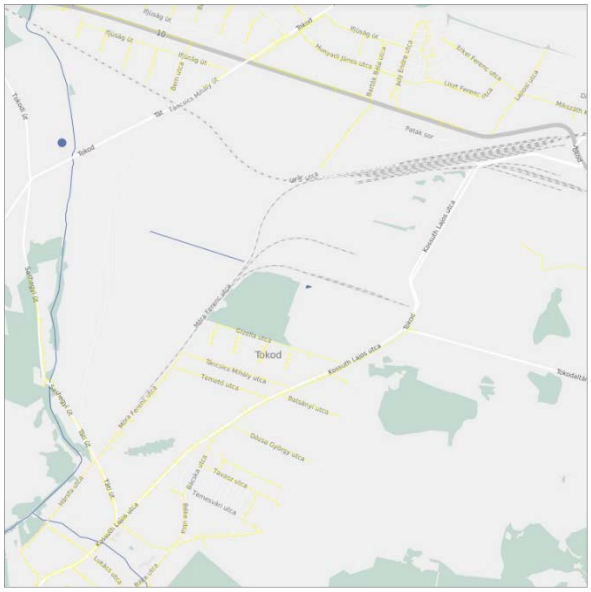
Szükséges villamosenergia ellátáshoz kapcsolódó fejlesztések:
A fejlesztési területeken keletkező villamosenergia igényeket részben a meglévő transzformátorok bővítésével, illetve cseréjével, másrészt új transzformátorok elhelyezésével lehet kielégíteni. A fejlesztési területek egy részén az áthaladó középfeszültségű nyomvonalak kiváltása szükségessé válhat a fejlesztések megvalósíthatósága érdekében.
A módosítások kapcsán az érdemi nagysággal bíró újonnan beépítésre szánt területek (M3., M8., M14., M16.), illetve a hatályos tervi fejlesztések közül az újragondolt elképzelések (M1., M2., M4., M6., M7., M9., M11., M13/a.) elektromos ellátása biztosított. Természetesen a fejlesztési területek zöménél a fejlesztés szélén található az elektromosvezeték, így hálózatfejlesztésre az egyes telkek ellátásához szükség van.
Az M2. módosítás kapcsán szükséges megállapítani, hogy a kialakításra került lakóterületfejlesztés területén a Bacsányi utca folytatásában található telkek esetén, az ingatlanok szélesebb előkertjében egy 20 kV vezeték halad át, így az érintett előkerti területen beültetési kötelezettség került jelölésre a korlátozó tényezőre való tekintettel.

Vezetékes gázellátás:

Az FGSZ Zrt. adatszolgáltatása alapján (2020.12.21.) a település közigazgatási területét a szolgáltató tulajdonában és üzemeltetésében lévő gázipari létesítmény, illetve azok biztonsági övezete nem érinti.
A MOL Nyrt. adatszolgáltatása alapján (2020.12.22.) a település területét nem érintik a társaság üzemeltetésében lévő nagynyomású kőolaj- és termékvezetékek, sem azok biztonsági övezete.
A település gázszolgáltatásának üzemeltetője az Égáz-Dégáz Földgázelosztó Zrt. Az ellátás komplex, komfortos és kényelmes.
A Égáz-Dégáz Földgázelosztó Zrt. adatszolgáltatása alapján (2021.01.26.) a gázhálózat kiszolgálása középnyomású vezetéken keresztül történik. Ebszönybányát leszámítva, ahol nincs kiépítve a rendszer, mind a Központi településrészen, mind Üveggyár településrészen több mint 90%-os a kiépítettség. Üveggyár településrészen a Kolónia területén és a Diófa utcában, illetve a Központi településrészen szintén a Kolónia területén nincs kiépítve a szolgáltatás.
A felmerülő igényeket a jelenlegi hálózat továbbépítésével biztosítani lehet.



Forrás: MVM Égáz-Dégáz adatszolgáltatás



Forrás: E-közmű

Az adatszolgáltatás és az E-közmű alapján a település lakótelkeinek ellátottsága 90 %-nak tekinthető.

Szükséges vezetékes gázhálózati fejlesztések:

A fejlesztési területeket ellátására szolgáló vezetékek kialakítására körvezeték kialakítását javasolja a módosítás. A körvezeték az ellátás biztonságát szolgálják.
Ha a fogyasztási igények nagymértékben megnőnek, egyes vezetékszakaszok átmérőit fel kell bővíteni.
A módosítások kapcsán az érdemi nagysággal bíró újonnan beépítésre szánt területek (M3., M8., M14., M16.), illetve a hatályos tervi fejlesztések közül az újragondolt elképzelések (M1., M2., M4., M6., M7., M11.) gázellátása biztosított. Természetesen a fejlesztési területek zöménél a fejlesztés szélén található a gázvezeték, így hálózatfejlesztésre az egyes telkek ellátásához szükség van. Az M9. és M13/a. módosítások területén a gázellátás nem biztosított. Az első terület a Táncsics Mihály út és az iparvasút között található és egy gazdasági területet takar. A másik hely Ebszőnybánya keleti fele, ahol gazdasági területek és különleges beépítésre szánt rekreációs fejlesztés a tervezett. Egyik esetben sem szükséges feltétlenül a gázellátás megléte, így annak hiánya nem okoz gondot a fejlesztések megvalósítása esetén.

Távhőellátás

Tokod Nagyközség területén távhőellátás nem működik és kapcsolódó vezetékek sem haladnak át a településen.

4.4. HÍRKÖZLÉS

(távközlés, műsorszórás, adatátvitel)

Az elektronikus hírközlési munkarész jogszabály szerinti elkészítéséhez szükségessé vált a 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet 27. § (5) bekezdése szerinti adatszolgáltatás kérése Tokod nagyközség közigazgatási területére vonatkozóan. A rendelet említett bekezdése szerint:

> *„Az elektronikus hírközlési fejezetekben rögzíteni kell, hogy a területet érintően van-e előkészületben kormányzati célú, illetve jelentős elhelyezési igénnyel bíró külön célú elektronikus hírközlési hálózatfejlesztés, amelyek esetében ezek elhelyezési kérdéseit is érinteni kell."*

Mindezek alapján, az alábbi szolgáltatókat kereste meg az Önkormányzat, melyektől azt kérdezte, hogy a közigazgatási területet érinti-e alaphálózati elemük, illetve van-e a település területével kapcsolatban a cégnek fejlesztési elképzelése:

- Magyar Telekom Nyrt.
- Invitel Távközlési Zrt.
- INVITECH ICT Services Kft.
- MVM NET ZRT.
- DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.
- Antenna Hungária Magyar Műsorszóró és Rádióhírközlési Zrt.
- PR-TELECOM Zrt.

A megkeresés alapján az alábbi adatszolgáltatások érkeztek:

Magyar Telekom Nyrt.

A szolgáltató az adatszolgáltatásban (2021.01.20.) megadta EOV koordinátákkal a településen elhelyezkedő 1 db tervezett vezeték nélküli telephelyét (állomás). A telephelyhez tartozó mikrohullámú összeköttetés nyomvonalvédelmére magassági építéskorlátozást bejegyeztetni nem áll szándékunkában. A település területén jelenleg nincs üzemelő vezeték nélküli telephelye.

Antenna Hungária Magyar Műsorszóró és Rádióhírközlési Zrt.

A szolgáltató adatszolgáltatásában (2020.12.15.) megállapította, hogy a település területére bejegyzett magassági korlátozásokról nem tud. Mikrohullámú üzleti kapcsolataikat mindig piaci igények szerint telepíti. Alépítményhálózatot és egyéb felszín alatti létesítményt nem üzemeltet, terveiben se szerepel ilyen beruházás. Földfelszíni rádió és digitális televízió műsorszórás szempontjából a település és környezete hiánytalanul ellátottnak tekinti. A módosítással érintett ingatlanok esetében nem merült fel fejlesztési célú beruházási igénye.

DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.



A szolgáltató a nagyközség területére megküldte hírközlési hálózati rendszerét (adatszolgáltatás: 2020.12.31.). A településen légvezetékes hálózattal van jelen, rendelkezik saját hálózat-oszlopokkal, amelyek között szerepelnek a megvásárolt Inviteles hálózat oszlopai is.

A szolgáltató továbbá megállapítja, hogy nincs előkészületben fejlesztési elképzelése.

Forrás: DIGI Kft. adatszolgáltatás

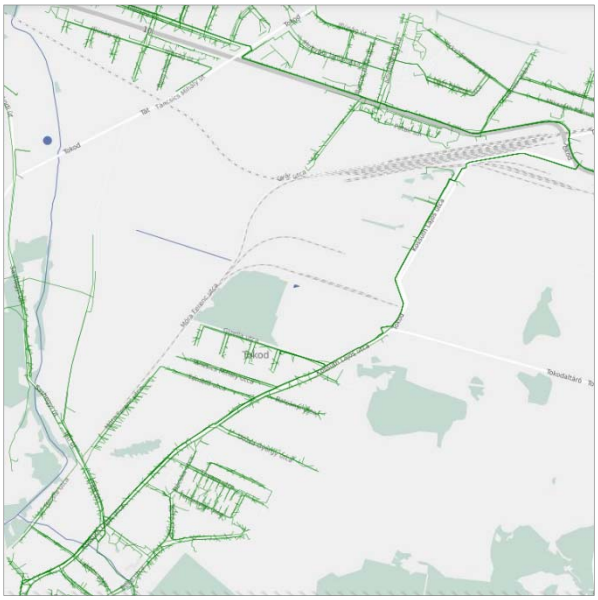
MVM NET Zrt.



A szolgáltató a nagyközség területére megküldte hírközlési hálózati rendszerét (adatszolgáltatás: 2021.01.21.). Az adatszolgáltatásban jelölt elemek az Invitech ICT Services Kft. alépítményben futnak és az MVM NET száltulajdonában állnak.
Egyebekben felhívta a figyelmet, hogy az adatszolgáltatásban megküldött nyomvonalrajz tájékoztató jellegű.
A szolgáltató megállapítja, hogy a kormányzati és B2B ügyfeleknek nyújt távközlésiszolgáltatásokat, lakossági ügyfelek kiszolgálása nem tartozik a tevékenységi körébe.

Forrás: MVM NET Zrt. adatszolgáltatás

E-közmű



Az E-közmű hírközlési adatokat összesítő térképe alapján az alábbi szolgáltatók vesznek részt a település ellátásában: az AH NET Zrt., a DIGI KFT, az Invitech ICT Services Kft., az Invitel Zrt., a KábelszatNet 2002 Kft és a M-Telekom Nyrt. A legszélesebb hálózati rendszerrel Tokodon az Invitel Zrt. rendelkezik.

Forrás: E-közmű

Hírközlési fejlesztési javaslatok:

A településkép zavarása nélküli karakteres utcákat javasolt kialakítani, melyben zavaró a földfeletti vezetésű oszlopok látványa. Az új beépítésre szánt területen a hírközlési (távközlés és kábel TV) hálózat építésénél törekedni kell a földkábeles hálózat építésére, de legalább az ingatlanokhoz történő bekötések csatlakozását kell az oszlopokról az átfeszítések helyett földkábeles összekötéssel megoldani.
A módosítások kapcsán az érdemi nagysággal bíró újonnan beépítésre szánt területek (M3., M8., M14., M16.), illetve a hatályos tervi fejlesztések közül az újragondolt elképzelések (M1., M2., M4., M6., M7., M9., M11., M13/a.) hírközlési ellátása biztosított. Természetesen a fejlesztési területek zöménél a fejlesztés szélén található a hírközlési vezeték, így hálózatfejlesztésre az egyes telkek ellátásához szükség van.

4.5. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK

A jelen tervmódosítások kapcsán nem merült fel olyan igény, amely a megújuló energiahordozó hasznosítását venné igénybe.

A megújuló energiaforrások (napenergia, szélenergia, vízenergia, geotermikus energia, biomassza) közül Tokod területén főként a napenergia, a geotermikus energia és a biomassza felhasználás feltételei adottak. Tokod és környéke napenergia hasznosítás szempontjából országos viszonylatban gyenge adottságokkal rendelkezik. A globálsugárzás átlagos éves összege (a Napból érkező közvetlen sugárzás valamint az égbolt minden részéről érkező szórt sugárzás összege) a 4300-4500 MJ/m^2, amely délnyugaton mutatja a magasabb értékeket.

C/5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)

Jelen TRE módosításhoz kapcsolódó környezeti hatásokat és feltételeket külön dokumentumban, a Környezeti értékelésben részletesen bemutattuk.

A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Argárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya előzetes véleményében meghatározta, hogy mely módosításokat tartja környezeti szempontból jelentős hatással bírónak:

- M2. Dózsa György utca és Bacsányi utca végén található lakóterületfejlesztés újragondolása
- M3. Dózsa György utca mentén a 2650/1 hrsz.-ú ingatlanon új lakóterületfejlesztés kijelölése
- M5. Únyi-patak mentén a 7376/9 hrsz.-ú ingatlanon keresztül vezető vízfolyás geodéziai bemérés alapján történő feltüntetése
- M8. Az Únyi-patak mentén elhelyezkedő 7375 hrsz.-ú ingatlan általános mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterületek közé történő átsorolása
- M11. Az Arany János utca folytatásában tervezett lakóterület-fejlesztéshez kapcsolódó tömbbelső feltáró út nyomvonalának módosítása

A vélemény alapján elfogadtuk az M3. és M8. módosítások esetén a vizsgálat szükségességét, azonban a módosítások végrehajtása után az M2., M5. és M11. módosítások esetén úgy ítéltük, hogy azok nem járnak jelentős hatással sem tervi szinten, sem a valós állapotokhoz való igazodás függvényében, az indokok kifejtésére a Környezeti értékelésben kerítünk sort.

Jelen TRE módosítás keretében az alábbi módosítások kapcsán történik olyan területfelhasználást érintő beavatkozás, amelynek környezetre való hatásait vizsgálni szükséges, itt már csak az „X” jelölt érdemben vizsgálandók kerülnek felsorolásra:

- M3. Dózsa György utca mentén a 2650/1 hrsz.-ú ingatlanon új lakóterületfejlesztés kijelölése
- M8. Az Únyi-patak mentén elhelyezkedő 7375 hrsz.-ú ingatlan általános mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterületek közé történő átsorolása
- M16. A 5940/1 hrsz.-ú ingatlanon jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület bővítési lehetőségének biztosítása

C/6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)

A hatályos településszerkezeti tervben kijelölt fejlesztések java része a módosítás kapcsán fenntartásra / kisebb részben átértékelésre került, mivel irányelveiben megfelelnek / kisebb részben eltérnek a mai elvárásoknak/tól. Minden változtatás esetében a megváltozott szempontrendszerekkel és korlátozások figyelembevételével újraértelmezésre kerültek a fejlesztések, a megvalósíthatóság érdekében.

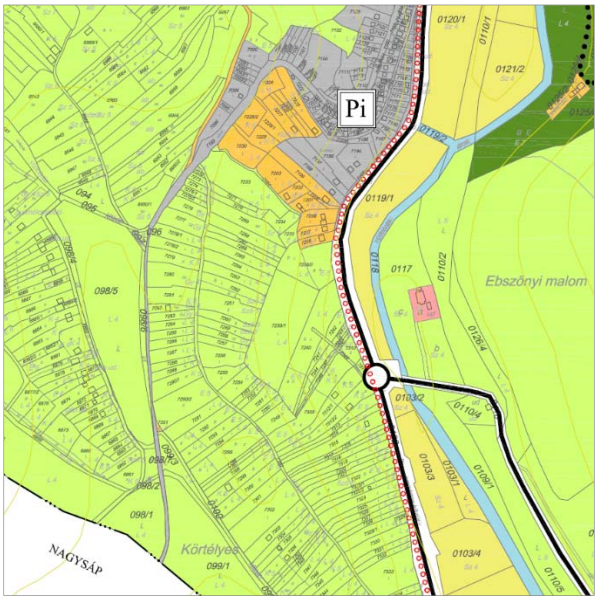
Az összhang kimutatása a változásokkal jellemezhető. Ennek részletes kifejtése a *C/1.1. Településrendezési javaslatok* című munkarészben található.

A 2013-ben elfogadásra került felülvizsgálat kapcsán a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervi részletek egymástól való eltérése vizsgálat alá, majd rendezésre összehangolásra került, így jelen módosítás kapcsán ilyen értelmű bemutatásra csak két esetben került sor egy-egy pontosítás nyomán.

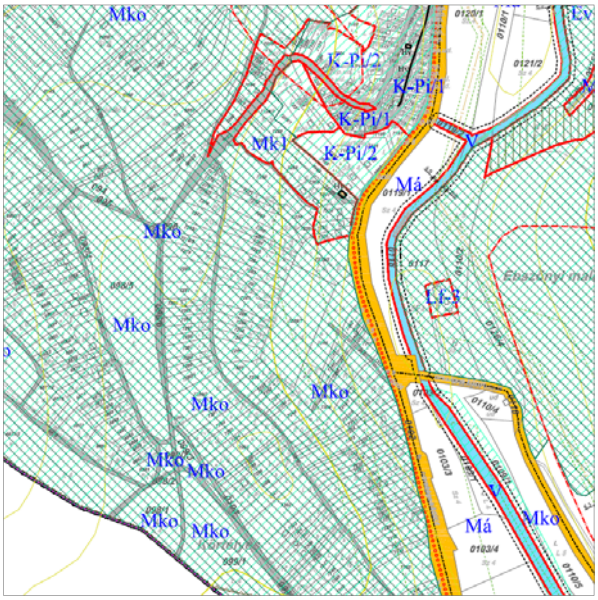
Ma2. módosításhoz kötődően:

A 7193 hrsz.-ú ingatlan a településszerkezeti terven különleges beépítésre szánt pinceterületbe (Kb-Pi) sorolt, míg a szabályozási terven külterületi útként jelölt, de a korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület (Mko) övezetébe sorolt.

Az ingatlan jelentős része a pince területen található ingatlanok megközelítését szolgálja, így pontosításként a szabályozási terven ebbe az övezetbe került átsorolásra. Mivel egyebekben külterületi útként jelölt, így a beépítése a továbbiakban sem valósulhat meg, csak az egyes ingatlanok megközelíthetőségét szolgálja. Jelen ingatlan esetén a két terv közötti összhang helyreállításra került.



Forrás: Hatályos TSZT – területfelhasználás részlet



Forrás: Hatályos Szabályozási tervi részlet

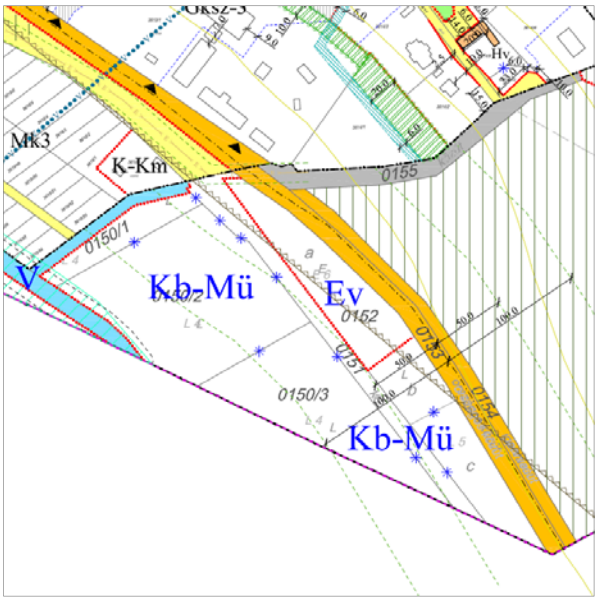
Ma13/b. módosításhoz kötődően:

Az Ebszőnybányától keletre az összekötőúttól délre elhelyezkedően, a közigazgatási határ mentén, a különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület rendezése kapcsán felmerült, hogy a 0150/1 hrsz.-ú ingatlan nyugati részének keskeny sávja a településszerkezeti terven korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe sorolt, míg a szabályozási terven ez vízgazdálkodási terület.

A terület valós használata árok, amely a területen keletkező csapadékvizeket vezeti be az Únyi-patakba, így a tervtípusok összehangolása kapcsán a terület a településszerkezeti terven is a vízgazdálkodási területek közé került besorolásra.



Forrás: Hatályos TSZT – területfelhasználás részlet



Forrás: Hatályos Szabályozási tervi részlet

C/7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

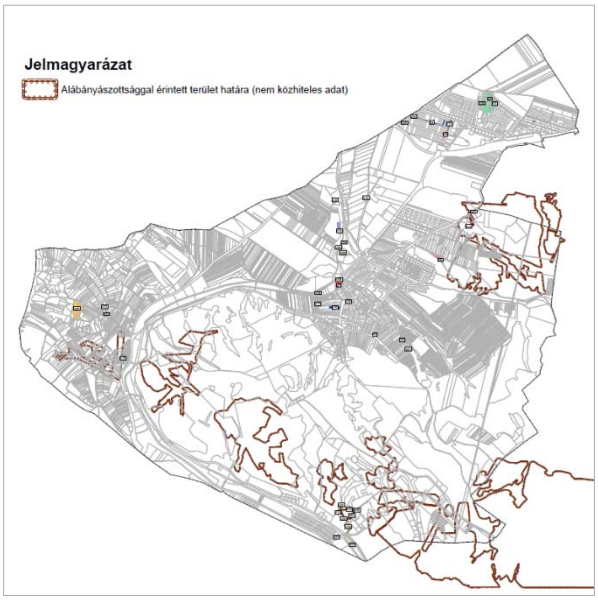
(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

- Legfrissebb rendelkezésre álló adatszolgáltatások feltüntetése:
    - alaptérképi elemek
    - világörökség várományos helyszín határa és védőzónája (2017.05.)
    - műemlék telkén lévő épület, objektum,
    - műemlék telke
    - műemléki környezet
    - nyilvántartott régészeti lelőhely
    - helyi védett egyedi művi érték telke
    - Natura 2000 terület
    - ex lege védett földvár
    - országos ökológiai hálózat (ökológiai folyosó)
    - tájképvédelmi terület övezete
    - barlangok felszíni védőövezete
    - ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
    - egykori bányatelek határa
    - felszínmozgás veszélyes terület határa (földtani veszélyforrás)
    - közlekedési területek kezelői hozzájárulási sávjai (országos főút, országos mellékút és vasút)
    - közmű elemek és ismert védőterületük:
        - ivóvíz gerincvezeték
        - szennyvíz gerincvezeték
        - szennyvíztisztító (Tát)
        - villamosenergia – főelosztó hálózat
        - villamosenergia - elosztó hálózat
        - középnyomású földgáz elosztó gerincvezetékek
        - adótorony
        - távközlési gerinckábel
    - védősávok feltüntetése
        - vízfolyás kísérő partisáv
        - hidrogeológiai védőidomok (vízbázis hidrogeológia B védőövezete és védőidoma)
- Jelen tervmódosítás kapcsán a HÉSZ előírásaiban általános módosításként a jogszabályi összehangolások is végrehajtásra kerültek.
- A jelkulcsi elemek mind a településszerkezeti terven, mind szabályozási terven a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően összehangolásra kerültek.
- A településszerkezeti terven és a leírásban a területfelhasználások elnevezései összehangolásra kerültek.
- A módosítás kapcsán törlésre került néhány elem, amelyek ábrázolása vagy nem jogszabályi kötelezettség, vagy új adatszolgáltatás nem érkezett és a hatályos tervi adattartalom bizonytalanná vált:
    - erdőtervezett erdők területe (ábrázolása nem jogszabályi kötelezettség)
    - nyílt karszt területe (ábrázolása nem jogszabályi kötelezettség, a DINP részéről új adatszolgáltatás a területtel kapcsolatban nem érkezett, így területi lehatárolása bizonytalanná vált)
    - ex lege védett forrás (DINP részéről új adatszolgáltatás nem érkezett)
    - TKR jóváhagyása kapcsán megszüntetésre került elemek:
        - tájképi / településképi értéket képviselő védendő látvány, rálátás
        - kilátópont, védendő kilátás iránya

- helyi védelemre javasolt érték (épület, objektum, utcakép)
- helyi védelemre javasolt álló kisemlék

o nem használt elemek:

- lakótelepi egység határa
- lakótelepi közterületeket elválasztó vonal



- A Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztálya adatszolgáltatásában (2021.01.14.) megadta az alábányászottsággal érintett terület határát, amely nem közhiteles adat, egy jelenleg fejlesztés alatt álló projekt részeredménye. Az államigazgatási szerv kéri a feltüntetését és megállapítja, hogy az érintett területen nem elegendő a talajmechanikai, vagy geotechnikai szakvélemény előírása, hanem bányászati szakértői vélemény is szükséges.

Forrás: Alábányászottsággal érintett terület határ

> Az adatszolgáltatás nem közhiteles adatot tartalmaz ezért a jóváhagyandó munkarészek tervlapjain nem kerül feltüntetésre, csak az Alátámasztó munkarészekben. A HÉSZ előírásaiban nem kerül meghatározásra az építési engedélyezési eljárás tartalmi követelményeit kibővítő elem, mivel azt a 312/2012. (XI. 9.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról határozza meg, így az Önkormányzatnak erre vonatkozóan nincs kompetenciája.

> Egyebekben a megjelölt terület csak néhány apróbb módosítással érintett, amelyek közül csak két módosítás területén beszélhetünk új beépítésre szánt területről. Az egyik az M13/a. módosítás területe, de jelen esetben a beépítésre szánt területek átcsoportosításáról beszélünk az érintettség területén belül közel ugyan akkora beépítésre szánt terület megszüntetésére is sor került. Illetve az Ma3. módosításnál, ahol kialakult földhivatali állapotokhoz való igazodásról van szó.

Ma. ALAPTÉRKÉPI VÁLTOZÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA

A 2013. évben elfogadott Tokod Nagyközség Településrendezési Eszközeinek felülvizsgálat óta számos alaptérképi változás valósult meg. Az alaptérképi változásokat az Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott a Felülvizsgálathoz kapott 2011.04.15. adattartalmú alaptérképi adatok és a jelen módosításhoz kapott a Lechner Nonprofit Kft.-től 1713 adatszolgáltatási sorszámon kapott (2020.11.13. adattartalmú térkép) digitális alaptérképek alapján végeztük. A Településrendezési Eszközöket befolyásoló alaptérképi változások feloldásának módja az alábbiakban kerül bemutatásra:

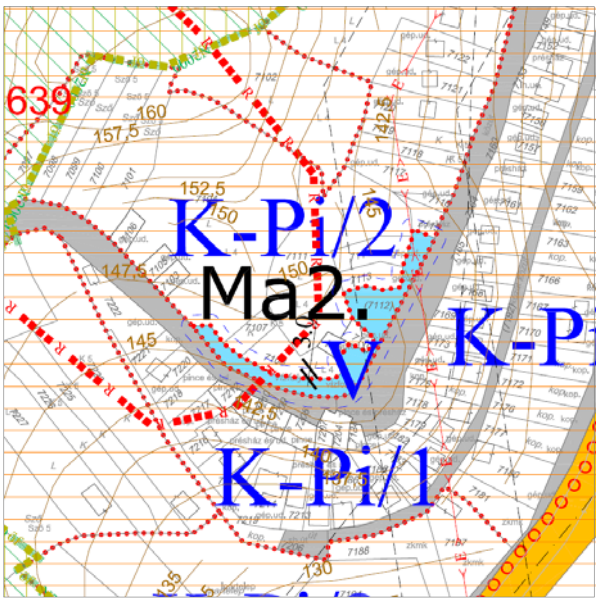
Ma1. alaptérképi változás



A Hegyes-kő környezetében kialakításra kerülő előzetes földrészletekhez képesti módosítás nyomán egy helyen tapasztalható különbség, amely ugyan elhanyagolható léptékű, de területfelhasználási módosítást eredményez.
> A földhivatali alapadatok módosulása védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) kijelölését eredményezi korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek (Mko) közül.
Egyebekben a terület az erdőtervezett erdőterületek érintettségével is bír, így ennek történő megfeleltetésre is sor került.

Forrás: Alaptérképi változás okozta területfelhasználási változás (Ma1.)

Ma2. alaptérképi változás



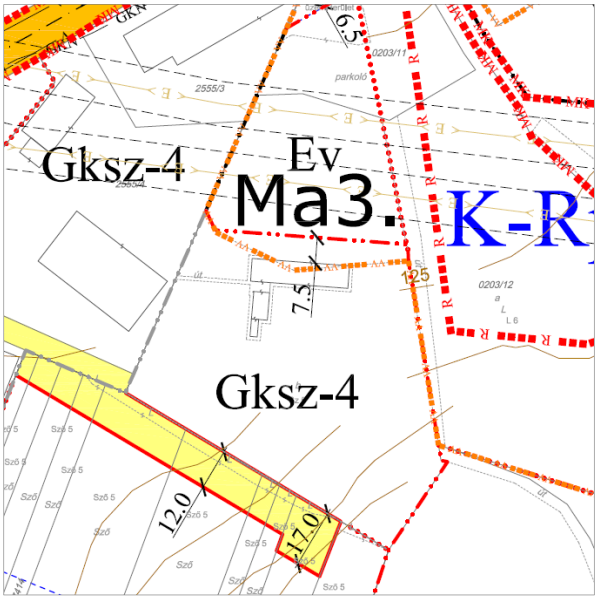
A módosítás a Tokodi pincék területére esik a Török út mentén. A pontosítás az alábbi elemeket jelenti:

- A 7112 hrsz.-ú ingatlan földhivatali besorolása vízfolyás, így különleges pinceterületből (K-Pi) a vízgazdálkodási területek (V) közé került átsorolásra.
- Út nyomvonal korrekcióra kerül sor (hrsz.: 7191 és 7193), amelyhez a szabályozási terven igazításra került a külterületi út területe, illetve az eltérő különleges beépítésre szánt pinceterületek övezeti határa. > A pontosítás területfelhasználási változást nem eredményezett.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat (Ma2.)

A TSZT és SZT ellentmondás a 7193 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatban a C/6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása” című fejezetben már bemutatásra került.

Ma3. alaptérképi változás



A Kienle + Spiess Hungary Kft. telephelyével szemben a 0203/12 hrsz.-ú ingatlanon a hatályos terven jelölt tervezett belterületi határ egy épületen keresztül halad. A módosítás során ez javításra került, olyan módon, hogy a meglévő, földhivatalilag feltüntetett épület mellett, a vonatkozó építési övezetben (Gksz-4) meghatározott 7,5 m legnagyobb épületmagasság mértékében került kijelölésre a hátsókert nagysága, és oda került áthelyezésre a tervezett belterülethatár jelölése.

A tervezett belterülethatár módosítása kapcsán a kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) került kijelölésre védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) helyett.

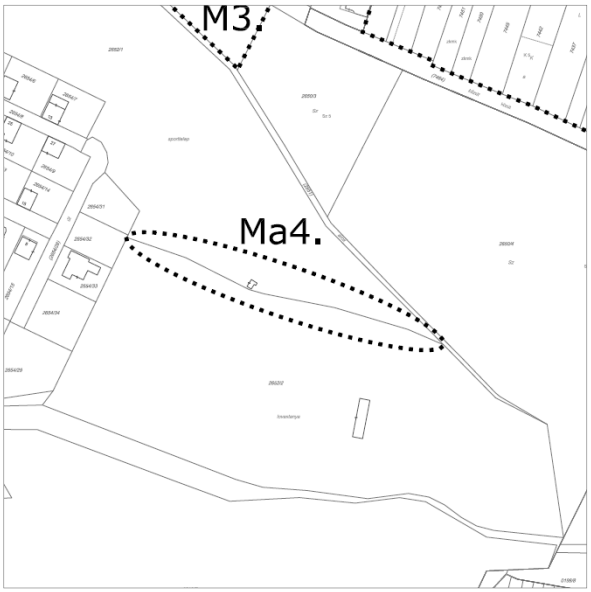
Forrás: Szabályozási tervi javaslat (Ma3.)

Az érintett erdőterület megszüntetés területe nem érintett erdőtervezett erdőterülettel.

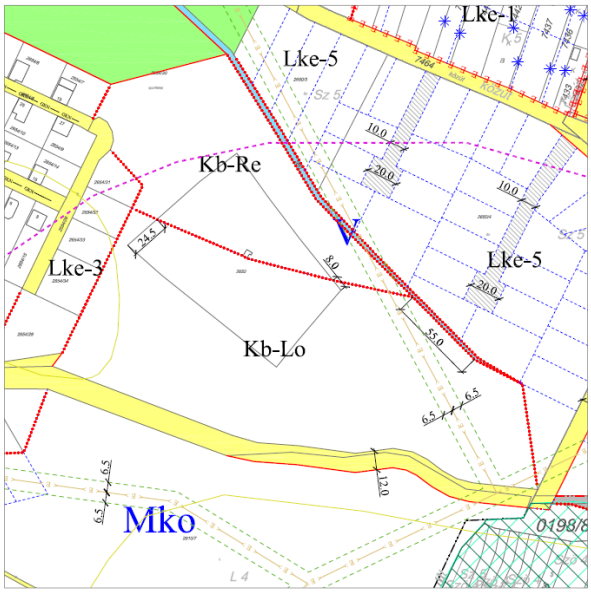
Megállapítandó, hogy a Világörökség várományos helyszín védőzónája az épületen keresztül halad, amelynek orvoslására javaslat kerül megfogalmazásra a „C/9. Örökségvédelmi áttekintés” című fejezetben.

Ma4. alaptérképi változás

A Történelmi településrészen található kolónia területétől keletre, a hatályos terven jelölt különleges beépítésre nem szánt lovastanya- (Kb-Lo) és rekreációs- (Kb-Re) fejlesztési területek között tervezett telekhatáron jelölt az övezethatár. A területek között a földhivatali lehatárolás megtörtént, azonban a hatályos tervtől kismértékben eltérő módon. Az övezethatár a kialakított földrészlethatárhoz került igazításra, amely egyebekben területfelhasználási módosulást is jelent. A szabályozási terven a tervezett telekhatár és a kapcsolódó kották törlésre kerültek.



Forrás: Földhivatali alaptérkép (1713 adatsz. sorszám)

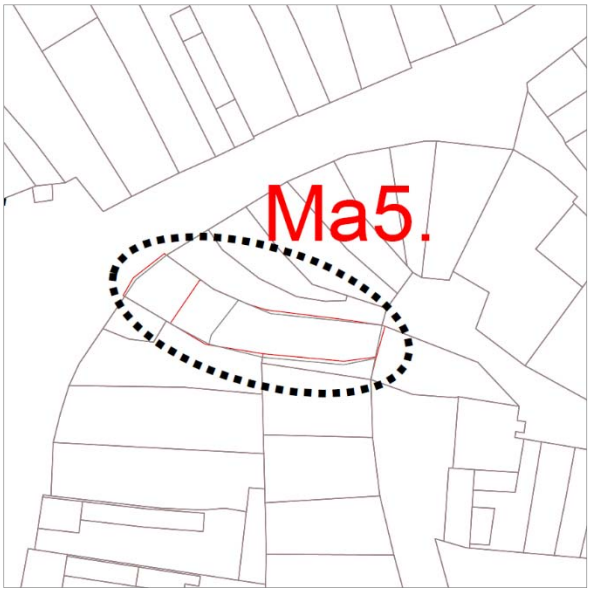


Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet

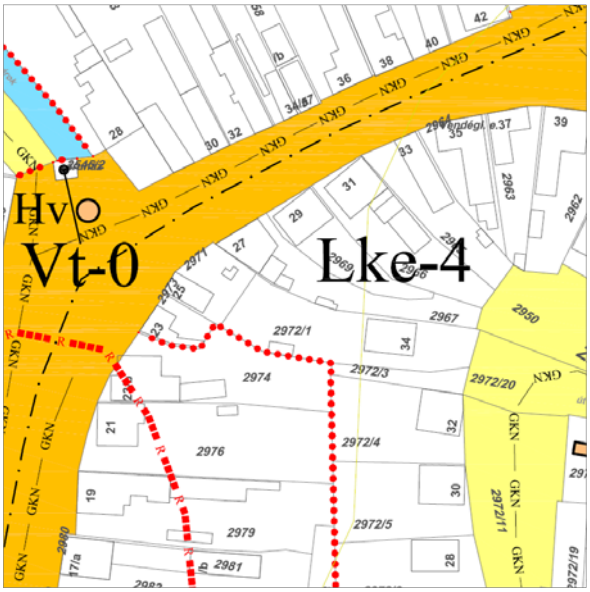
Ma5. alaptérképi változás

Kossuth Lajos utca és Zrínyi Miklós utca közötti ingatlanok (hrsz.: 2971, 2972/1 és 2972/3) földhivatalilag változtak, még pedig olyan módon, hogy az ingatlanok melletti utak területe növekedett. A földhivatali alapadatokhoz való igazodás kapcsán településszerkezeti tervi szinten csak

a Kossuth Lajos utca mentén keletkezett változás. A szabályozási terv azonban mindkét oldalt érinti az utak szempontjából. Szabályozási terven a két azonos területfelhasználást érintő különböző övezetek közötti övezethatár a megváltozott telekhatárokhoz került igazításra a tömb belsejében.
Szükséges megjegyezni, hogy a közterületi kialakításokra hatályos tervi szabályozások nélkül került sor.



Forrás: Földhivatali alaptérkép változás



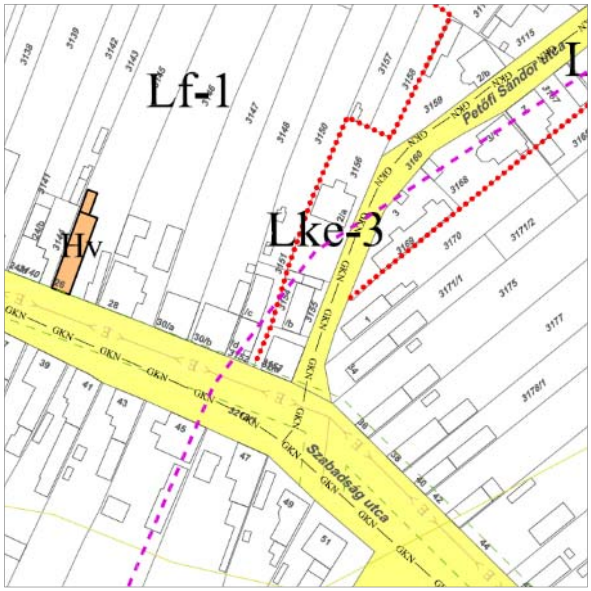
Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet

Ma6. alaptérképi változás

A Szabadság utca és Petőfi Sándor utca sarkán található ingatlanok (hrsz.: 3151, 3152, 3153) földhivatalilag változtak. A földhivatali változás következtében a falusias lakóterület (Lf-1) és a kertvárosias lakóterület (Lke-3) közötti hatályos tervi építési övezeti határ nem telekhatárhoz kötött, és a 3151 hrsz.-ú ingatlant ketté vágja. Az övezet határ a megváltozott földrészlethatárokhoz került igazításra. Mind a 3151 hrsz.-ú ingatlan hátsó fele, mind a 3152 hrsz.-ú ingatlan területe a kertvárosias lakóterületek közé került átsorolásra az Lke-3 építési övezetbe.



Forrás: Földhivatali alaptérkép (1713 adatsz. sorszám)



Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet

Érintett építési övezetek hatályos beépítési paraméterei:

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott				Az épületre
2		beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb telekterület	legkisebb zöldfelület	legnagyobb ép.magasság
3			%	m^2	%	m
12	Lke-3	O	30	K / 400	50	4,5
15	Lf-1	O	30	K / 800	50	6,0

Az átsorolásra a következő szempontok alapján került sor:

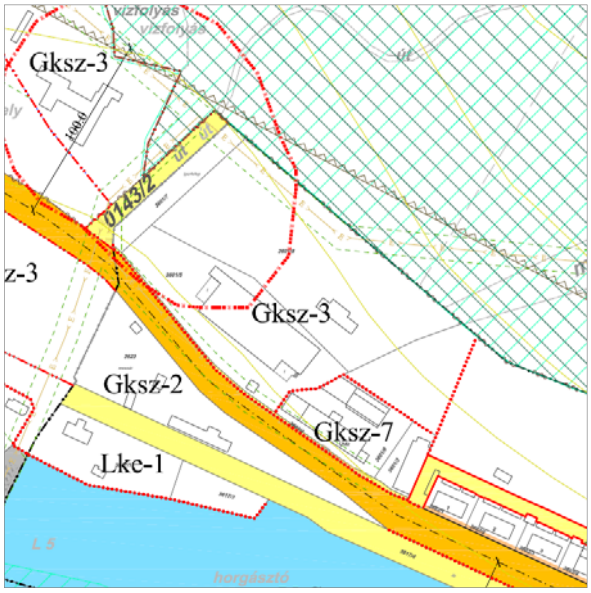
- A 3151 hrsz.-ú ingatlan a Petőfi Sándor utca felé néz, így jelen utcaképét befolyásolja, így az Lke-3 építési övezetben meghatározott 4,5 m maximális épületmagassághoz került igazításra.
- A 3152 hrsz.-ú ingatlan ugyan a Szabadság utca irányába néz, így az utcakép a 6,0 m-t indokolná, de a telekalakítással egy igen apró ingatlan jött létre ~86,5 m^2, amely egy rendkívül magas beépítettséggel párosul ~72 %. Egyik beépítési paraméter sem felel meg egyik építési övezetnek sem, sőt a lakóterületen előírható maximumoknak sem. Nem kívánatos jelen paraméterek legalizálása. A szomszédos épülethez való rendkívüli közelsége sem felel meg a vonatkozó előírásoknak. A telken lévő épület F+T, így javasolt szintén az Lke-3 építési övezetbe történő átsorolása, így a 4,5 m magasság továbbiakban történő megőrzése is.

Ma7. alaptérképi változás

Ebszőnybánya területén a 3601/8 és 3601/3 hrsz.-ú ingatlanok kapcsán telekösszevonások kerültek végrehajtásra a hatályos terv jóváhagyása óta. A szabályozási terven kijelölt övezethatárok már nem illeszkednek a telekhatárokhoz. A módosítás kapcsán kereskedelmi, szolgáltató területen belüli rendezésre került sor, amelyből területfelhasználási módosulás nem keletkezett.



Forrás: Földhivatali alaptérkép (1713 adatsz. sorszám)



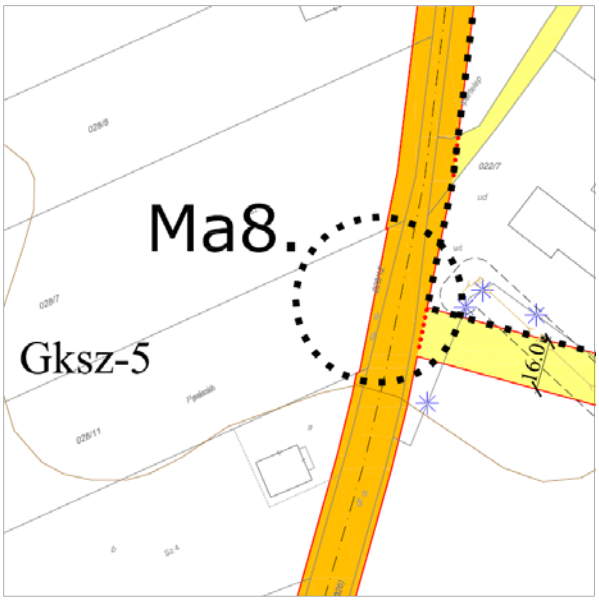
Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet

Érintett építési övezetek hatályos beépítési paraméterei:

30	Gksz-3	SZ	30	2000	25	$7,5^3$
34	Gksz-7	O	50	2000	25	$7,5^3$

A két építési övezet fenntartása nem indokolt. Javasolt a terület egy építési övezetbe sorolása. A paraméterekben való különbséget a beépítési mód és a legnagyobb beépíthetőség adja. A tulajdonossal történt egyeztetés során a legnagyobb beépíthetőség középen, 40 %-ban került meghatározásra, illetve szabadon álló beépíthetőség került megjelölésre. Mivel a Gksz-7 építési övezet csak itt került kijelölésre, így ennek paramétereit módosította a terv.

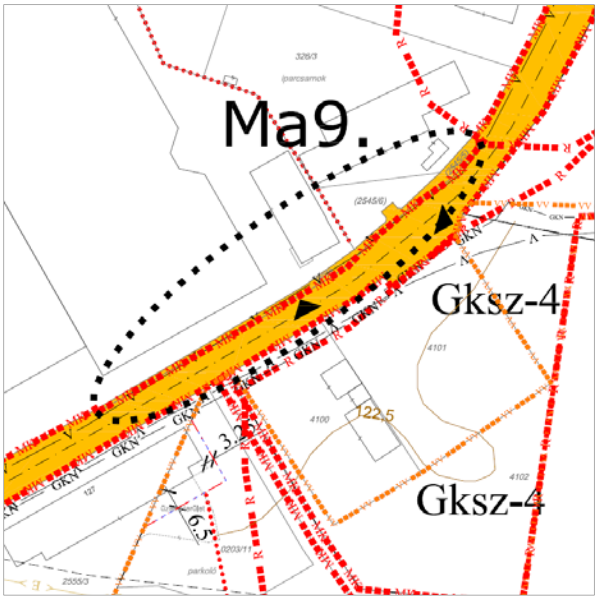
Ma8. alaptérképi változás



A Táncsics Mihály utca szabályozási szélesítését határozta el a hatályos terv. A 028/11 hrsz.-ú ingatlan kapcsán a szélesítés végrehajtásra került, azonban kismértékben az előírtaktól eltérően, így közúti közlekedési területből kereskedelmi, szolgáltató terület került kijelölésre egy keskeny sávban.
Mivel a 028/12 hrsz.-ú ingatlan földhivatali besorolása ugyan út, de természetes személy tulajdonában áll, így a szabályozási vonal a továbbiakban is fenntartásra került a közterületi státusz hiánya okán.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat (Ma8.)

Ma9. alaptérképi változás



A Kienle + Spiess Hungary Kft. telephelyének magasságában kialakításra került a 2545/5 hrsz.-ú ingatlan a Kossuth Lajos utca mentén. Az ingatlan földhivatalilag az Önkormányzat tulajdona, közterület, járda megnevezéssel. Az út mentén haladó autóbuszjáratok egyik megállója található az ingatlanon.
A telek a földhivatali adatoknak és valós használatának megfelelően ipari területből közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra.
Megjegyzendő, hogy a telek kialakítására csak hatályos tervi szabályozás megléte alapján kerülhetett volna csak sor.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat (Ma9.)

MT. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG MEGTEREMTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ MÓDOSÍTÁSOK

A területrendezési tervvel való összhang megteremtéséhez egy módosításra volt szükség, az új beépítésre szánt területekhez kapcsolódóan, amely a jóváhagyandó településszerkezeti tervi munkarészben és az alátámasztó munkarész korábbi fejezeteiben részletesen bemutatásra került, így itt megismétlésére nem kerítünk sort.

MS. SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK ÚJRAGONDOLÁSA

A hatályos HÉSZ 3. mellékletében kerültek rögzítésre a sajátos jogintézmények. Jelen módosítás kapcsán az Önkormányzat az alábbi mellékleti részeket módosítani kívánja:

- elővásárlási joggal érintett ingatlanok (3.2. melléklet)
- kisajátítással érintett ingatlanok (3.3. melléklet)

Elővásárlási joggal érintett ingatlanokkal kapcsolatos módosítások

A Temető bővítésére és a Béke utca környékének lakóterületi fejlesztésre vonatkozó elővásárlási jogát áthelyezte a kisajátítással érintett ingatlanai közé, mivel az ingatlanok szinte egyike sem a teljes területével érintett, így a fejlesztési lehetőség végrehajtását csak a részterület kisajátításával tudja megvalósítani.

A lakóterületi rehabilitáció (Kolónia) és a Dózsa György és Batsányi utcák közötti lakóterületfejlesztések esetén a felsorolt ingatlanok közül az önkormányzati tulajdonban lévők törlésre kerültek, a többi elem fenntartása mellett döntött az Önkormányzat a meghatározott cél érdekében.

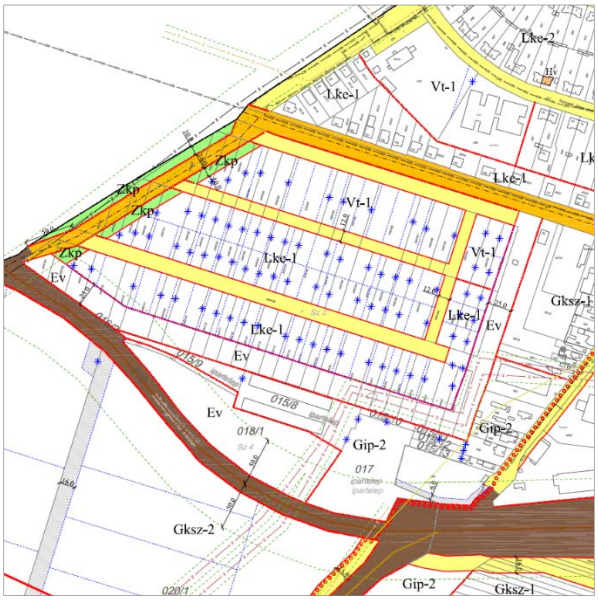
Kisajátítással érintett ingatlanokkal kapcsolatos módosítások

A melléklet három részre osztásra került az alábbi célok érdekében:

a) helyi közút céljára történő lejegyzés (szabályozási terv alapján)
b) közkert kialakítása céljára történő lejegyzés (szabályozási terv alapján)
c) kisajátítással érintett további területek, ahova a temető bővítése és a Béke utca környékének lakóterületi fejlesztés áthelyezésre került (szabályozási terv alapján lehatárolt területen)

M1. ÜVEGGYÁRI LAKÓTERÜLETFEJLESZTÉS ÚJRAGONDOLÁSA A 10 SZ. FŐÚT MENTÉN

Elhelyezkedés: A fejlesztési terület az Üveggyári településrészen, a 10 sz. főút nyugati szakaszától délre helyezkedik el a közigazgatási határ mellett.



A hatályos szabályozási terven a 10 sz. főút mentén településközpont terület (Vt-1) fejlesztés jelölt. A főúttól távolabb pedig kertvárosias lakóterület (Lke-1) fejlesztés található. A fejlesztéstől nyugatra a közigazgatási határ mentén szerkezeti útfejlesztés, mellette keskeny sávokban közpark fejlesztés jelölt. Déli és kelti irányban elválasztási céllal 25-25 m széles tervezett véderdő került rögzítésre.

A terület belső feltárására a főút mentén szervvízút, illetve két belső út került kijelölésre, amelyek egy illetve két kikötéssel rendelkeznek a szerkezeti utak irányában.

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M1.)

A hatályos tervi építési övezetek beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

10	Lke-1	O	30	K / 800	50	K / 6,0
21	Vt-1	O	40	K / 1000	25	K / 8,5

A területet érintő módosítások összefoglalása:

- A jelen módosítás kapcsán a tervezési területet érintő közigazgatási határ menti tervezett szerkezeti úthálózati elem és a kapcsolódó zöldsávok *> fenntartásra kerülnek, a 10 sz. főúttal való gazdasági területek kapcsolatának szükségessége okán*.
- A terület feltárását biztosító tervezett utak nem, illetve részben vették figyelembe a földhivatali állapotokat. A 3497/69 hrsz. ingatlan már akkor is létezett, de földhivatali besorolása szántó volt. Ez az ingatlan már akkor is minden telek feltárását biztosította volna, azonban a hatályos szabályozás egyéb feltárásokat is tervezett, amely egyes ingatlantulajdonosokat jobban terhelt a megvalósíthatóság szempontjából.
  > A belső útfeltárás kizárólag a 3497/69 hrsz.-ú ingatlan területén került kijelölésre, amely részint a telek teljes szélességével, illetve a keleti oldalon az OTÉK által előírt 12 m

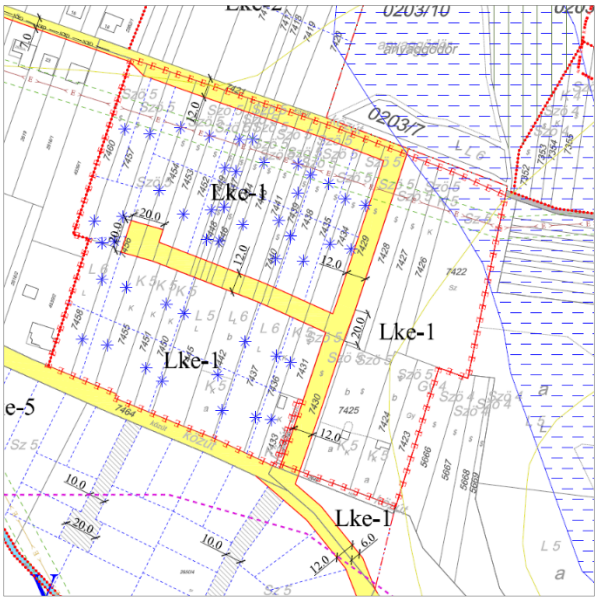
szélességgel számol. Az ingatlan földhivatalilag állami tulajdon, déli részén út, északi részén beépítettlen területként rögzített, így északi részén a szabályozási vonal ábrázolásra került.

- A terület keleti és déli határa mentén kijelölt véderdősáv *> délen egészben, keleten az út által igénybe vett területen túl fenntartásra került. A keleti oldalon jelentős csökkentést eredményezett, de a megmaradt sáv és az út, amely fásítással kialakítható együttesen az elválasztást még biztosítani tudja.*
- A kertvárosias lakóterületfejlesztésen *> az Lke-1 építési övezet fenntartásra került, illetve kijelölésre került egy javaslat a telkek szükséges / lehetséges átalakítására. A telkek egy jelentős része telekalakítás nélkül is beépíthetővé vált a módosítás kapcsán*.
- A településközpont terület esetén új építési övezet került bevezetésre és nem került ábrázolásra javaslat a telkek esetleges átalakíthatóságára, nem ösztönözve azok tovább osztását. A beépítési paraméterek javaslata az alábbiakban látható, amely kismértékű telekterület növelésben és csak a 8,5 m legnagyobb épületmagasság meghatározásában tér el a hatályos állapottól:

24a	Vt-5	O	40	1500	25	8,5

M2. DÓZSA GYÖRGY UTCA ÉS BACSÁNYI UTCA VÉGÉN TALÁLHATÓ LAKÓTERÜLETFEJLESZTÉS ÚJRAGONDOLÁSA

Elhelyezkedés: A lakóterület fejlesztés a Történeti településrész területén található Dózsa György és Bacsányi utcák folytatásában a kialakult lakóterülethez csatlakozóan.



A lakóterület fejlesztés egyöntetűen a kertvárosias lakóterületek közé sorolt, Lke-1 építési övezetbe, amely beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

A terület egészére jelölésre került az Önkormányzat elővásárlási joga.

A terület feltárása a Dózsa György és Bacsányi utcák irányából történik. A Dózsa György utca 12 m-re kerül a fejlesztés mentén kiszélesítésre, illetve a feltárásra kijelölésre kerül egy átkötő utca és erre középen merőlegesen egy zsákutcás feltárás is. Összeségében így négy sor telek kialakítását tette lehetővé a hatályos terv, amelyre telekosztási javaslat is született.

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M2.)

A hatályos tervi építési övezet beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

10	Lke-1	O	30	K / 800	50	K / 6,0

A területet érintő módosítások összefoglalása:

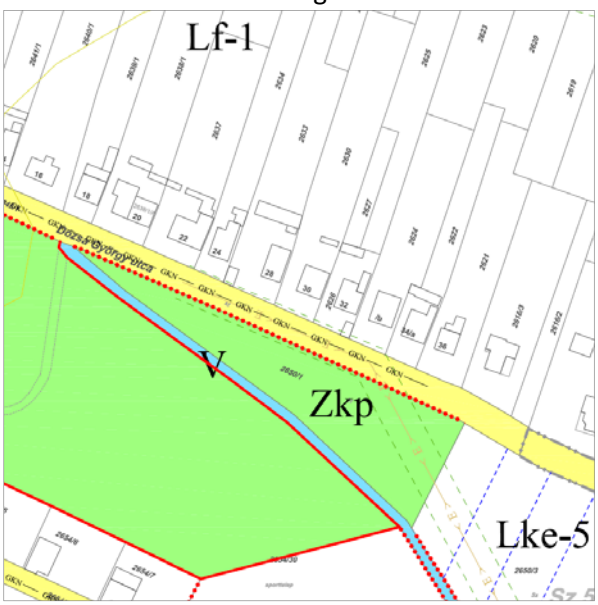
- A területet érintő útfeltárás jelentős mértékben mérséklésre került a szükséges legminimálisabb szintre *> a tervmódosítás a tömbbelső feltárást elveti, mind az átkötő utat, mind a legmagasabb ponton lévő zsákutcás feltárást.*
- A Bacsányi utca tovább vezetését és szélesítését fenntartja *> ugyanakkor egy végfordulót alakít ki a forgalom levezetés megoldására a kialakításra tervezett zsákutca végén*.
- A Dózsa György utca végén nincs szükség végforduló kialakítására, mert az ott elhelyezkedő fejlesztések déli irányban megoldják a közlekedési feltárás folyamatosságát.
- A kertvárosias lakóterület Lke-1 építési övezetként történő fejlesztését *> az Önkormányzat fenn tartja. Ugyanakkor telekosztási javaslat feltüntetésére nem tart*

igényt. Egyebekben a terület néhány keskeny telek kivételével jelenlegi kiosztásában beépíthető.

- A terület északi részén a Bacsányi utca mentén a lakótelkek széles előkertjében egy 20 kV elektromos vezeték vezetett. *> Az előkert, az érintettség és védősáv területén beültetési kötelezettség kerül feltüntetésre.*
- Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok területe *> az Ms. „Sajátos jogintézmények újragondolása" című módosítás szerint változott*.

M3. DÓZSA GYÖRGY UTCA MENTÉN A 2650/1 HRSZ.-Ú INGATLANON ÚJ LAKÓTERÜLETFEJLESZTÉS KIJELÖLÉSE

Elhelyezkedés: Az új lakóterület fejlesztés a Dózsa György utca mentén, annak déli részén a 2650/1 hrsz.-ú ingatlanon található.



A hatályos terven a terület (hrsz.: 2650/1) egyöntetűen zöldterületbe - közparkba sorolt. Az ingatlan földhivatalilag Önkormányzati tulajdon és közterületi besorolású.

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M3.)

A területet érintő módosítások összefoglalása:

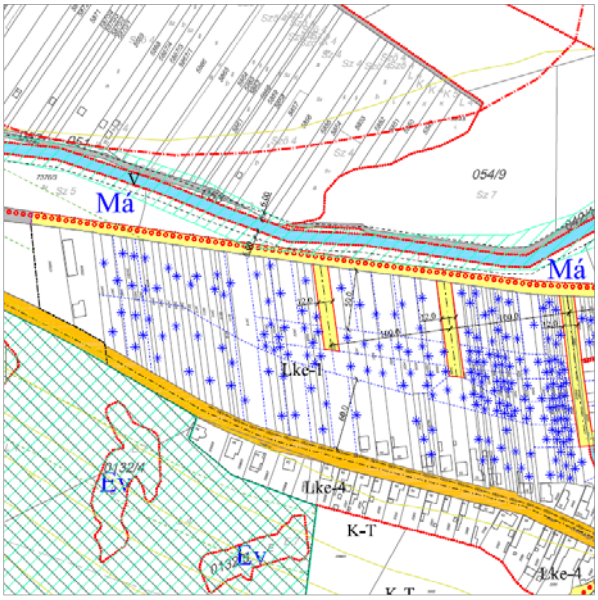
- A lakóterület fejlesztést az Önkormányzat kívánja megvalósítani. A lakóterület fejlesztés a keletről szomszédos hatályos tervi lakóterületfejlesztés bővítése, azzal azonos beépítési paraméterekkel (Lke-5), amelyek az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

14	Lke-5	O	30	700	50	4,5

- A terület egy részén egy 20 kV vezeték halad át, amely kiváltása szükséges a fejlesztés megvalósításához.
- A területen feltüntetésre került a javasolt, ideális telekosztási lehetőség.

M4. ÚNYI-PATAK ÉS SZÉCHENYI ISTVÁN UTCA KÖZÖTTI LAKÓTERÜLETFEJLESZTÉS ESETÉN A TÖMBBELSŐ FELTÁRÁSOK TÖRLÉSE

Elhelyezkedés: A terület az Únyi-patak és Széchenyi István utca között helyezkedik el a Központi belterület délnyugati szélén.



A hatályos terv a területet lakóterületfejlesztésként kezeli, és az Únyi-patak irányából két zsákutcás tömbelső feltárást jelöl ki. A feltáró utak szélessége 12 m-ben kerültek meghatározásra. Az utcák tengelye egymástó 100 m-re került kijelölésre. Egyebekben a tömb területére új telekosztási javaslatot tesz.
A kertvárosias lakóterületet Lke-1 építési övezetbe sorolja egységesen. Jelen építési övezet beépítési paraméterei a korábbiakban már bemutatásra kerültek.

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M4.)

A területet érintő módosítások összefoglalása:

- A lakóterület fejlesztésre, tömbelső feltárásra nincs igény, viszont az egyes ingatlanok beépítését korlátozza, így az Önkormányzat úgy döntött, hogy a tömbbelső feltárások törlésre kerülnek.
- Ezzel párhuzamosan a javasolt telekosztások és megszüntető jelek is törlésre kerülnek. Kizárólag azon megszüntető jelek kerülnek fenntartásra, amelyek olyan telekhatárokat szüntetnek meg, amik épületeken keresztül haladnak. Sajnos ilyenre több példa is van a területen.

M5. ÚNYI-PATAK MENTÉN A 7376/9 HRSZ.-Ú INGATLANON KERESZTÜL VEZETŐ VÍZFOLYÁS GEODÉZIAI BEMÉRÉS ALAPJÁN TÖRTÉNŐ FELTÜNTETÉSE

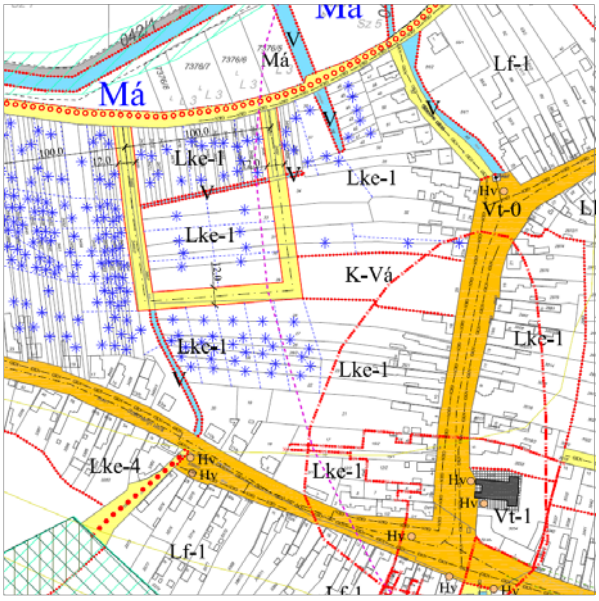
Elhelyezkedés: A geodéziailag bemért árok területe az Únyi-patak belterület mellé érő szakasza mentén található.



A általános mezőgazdasági területből vízgazdálkodási terület kijelölésére geodéziai bemérés alapján kerül sor, amelyet az Önkormányzat biztosított a tervező részére.
A geodéziai bemérés alapján kiderült, hogy nem csak a 7376/9 hrsz.-ú ingatlan érintett, hanem az árok kis léptékben ugyan, de átlóg a szomszédos 7376/8 hrsz.-ú telekre is. A tervezési terület így ennek megfelelően módosításra került.
Egyebekben megállapítandó, hogy az M8. módosítás területének nyugati felén bemért geodéziai árok szélesítésének nyugati oldala átlóg jelen módosítás területére, de összefüggésében az M8. módosításhoz kapcsolódik, így ott kerül bemutatásra.
Forrás: Geodéziai bemérés (M5.)

M6. TERVEZETT VÁSÁRTÉR ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÚJRAGONDOLÁSA

Elhelyezkedés: A módosítás a Kossuth Lajos utca – Széchenyi István utca – 3467 hrsz.-ú árok – Hársfa utca által körbezárt területre esik.



A módosítás területén a 29 hrsz.-ú ingatlan Kossuth Lajos utcához közel eső fele különleges beépítésre szánt vásártér (K-Vá) fejlesztési területbe sorolt. A módosítás területén még található néhány vízgazdálkodási terület (V), amelyek a keletkező csapadék vizeket az Únyi-patak irányába vezetik le és egyebekben földhivatalilag árkok területei, illetve a fennmaradó legjelentősebb rész kertvárosias lakóterület (Lke-1), amelyhez tervezett „U" alakú tömbbelső feltáróút kapcsolódik 12 m szabályozási szélességgel. A Hársfa utca irányában az „U" alakú feltárás kikötésére 100 m távolságban kerül sor.

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M6.)

A hatályos tervi építési övezetek beépítési paraméterei közül a vásártér területére kerül csak sor, mivel a lakó terület paraméterei a korábbiakban már ismertetésre kerültek:

45	K-Vá	O	40	3000	40	7,5[3]

A területet érintő módosítások összefoglalása:

A módosítás elemzésére két jól elkülöníthető altéma keretében kerül sor.

M6/a. Tervezett Vásártér területének átsorolása településközpont területek közé

- A hatályos terven tervezett Vásártér fejlesztés elképzelését az Önkormányzat elvetette, mivel megvalósítására vállalkozói kezdeményezés nem született, így a sajátos funkció túlságosan korlátozó tényezőnek bizonyult. A K-Vá területfelhasználás törlésre került, mivel egyéb helyen nem található. A terület a településközpont területek (Vt-6) közé került átsorolásra konkrét vállalkozói igénynek megfelelően, amely az alábbi beépítési paramétereket takarja. A hatályos beépítési paraméterek szinte mindegyike fenntartásra került, egyedül az elvárt legkisebb zöldfelület került lecsökkentésre 25 %-ra, és a megengedett legnagyobb épületmagasságnál a technológiai túlépítés már nem megengedett.

24b	Vt-6	O	40	3000	25	7,5

- Egyebekben az ingatlanon a Kossuth Lajos utcától 12 m-rel hátrahúzott építési hely került kijelölésre, mivel a telken belül előírt parkolás lehetőségét a vállalkozó itt kívánja megoldani, így nem tudja tartani az utca vonalán történő beépítést, amely a kialakult állapotot tükrözi.

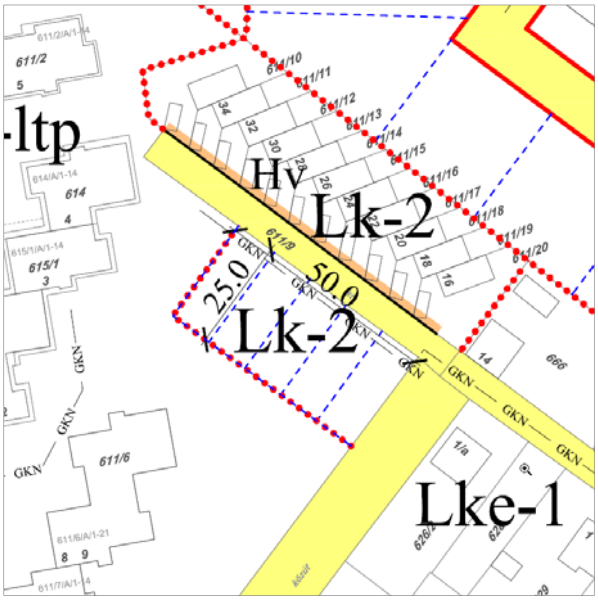
M6/b. Tervezett Vásártér területe mögötti tömbbelső lakóterületfejlesztés elképzelésének újragondolása

- A hatályos terven a tömbbelsőben tervezett lakóterületfejlesztés feltáró útjának nyomvonal vezetése került újragondolásra. Az „U" alakú feltáróút keleti szára fenntartásra került (többi szakaszát törölte a terv), és a vállalkozó igényének megfelelően a tovább vezetésre a Széchenyi István utca irányában került sor, ahol a kikötésre a 3/1 hrsz.-ú ingatlan nyugati szélén tett javaslatot a terv az érintett tulajdonossal történt önkormányzati egyeztetés alapján.
- A lakóterületi építési övezet paraméterei nem kerültek megváltoztatásra.

- A 3467 hrsz.-ú árok teljes egészében a vízgazdálkodási területek közé került besorolásra a valós használata szerint.

M7. ÜVEGGYÁRI LAKÓTELEP MELLETTI KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET FEJLESZTÉS HELYETT NAGYVÁROSIAS GARÁZSTERÜLET KIJELÖLÉSE

Elhelyezkedés: A módosítás az Üveggyári lakótelep tömbtelkének Erkel Ferenc utca mellett elhelyezkedő kisebb területére esik.



A hatályos terven a módosítás területe javarészt a kisvárosias lakóterületfejlesztés területére (Lk-2) esik. Kis léptékben az új kijelölés rálóg a nagyvárosias lakótelep területre (Ln-ltp).

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M7.)

A hatályos tervi építési övezetek beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

7	Lk-2	Z	50	K / 225	30	6,5

A területet érintő módosítások összefoglalása:

- Az önkormányzati fejlesztés célja a lakótelepen élők számára garázsok építési lehetőségének megteremtése. Az új fejlesztés így nagyvárosias garázsterület (Ln-g/3) kijelölése lett, amelyen az alábbi beépítési paraméterek kerültek elhatározásra. A kijelölt terület nagyságát az határozta meg, hogy a fejlesztés két szélén egy-egy garázssor kialakítására lehessen mód, amelyet középről két irányban lehessen belülről megközelíteni.

6a	Lng/3	Z	60	1000	10	3,5

- A kijelölést nem lehetett közvetlenül az Erkel Ferenc utca telke mellett elkezdeni, mivel ott az adatszolgáltatások alapján közművek (szennyvíz és gázvezeték) vezetettek. Az utca területe ennek megfelelően 12 m került szélesítésre, amely eleget tesz az OTÉK vonatkozó előírásainak is, így a közművek továbbra is közterületen tudnak maradni.

M8. AZ ÚNYI-PATAK MENTÉN ELHELYEZKEDŐ 7375 HRSZ.-Ú INGATLAN ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETBŐL KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK KÖZÉ TÖRTÉNŐ ÁTSOROLÁSA

Elhelyezkedés: A 7375 hrsz.-ú ingatlan telke a központi belterület déli része mellett, az Únyi-patak és a Hársfa utca között helyezkedik el.

A hatályos terven a 7375 hrsz.-ú ingatlan teljes egésze az általános mezőgazdasági területek (Má) közé sorolt.

A területet érintő módosítások összefoglalása:



A lakóterület kijelölésének helyét első körben a geodéziai bemérések alapján kijelölésre kerülő vízgazdálkodási területek befolyásolták az ingatlan nyugati és keleti oldalán. A geodéziai bemérést az Önkormányzat biztosított a tervező részére.
A keleti oldalon a 3887/11 hrsz.-ú árok folytatására került sor, illetve nyugati oldalon a 047 hrsz.-ú árok telkének szélesítésére.

Forrás: Geodéziai bemérés (M8.)

- A lakóterület kijelölését a továbbiakban az Únyi-pataktól történő eltartás, illetve az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának érintettlensége befolyásolta. Ebből kifolyólag a patak melletti 6 m széle sáv a korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek közé került besorolásra.
- A fennmaradó terület került besorolásra a szomszédos kertvárosias lakóterülettel azonos (Lke-3) építési övezetbe, amely az alábbi paraméterekkel bír.

12	Lke-3	O	30	K / 400	50	4,5

- A lakóterületen belül további védelem került kijelölésre a patak irányában, 10 m szélességben beültetési kötelezettség formájában.
- A kijelölés lakóterületi fejlesztés része a tervezett belterületek közé került besorolásra.

M9. SASHEGYI ÚT ÉS IPARVASÚT KÖZÖTTI GAZDASÁGI TERÜLET EGY TÖMBJÉBEN A TERVEZETT TÖMBFELTÁRÓÚT TÖRLÉSE

Elhelyezkedés: A telektömb területe a Táncsics Mihály utca és az iparvasút között található, az iparvasút alsó szakaszánál.



A hatályos terven az út területek kivételével a teljes tömb területe kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolt (Gksz-5 és Gksz-6). Egyebekben a tömb belsejébe egy kialakult feltáróút vezet (hrsz.: 022/5), illetve közel észak-déli irányban egy tömbbelső feltáró úttal tervezett, amely 16 m-rel került kijelölésre. A tömb szélét határoló utak vagy szélesítéssel, vagy teljesen új nyomvonallal vezetettek.

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M9.)

A hatályos tervi építési övezetek beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

32	Gksz-5	SZ	50	5000	25	12,0[3]
33	Gksz-6	SZ	50	2000	25	12,0[3]

A területet érintő módosítások összefoglalása:

- A tömbbelső feltáróút megvalósítására nem merült fel igény az elmúlt időszakban, így az Önkormányzat törölni kívánja. A tömbben a földhivatali alaptérkép alapján található jelenlegi ingatlanok megközelíthetősége a törlés után továbbra is biztosított marad.
- A tömbbelső feltáróút két oldalán, a hatályos terven a fent bemutatott két kereskedelmi, szolgáltató építési övezet volt kijelölve. A feltáróút törlésével szükségessé vált ezek rendezése. A két építési övezet közötti különbséget a legkisebb kialakítható telkek nagysága adja. Az Önkormányzat a teljes tömb területén a kisebb 2000 m^2 kialakíthatóságát szeretné biztosítani az ismert igények alapján, így a Gksz-6 építési övezetet terjeszti ki.

M10. A HÉSZ 26. § (2) BEKEZDÉSÉNEK TÖRLÉSE

Elhelyezkedés: A HÉSZ módosításhoz nem kötődik konkrét helyszín, a teljes közigazgatási területre érvényes elhatározást tükrözi.

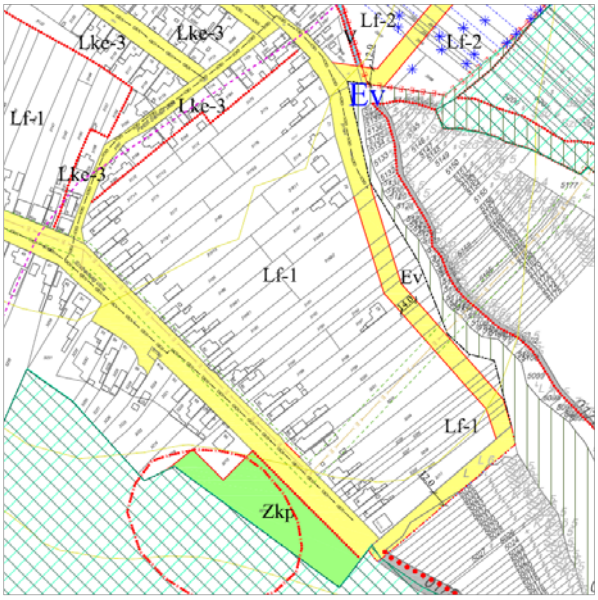
A hatályos HÉSZ 26. § a magánutak kialakítására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza. A (2) bekezdés a belterületen kialakításra tervezett magánutak használatára vonatkozik, mely szerint kizárólag közforgalom számára megnyitottan, korlátlan használatban lehet megvalósítani.

A HÉSZ előírást érintő módosítás összefoglalása:

- Az Önkormányzat a HÉSZ 26. § (2) bekezdését töröli, a továbbiakban nem kívánja a belterületen korlátozni a magánutak kialakíthatóságát azok használata szerint, így meg kívánja engedni a korlátozott használatot és a közforgalomtól való elzárást.

M11. AZ ARANY JÁNOS UTCA FOLYTATÁSÁBAN TERVEZETT LAKÓTERÜLET-FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ TÖMBBELSŐ FELTÁRÓ ÚT NYOMVONALÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Elhelyezkedés: A tömb a Központi belterület délkeleti részén helyezkedik el, a Szabadság utca – Petőfi Sándor utca – Arany János utca – külterület által közbezárt tömbben, annak keleti részén.



A hatályos terven a tömb belseje az Arany János utca felől és a Szabadságút végén a külterületre kinyúlóan tömbbelső útfeltárással tervezett. Az Arany János utca folytatása 14 m szélességben, illetve a külterületre kinyúló útfeltárás 12 m szélességben került kiszabályozásra. Az Arany János utca folytatása kismértékben a lakótelkek hátsó vonalától elhúzottan került kijelölésre, ahol védelmi rendeltetésű erdő jelölt. A Szabadság utca felöli feltárás az utolsó lakótelektől kifelé került kijelölésre, így kinyúlik kismértékben a külterületre, amely tervezett belterületként jelölt.

A fennmaradó lakóterület fejlesztés a tömb egészével együtt a falusias lakóterületek (Lf-1) közé sorolt egységesen.

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M11.)

A hatályos tervi építési övezet beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

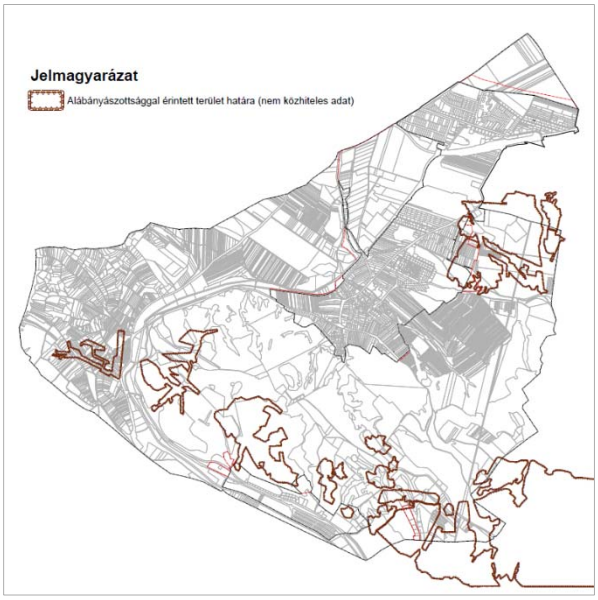
15	Lf-1	O	30	K / 800	50	6,0

A területet érintő módosítások összefoglalása:

- A tömbfeltáró út nyomvonalának módosítására a 3189/2 hrsz.-ú telken, a kijelölt nyomvonal területén megvalósult épület kapcsán vált szükség. Az Önkormányzat nem kívánja az épületet lebontatni, amely egyebekben a földhivatali alapadatokban is rögzítésre került lakóépületként. *> A nyomvonal szélessége 12 m-re került lecsökkentésre, illetve majdnem teljes egészében a lakótelkek legvégéhez, a belterületi határhoz került igazításra, kivétel a legutolsó szakasz, ahol ez túl nagy törést jelentene, így forgalomtechnikailag nem támogatott. Jelen utolsó szakaszon védelmi rendeltetésű erdőterület került kijelölésre a feltáróút külső szakasza mentén.*
- A lakóterület fejlesztés építési övezeti előírása *> nem változott*.

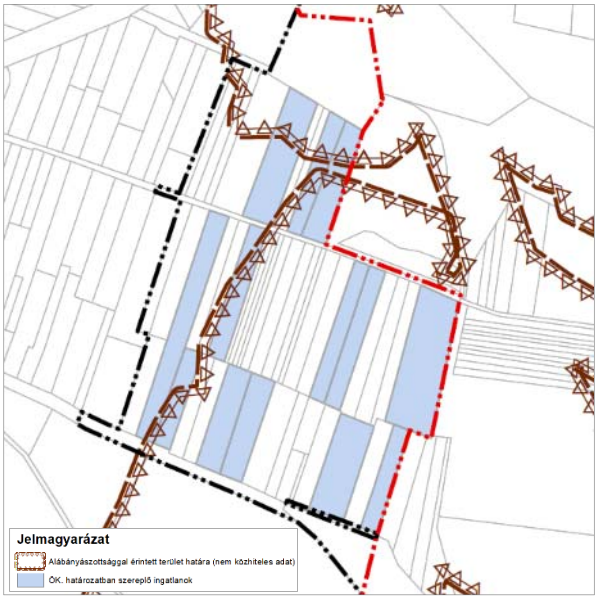
M12. AZ ALÁBÁNYÁSZOTTSÁGGAL ÉRINTETT INGATLANOK ÚJRAGONDOLÁSA A 41/2019. (II. 25.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT ALAPJÁN

Elhelyezkedés: Az adatszolgáltatásként kapott alábányászottság területe a település két nagyobb területét érintően.



A Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztálya adatszolgáltatásában (2021.01.14.) megadta az alábányászottsággal érintett terület határát, amely nem közhiteles adat, egy jelenleg fejlesztés alatt álló projekt részeredménye. A lehatárolás a település két nagyobb részét érinti: a közigazgatási terület legdélebbi szélesebb sávját, illetve a központi belterülettől keletre eső részt, a Bacsányi utca magasságában, amely kis részeken a jelenlegi belterületet is érinti. Mindkét terület több foltszerű lehatárolásból áll össze.

Forrás: alábányászottság területe (adatszolgáltatás)



A 41/2019. (II. 25.) önkormányzati határozat az 1981 évben bejegyzett építési tilalmakat 13 db ingatlan kapcsán törli az alábányászottsággal kapcsolatban.

A jelen módosítás eredeti célja, az érintett ingatlanokról való alábányászottsággal érintett terület törlése.

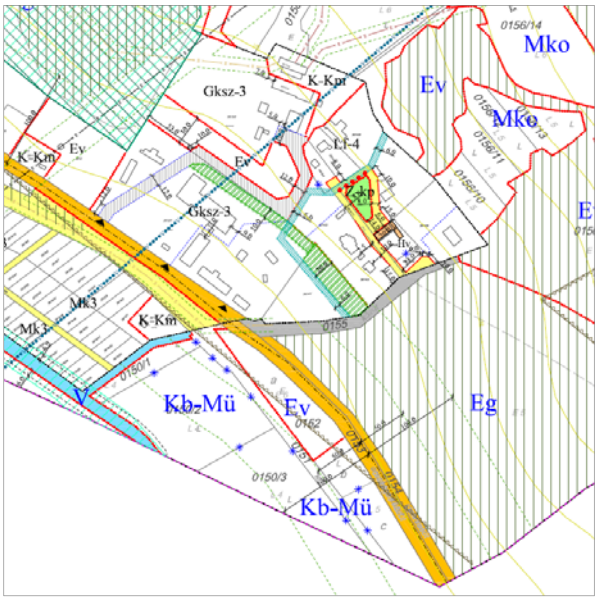
A határozatban felsorolt ingatlanok a Bacsányi utca folytatásában találhatók a tervezett belterület területére esnek. A lehatárolásuk nem folytonos. Az adatszolgáltatásban kapott alábányászottsággal érintett területtel részben vagy egészben érintettek.

Forrás: ÖK határozatban szereplő ingatlanok és alábányászottsági adatok összefüggése

Jelen módosítás kapcsán az alábányászottságról kapott hivatalos adatokból az érintett ingatlanok területe az önkormányzati határozat alapján nem törölhető. Egyebekben mivel az adatszolgáltatás nem közhiteles adatokat tartalmaz, a tervlapokon nem kerül ábrázolásra.
Azonban a határozat alapján az Önkormányzat el tudja indítani a földhivatalnál az építési tilalom bejegyzés törlését a megnevezett ingatlanok kapcsán, mivel a HÉSZ és a szabályozási terv nem tartalmaz építési korlátozást az ingatlanokhoz kötődően.

M13. EBSZŐNYBÁNYÁTÓL KELETRE ELHELYEZKEDŐ KÉT TERÜLET AZONOS LAKOSSÁGI IGÉNY ALAPJÁN TÖRTÉNŐ ÚJRAGONDOLÁSA

Elhelyezkedés: A két rész módosítási terület Ebszőnybánya keleti részén helyezkedik el az összekötő út északi és déli oldalán, részben belterületen, másik részben külterületen.



Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M13.)

M13/a. A 3613/1-2 hrsz.-ú ingatlanok a hatályos terven több építési övezetbe soroltak: javarészt kereskedelmi, szolgáltató területbe (Gksz-3), illetve különleges beépítésre szánt közműterületbe (K-Km). Ezen túl a két ingatlan határa mentén egy védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) jelölt.
Ezen túlmenően a két ingatlan területén egy 12 m széles magánút jelölt, amely végfordulóval megoldott, és minden külön beépítésre szánt területfelhasználás megközelíthető róla. Egyebekben a déli ingatlan északi határa mentén a magánút mellett 10 m széles beültetési kötelezettség jelölt. Illetve az összekötő út mentén a terület kapcsán három helyen behajtó lehetősége rögzített.

M13/b. Az összekötő út déli oldalán a közigazgatási határ mentén, az Únyi-patak mellett a módosítási terület java része különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe (Kb-Mü) sorolt. Ettől eltérés csak két helyen található: az összekötő út mentén a 0152 hrsz.-ú ingatlan belterülethez közelebb eső fele védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev), illetve a belterület mentén a 0150/1 hrsz.-ú ingatlan belterület melletti keskeny sávja a településszerkezeti terven korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület (Mko), a szabályozási terven viszont vízgazdálkodási terület (V).

A hatályos tervi építési övezetek beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

30	Gksz-3	SZ	30	2000	25	7,5[3]
39	K-Km	SZ	40	K	K	K[3]

3 Az épületmagasság a technológia indokoltság mértékéig túlléphető.

Az M13/b módosítás esetén a különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területének (Kb-Mü) beépítési paraméterei is bemutatásra kerülnek:

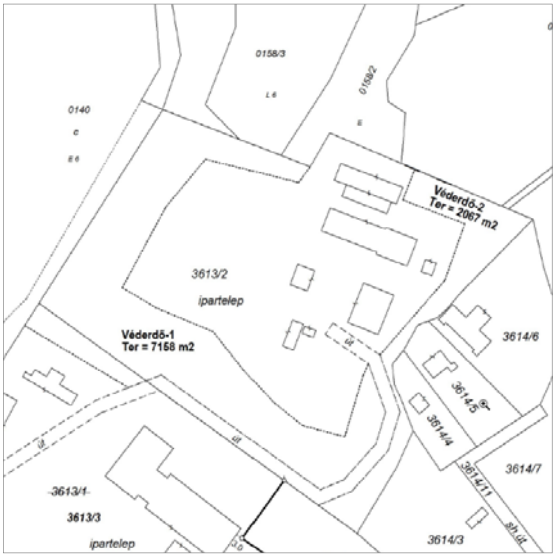
	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	A telekre meghatározott				Az épület
2		beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb beépíthető telekterület	legkisebb zöldfelület	legnagyobb ép.magassága
3			%	m²	%	m
19	Kb-Mü	-	5	10 000	50	7,5

A területet érintő módosítások összefoglalása:

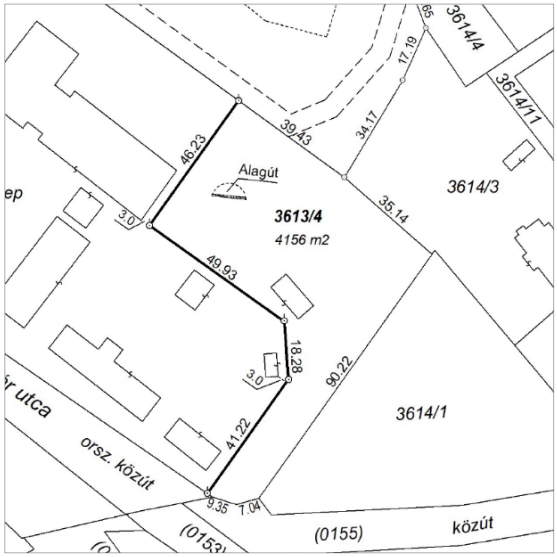
Megjegyzendő, hogy mindkét módosítás rész azonos vállalkozói igényhez kapcsolódik, de a témája eltér, így külön kerül bemutatásra.

M13/a. módosítás:

- A területen kijelölt különleges beépítésre szánt közműterülethez (K-Km) kapcsolódó funkció megszűnt, így törlésre került.
- A területen geodéziai bemérés alapján került feltüntetésre a védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) határa. Annyi kivétellel, hogy az erdőterület nem lóg át a déli 3613/1 hrsz.-ú ingatlan területére.



Forrás: Geodéziai bemérés erdő



Forrás: Geodéziai bemérés K-Re fejlesztés

- A 3613/1 hrsz.-ú ingatlan keleti része lakossági fejlesztési szándéknak megfelelően a kereskedelmi, szolgáltató területből különleges beépítésre szánt rekreációs területbe (K-Re) kerül átsorolásra. A terület határa geodézia bemérés alapján került kijelölésre, amely figyelembe veszi a terep adottságait (partfal). A fejlesztési igény a területen található, már bezárt bánya fennmaradt lejárójának turisztikai- és épített örökségi értékként történő hasznosítási lehetőségének megteremtéséhez kapcsolódik. A fejlesztési szándék típusa nem igényli a gazdasági területektől való elválasztás szükségességét. Jelen módosítás kapcsán új építési övezet kerül kijelölésre, amely az alábbiakban kerül bemutatásra, amely a vállalkozó igényeit tükrözi:

42a	K-Re	SZ	20	3000	40	6,0

- A fennmaradó területen kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-3) kerül kijelölésre, fenntartva a hatályos tervi beépítési paramétereket.
- A hatályos tervi beültetési kötelezettség és az út mentén kijelölt rögzített helyű behajtók törlésre kerültek, és új helyen nem kerültek kijelölésre.
- A hatályos tervi magánút kijelölés újragondolásra került és csak a déli 3613/1 hrsz.-ú ingatlan területén került feltüntetésre. A magánút szélessége 6 m-ben került meghatározásra, amelyet a HÉSZ 26. § (4) bekezdése lehetővé tesz. Az elhelyezése pedig merőleges lett az összekötő útra, amely mind telekosztási és hasznosítási, illetve forgalomtechnikai indokok szempontjából is kedvező. Az északi 3613/2 hrsz.-ú ingatlan területének megközelítését is a megfelelő módon – kialakult állapotokhoz igazodóan – biztosítja.
- A 3613/1 hrsz.-ú ingatlan területén a legtöbb épület bontásra kerül, azonban a tulajdonosi szándék szerint az új épületek elhelyezéséül szolgálnak, így a bontás ténye nem került ábrázolásra.

M13/b. módosítás:

- A módosítás területén a 0152 hrsz.-ú ingatlan belterülethez közel eső részén jelölt védelmi rendeltetésű erdő (Ev) törlésre került. Pótlása az M13/a. területén került megoldásra, hiszen ott a módosítások kapcsán elegendő mértékű többlet erdő kijelölésére vált mód a vállalkozó felajánlásával. Az M13/b. területén jelen helyen kívánja a vállalkozó a behajtási lehetőséget megoldani.
- Egyebekben a belterület mentén a 0150/1 hrsz.-ú ingatlan nyugati részének keskeny sávja kapcsán a TSZT és SZT közötti ellentmondás feloldásra került és a terület a vízgazdálkodási területekbe (V) sorolt, amely a „C/6. Hatályos Településszerkezeti Tervvel való összhang bemutatása” című fejezetben részletesen bemutatásra került.
- A tervezési terület vízgazdálkodási területen felüli része egységesen a különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe (Kb-Mü) került besorolásra. Az övezet paraméterei nem jelen módosítás kapcsán kerültek módosításra, hanem az M15/b. módosításhoz kötődően, de itt is megemlítésre kerül, mely szerint a legkisebb beépíthető telekterület 10 000 m^2-ről 5000 m^2-re kerültek lecsökkentésre.
- A megszüntető jelek a megváltozott besorolásnak megfelelően kerültek feltüntetésre, amely a terület egyként történő használatára ösztönöz, amely egyebekben a lakossági szándékot is tükrözi.
- A 0150/1 hrsz.-ú ingatlan termőföld szempontjából átlagosnál jobbnak minősülő gyep - legelő (L5), azonban területén új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. Elhelyezkedése szempontjából környezetében szinte teljes mértékben a termőföld eredeti hasznosításától eltérő területfelhasználások találhatók. Átsorolására védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölésből tesz javaslatot a terv. Egyebekben a környező különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület bővítési szándékának biztosítására tesz javaslatot a módosítás. A fejlesztés funkciója a mezőgazdasághoz kötődik, amely az abból keletkező termékek feldolgozásához kapcsolódik, így a mezőgazdasági termelés céljait szolgálja.

M14. SASHEGYI ÚT MELLETT HRSZ. 036/2 INGATLAN DÉLI RÉSZÉN KIALAKULT ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN, GEODÉZIAI BEMÉRÉS ALAPJÁN KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT IDEGENFORGALMI TERÜLET KIJELÖLÉSE

Elhelyezkedés: A 036/2 hrsz.-ú ingatlan a Sashegyi út középső szakasza mellett található a keleti oldalon.

A hatályos településrendezési eszközökben a telek majdnem egységesen a védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev) közé sorolt, a telek Sashegyi út menti szélét szabályozási szélesítés érinti, így ezen keskeny szakasza a közúti közlekedési terület (KÖu) része.

Az ingatlan az erdőtervezett erdők (2020.10.06. adattartalom alapján) részét képezi teljes egészében. Megjegyzendő, hogy a mobilos erdőtérkép (https://erdoterkep.nebih.gov.hu/) alapján az erdőtervezett erdő kijelölés már nem áll fenn.



Forrás: Változási vázrajz (M14.)

Az ingatlan legdélebbi részére a szomszédos ingatlanról (hrsz.: 5933/3) átlóg egy épület és annak használati környezete. Egyebekben az épület a földhivatali alapadatokon is ábrázolt (gazdasági épület). Az épülethez kapcsolódó valós használati rész geodéziailag bemérésre került, amely alapján változási vázrajz készült. A bemérés alapján a valós használatnak megfelelően az érintett terület a különleges beépítésre szánt idegenforgalmi területek (K-Id) közé került besorolásra.

Az erdőtervezett erdőknek történő megfeleltetés kapcsán a terület átsorolása figyelembe vételre került.

Egyebekben a szabályozási terven telekösszevonási javaslatra is sor került az átsorolt terület kapcsán.

A hatályos tervi építési övezetek beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

37	K-Id	SZ	15	K / 5000	70	5,0

A különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület esetén a legkisebb kialakítható telekterület 5000 m^2. A kialakításra javasolt új ingatlan területe ~ 2200 m^2, amely az előírást nem éri el. *A telekalakításról* szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet alapján a teleknagyság javulása esetén a telekalakítás elfogadható.

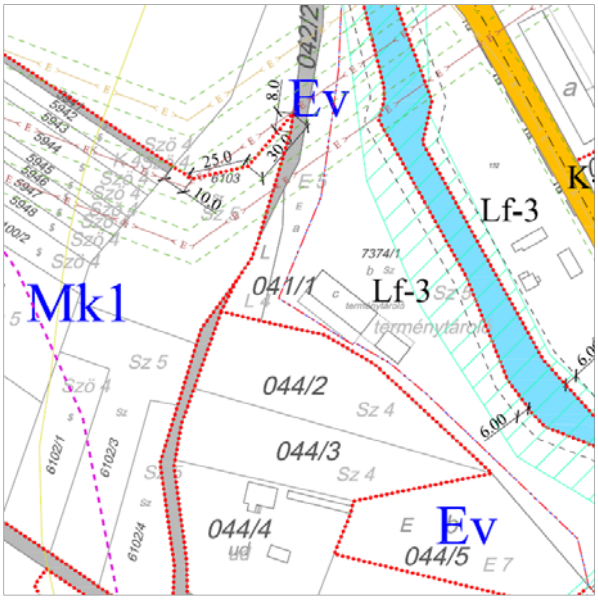
M15. A 044/2-3 HRSZ.-Ú INGATLANOK FEJLESZTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ MÓDOSÍTÁSOK

Elhelyezkedés: A módosítás területe a központ belterülettől nyugatra a Malom utca mentén található.

A módosítás két részterületre osztott, mert jól elkülöníthető témájuk okán kedvezőbben elemezhető:

M15/a. A fejlesztési terület megközelítését biztosító külterületi út rendezése

M15/b. A 044/2-3 hrsz.-ú ingatlanok különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe történő átsorolása kertes mezőgazdasági területből



M15/a. A hatályos terven az új fejlesztési elképzelést feltáró külterületi út nem ér össze, és a valós területén sréhen keresztülvezetett egy övezethatár, amely kertes mezőgazdasági területet (Mk1) és védelmi rendeltetésű erdőterületet (Ev) választ el.

M15/b. A hatályos terven a 044/2-3 hrsz.-ú ingatlanok kertes mezőgazdasági területbe (Mk1) soroltak.

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M15.)

A területet érintő módosítások összefoglalása:

M15/a. részmódosítás

- A fejlesztési terület megközelíthetőségét biztosítandóan a 042/1-2 hrsz.-ú közutak (önkormányzati tulajdon) összekötésére tesz javaslatot a terv: tervezett telekhatár és külterületi út jelölésével 6 m szélességben. Egyebekben a légifotón látszik, hogy a valós út (Malom utca) a kijelölt területen vezetett.
- A módosításhoz kapcsolódóan a sréhen átvezetett övezethatár a külterületi út széléhez került igazításra a szükséges mértékben, amely kisléptékű területfelhasználási változtatást eredményezett.

M15/b. részmódosítás

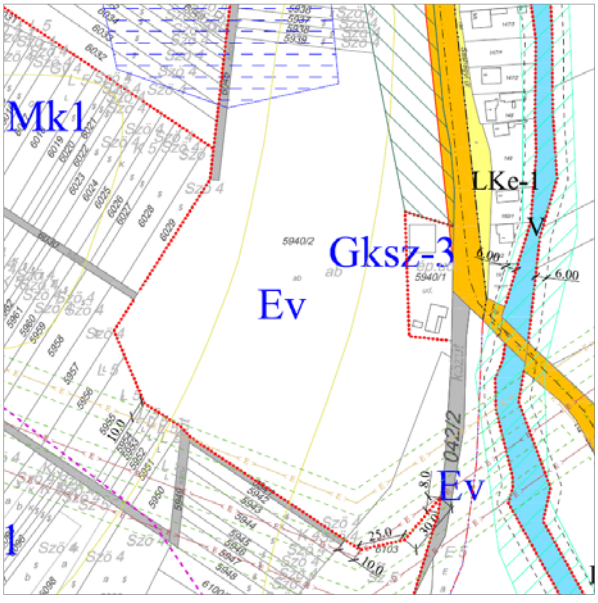
- A 044/2-3 hrsz.-ú ingatlanok kertes mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzem területébe (Kb-Mü) kerültek átsorolásra. Az övezet hatályos tervi beépítési paramétereiben a legkisebb beépíthető telekterület 10 000 m^2-ben került meghatározásra. A két ingatlan területe sem önállóan sem együttesen nem éri el a kívánt értéket. Mivel nem kívánatos új övezet bevezetése ebben a pontban eltérő paraméterrel, így ennek módosítására tesz javaslatot a terv. Az ingatlanok önállóan ~3180 ill. ~3550 m^2-esek. Nem kívánatos 3000 m^2-re levinni a beépíthetőséget, így figyelembe véve, hogy a telkek együttes értéke eléri a minimum 5000 m^2-t, így erre az értékre módosul a meghatározott érték. A település egyéb területein csak egy helyen található még ilyen területfelhasználási kijelölés (M13/b.), ahol jelen módosítás elfogadható, így két azonos területfelhasználás esetén, azonos lehetőségek biztosíthatók.

19	Kb-Mü	-	5	~~10 000~~ 5000	50	7,5

- A két ingatlan termőföld szempontjából átlagosnál jobbnak minősülő gyep - legelő (L4), azonban területükön új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. Elhelyezkedésük szempontjából szinte közvetlenül a tervezett belterület mellett találhatók, illetve a környező ingatlanok nagytöbbségben már jelenleg is beépítettek. A fejlesztés funkciója a mezőgazdasághoz kötődik, amely az abból keletkező termékek feldolgozásához kapcsolódik, így a mezőgazdasági termelés céljait szolgálják.

M16. A 5940/1 HRSZ.-Ú INGATLANON JELÖLT KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET BŐVÍTÉSI LEHETŐSÉGÉNEK BIZTOSÍTÁSA

Elhelyezkedés: A módosítás területe a Sashegyi utca mentén található az Únyi-patak magasságában.



A hatályos terven az 5940/1 hrsz.-ú ingatlan a kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz-3) közé sorolt. Az ingatlant kis léptékben érinti a Sashegyi utca szabályozási szélesítése. A bővítés szándékával érintett 5940/2 hrsz.-ú ingatlan a védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev) közé sorolt.

A 5940/2 hrsz.-ú telek nem rendelkezik erdőtervezett erdők érintettségével.

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M16.)

A hatályos tervi építési övezet beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

30	Gksz-3	SZ	30	2000	25	7,5[3]

A területet érintő módosítások összefoglalása:

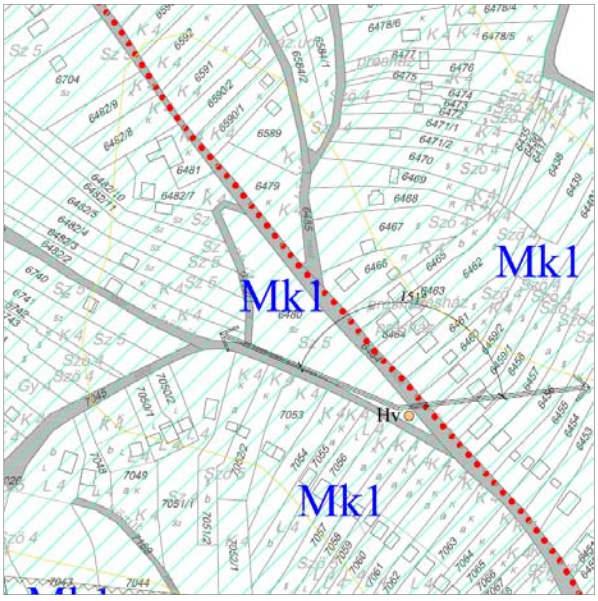


Az 5940/1 hrsz.-ú ingatlanon működő GÉGOL Termelő és Szolgáltató Kft. és az Önkormányzat helyszíni bejárás alapján megegyezett a 5940/2 hrsz.-ú ingatlanon (önkormányzati tulajdon) a bővítési terület elhelyezkedéséről, amely bemérési helyszínrajzon került rögzítésre. A helyszínrajz alapján került kijelölésre a bővített kereskedelmi, szolgáltató terület határa.
A hatályos építési övezet beépítési paraméterei fenntartásra kerültek.
Egyebekben még megállapítandó, hogy az 5940/1 hrsz.-ú ingatlan földhivatali alapadatai is változtak, kismértékben kitolódtak déli irányban, így a hatályos tervi övezethatár nem megfelelő helyen fut.

Forrás: Bemérési helyszínrajz (M16.)

M17. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT REKREÁCIÓS FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG BIZTOSÍTÁSA A TOKODI PINCÉK TERÜLETÉN (HRSZ.: 6479 ÉS 6480)

Elhelyezkedés: A 6479 és 6480 hrsz.-ú ingatlanok a Tokodi pincevölgy területén találhatók, annak legforgalmasabb útvonala mentén, viszonylag közel a pincevölgy bejáratához.



A hatályos terven az ingatlanok a kertes mezőgazdasági területek (Mk1) közé soroltak.
Az ingatlanok között vezet át a terven is jelölt Mária út – Közép-Európa zarándokútja.
A terület beépítését befolyásolja a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területek érintettsége, így új beépítésre szánt terület kijelölése nem lehetséges.

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M17.)

A hatályos tervi övezet beépítési paraméterei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

12	Mk-1	-	3	720	-	4,5

A területet érintő módosítások összefoglalása:

- A két ingatlan különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe (Kb-Re-1) kerül átsorolásra, önkormányzati fejlesztési igény kapcsán, amely egy „aktív turizmus” pályázat lehetőségének kiaknázásához kapcsolódik. A területen évente tartanak rendezvényeket, amely kiszolgálására jelenleg sátras megoldással teremtik meg a szükséges háttér feltételeket. A fejlesztés kapcsán egy, vagy több nívós, alacsony alapterületű épület elhelyezésére kerülne sor, amely a művi környezet megjelenését egyértelműen javítaná.

Az új épület, vagy épületek pedig lehetőséget biztosítanak a terület hosszabb távú kihasználtságára is, amely a terület turisztikai potenciálját növeli.

- A hatályos tervben már kijelölésre került egy különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Re) a központi belterület keleti szélén a Kolónia magasságában. Az övezet beépítési paraméterei nem felelnek meg jelen terület fejlesztési elképzeléseinek, mivel túlságosan nagy legkisebb beépíthető telekterület és a telkek méreteihez viszonyítva alacsony legnagyobb beépíthetőség került meghatározásra. Jelen övezet, így a Kb-Re-2 megjelölést kapta.

20	Kb-Re	-	5	10 000	50	4,5

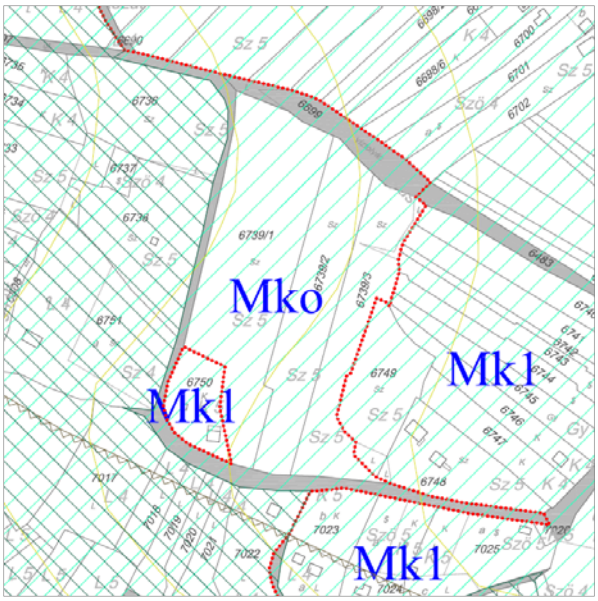
- Jelen fejlesztési területen az ingatlanok nagysága ~1200 és 3200 m^2. Így a beépíthetőség 10 %-ban került maximalizálásra, amely elegendő a fejlesztési szándék, funkciók megvalósításához. A területen az alábbi beépítési paraméterek kerültek meghatározásra:

19a	Kb-Re-1	-	**10**	**1000**	50	**5,0**

- Az övezetre vonatkozó HÉSZ 66. §-ban az elhelyezhető funkciók kiegészítésre kerültek a turisztikai létesítménnyel, amely fontos a megnevezett pályázat szempontjából. Az elhelyezni kívánt rendeltetések között szerepel a látogató központ is.

M18. A TOKODI PINCÉK TERÜLETÉN A 6739/1-3 HRSZ.-Ú INGATLANOK ÁTSOROLÁSA KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETBŐL A KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK KÖZÉ

Elhelyezkedés: Jelen módosítási terület is a Tokodi pincék területén található, az előző módosítási területtől nyugati irányban.



A hatályos terven a 6739/1-3 hrsz.-ú ingatlanok korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe (Mko) soroltak. A mellette található 6750 hrsz.-ú ingatlan a kertes mezőgazdasági területek (Mk1) közé tartozott. A kijelölés idején a módosítás területe az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának érintettségében volt. A Natura 2000 terület kívülről határolta.

Forrás: Hatályos szabályozási tervi részlet (M17.)

A területet érintő módosítások összefoglalása:

- Az új adatszolgáltatások alapján már nem érinti az ingatlanokat az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe. Mind az ökológiai folyosó, mind a Natura 2000 terület a tervezési területet csak kívülről közelíti meg.
- Az ingatlanok a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területek érintettségében találhatók, így a kertes mezőgazdasági területbe (Mk1) történő besorolásuk az ennek megfelelő művelés lehetőségét erősíti.

M19. A HATÁLYOS TERVEN KIJELÖLT ZÖLDTERÜLETEK (KÖZPARKOK – ZKP ÉS KÖZKERTEK – ZKK) EGYSÉGESEN A KÖZKERTEK (ZKK) KÖZÉ KERÜLJENEK ÁTSOROLÁSRA:

Elhelyezkedés: A módosítás témája a zöldterületekhez kapcsolódik, amelyek szétszórtan helyezkednek el a település belterületein.

A hatályos tervben a zöldterületek között elsősorban közparkok kijelölésére került sor. Található néhány közkert kijelölés is, azonban elhanyagolható arányban (Művelődési ház mellett és Ebszőnybánya egy területén).

A területet érintő módosítások összefoglalása:

- A településen kijelölt összes közpark a közkertek közé került átsorolásra. A módosításra többek között azért került sor, mert a településen a kijelölt zöldterületek egyike sem felel meg a közparki paraméterek elvárásának.
- A közkertekre vonatkozó beépítési paraméterek újragondolásra kerültek és az alábbiak szerint kerültek meghatározásra. Az OTÉK előírásaiban megengedett legnagyobb épület magasság 7,5 m, azonban az adottságok figyelembe vétele mellett ez 4,5 m-ben került meghatározásra.

7	Zkk	-	-3	-	-60	-4,5

M20. LAKÓTERÜLETEK ESETÉN AZ ÉPÍTÉS FELTÉTELÉNÉL A TELJES KÖZMŰVESÍTETTSÉG ÚJRAGONDOLÁSA

Elhelyezkedés: A módosítás nem konkrét helyhez, hanem a lakóterületekhez általánosa kötődik, és rajzi megjelenése nincsen.

A hatályos HÉSZ előírásaiban a lakóterületekre vonatkozó közművesítettség előírásai három helyhez kötődnek:

- 12. § (5) a) > fejlesztési területen az új építés feltétele a teljes közművesítés kiépítése,
- 29. § (2) > a közműpótló berendezés üzemeltetésének feltételeit szabja meg,
- 35. § (1) > a kialakult lakóterületen határozza meg az építés feltételeként teljes közművesítettséget.

Az Önkormányzat a teljes közművesítettséget továbbra is fenn kívánja tartani, amelyet egyebekben az alábbi jogszabályok is elvárnak:

- A települést érintett vízbázis hidrogeológiai „B” védőidomával és védőövezetével > *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. melléklete alapján a teljes közművesítettség lakóterületek esetén elvárt, ha egyéb szigorú vizsgálatok elvégzésére nem kerül sor.
- *A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25) KvVM rendelet melléklete alapján a teljes település fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny besorolásban található. > Így lakóterületen a teljes közművesítés elvárt.

A HÉSZ előírásait érintő módosítások összefoglalása:

- Az Önkormányzat a 29. § (2) bekezdését változatlan formában fenntartja.
- A 12. § (5) a) pontja és 35. § (1) bekezdése a lakóterületekre vonatkozóan elvárva a teljes közművesítettséget, és az alábbiakkal egészül ki:
  - csatornára történő rákötés helyett, egyedi biológiai szennyvíztisztító alkalmazása
  - fűtésre alkalmazott lehetőségként a vegyes-, biomassza-, fa-, és a pellet tüzelés

  is elfogadható.

C/8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

(környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)

Tokod Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása több részterületre készült, azonban településszerkezeti tervének a területrendezési tervvel való összhangjának biztosítása a teljes közigazgatási területre vonatkozóan elvégzésre került.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján, a település egészére készülő településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv) esetén a környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező.

A Környezeti értékelés külön dokumentációt képez.

C/9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÁTTEKINTÉS

9.1. JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) és (2) bekezdése értelmében:

> *„(1) Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha **a településfejlesztési terv készítésekor nem készült**, vagy a **rendezés alá vont területre nincs** örökségvédelmi hatástanulmány, **vagy van, de az tíz évnél régebbi**, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. **Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni**, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti **véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett**.*
> *(2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terveket.”*

Tokod Nagyközség rendelkezik örökségvédelmi hatástanulmánnyal, mely **2013. év áprilisában** készült a Településrendezési Eszközök felülvizsgálatához. Az Örökségvédelmi Hatástanulmányt a VÁTI Városépítési Kft. jegyezte, elkészítésében Vágner Zsolt okleveles régész és Dr. Türk Attila régész, valamint Paksi Szilvia vezető településtervező vett részt. A Tanulmány részletes tartalmánál fogva eleget tesz az örökségvédelmi hatástanulmánnyal szemben fennálló követelményeknek.

Fentiekre tekintettel **jelen Településrendezési eszköz-módosításnak nem feladata** *a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet alapján kidolgozott **örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése**.

A közigazgatási terület világörökség várományos helyszín határával és védőzónájával, műemlékkel, műemléki környezettel és régészeti lelőhellyel érintett.

Tekintettel arra, hogy a módosítások kapcsán beépítésre szánt területek kerültek újonnan kijelölésre, így a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 84.§ (2) bekezdés alapján terepbejárás lefolytatása szükségszerű.

A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet hatályos szövegének 84.§ (2) bekezdés b) pontja kimondja:

> *„b) a helyi építési szabályzat kidolgozása során a gyűjtőterületén érintett régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum, amely az újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület terepbejárását térítésmentesen, 60 feltárásra alkalmas nap alatt végzi el,”*

A gyűjtőterületén érintett régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum a **Balassa Bálint Múzeuma,** amely megkeresésre kerül a régészeti terepbejárással kapcsolatban.

9/2. ÉRINTETTSÉG VIZSGÁLATA

VILÁGÖRÖKSÉG, VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET

Az UNESCO Világörökségi Listája alapján Tokod világörökség helyszínnel nem érintett.

A Világörökség Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet Melléklete alapján Tokod Nagyközség világörökség várományos helyszínnel érintett. Az MvM rendelet Mellékletének 36. sora tartalmazza világörökség várományos helyszín területének koordinátáit Tokod település kapcsán.

	A várományos helyszín megjelölése	Település(ek) neve	A helyszínrész befoglaló jellemző koordinátái	
			EOV koordináta	WGS84 koordináta
36.	A római birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza	Tokod	[(621411,265623); (621263,265355); (620628,265532); (620653,265787); (620969,265922)]; [(622578,264606); (621998,264683); (621703,264947); (621747,265046); (621834,265106); (622103,265062); (622215,265259); (622418,265334); (622598,265275); (622422,264954); (622614,264896)]	[(47.7337685018N,18.6662937501E); (47.7313515814N,18.6643381888E); (47.7329151559N,18.6558609814E); (47.7352097578N,18.6561772124E); (47.7364381315N,18.6603812672E)]; [(47.7246718093N,18.6819156591E); (47.7253396455N,18.6741795796E); (47.7277013074N,18.6702302715E); (47.7285936299N,18.6708104310E); (47.7291370453N,18.6719663391E); (47.7287529003N,18.6755551016E); (47.7305295203N,18.6770356520E); (47.7312127137N,18.6797371430E); (47.7306896738N,18.6821404533E); (47.7277951461N,18.6798143619E); (47.7272816025N,18.6823774173E)]

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály KE/028/00674-2/2020. ügyiratszámú adatszolgáltatása alapján a tervezési területeknek **nincs világörökségi adatokkal való érintettsége**.

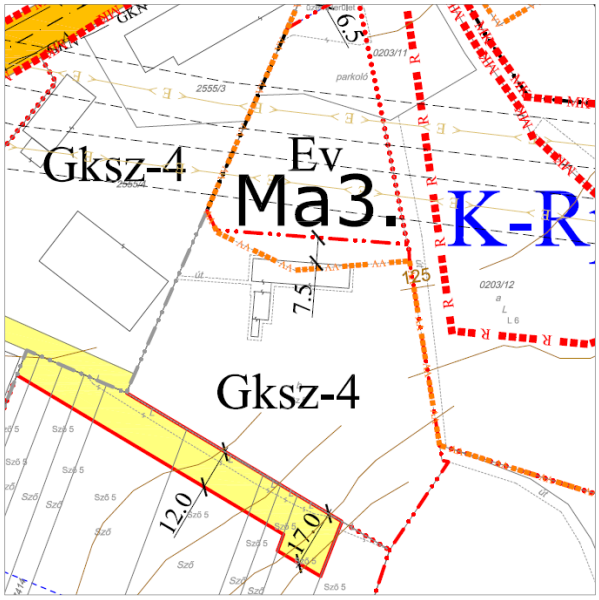


Forrás: Világörökség várományos helyszín érintettség

A Világörökség várományos helyszín határa és védőzónája a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkár 2017.05.31. adatszolgáltatás alapján került feltüntetésre (Iktatószám: KÖHÁT/KÖF/1207/2(2017)), mivel jelentősen cizelláltabb, mint a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet Mellékletében szereplő koordináták adatai.

A Világörökség várományos helyszín határának és védőzónájának érintettsége csekély:

- Világörökség várományos helyszín határa területfelhasználási változtatással **nem érintett**.
- Világörökség várományos helyszín védőzónája **egy érintettséggel bír**. (Ma3)



A Világörökség várományos helyszín védőzónájában, annak szélén módosult a tervezett belterülethatár az Ma3. módosítás kapcsán, mivel az egy épületen haladt keresztül. A hatályos tervi tervezett belterület határ és a Világörökség várományos helyszín védőzónájának határa is egy alrészlethez kötött.

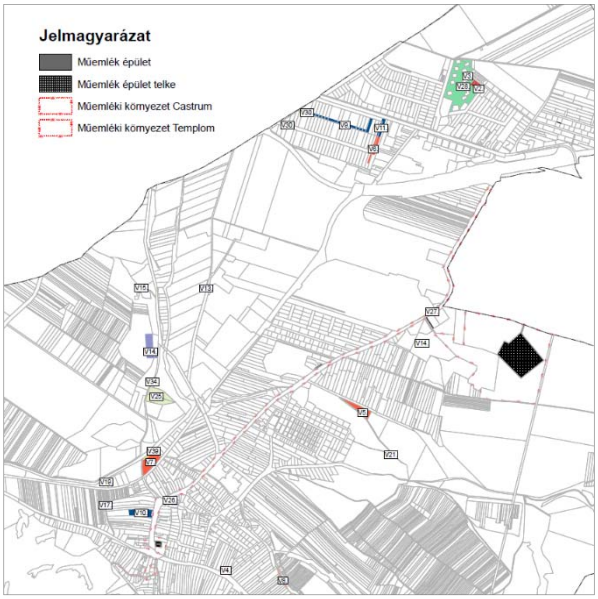
A módosítás kapcsán védelmi rendeltetésű erdőterületből kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölésére került sor.

Az épület megléte okán javasolt a védőzóna határának felülvizsgálata, és javasolt módosítása a módosított tervezett belterülethatárhoz való igazítással.

Forrás: Szabályozási tervi javaslat (Ma3.)

MŰEMLÉK

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály KE/028/00674-2/2020. ügyiratszámú adatszolgáltatása (2020.12.15.) alapján Tokod Nagyközség az alábbi műemlék és műemléki környezet érintettséggel rendelkezik.



Az adatszolgáltatás alapján a műemlékek telke területfelhasználási változtatásokkal nem érintettek.

Az adatszolgáltatás alapján a kijelölt műemléki környezetek területe az alábbi érintettséget mutatja:

- Római castrum maradványai ex-lege műemléki környezete nem érintett.
- R. k. templom ex-lege műemléki környezete egyetlen érintettséget mutat, amely az Ma5. módosításhoz kapcsolódik. Alaptérképi változás okán kertvárosias lakóterület keskeny sávja kerül átsorolásra a közúti közlekedési területek közé. Az átsorolás léptéke elhanyagolható, nincs hatása a műemléki környezetre.

Forrás: Műemléki adatokkal való érintettség

Törzsszám	Azonosító	Cím	Név	Védelem	Bírság kategória	Helyrajzi szám	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
2525	28002		R. k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		3342, 3336, 3034, 3032, 12/2, 1/1, 6, 4, 3335, 2545/4		
2527	28003		Római castrum maradványai ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet		2523, 0205/2, 0204/5, 0203/2, 2506/1		
2525	6486	Kossuth u. 3.	R. k. templom	Műemlék	II.	3033	620519	264015
2526	6485	Kossuth Lajos utca 104. előtt	R. k. kápolna	általános műemléki védelem	III.	228	621262	264827

2527	6487	Várberek-dűlő	Római castrum maradványai	Műemlék	II.	0206	622188	264875

* Területfelhasználási változás által érintett műemlék és műemléki környezet.

RÉGÉSZET

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály KE/028/00674-2/2020. ügyiratszámú adatszolgáltatása (2020.12.15.) alapján Tokod Nagyközség az alábbi nyilvántartott régészeti lelőhely érintettséggel rendelkezik.

Azonosító	Lelőhelyszám	Név	Védelem	Bírság kategória	Védési jogi aktusok	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
2636	1	Belterület	szakmai			1/1, 2, 5, 12/2, 13, 14, 15/2, 17, 21, 2545/1, 2974, 2976, 2979, 2981, 2982, 3007/1, 3014, 3015, 3032, 3033, 3034, 3336, 3342, 3343/1, 3352, 3357, 3360, 40150, 1/2, 12/3, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 3343/2, 3343/3, 3016, 2545/4, 3399, 3040, 3039, 3038, 3037, 25/2, 31, 3/1, 16, 6, 3018/2, 25/1, 4, 7, 8, 15/1, 3009, 3007/2, 3008, 2980, 3018/1, 3017, 3271, 3272, 3359, 3335, 3356, 3355/1, 3355/2, 3354, 3365, 3270, 3366	620489	264056
2637	2	Két-Nyárfa-dűlő	szakmai			5882, 5883, 5884, 5885, 5886, 5887, 5888, 6124, 6128, 6129, 6149, 6153, 5897, 5898, 5899, 5900, 5901, 5902, 5903, 5904, 5905, 5906, 5907, 5908, 5909, 5910, 5911, 054/5, 10, 11, 055, 057, 060/2, 060/5, 060/6, 5854, 5880, 5889, 5855, 5856, 5857, 5858, 5859, 5860, 5861, 5862, 5863, 5864, 5865, 5866, 5868, 5869, 5871, 5872, 5873, 5874, 5875, 5876, 5877, 5870/2, 059, 051, 060/3, 060/7, 054/10, 054/9, 054/11, 5870/1, 5867/4, 5867/1, 5867/3, 5870/4, 5870/3, 5878, 5891, 5890, 5896, 5895, 5894, 5893, 5879, 5892, 5853, 5852, 5851, 5849, 5848, 5850	619940	264487
2638	3	Ebszőnycsárda	szakmai			0102, 0120/1, 7144, 0120/2, 092, 7082, 7191, 6412/1, 6412/2, 7138, 7139	618519	263853
2639	4	Bundás-hegy	szakmai			7224, 8957, 6961, 6987, 7090, 7091, 7093, 7228, 6956, 6957, 7212, 7193, 7112, 7111, 7082, 6962, 6963, 7223, 7222, 7219, 7217, 7218, 7221, 7106, 7103, 7104, 7105, 7220, 7101, 7107, 7108, 7100, 7102, 7097, 7098, 7099, 7081	618320	263744
2640	5	Sáncok	szakmai			082/1, 082/17	618805	264592
2641	6	Mogyorósi úti dűlő I.	szakmai			6295, 6265, 6278/12, 6271, 6266, 6270	618795	264873
2642	7	Szorosok	szakmai			0105/2, 0102, 0105/12	618593	262866
2643	8	Ebszőnybánya - Faluhelyek, Sár-oldal	szakmai			0126/1, 0127, 0126/6, 0126/4	618738	263188
2644	9	Ebszőnybánya - Csobántanya	szakmai			0143/1, 0126/1, 0143/3, 3601/5, 3601/8, 3601/7, 3601/4, 0143/2	619466	262651

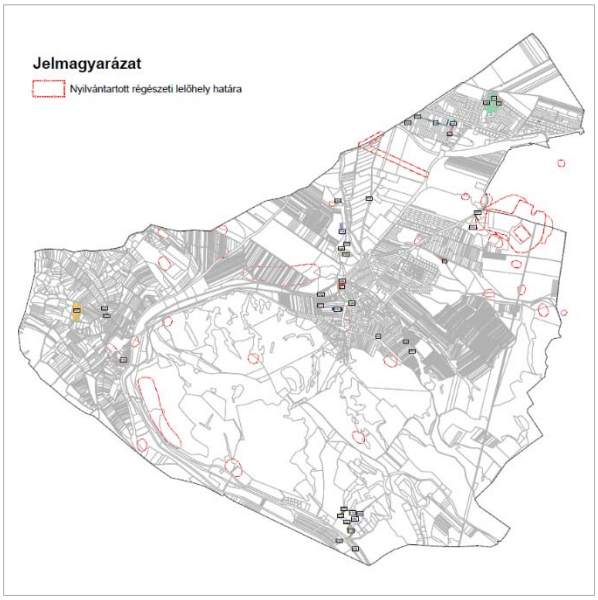
2655	13	Les-hegy	szakmai			0190/29, 0190/35	622403	264147
2656	14	Dank-hegy	szakmai			0210/5, 0207, 0200/5	622197	264341
2657	15	Római út	szakmai			031/3, 026, 020/1, 020/2, 031/4, 031/6, 024/1, 068, 066/16, 069/2, 069/1, 066/5, 067, 065/3, 031/8, 031/9	620936	265626
2658	16	Altáró - Erzsébet-akna	kiemelten védett	I.	1620-33/1951 VKM, 13/2003. (VIII. 15.) NKÖM	0203/2, 0205/1, 2502, 2512, 2514, 2523, 2516/1, 0208/1, 2498, 2457/3, 2457/4, 2468, 2469, 2470, 0206, 2417, 2500, 0205/2, 0207, 2499, 2501, 2506/2, 2513, 2515, 2524, 2506/1, 0204/5, 2520, 2475, 2471/1, 2471/2, 4100, 4101, 4102	622144	264975
2659	17	MÁV fatelítő-telep	szakmai			326/4, 325/4	621666	265226
2660	18	Erzsébet-akna - Iszaptároló	szakmai			325/1, 326/3, 326/4, 2545/4, 2417	621864	265188
2661	19	Régi iszapgödör	szakmai			0203/9, 0204/5, 7358, 7355, 7356, 7357	621951	264802
2662	20	Vár-berek	kiemelten védett	I.	13/2003. (VIII. 15.) NKÖM	0206, 0203/2, 0205/1, 0205/2, 0207, 0208/1, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2506/1, 2506/2, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516/1, 2523, 2524, 2520, 0204/5, 4102, 2471/1, 2471/2, 2475, 4100, 4101	622164	264945
2645	22	Csomorja (Hegyes-kő)	szakmai			0138/1	620651	262941
2646	23	Ebszőnyi iszapgödör	szakmai			3214, 3218, 3215, 0137	620954	263667
2647	24	Nagy-berek I.	szakmai			0131/9, 0132/1	619651	263691
2648	25	Kossuth Lajos utca	szakmai			0208/10203/2, 0208/10203/9, 228, 2545/4, 227, 215/7, 234, 233, 215/9, 223, 224, 215/2, 215/10, 2647, 2646/1, 2645, 2646/2, 2644/2, 2643, 2644/1, 214	621258	264822
2649	26	Mogyorósi úti dűlő II.	szakmai			6199, 6200, 6201, 6202, 6203, 6222, 6239, 6187, 6186, 070, 074, 6195, 6196, 6197, 6198, 6194, 6189, 6193, 6188/2, 6164, 6163, 6188/1, 6169, 6167, 6168, 6166, 6165, 6160, 6161, 6157, 6159, 6190, 6192, 6158, 6162, 6191	619329	264706
2650	27	Mogyorósi úti dűlő III.	szakmai			6199, 071/7, 071/6, 072, 6195, 6196, 6197, 6198, 6194, 6193, 6192, 6191	619348	264904
2651	28	Nagy-berek II.	szakmai			0131/9, 0131/8, 0131/6	618833	264037
2664	29	Cigány-hegy alja	szakmai			0198/7, 0199, 200/3, 200/4, 0200/4, 0200/3	621891	264307
2667	32	Oldal-földek	szakmai			200/5, 0200/6	622149	264585
2668	33	Sas-hegy	szakmai			5933/4, 6044	620396	265155
2652	1	Szarkási-dűlő	szakmai			0219/4	623782	264866
2653	2	Árpád-akna (Ótokod)	szakmai			0193	623919	264176
2654	3	XV-ös akna	szakmai			0210/4, 0215/1, 0210/6, 5727	623026	264304
2663	12	Szénosztályozó	szakmai			2386/17	622574	265542
2665	14	Tokod-Altáró - Rozmaring utca	szakmai			1089, 1090, 1091, 1074, 1073, 1072, 1071, 1092, 1093, 1094, 1070, 1069, 1068, 1067, 1095, 1096, 1097, 1098, 1065, 1066, 1033	623239	265793

2666	15	Les-hegy alja	szakmai			0190/16	622600	264123

* Területfelhasználási változás által érintett nyilvántartott régészeti lelőhely.

A fent bemutatott nyilvántartott régészeti lelőhelyek közül csak három darab érintettsége mutatható ki az adatszolgáltatásból.

Az érintettség az Ma2., Ma9. és M6/a., módosítások területére terjed ki. Az érintett nyilvántartott lelőhelyek a következők:

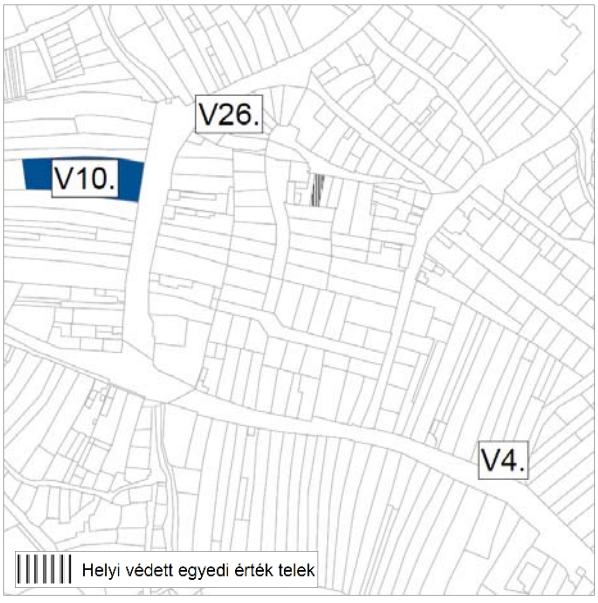


- száma 4, azonosító 2639, elnevezése „Bundás-hegy”
  > érintettségében különleges beépítésre szánt vásártér területe kerül átsorolásra településközpont területté (Ma2.) *> fejlesztési elképzelés változása*
- száma 18, azonosító 2660, elnevezése „Erzsébet-akna-Iszaptároló”
  > érintettségében különleges beépítésre szánt pinceterület kerül átsorolásra vízgazdálkodási területté (Ma9.) *> valós állapothoz történő igazodás*.
- száma 1, azonosító 2636, elnevezése „Belterület”
  > érintettségében ipari terület kerül átsorolásra közúti közlekedési területté (M6/a.) *> valós állapothoz történő igazodás*.

Forrás: KEMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály – Nyilvántartott régészeti lelőhelyek (adatszolgáltatás) – területfelhasználási változások érintettsége

Mindhárom érintett nyilvántartott régészeti lelőhely védelme szakmai. Az érintettségben új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉRTÉK



A területfelhasználási változások – Tokod Nagyközség *a településkép védelméről* szóló 6/2018. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete alapján – az egy védelem alatt álló elem (Alkotóház – Zrínyi u. 4. hrsz.: 2986) **nem érintett** a területfelhasználási változásokkal.

A település teljes közigazgatási területe része a településképi szempontból meghatározó területnek. A módosítások között nem szerepel olyan elem, amely kedvezőtlen hatással lenne a településképre, illetve az Önkormányzat és a települési Főépítész hozzájárulásával került kijelölésre.

Forrás: Védett egyedi értékek és területfelhasználási változások

A történeti települési területet, illetve az áthaladás szempontjából meghatározó területet számos területfelhasználási változás érinti, de egyik sincs kedvezőtlen hatással a településre és a történeti településmagra. A módosítások mindegyikénél figyelembe vételre került az ezekre való hatás, amelyet az Önkormányzat és a Települési Főépítész is mérlegelt.