

# Kisigmánd Község Polgármesterétől

2948. Kisigmánd, Fő utca 12

Tel: 34/357-676 e-mail: onkormanyzat@kisigmmand.hu



## MEGHÍVÓ

**Kisigmánd Község Képviselőtestületének rendkívüli ülését  
2024. július 8.-ára ( hétfő )  
17 órai kezdettel hívom össze**

### HELYE:

**Községháza**

2948. Kisigmánd, Fő utca 12

### Napirendi javaslat:

1.) A Mészáros M1 Útéptő Kft. Kisigmándon tervezett új gazdasági fejlesztése, aszfaltkeverő telep megvalósításával.

Előadó: Pécsvárady Attila polgármester  
Fülöpné Czunyi Andrea aljegyző

2.) A SOLUM Mezőgazdasági, Ipari és Kereskedelmi Zrt kérelme a településrendezési eszközök külön eljárásban történő módosítása a Kisigmánd 062/14 hrsz-ot, illetve a 062/17 hrsz és 055/1 hrsz egy-egy részét érintő területen a meglévő tehenészeti telep telekhatár rendezhetősége céljából .

Előadó: Pécsvárady Attila polgármester  
Fülöpné Czunyi Andrea aljegyző

A képviselőtestület ülése nyilvános. A településünk közügyei iránt érdeklődő és tenni akaró lakótársainkat szeretettel várjuk.

Kelt: Kisigmánd, 2024. 07. 04.

Pécsvárady Attila sk.\*  
polgármester



**KISIGMÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐTESTÜLETE**  
**KISIGMÁND**

**JEGYZŐKÖNYV**

**Készült:** Kisigmánd Község Önkormányzata Képviselőtestületének 2024. július 8-án 17 órai kezdettel megtartott rendkívüli nyílt üléséről.

**Jelen vannak:** Pécsvárady Attila polgármester, Mészáros Gabriella és Polacsek István képviselők

**Meghívott:** Fülöpné Czunyi Andrea aljegyző

**Jegyzőkönyvvezető:** Fülöpné Czunyi Andrea aljegyző

**Pécsvárady Attila polgármester:** Tisztelettel és szeretettel köszöntöm a képviselőtestület tagjait. Megállapítom, hogy a képviselőtestület ülése határozatképes, mivel a képviselők megjelenési aránya: 60 %-os.

A képviselőtestület ülését megnyitom és egyben javaslatot teszek a meghívóban szereplő napirendi pontok tárgyalására.

**Pécsvárady Attila polgármester:** *Kérem képviselőtársaimat, hogy a javasolt napirendi pontokkal kapcsolatos észrevételeiket mondják el. Amennyiben a javasolt napirendi pontokkal egyetértenek, úgy kézfeltartással jelezzék azt.*

**Pécsvárady Attila polgármester:** A képviselőtestület 3 igen 0 nem 0 fő tartózkodása mellett az alábbi határozatot hozta:

**Kisigmánd Község Önkormányzata Képviselőtestületének**  
**28/2024.(VII.08.) KT. határozata**

A képviselő-testület 2024. július 8-i rendkívüli nyílt ülésén az alábbi napirendi pontok tárgyalását határozta el:

1.) A Mészáros M1 Útépítő Kft. Kisigmándon tervezett új gazdasági fejlesztése, aszfaltkeverő telep megvalósításával.

Előadó: Pécsvárady Attila polgármester  
Fülöpné Czunyi Andrea aljegyző

2.) A SOLUM Mezőgazdasági, Ipari és Kereskedelmi Zrt kérelme a településrendezési eszközök külön eljárásban történő módosítása a Kisigmánd 062/14 hrsz-ot, illetve a 062/17 hrsz és 055/1 hrsz egy-egy részét érintő területen a meglévő tehenészeti telep telekhatár rendezhetősége céljából .

„Kisigmánd Község külterület 055/1 hrsz-ú telek részterületén gazdasági fejlesztés településrendezési előkészítésére vonatkozó **Telepítési Tanulmánytervet**”;

- b) **előzetesen támogatja** az a) pont szerinti Telepítési tanulmánytervben foglalt **beruházás megvalósulását**;
- c) a beruházás megvalósulása érdekében **dönt Kisigmánd hatályos településrendezési eszközeinek a módosításának szükségességéről**, az a) pont szerinti Telepítési tanulmánytervben foglaltak szerinti településrendezési változásokról, és a vonatkozó településrendezési eljárás megindításáról;
- d) a c) ponttal összefüggésben **dönt arról**, hogy **Kisigmánd 055/1 hrsz-ú telkét**, illetve a telek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összes területét **kiemelt fejlesztési területté és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja**;
- e) a c) ponttal összefüggésben **dönt arról**, hogy a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben az Önkormányzat és a tervezet kidolgozója **előzetesen környezeti értékelés készítését nem tartja indokoltnak**;
- f) **elfogadja** a határozat 2. mellékleteként csatolt **főépítési feljegyzést** a településrendezési eszközök módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan;
- g) **felhatalmazza a polgármestert** a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési településrendezési szerződés aláírására, a Telepítési Tanulmánytervet készítő tervező bevonásával, a Mészáros M1 Útépitő Kft. mint fejlesztő költségvállalása mellett, továbbá a településrendezési eszközök módosításával összefüggő településrendezési feladatok ellátásával és az Önkormányzat képviselőjével az eljárás során.

**Felelős:** Pécsvárady Attila polgármester

**Határidő:** a tervezési szerződés aláírására : 2024. III. negyed év végéig  
a településrendezési feladatok ellátására: folyamatos

## 2.Napirendi pont:

**Pécsvárady Attila polgármester:** Kérem a képviselőtestület tagjait, hogy az előterjesztéssel kapcsolatban mondják el véleményüket, javaslatukat.

**Pécsvárady Attila polgármester:** *: Amennyiben a napirendi ponttal kapcsolatban hozzászólás javaslat nincs a vitát lezárom. Kérem képviselőtársaimat, hogy, aki az alábbi határozati javaslattal egyet ért kézfeltartással jelezze azt !*

Kisigmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) **támogatja a SOLUM Mezőgazdasági, Ipari és Kereskedelmi Zrt** (székhelye: 2900 Komárom, Városmajor u. 30. adószáma: 10509469-2-11, képviseli: Csorba Zsolt vezérigazgató) kérelmében foglalt telekalakítás megvalósítását, Kisigmánd Község külterületen a **SOLUM Zrt. 062/14 hrsz.-ú telephelyét és a 062/14 és 055/1 hrsz-ú telkek területét érintően**.
- b) az a) pont szerinti telekalakítás érdekében **dönt Kisigmánd hatályos településrendezési eszközeinek a módosításának szükségességéről**, az előterjesztés szerinti településrendezési változásokról, és a vonatkozó településrendezési – egyszerűsített - eljárás megindításáról;
- c) **dönt arról**, hogy Kisigmánd **062/14, 062/14 és 055/1 hrsz-ú telkek területét**, illetve a telkeket befoglaló telektömb területét, illetve a jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összes területét **kiemelt fejlesztési területté és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja**;
- d) az **Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján dönt arról**, hogy a b) pont szerinti településrendezési eszközök módosítása során a **település beépítésre szánt területét olyan használati célra növeli**, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, tekintettel arra is, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölések meglévő telephely kialakult állapot szerinti telekhatárrendezésének megalapozását szolgálja az adott területen, amely a település más területein nem valósulhat meg, egyben dönt arról, hogy a kijelölés megfelel az Étv. és más magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményeknek.

- e) dönt arról, hogy az új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó területrendezési és biológiai aktivitás értékkel kapcsolatos követelmények teljesülésre a SOLUM Zrt. – nek kell területet biztosítani a közigazgatási területen belül;
- f) **elfogadja** a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó mellékelt feljegyzést,
- g) **dönt arról, hogy a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben az Önkormányzat és a tervezet kidolgozója előzetesen környezeti értékelés készítését nem tartja indokoltnak;**
- h) **elfogadja** a határozat I. mellékleteként csatolt **főépítési feljegyzést** a településrendezési eszközök módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan;
- i) **dönt arról, hogy SOLUM Zrt. által elfogadott tervezési ajánlat alapján a településrendezési eszköz módosítást az APERTE Studio Kft. készíti;**
- j) **felhatalmazza a polgármestert** a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési településrendezési szerződés aláírására, az f) pont szerinti Tervező bevonásával, a **SOLUM Zrt.** mint fejlesztő költségvállalása mellett, továbbá a településrendezési eszközök módosításával összefüggő településrendezési feladatok ellátásával és az Önkormányzat képviselével az eljárás során.

Felelős: Pécsvárady Attila polgármester  
 Határidő: a tervezési szerződés aláírására: 2024. III. negyed év végéig  
 a településrendezési feladatok ellátására: folyamatos

**Pécsvárady Attila polgármester: A képviselő-testület 3 igen 0 nem 0 fő tartózkodása mellett az alábbi határozatot hozta:**

### **Kisigmánd Község Önkormányzata Képviselőtestületének 30/2024.(VII.08.) KT. határozata**

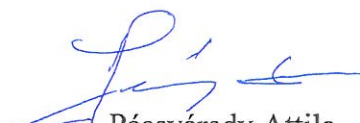
Kisigmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) **támogatja a SOLUM Mezőgazdasági, Ipari és Kereskedelmi Zrt** (székhelye: 2900 Komárom, Városmajor u. 30. adószáma: 10509469-2-11, képviseli: Csorba Zsolt vezérigazgató) kérelmében foglalt telekalakítás megvalósítását, Kisigmánd Község külterületen a **SOLUM Zrt. 062/14 hrsz.-ú telephelyét és a 062/14 és 055/1 hrsz-ú telkek területét érintően.**
- b) az a) pont szerinti telekalakítás érdekében **dönt Kisigmánd hatályos településrendezési eszközeinek a módosításának szükségességéről**, az előterjesztés szerinti településrendezési változásokról, és a vonatkozó településrendezési – egyszerűsített - eljárás megindításáról;
- c) **dönt arról, hogy Kisigmánd 062/14, 062/14 és 055/1 hrsz-ú telkek területét, illetve a telkeket befoglaló telektömb területét, illetve a jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összes területét kiemelt fejlesztési területté és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja;**
- d) az **Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján dönt arról, hogy a b) pont szerinti településrendezési eszközök módosítása során a település beépítésre szánt területét olyan használati célra növeli**, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, tekintettel arra is, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölések meglévő telephely kialakult állapot szerinti telekhatárrendezésének megalapozását szolgálja az adott területen, amely a település más területein nem valósulhat meg, egyben dönt arról, hogy a kijelölés megfelel az Étv. és más magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményeknek.
- e) dönt arról, hogy az új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó területrendezési és biológiai aktivitás értékkel kapcsolatos követelmények teljesülésre a SOLUM Zrt. – nek kell területet biztosítani a közigazgatási területen belül;
- f) **elfogadja** a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó mellékelt feljegyzést,

- g) **dönt arról, hogy a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben az Önkormányzat és a tervezet kidolgozója előzetesen környezeti értékelés készítését nem tartja indokoltnak;**
- h) **elfogadja a határozat 1. mellékleteként csatolt főépítési feljegyzést a településrendezési eszközök módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan;**
- i) **dönt arról, hogy SOLUM Zrt. által elfogadott tervezési ajánlat alapján a településrendezési eszköz módosítást az APERTE Studio Kft. készíti;**
- j) **felhatalmazza a polgármestert a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési településrendezési szerződés aláírására, az f) pont szerinti Tervező bevonásával, a SOLUM Zrt. mint fejlesztő költségvállalása mellett, továbbá a településrendezési eszközök módosításával összefüggő településrendezési feladatok ellátásával és az Önkormányzat képviseletével az eljárás során.**

Felelős: Pécsvárady Attila polgármester  
Határidő: a tervezési szerződés aláírására: 2024. III. negyed év végéig  
a településrendezési feladatok ellátására: folyamatos

**Pécsvárady Attila polgármester:** Amennyiben egyéb hozzászólás észrevétel nincs, úgy az ülést bezárom és megköszönöm az ülésbe való részvételt.

  
Pécsvárady Attila  
polgármester



Sárközi Hajnal Márta  
\*jegyző helyett és megbízásából

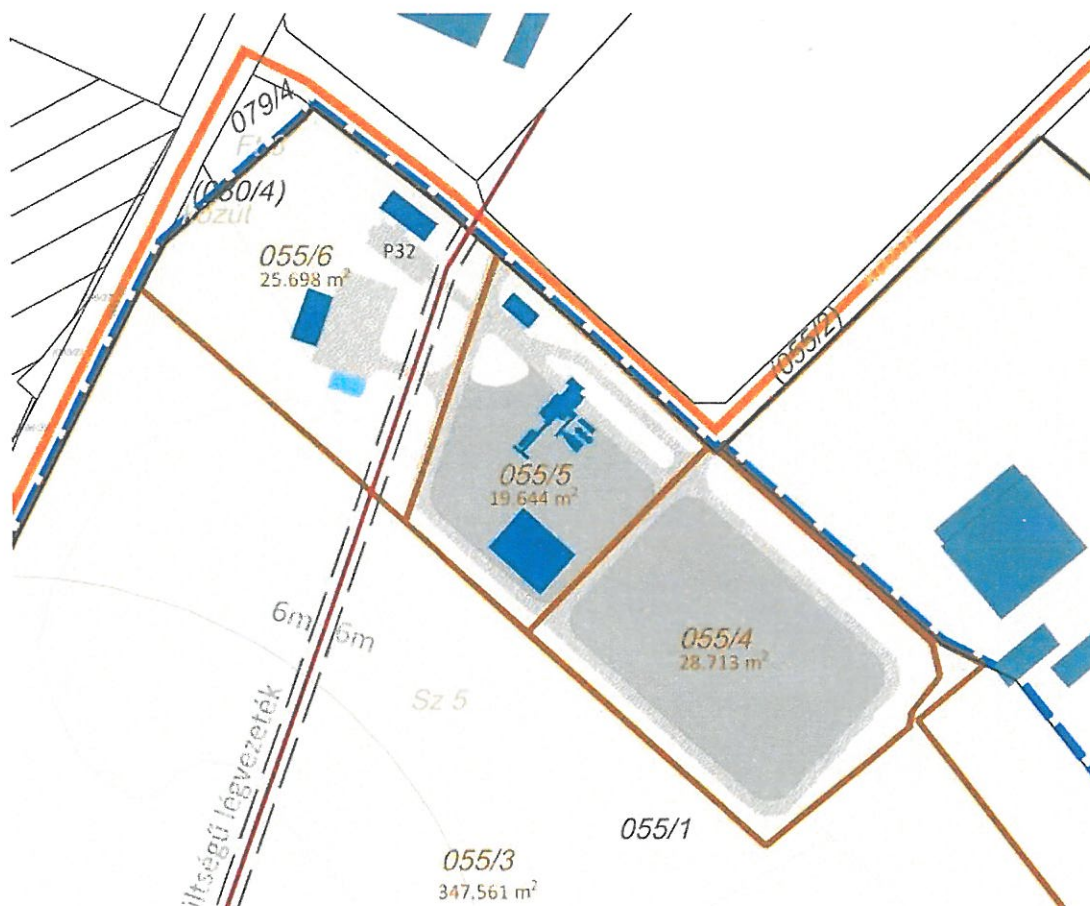
  
Fülöpné Czunyi Andrea  
aljegyző

Megrendelő: **Mészáros M1 Útépítő Kft.**  
8086 Felcsút, Fő utca 86.

1. melléklet 29/2024 (VII.08)  
KT. hat.

Tervező: **APERTE Studio Kft.**  
1031 Budapest, Városhal köz 6. III./1.

### TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



**Kisigmánd Község területén gazdasági fejlesztés településrendezési előkészítése**  
(nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyhöz kapcsolódó beruházás)

AZ ÉTV. 30/A. § (2) BEKEZDÉS SZERINTI KÉRELEM MELLÉKLETE

2024. május

## ALÁÍRÓLAP

megbízó

**Mészáros M1 Útépitő Kft.**

8086 Felcsút, Fő utca 86.

kapcsolattartó: Urfi Beatrix ügyvezető



vezető tervező  
generál

**Kovács Beáta**

okl. településmérnök

TT/1, SZTT 10-0231

TR 01-8941

**APERTE Studio Terület- és településügyi Kft.**

Cím: 1031 Budapest, Városház köz 6. III. em.11.

Tel.: +36-30-670-7530

E-mail: studioaperte@gmail.com

Kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető

tervező munkatársa

**Mészáros Dóra**

okl. településmérnök

táj és településtervezési  
gyakornok



**APERTE Studio Terület- és településügyi Kft.**

egyéni vállalkozó


E-mail: studioaperte@gmail.com

táj- és  
természetvédelem  
zöldfelület

**Kormos Eleonóra**

okl. tájépítésmérnök

K, TK, TT 12-0154



közlekedés és közmű

**Nagy Szabolcs**

okl. építőmérnök

Tkő, VZ-TEL 01-11270

## TARTALOMJEGYZÉK

### I. BEVEZETŐ

**Előzmények, kapcsolódó országos fejlesztési célok.**

**A fejlesztéssel érintett terület és a fejlesztési cél rövid összefoglalója, a telepítési tanulmányterv tartalma.**

### II. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- 1. A terület és környezetének bemutatása**
  - 1.1. A fejlesztéssel érintett telek és környezetének bemutatása
- 2. Tervezett fejlesztés bemutatása**
  - 2.1. A fejlesztés helyszíne, a fejlesztéssel érintett telek, a tervezett telekalakítás
  - 2.2. A tervezett beépítés
  - 2.3. A területet érintő tervezett telekalakítás részletesen
  - 2.4. Fejlesztési terület végleges más célú hasznosítása
  - 2.5. Beépítési javaslat
- 3. Általános településrendezési vizsgálatok**
  - 3.1. Településszerkezeti vizsgálat
  - 3.2. Telekvizsgálat
  - 3.3. Közlekedés
  - 3.4. Közműellátás
  - 3.5. Környezetvédelem
  - 3.6. Tájrendezés és zöldfelületi rendszer
  - 3.7. Örökségvédelem és régészet
- 4. Településrendezési és településkép-védelmi dokumentumok vonatkozó megállapításai**
  - 4.1. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai
  - 4.2. A hatályos településkép-védelmi dokumentumok megállapításai
- 5. Területrendezési tervekkel való összhang igazolása**
  - 5.1. A területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása
  - 5.2. Összefoglaló
  - 5.3. A területrendezési terveknek való megfelelés igazolásának szükségessége
- 6. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei**
  - 6.1. Az elkészült vizsgálatok összefoglalója
  - 6.2. Területfelhasználás változás javaslata
  - 6.3. Szabályozási koncepció
  - 6.4. A javasolt fejlesztés várható infrastrukturális igényei, közlekedés- és közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése
  - 6.5. A javasolt fejlesztés várható környezeti hatásai
  - 6.6. Környezetre gyakorolt hatások összefoglalója

### III. MELLÉKLETEK

- 7. Fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek tulajdoni lapja**
- 8. A Benningoven RPP 3000 plus aszfaltkeverő gép kibocsátásának részletes adatai**



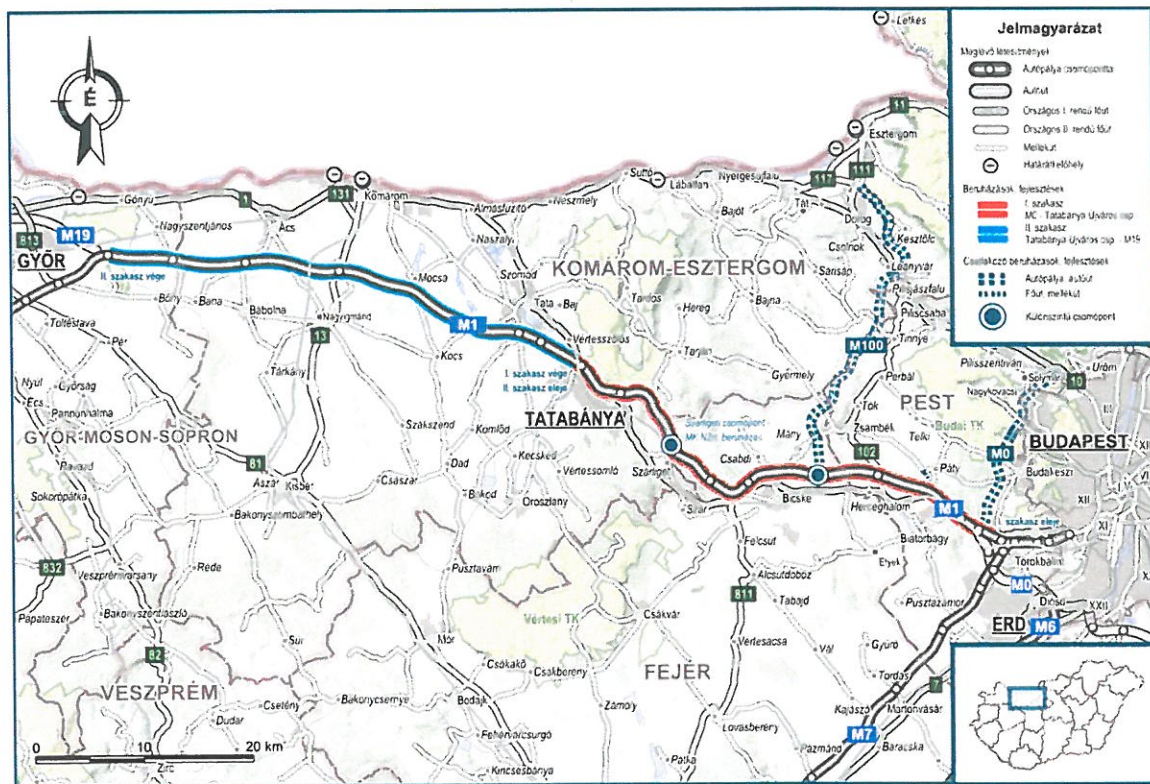
## I. BEVEZETŐ

### ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÓ ORSZÁGOS FEJLESZTÉSI CÉLOK

Az Mészáros M1 Útépitő Kft. új gazdasági telephelyet (aszfaltkeverő telep) kíván létrehozni Kisigmánd község külterületén a 055/1 hrsz.-ú telek egy részterületén.

Az aszfaltkeverő telep megvalósítása, - és annak településrendezési megalapozása az „M1-es autópálya 2 x 3 sávra bővítése Győr és Budapest között, az autópálya 2 x 3 forgalmi sávra való szélesítésével, az Mo. és M19. csomópontok között” c. nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű projekt megvalósulásához szükséges, és azt segíti elő az M1 jelű autópálya sávzélesítésének megvalósíthatóságával és hozzájárul majd annak jövőbeni fenntarthatóságához. A magyar állam által finanszírozott „M1 autópálya 2x3 sávra bővítése Budapest és Győr között projekt előkészületei folyamatban vannak. A projekt 2. szakasza a Tatabánya-Újváros – Győr (M19) csomópont közötti szakasz. A szakasz fejlesztéséhez kapcsolódik a Magyar Közút NZrt. Komáromi Üzemérintőiség bővítése, és egy új autópálya rendőrségi épület megvalósítása is. A projekt adatai:

- kialakítás típusa: új nyomvonal (2x3 sáv);
- érintett települések: Ács, Bábolna, Bana, Böny, Csém, Győr, Kisigmánd, Kocs, Mocsa, Nagyszentjános, Tata, Tatabánya, Vértesszőlős;
- fázis: **befejezett előkészítés**
  - rendelkezésre álló dokumentumok: környezetvédelmi engedély, engedélyezési terv, építési engedély, kiviteli terv, tenderdokumentáció<sup>1</sup>



M1 autópálya 2x3 sávra bővítése Budapest és Győr között projekt (<https://archivum.nif.hu/>)

1 <https://archivum.nif.hu/projektek/2019/01/m1-es-autopalya-2x3-savra-bovitesenek-elokeszitesi-tatabanya-ujvaros-gyor-m19-csomopontok-kozott/>

Az M1-es autópálya 2 x 3 sávra bővítése Győr és Budapest között, az autópálya 2 x 3 forgalmi sávra való szélesítésével, az Mo. és M19. csomópontok között” c. projekt megvalósulását és a kapcsolódó fejlesztési elképzeléseket a helyi Önkormányzat előzetesen támogatta.

Jelen telepítési tanulmányterv az Önkormányzat számára készülő döntéselőkészítő dokumentum, amely a fejlesztéssel kapcsolatos önkormányzati döntéshez a fejlesztés megvalósításával összefüggésben elsősorban a fejlesztést megalapozó terület- és településrendezési követelményeket tárja fel, a fejlesztés részleteinek és az egyes szakterületi elemeknek az együttes bemutatásával.

Az aszfaltkeverő telep megvalósítását szolgáló fejlesztés az „egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről” szülő 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet értelmében nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyhöz kapcsolódik., a rendelet 1. melléklete Országos közúti közlekedési projektként tartalmazza az 1.1.7. „Az M1 autópálya Budapest és Tatabánya közötti szakasz 2x3 sávra bővítése.” és 1.1.8. „Az M1 autópálya Tatabánya és Győr közötti szakasz 2x3 sávra bővítése.” című projekteket, melyek megvalósulásához szükséges jelen telepítési tanulmánytervben szereplő gazdasági fejlesztés.

### A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLET ÉS A FEJLESZTÉSI CÉL

A gazdasági beruházás megvalósítása Kisigmánd külterület 055/1 hrsz.-ú telkének egy, mintegy 7 ha-os részterületén tervezett.

A telepítési tanulmányterv Kisigmánd külterület 055/1 hrsz.-ú telek területére és a település rendezéséhez szükséges kapcsolódó ingatlanok összességére terjed ki.

A gazdasági beruházás keretén belül aszfaltkeverő telep megvalósítása tervezett, ahol iroda, gazdasági épületek, technológiai építmények és depónia létrehozása tervezett. A gazdasági célú beruházás közel 7 hektáros fejlesztési területen kerül kialakításra.

A fenti fejlesztési cél Kisigmánd Község hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosítását követően valósítható meg, amely módosítás a fejlesztés településrendezési megalapozását szolgálja.

### TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A szóban forgó fejlesztés, az aszfaltkeverő telep tehát kizárólag Kisigmánd településrendezési eszközeinek előzetes módosítását követően valósulhat meg.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) alapján a településfejlesztés és a településrendezés, és így a településrendezési eszközök (a továbbiakban: TSZT, HÉSZ) kidolgozása, módosítása, illetve annak kezdeményezése egyaránt az önkormányzatok képviselő-testületeinek át nem ruházható feladata.

Jelen telepítési tanulmányterv a TSZT és HÉSZ módosítás Beruházói kezdeményezését alapozza meg, mivel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A.§-a alapján egyes településfejlesztési célok megvalósítására az önkormányzat közigazgatási szerződésnek minősülő településrendezési szerződést köthet a rendezéssel érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval.

A szerződés tárgya lehet különösen

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési eszközök módosítás kidolgozásának finanszírozása,
- b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

Jelen telepítési tanulmányterv a Kisigmánd, külterület 055/1 hrsz.-ú telek területén megvalósítani tervezett különleges beépítésre nem szánt építőipari terület övezet létesítésére vonatkozó beruházásról, és a beruházás településrendezési megalapozását biztosító TSZT és HÉSZ módosítási javaslatról szól.

Jelen telepítési tanulmányterv a Képviselő-testület a tanulmányban szereplő fejlesztéssel kapcsolatos településfejlesztési döntéseinek a megalapozását szolgálja.

A telepítési tanulmányterv a Fejlesztő által elfogadott előzetes vizsgálatra és a településrendezési koncepcióra épül.

A telepítési tanulmányterv a tervezett beruházást, a beruházás hatáselemzését és azzal összefüggésben a hatályos TSZT és HÉSZ módosításának a javasolt tartalmát hivatott bemutatni, alátámasztva a módosítás szükségességét a Képviselő-testületi döntés megalapozásaként.

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) meghatározott követelmények figyelembevételével és az önkormányzati főépítésszel egyeztetett tartalommal került kidolgozásra, a Tr.-ben meghatározott felhatalmazás szerint.

Jelen telepítési tanulmányterv a jelenleg hatályban lévő magasabb szintű és helyi, valamint a megbízási adatszolgáltatások figyelembe vételével készült és **a településrendezési eszközök módosításának szükségességéről szóló Képviselő-testületi döntést hivatott megalapozni.**

## II. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### 1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA



*a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek elhelyezkedése a településen (Google Earth)*

A gazdasági beruházás, vagyis az aszfaltkeverő telep megvalósítása Kisigmánd településen, a 13. sz. főútról leágazó 81136 j. országos mellékútról megközelíthető külterületi, közel 40 hektáros mezőgazdasági hasznosítású területen belül, a belterületi határtól északra fekvő, a közigazgatási határ közelében, attól megközelítőleg 300 méterre lévő 055/1 hrsz-ú telek mintegy 7 hektáros telekrészén tervezett. A fejlesztéssel a telek észak-északkeleti oldalon lévő része érintett.

A fejlesztéssel érintett telek a 055/1 hrsz-ú telek egy része, a településrendezési vizsgálat és javaslat erre figyelemmel a 055/1 hrsz-ú telek területére és annak közvetlen környezetére terjed ki.

#### 1.1. A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TELEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

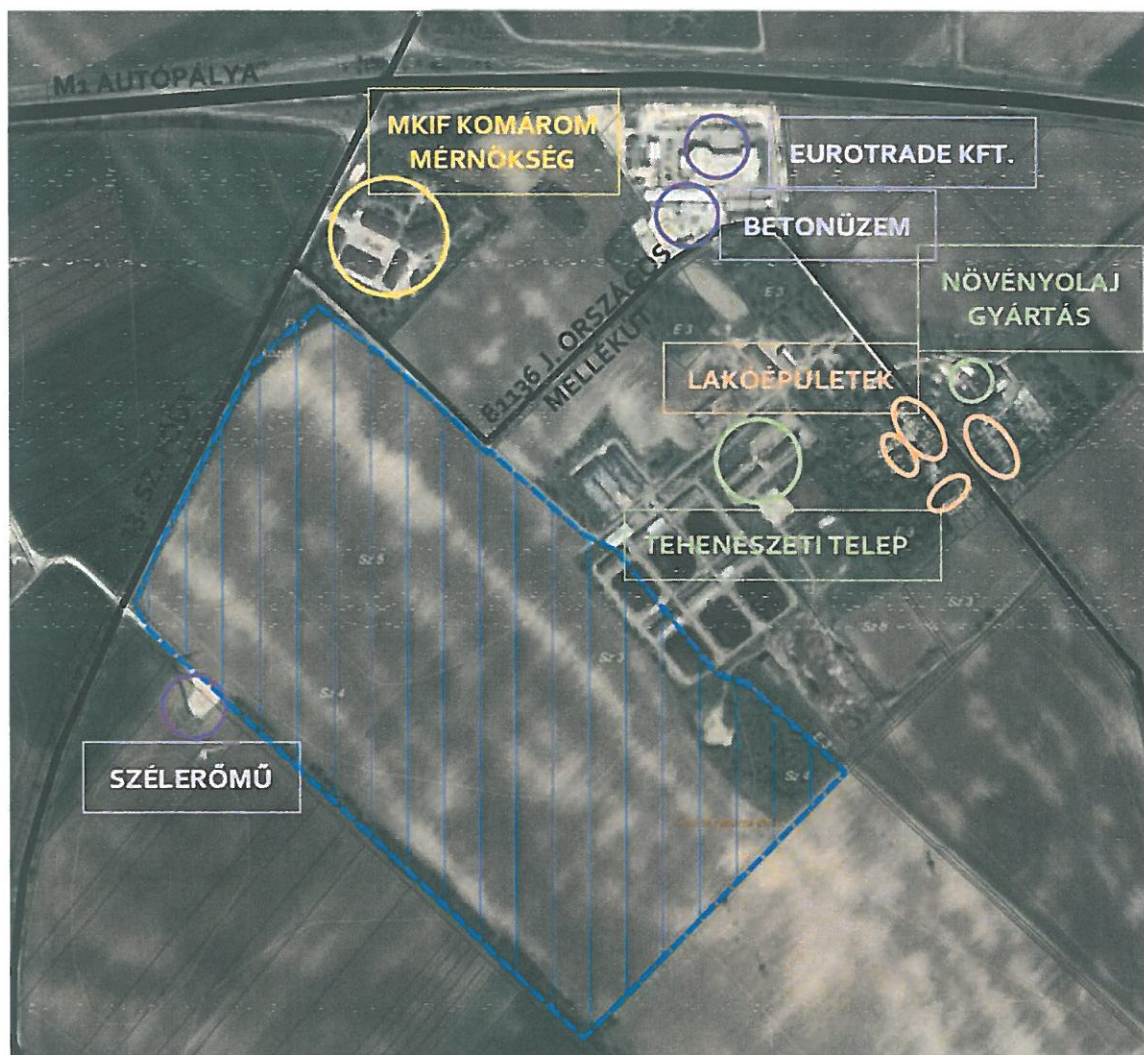
Az újonnan kialakításra kerülő aszfaltkeverő telep megvalósítása a 055/1 hrsz.-ú telek egy részének területén tervezett.

A területet a 055/2 hrsz-ú közútról lehet megközelíteni. A fejlesztéssel érintett telek jelenleg mezőgazdasági hasznosítás alatt áll és további mezőgazdasági hasznosítású területek veszik körül délről és keletről a telket határoló 044/1 és a 054 hrsz.-ú külterületi utak túloldalán. A telket északról a

055/2 hrsz.-ú közút és egy nagyobb összefüggő mezőgazdasági jellegű gazdasági terület (egykori majorsági terület) határolja, az Újpuszta úthoz kapcsolódóan. Az út túloldalán található még az autópálya mérnökség, a mérnökség és a gazdasági területek között mezőgazdasági hasznosítású terület fekszik.

A mezőgazdasági jellegű gazdasági területen többek között a Komáromi Mezőgazdasági Zrt. újpusztai tehenészeti telepe (ma már a SOLUM Mezőgazdasági Ipari és Kereskedelmi Zrt. tulajdonában van), valamint az Olajneked – Natur Press Team Kft. telephelye is megtalálható. A területen néhány sorházas beépítésű lakóépület is fennmaradt az egykori TSZ terület kapcsán. A terület nyugati határa egy kisebb beerdősült terület és nagyobb részt a 13. sz. főút, melyen túl szintén mezőgazdasági hasznosítású terület fekszik.

Kisigmánd településen térségi jelentőségű szélerőmű park működik, mely - a spanyol Iberdrola Renovables által épített - Magyarország legnagyobb szélerőműparkjának része. A park Kisigmánd, Ács, Csém és Nagyigmánd településeken került kialakításra, területén 62 darab, 2 megawatt névleges teljesítményű szél-turbina került elhelyezésre, melyek magassága 100 m, súlyuk 5,8 tonna, a lapátok hossza pedig 44 m. A tornyok Kisigmánd külterületén elszórtan kerültek elhelyezésre, melyek közül az egyik torony a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek déli határát jelentő külterületi út mellett helyezkedik el a 041/23 hrsz.-ú telken.



területhasználat a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek környezetében  
(tervezési alaptérkép a Google Earth-re rávetítve)



Újpuszta



Újpuszta



Újpuszta



szarvasmarha telep



szarvasmarha telepre vezető út és  
jobb oldalon a fejlesztési terület



a fejlesztési terület a 81136 j. bekötő útról  
a 13. sz. főút irányába

## 2. TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

A 2020-ban alapított Mészáros M1 Útépítő Kft. fő tevékenységként út és autópálya építésével foglalkozik. A már ismertetett országos közútfejlesztés megvalósítása érdekében a térségben aszfaltkeverő telep építése vált szükségessé, amelyet a Mészáros M1 Útépítő Kft. Kisigmánd külterületi részén, az M1 autópálya és a 13. sz. főút csomópontja közelében tervez megvalósítani.

A telephely kialakításának a helyszíne a Kisigmánd a 055/1 hrsz.-ú telek egy kisebb északi, észak-keleti része.

### 2.1. A FEJLESZTÉS HELYSZÍNE, A FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TELEK, A TERVEZETT TELEKALKITÁS

A gazdasági beruházás helyszíne tehát a 055/1 hrsz.-ú telek egy része, erre figyelemmel a 055/1 hrsz.-ú telek telekalakítása, telekfelosztása tervezett (055/1 hrsz.-ú telek telefelosztását követően a 055/3, 055/4, 055/5, 055/6 hrsz.-ú telkek alakulnak), azzal, hogy a telket érintően a tehenészeti telep – alább ismertetett - telekhatárrendezése a következő ütemben valósul meg.



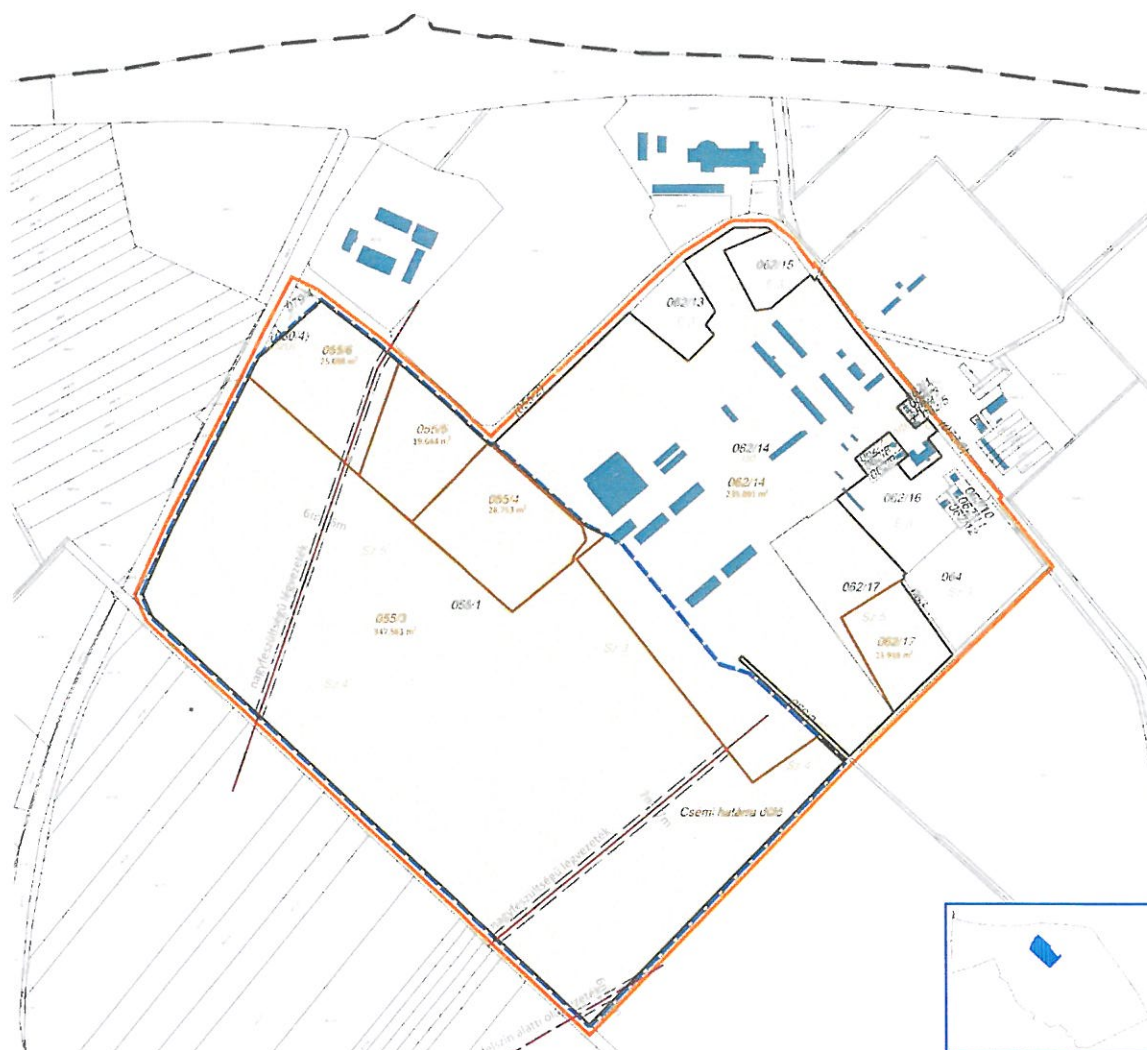
*a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek és telektömb a tervezési alaptérképen a Google Earth-re rávetítve  
(a tervezett telekalakítások citromsárga színnel kerültek megjelenítésre  
a 2.3. fejezetben bemutatott változási vázrajzok szerint)*

A 055/1 hrsz.-ú telek telekfelosztása tervezett 4 önálló telekké (tervezett 055/3-6 hrsz.), melyből 3 telken (tervezett 055/4-6 hrsz.) kerül kialakításra maga a telep.

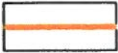


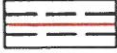
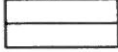
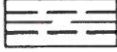
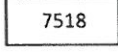


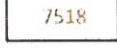
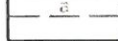

A 062/14 hrsz.-ú telken található szarvasmarha telep ténylegesen használt területének megfelelően telekhatár-rendezés tervezett a 055/1 és a 062/17 hrsz.-ú telkek érintettségével, a telekhatárrendezésre irányuló telekalakítás tervezése megkezdődött és az ezzel kapcsolatos településrendezési eszközök eseti módosítása is előkészítés alatt áll. (A módosításra irányuló településrendezési eljárások külön tervezés és településrendezési eljárás keretében történnek.)

A rendezéssel érintett terület magába foglalja a fejlesztési területet, a majdani 055/4, 055/5, 055/6 hrsz.-ú telkek területét és a fennmaradó 055/3 hrsz.-ú telek területét, (a 055/1 hrsz.-ú telek területét). A vizsgálatok, a beépítési terv és a tervjavaslat területi hatálya ezen területre készül, kerül bemutatásra.

A tervezett telekalakítás(ok) az alábbi ábrán kerülnek bemutatásra:

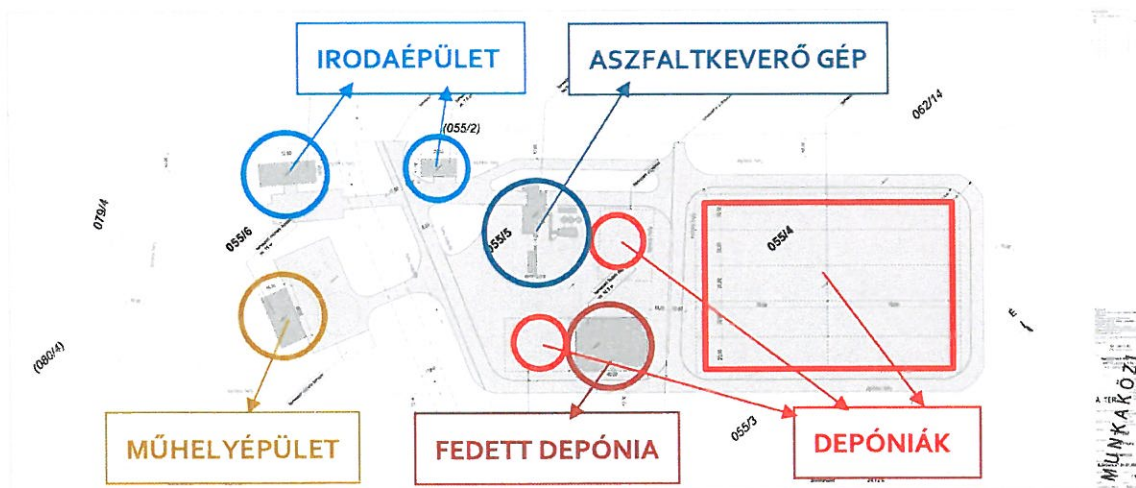




	fejlesztéssel érintett tömb		művelési ág jele, minőségi osztály és határa
	fejlesztéssel érintett telek		nagyfeszültségű légvezeték és védőtávolsága
	földrészlethatár		felszín alatti olajvezeték
	helyrajzi szám		előzetes földrészlethatár
	meglévő épület és házszám		előzetes helyrajzi szám
	alrészlet jele és határa		előzetes földrészlet területe

a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek és a befogadó telektömb a tervezési alaptérképen a 2.3. fejezetben bemutatott változási vázrajzok szerint

## 2.2. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS



A-04.2405-VT-01-01-R00-MK azonosító számú Helyszínrajz munkaközi változata (Á-TERV Építész Kft.) című tervlapon bemutatott funkciók elhelyezkedése

A 13. sz. főúthoz közelebbi telken (tervezett 055/6 hrsz.-ú telek) kerül elhelyezésre a telephely nagyobb irodaépülete, a gépműhely épülete kocsimosóval és az oltóvíz tározó. A telek jelentős része zöldfelület marad, mely a telek területének körülbelül 80%-a. A telek keleti határa mentén 6 méteres védőtávolsággal rendelkező légvezeték halad, melynek kiváltása nem tervezett.

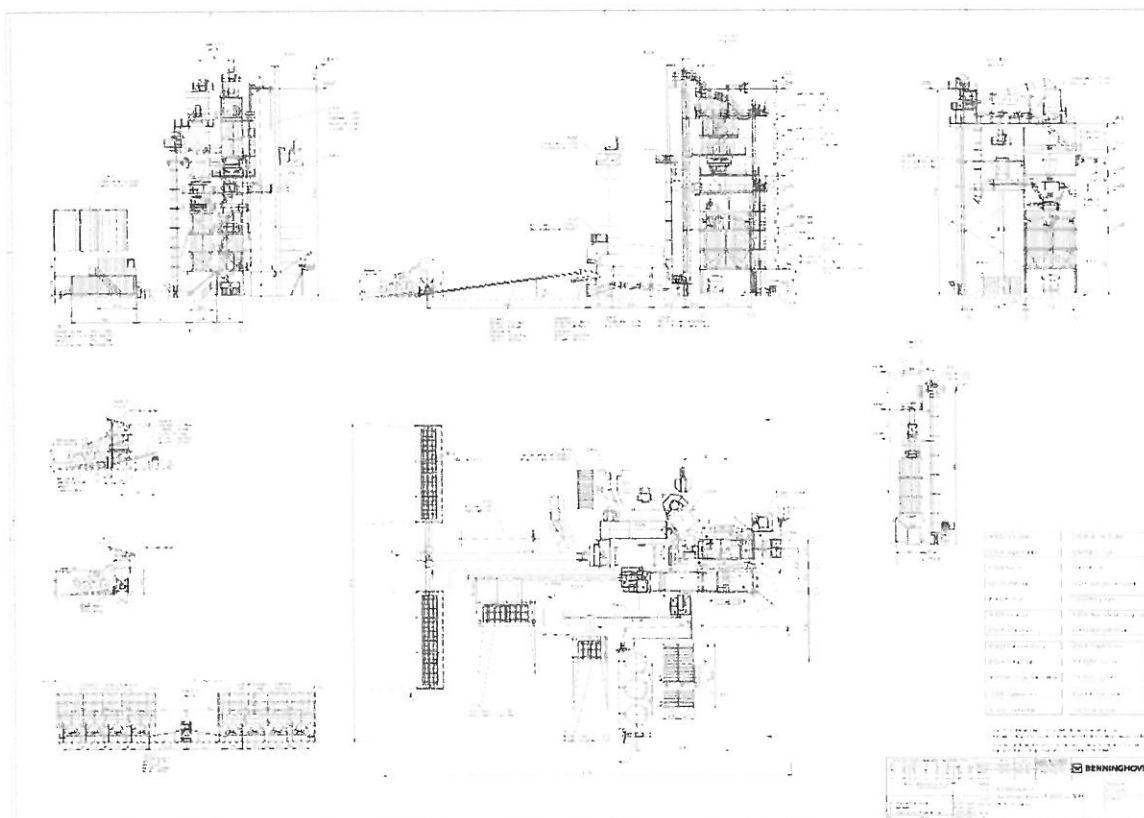
A tervezett 055/5 hrsz.-ú telken, a 055/2 hrsz.-ú közúttal tervezett csatlakozás mellett egy kisebb iroda épület kerül kialakításra. Ezen telken kerül elhelyezésre a 300 tonna/óra névleges teljesítményű aszfaltkeverő gép és mellette három depónia kerül kialakításra, melyek közül egy fedett kialakítású lesz. A telken tervezett technológiai létesítmények okán a terület burkolt felületeinek aránya igen magas lesz, azonban a telek zöldfelületi aránya így is 20% felett marad.

A tervezett 055/4 hrsz.-ú telken 10 blokkból álló depónia kialakítása tervezett, melyen szintén a tervezett technológiai létesítmény okán a terület burkolt felületeinek aránya igen magas lesz. A telek zöldfelületi aránya ezen a telken is 20% felett marad.

A telepen a legkorszerűbb EU-s előírásoknak megfelelő **Benningoven RPP 3000 Plus aszfaltkeverő gép kerül telepítésre**. Az aszfaltkeverő telep nem működik folyamatosan, a működés a téli időszakban szünetel. Az aszfaltkeverés várhatóan április közepétől november közepéig tart, a folyamatos üzemű (keverésű) keverőgép berendezés naponta maximum 10 órát, de átlagosan 7-8 órát üzemel.

A működési idő alatt elsősorban a telepre az aszfaltkeveréshez szükséges alapanyagok beszállítása, valamint a telepről a kész aszfalt kiszállítása történik. Az aszfaltgyártás fő alapanyagai: zúzottkő, kavics, mészkőliszt, bitumen. Az aszfaltkeverék pontos receptúrájának megfelelően a gyártó gép az alapanyagokat pontosan adagolva keveri össze, az üzem a gyártás folyamán a technológiai és a beépítési utasításoknak megfelelő hőmérsékletű (150 °C – 190 °C) aszfaltkeveréket állít elő. A gyártás folyamán keletkező, környezetet terhelő anyagok, hatások (por, levegőtisztaság, zaj) kibocsátása a szigorú előírásoknak maradéktalanul megfelel. A gyártás rövid menete a következő:

- a zúzottkő váz felmelegítése gyártási hőmérsékletre,
- a receptúra szempontjából felesleges por elszívása, és kiszűrése a füstgázból,
- a szükséges alapanyagok összekeverése;
- az elkészült aszfalt rövid idejű tárolása, és kiadása tehergépkocsira.



11

*Aufstellungsplan Asphaltmischanlage RPP 3000 Plus PD 180  
MKIF – Komárom (Benninghoven, Zeichnungs-Nr.: A7496985)*

Az aszfaltkeverő gép anyagszáritási és keverési tevékenysége teljesen zárt körülmények között valósul meg, melynek következtében a keletkezett por elszívásra és erre kialakított porsilóban való tárolásra kerül. Az így eltárolt por egy része az aszfaltkeverékbe bedolgozásra kerül, míg a fel nem használt por egy zagyosító berendezés segítségével elszállításra alkalmas állapotba kerül, és a megfelelő

intézkedések mellett annak elszállítása is megtörténik. Az aszfaltkeverő gép elszívó és szűrő berendezései biztosítják, hogy az előzőekben ismertetett poron kívüli egyéb légszennyező anyagok a levegőbe ne jussanak ki. A Benningoven RPP 3000 Plus aszfaltkeverő gép részletes kibocsátását a Benninghoven cég által készített dokumentum rögzíti (lásd a mellékletekben), mely alapján

- porterhelés: 10 mg/ m<sup>3</sup>légköbméter
- CO<sub>2</sub> kibocsátás:
  - égők szénporral történő üzemeltetése esetén: 29 kg/t aszfalt
  - égők földgázzal történő üzemeltetése esetén: 15 kg/t aszfalt
- hangterhelés: komponensenként 75 – 115 dB közötti értékkel

A keverő telep üzemeléséhez kapcsolódó tervezett technológia az Európai Unió normáinak és a magyar jogszabályokban meghatározott határértékeknek megfelelő, gazdaságosan üzemeltethető jelenleg elérhető legjobb technika.

A terület szántó művelési ágú ingatlanjogi státuszára való tekintettel, a tervezett telekosztás és a tervezett beruházás (aszfaltkeverő telep) megvalósíthatósága érdekében a fejlesztéssel érintett tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek teljes területe területfelhasználás módosítása elengedhetetlen.

A tervezett tevékenység zárt technológiai rendszerben működik, nem jelentős mértékű zavaró hatású, nem bűzös és nem jár nagy zajjal, tekintettel arra, hogy a gyártás során por- és levegőszennyezés az előzőekben leírt technológiai megoldásoknak köszönhetően nem történik.

## 2.3. A TERÜLETET ÉRINTŐ TERVEZETT TELEKALKAKÍTÁS RÉSZLETESEN

12

### 2.3.1. A BERUHÁZÁSHOZ KÖZVETLENÜL KAPCSOLÓDÓ TELEKALKAKÍTÁS

2023. decemberében 2/786/2023. iktatószámom változási vázrajz készült a 055/1 hrsz.-ú földrészlet megosztásáról. A tervezett megosztás során a 055/1 hrsz.-ú telek terület négy telekre kerül felosztásra, melyek közül 055/4, 055/5, 055/6 hrsz.-ú telteken kerül a fejlesztés megvalósításra. A változási vázrajz, már tartalmazza a következőkben bemutatott, a 055/1, 062/14 és 062/17 hrsz.-ú telkeket érintő telekhatár-rendezt.

A telekmegosztás következtében kialakult telkek adatai az alábbiak szerint kerültek rögzítésre:

- a 055/3 hrsz.-ú telek területe: 347.561 m<sup>2</sup>-ben kerül meghatározásra, művelési ága továbbra is szántó, melynek minőségi osztálya 3, 4 és 5. A telken vezetékjoga van az E.ON Hungária Zrt.-nek, melynek területei: 5074 m<sup>2</sup>, 4268 m<sup>2</sup> és 887 m<sup>2</sup>.
- a 055/4 hrsz.-ú telek területe: 28.713 m<sup>2</sup>-ben kerül meghatározásra, művelési ága továbbra is szántó, melynek minőségi osztálya 3 és 5.
- a 055/5 hrsz.-ú telek területe: 19.644 m<sup>2</sup>-ben kerül meghatározásra, művelési ága továbbra is szántó, melynek minőségi osztálya 3 és 5.
- a 055/6 hrsz.-ú telek területe: 25.698 m<sup>2</sup>-ben kerül meghatározásra, művelési ága továbbra is szántó, melynek minőségi osztálya 3, 4 és 5. A telken vezetékjoga van az E.ON Hungária Zrt.-nek, melynek területe 1886 m<sup>2</sup>.

A következő oldalon a változási vázrajz tervezete kerül bemutatásra:

**Földmérő és Szolg. Kft.**  
2942 Nagyigmánd, 0110/45 hrsz.

**Kisigmánd**  
külterület

Adatszól. iktatószáma: 2/786/2023

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ TERVEZET

a(z) 055/1 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról  
Méretarány: 1:4000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						Meglévő jogok	Megjegyzés
HRSZ	Alrészlet		mín.o.	Terület ha.m2	AK	HRSZ	Alrészlet		mín.o.	Terület ha.m2	AK		
	jel	műv.ág					jel	műv.ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
055/1				42.1616	872.41	055/3				34.7661	708.60	Vezetékekig 5704 m <sup>2</sup> -re Jogosult: E.ON Cím: 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11- 13 III/2. 4002/2011.12.01	
	-	szántó	3	20.6092	500.81		-	szántó	3	15.0040	364.60	Vezetékekig 4288 m <sup>2</sup> -re Jogosult: E.ON Cím: 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11- 13 III/3. 3265/2012.03.21	
	-	szántó	4	12.8088	256.18		-	szántó	4	12.2308	244.62	Vezetékekig 887 m <sup>2</sup> -re Jogosult: E.ON Cím: 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11- 13 III/4. 34761/2012.05.24	
	-	szántó	5	8.7436	115.42		-	szántó	5	7.5213	99.28		
						055/4				2.8713	62.78		
							-	szántó	3	2.2406	54.45		
										0.6307	8.33		
						055/5				1.9644	43.72		
							-	szántó	3	1.8029	38.95		
										0.3615	4.77		
						055/6				2.6898	67.41	Vezetékekig 1986 m <sup>2</sup> -re Jogosult: E.ON Cím: 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11- 13 III/3. 3265/2012.03.21	
							-	szántó	3	1.7617	42.61		
							-	szántó	4	0.5780	11.56		
										0.2301	3.04		
<b>Összesen:</b>				<b>42.1616</b>	<b>872.41</b>				<b>42.1616</b>	<b>872.41</b>			

13

A változás akarataknak megfelelően történt

.....  
.....  
.....

Megelőzi a

iktatószámú vázrajz átvezetése

Készítette: Komárom, 2023. 12. 05.

A helyrajzi számozás és területszámlítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől  
számított egy évig hatályos.

Komárom, 2023. ....hó.....nap

Készítő és minőséget

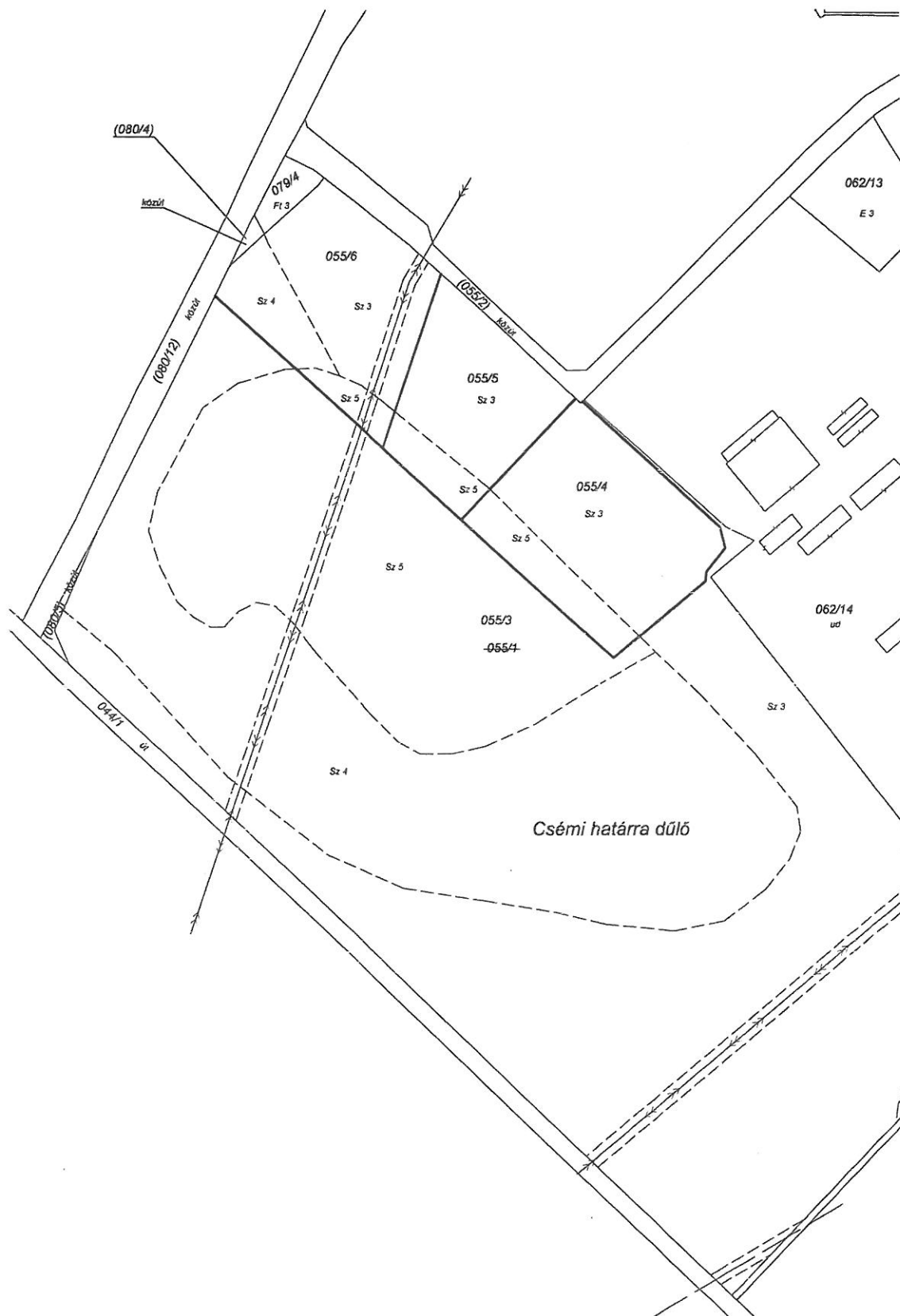
Tarró József  
földmérő ig.szám: 7405  
ing.rend.min. sz.: 2468/2021

P.H. Záradékoló: .....  
ing.rend.min. sz.:

Földmérő és  
Szolgáltató Kft.  
2942 Nagyigmánd,

APERTE STUDIO

1031 Budapest, Városliget köz 6. III.em.11.  
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530



055/1 hrsz.-ú földrészlet megosztásáról szóló változási vázrajz részletei

### 2.3.2. A 055/1 HRSZ.-Ú TELKET ÉRINTŐ, NEM A BERUHÁZÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TELEKALKITÁS

2021-ben 2/380/2021 adatszolgáltatási iktatószámom változási vázrajz készült a 055/1, 062/14, 062/17 hrsz.-ú földrészletek határrendezéséről. A határrendezés során 29.001 m<sup>2</sup> terület került a 055/1 hrsz.-ú telek területéből a 062/14 hrsz.-ú telek területéhez, illetve 18.147 m<sup>2</sup> terület került a 062/17 hrsz.-ú telek területéből szintén a 062/14 hrsz.-ú telek területéhez.

A tervezett a telekalakítás a kialakult állapotnak megfelelő telekhatár-rendezés.

A telekhatárrendezés következtében kialakításra kerülő telkek adatai az alábbiak szerint kerültek rögzítésre:

- a 055/1 hrsz.-ú telek területe: 421.616 m<sup>2</sup>-re csökken, művelési ága továbbra is szántó marad, melynek minőségi osztálya 3, 4 és 5.
- a 062/17 hrsz.-ú telek területe 13.918 m<sup>2</sup>-re csökken, művelési ága továbbra is szántó marad, melynek minőségi osztálya 5.
- a 062/14 hrsz.-ú telek területe pedig 235.091 m<sup>2</sup>-re nő, művelési ága „kivett gazdasági épület, udvar”-ról „kivett major”-ra módosul.

Változás előtt						Változás után						Szolgalmi és egyéb jogok	megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Mín.o	Terület ha m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet		Mín.o	Terület ha m <sup>2</sup>	AK		
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
055/1	-	szántó	3 4 5	45 0617 22 7632 13 5549 8 7436	939.67 553 15 271 10 115 42	055/1	-	szántó	3 4 5	42 1616 20 6092 12 8088 8 7436	872.40 500 80 256 18 115 42	vezetékjog 5704 m <sup>2</sup> -re jogosult E.ON 49/28.2011 vezetékjog 6154 m <sup>2</sup> -re jogosult E.ON 326/12.2012 vezetékjog 887 m <sup>2</sup> -re jogosult E.ON 34761.2012	
062/14	-	kivett gazdasági épület, udvar	-	18 7943	-	062/14	-	kivett major	-	23 5094	-	vezetékjog 840 m <sup>2</sup> -re jogosult E.ON 49/28.2011	
062/17	-	szántó	5	3 2065	42.33	062/17	-	szántó	5	1 3918	18.37	vezetékjog 1308 m <sup>2</sup> -re jogosult E.ON 49/28.2011	
<b>Összesen:</b>					67 0625	982.00				67 0625	890.77		

A változás akarataknak megfelelően történt

**SOLUM**  
Jelölés- és Kereskedelmi  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Körmärç

Készítette: Körmärç, 2021.04.26  
Zsuga Loránt  
Készítő és minőséget tanúsító földmérő  
földmérő ig. száma: 7906  
Ing rend min sz.: 2018/2007

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása a kataszterben listázott jövedelem számítása helyes, az adatok a földmérésügyi eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Záradékoló:

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

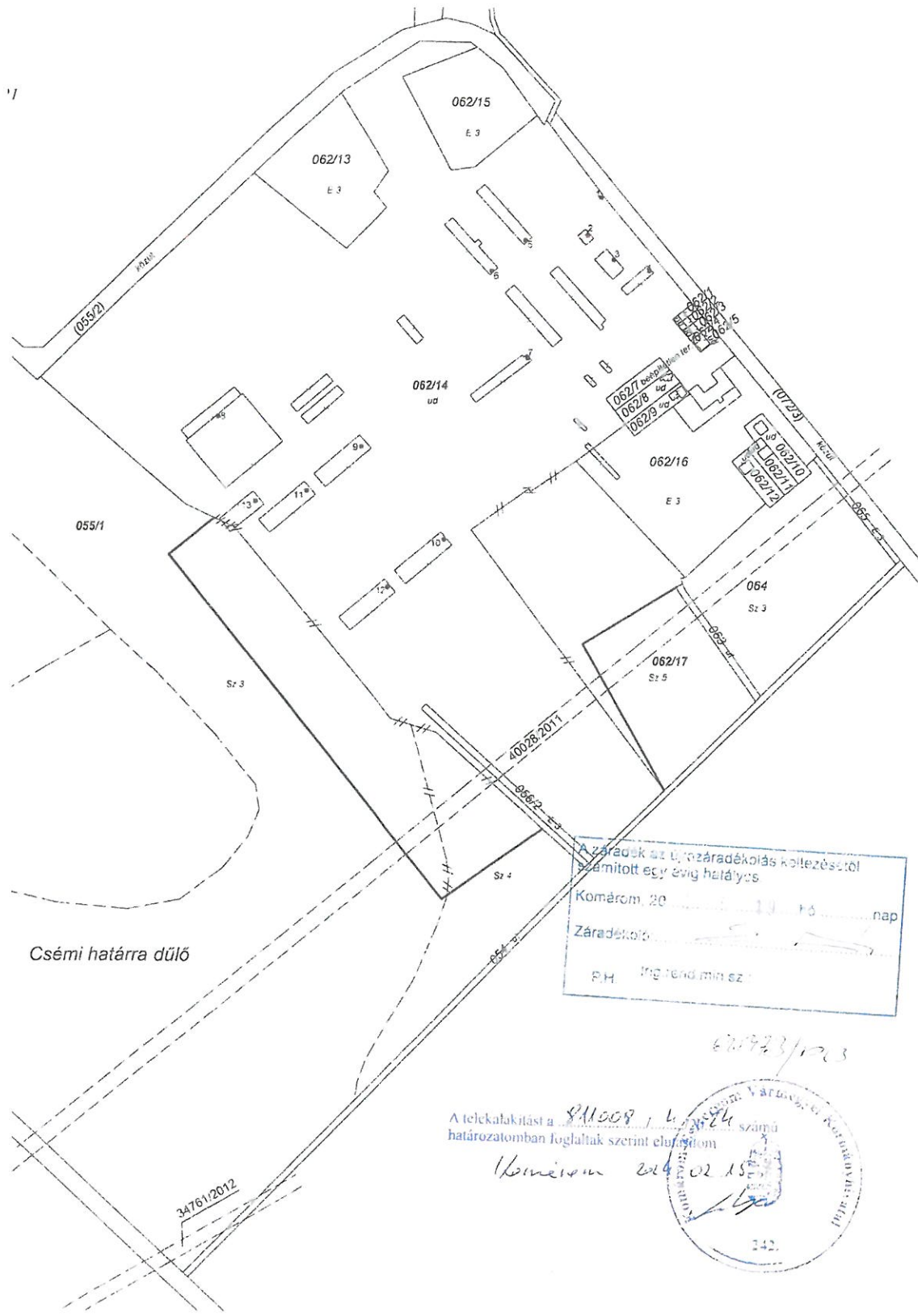
Körmärç 2021. 05. hó 10. nap

Körmärç 2020. hó. nap

Záradékoló

Ing rend min sz.:

záradékoló 055/1, 062/14, 062/17 hrsz.-ú földrészletek határrendezéséről szóló változási vázrajz részlete



záradékolt 055/1, 062/14, 062/17 hrsz.-ű földrészek határrendezéséről szóló változási vázrajz részlete

A változási vázrajz szerint telekalakítási engedélyezési kérelem került benyújtásra a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda felé, mely kérelem 2024. február 15-én elutasításra került. Az elutasítás indoka, hogy az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet előírásainak nem felel meg a telekalakítást követően kialakuló Kisigmánd 062/14 hrsz.-ú ingatlan, ugyanis azt övezeti határ osztja meg és a tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.

A fenti telekhatár-rendezés megvalósíthatósága érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosításának előkészítése megkezdődött. Jelen telepítési tanulmányterv – vizsgálati szinten és a javaslatok tekintetében is - figyelembe veszi a tervezett telekhatár-rendezt.

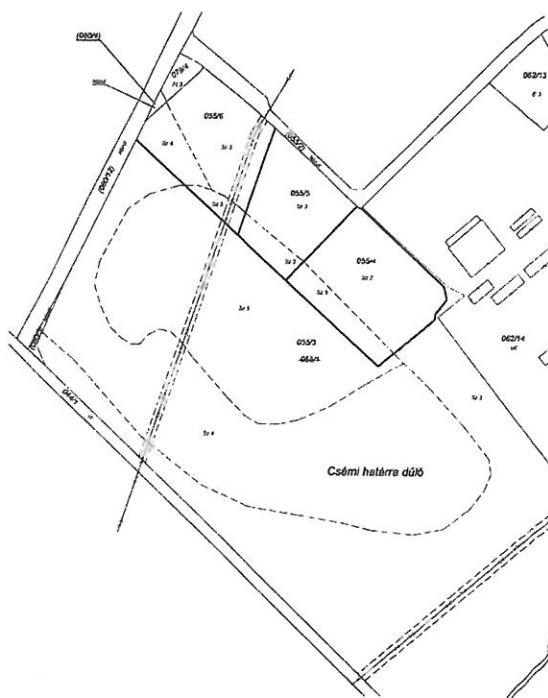
## 2.4. FEJLESZTÉSI TERÜLET VÉGLEGES MÁS CÉLÚ HASZNOSÍTÁSA

A tervezett tevékenység a 055/1 hrsz.-ú telket érintő fejlesztési területe 3-as, 4-es és 5-ös minőségi osztályú szántó művelési ágú területen tervezett. Tekintettel arra, hogy a fejlesztés során az érintett termőföld végleges igénybevétele történik, és így a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra véglegesen alkalmatlanná válik, földvédelmi eljárás lefolytatása szükséges, melynek kapcsán termőföld más célú hasznosítása iránti kérelmet szükséges beadni az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.

A más célú hasznosítás iránti kérelem részeként - 2023. decemberében – elkészült a vázlat a 055/4-6 hrsz.-ú földrészletek más célú hasznosításának engedélyezéséhez, majd a földvédelmi eljárás lefolytatásra került, melynek eredményeként az érintett terület végleges más célú hasznosítása engedélyezett (a földvédelmi eljárás további kapcsolódó dokumentumai a következő fejezetekben kerülnek bemutatásra).

Az alábbiakban az elkészült vázlat részletei kerülnek bemutatásra:

HRSZ	Kivonandó terület						Megjegyzés
	Alrészlet		Terület		AK	Szolgáltatások és egyéb jogok	
	sz. o.	műv.ág	min. o.	ha.m2			
7	8	9	10	11	12	13	14
				2.8713	62.78		
055/4		szántó	3	2.2406	54.45		
		szántó	5	0.6307	8.33		
				1.9644	43.72		
055/5		szántó	3	1.6029	38.95		
		szántó	5	0.3615	4.77		
				2.5698	57.41		
055/6		szántó	3	1.7617	42.81		
		szántó	4	0.5780	11.56		
		szántó	5	0.2301	3.04		
<b>Összesen</b>				<b>7.4065</b>	<b>163.91</b>		



055/4, 055/5, 055/6 tervezett hrsz.-ú földrészletek más célú hasznosítás engedélyezéséhez



## 2.4.1. TERVEZETT 055/4-6 HRSZ.-Ú TELKEK VÉGLEGES MÁS CÉLÚ HASZNOSÍTÁSA

Jelen fejezetben a tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek területére, a Mészáros M1 Útépítő Kft. megrendelésére Mézes Zoltán talajvédelmi szakértő (ny.sz.: 027/2010.) által készített Talajvédelmi tervek releváns tartalmai kerülnek bemutatásra. Mindhárom terv 2023. december 11-ével készült el. Az elkészült Talajvédelmi Tervek a humuszos termőréteg mentésének megalapozására, termőföldterület végleges más célú hasznosítására irányuló földügyi eljárás megalapozásához készült. A tervek tartalma részben megegyezik, tekintettel arra, hogy a területek mind a tervezett telephely kialakítására kerülnek felhasználásra.

A fenti dokumentumokból idézett tervtartalmak szürke aláfestéssel kerülnek megjelenítésre, jelölve, hogy azok mely Talajvédelmi tervből származnak. (A Talajvédelmi tervek teljes tartalma, a terjedelmük okán, nem kerül bemutatásra.)

### A tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek kapcsán készült Talajvédelmi tervek egyező tartalma

#### „1.4. A tervezett beruházás előzményei

Az „M1-es autópálya 2 x 3 sávra bővítése Győr és Budapest között, az autópálya 2 x 3 forgalmi sávra való szélesítésével, az M0. és M19. csomópontok között” c. projekt tervezése, már folyamatban van. Magyarország Kormánya a 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet értelmében, a nevezett projektet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította (1. sz. melléklet 1.1.7., 1.1.8. pontok). A címben jelölt ingatlanon, egy építési- és üzemeltetési telephely kiépítése vált szükségessé, így biztosítva az M1. jelölésű autópálya sávszélesítésének megvalósíthatóságát, valamint annak jövőbeni üzemeltetési feltételrendszerének megteremtését.

A beruházás helyszínéül szolgáló ingatlan, jelenleg külterületi fekvésű besorolással bír, az illetékesség szerinti földügyi hatóság nyilvántartásában: **Kisigmánd 055/1. hrsz. - 450617 m<sup>2</sup> alapterületű, 939,67 AK - értékű, 3., 4., valamint 5. min. oszt. „szántó”**. A fejlesztés eszközölhetőségéhez szükségessé válik az ingatlan részterületének művelésből történő végleges kivonása, majd a beruházás megvalósulását követően, „kivett” jelölés alatti szerepeltetése, a földügyi hatóság nyilvántartásában.

Az előzőekben részletezettek megvalósíthatósága okán, a Kérelmező az ingatlan részterületének művelésből történő végleges kivonására irányuló kérelmet kíván benyújtani a Komárom - Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Komáromi Földhivatali Osztályához. Az engedélyeztetési eljárást megelőző egyeztetés folyamata során megállapítást nyert azon tény, mely szerint a termőföldterület - rész vonatkozásában, a kivonási eljárás megalapozásához szükséges talajvédelmi terv nem áll rendelkezésre, minek okán a földügyi hatóság előírta annak összeállítását.

Jelen dokumentáció elkészítését, e hiányosságon túl - mint kapcsolódó szakanyag - a Komárom - Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztályánál - mint talajvédelmi jogkörben eljáró szakhatóság - kezdeményezendő eljárás lefolytatása is szükségessé tette.

(...)

## 2. A más célra véglegesen igénybe venni kért térrész adatai, valamint jellemzése

### 2.1. A terület pontos behatárolása

A végleges kivonási eljárás, Kisigmánd település (Komárom - Esztergom vármegye) 055/1. hrsz.-ú külterületi fekvésű földrészletét érinti.

**A tervezett 055/4 hrsz.-ú telek kapcsán készült Talajvédelmi terv tartalma**

A változási vázrajzból származtatott információk alapján, a következők kerültek rögzítésre, az érintett ingatlan vonatkozásában:

Terület - kimutatás												
Hrsz.:	Változás előtti állapot				Kivonni kért terület				Változás utáni állapot			
	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:
Kisigmánd 055/1.	szántó	3.	227632	553,15	szántó	3.	22406	54,45	szántó	3.	205226	498,70
		4.	135549	271,10						4.	135549	271,10
		5.	87436	115,42						5.	81129	107,09
<b>Mindösszesen:</b>	∅	∅	450617	939,67	∅	∅	<b>28713</b>	<b>62,78</b>	kivett	∅	28713	0,00

1. táblázat: A Kisigmánd 055/1. hrsz. alatt jelölt ingatlan adatai

A változás után a Kisigmánd 055/1. hrsz. alatt jelölt ingatlan részterülete - 28713 m<sup>2</sup> - „kivett” jelölés alatt kerül szerepeltetésre, a földügyi hatóság nyilvántartásában.

(...)

**A tervezett 055/5 hrsz.-ú telek kapcsán készült Talajvédelmi terv tartalma**

Terület - kimutatás												
Hrsz.:	Változás előtti állapot				Kivonni kért terület				Változás utáni állapot			
	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:
Kisigmánd 055/1.	szántó	3.	227632	553,15	szántó	3.	16029	38,95	szántó	3.	211603	514,20
		4.	135549	271,10						4.	135549	271,10
		5.	87436	115,42						5.	83821	110,65
<b>Mindösszesen:</b>	∅	∅	450617	939,67	∅	∅	<b>19644</b>	<b>43,72</b>	kivett	∅	19644	0,00

1. táblázat: A Kisigmánd 055/1. hrsz. alatt jelölt ingatlan adatai

A változás után a Kisigmánd 055/1. hrsz. alatt jelölt ingatlan részterülete - 19644 m<sup>2</sup> - „kivett” jelölés alatt kerül szerepeltetésre, a földügyi hatóság nyilvántartásában.

**A tervezett 055/6 hrsz.-ú telek kapcsán készült Talajvédelmi terv tartalma**

Terület - kimutatás												
Hrsz.:	Változás előtti állapot				Kivonni kért terület				Változás utáni állapot			
	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:
Kisigmánd 055/1.	szántó	3.	227632	553,15	szántó	3.	17617	42,81	szántó	3.	210015	510,34
		4.	135549	271,10						4.	129769	259,54
		5.	87436	115,42						5.	85135	112,38
<b>Mindösszesen:</b>	∅	∅	450617	939,67	∅	∅	<b>25698</b>	<b>57,41</b>	kivett	∅	25698	0,00

1. táblázat: A Kisigmánd 055/1. hrsz. alatt jelölt ingatlan adatai

A változás után a Kisigmánd 055/1. hrsz. alatt jelölt ingatlan részterülete - 25698 m<sup>2</sup> - „kivett” jelölés alatt kerül szerepeltetésre, a földügyi hatóság nyilvántartásában.

### [A tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek kapcsán készült Talajvédelmi tervek egyező tartalma](#)

#### **4. A telephely, a depótér és a felvonulási terület létesítése során végzett tevékenység**

**A majdani beruházás során - a más célra véglegesen igénybe vett mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület rész vonatkozásában - a termőtalaj megnyitása, mentése elengedhetetlenül szükségessé fog válni, a műszakilag indokolt helyszíneken, valamint a műszakilag indokolt mélységig.**

Jelen talajvédelmi terv megírásának időpontjában, a jövőbeni fejlesztés tervezési adatai nem álltak a szakértő rendelkezésére. (A tervezési fázis még nem kezdődött el.) Ezen adatok hiányában, - a földmunkákkal érintett területek helyszíne, nagysága, a letermelés mélysége - a ténylegesen mentésre kerülő humuszanyag volumene nem volt kalkulálható, illetőleg rögzíthető, ezen dokumentációban.

(...)

#### **5.3. Humuszmentési javaslat**

Az 5. pontban hivatkozott jogszabály alapján minden esetben mentésre érdemes a humuszos talajréteg, ha:

- ✓ mélysége legalább 20 cm;
- ✓ humusztartalma nagyobb, mint 1,0 %;
- ✓ talajidegen és szennyező anyagot nem tartalmaz;
- ✓ kémhatása nem szélsőséges, azaz a vizes szuszpenzióban mért pH értéke 5,0 és 8,7 közötti;
- ✓ a talaj vízben oldható só tartalma 0,15 %-nál kisebb.

A helyszíni bejárás, -vizsgálatok, valamint a laboratóriumi eredmények alapján a szakértő, a Kisigmánd 055/1. hrsz. alatt jelölt - a művelésből véglegesen kivonni kérelmezett - ingatlanrész vonatkozásában, a humuszos feltalajréteg feltétlen mentését javasolja, hiszen annak valamennyi mért paramétere, kielégíti az 5. pontban hivatkozott joghelyben rögzített kötelmeket!

#### **5.3.1. A telephely, a depótér, és a felvonulási terület kialakításának helyszíne - humuszmentés vonatkozásában**

A tervezett beruházás eszközlése során érintett térrész tekintetében, a szakértő a következőkben ismertetett megállapítást, illetőleg javaslatot teszi:

#### [A tervezett 055/4 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma](#)

A művelésből történő végleges kivonási eljárás által érintett termőföldterület - rész vonatkozásában, a humuszos feltalajréteg vastagsága: 40 cm.

A művelésből történő végleges kivonási eljárás által érintett termőföldterület - rész vonatkozásában, a mentésre feltétlenül érdemes humuszos feltalajréteg vastagsága: 40 cm.

#### [A tervezett 055/5 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma](#)

A művelésből történő végleges kivonási eljárás által érintett termőföldterület - rész vonatkozásában, a humuszos feltalajréteg vastagsága: 50 cm.

A művelésből történő végleges kivonási eljárás által érintett termőföldterület - rész vonatkozásában, a mentésre feltétlenül érdemes humuszos feltalajréteg vastagsága: 50 cm.

#### A tervezett 055/6 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma

A művelésből történő végleges kivonási eljárás által érintett termőföldterület - rész vonatkozásában, a humuszos feltalajréteg vastagsága: 50 cm.

A művelésből történő végleges kivonási eljárás által érintett termőföldterület - rész vonatkozásában, a mentésre feltétlenül érdemes humuszos feltalajréteg vastagsága: 50 cm.

#### A tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek kapcsán készült Talajvédelmi tervek egyező tartalma

A földügyi eljárás folyamánaképpen, termőtalajt érintő munkaművelet nem fogatosítódik, hiszen a telephely, a depótér, valamint a felvonulási terület létesítése/kialakítása/üzemeltetése a talajvédelmi terv megírásakor, csak jövőbeni cél. Így a humuszos feltalajréteg letermelése, jelen eljárás alkalmával felesleges talajbolygatást eredményez! Amennyiben a tervezett tevékenység engedélyköteles, úgy a részletes humuszgazdálkodási tervet, az építési engedély megkérésének időpontjával egybeesően szükséges elkészíttetnie a Beruházónak!

#### 5.4. A terület humuszvagyona

A telephely, a depótér és a felvonulási terület kialakításával érintett ingatlanrész tekintetében elkülönítetten lesz szükséges kezelni a „humuszvagon” illetőleg a „letermelendő humuszos termőréteg térfogata” meghatározásokat, hiszen a tervezett beruházás során, nem fog szükségessé válni a teljes humuszvagon letermelése. A művelésből véglegesen kivonni kérelmezett ingatlanrészben fellelhető - mentésre érdemes - elméleti humuszvagon mennyisége, a 4. sz. táblázatban került rögzítésre.

#### A tervezett 055/4 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma

A vizsgált terület elméleti humuszvagyona			
Érintett ingatlan (hrsz.):	Alapterület (m <sup>2</sup> ):	A feltalajréteg vastagsága (m):	Feltétlen mentendő humuszvagon (m <sup>3</sup> ):
Kisigmánd 055/1.	28713	0,40	11485

4. táblázat: Humusztömeg - volumen számítás

#### A tervezett 055/5 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma

A vizsgált terület elméleti humuszvagyona			
Érintett ingatlan (hrsz.):	Alapterület (m <sup>2</sup> ):	A feltalajréteg vastagsága (m):	Feltétlen mentendő humuszvagon (m <sup>3</sup> ):
Kisigmánd 055/1.	19644	0,50	9822

4. táblázat: Humusztömeg - volumen számítás

### A tervezett 055/6 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma

<b>A vizsgált terület elméleti humuszvagyona</b>			
<b>Érintett ingatlan (hrsz.):</b>	<b>Alapterület (m<sup>2</sup>):</b>	<b>A feltalajréteg vastagsága (m):</b>	<b>Feltétlen mentendő humuszvagon (m<sup>3</sup>):</b>
Kisigmánd 055/1.	25698	0,50	12849

4. táblázat: Humusztömeg - volumen számítás

### A tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek kapcsán készült Talajvédelmi tervek egyező tartalma

Jelen talajvédelmi terv megírásának időpontjában, az építési-, kivitelezési tervek nem álltak a szakértő rendelkezésére. Ezen tervezési dokumentációk ismeretének hiányában a ténylegesen mentésre kerülő, valamint átmenetileg deponálandó humusz térfogata nem meghatározható!

#### **5.5. A humuszos feltalajréteg letermelésének lépései, a majdani földmunkákkal érintett területek vonatkozásában**

A humuszos feltalajréteget egyenletes vastagságban (a műszakilag/geotechnikailag indokolt mélységhatárig) - a majdan megvalósuló fejlesztés megkezdésekor - el kell távolítani, a földmunkákkal érintett helyszíneken (pl.: betonozott terek alapfelülete, térburkolatok „tükre”, stb.).

**A letermelendő - mentésre érdemes - humuszos feltalajréteg mélységi lehatárolását, az 5.3.1. pont, valamint a 4. sz. táblázat rögzíti.**

**A letermelt humuszos talajanyagot a művelésből véglegesen kivonni kért területen belül kell deponálni,** valamint annak más talajrétegekkel, egyéb anyagokkal, szennyező forrásokkal történő keveredésének megakadályozásáról messzemenőig gondoskodni, a kivitelezési munkálatok teljes időtartama alatt.

A „humuszosítást” tololapos, ásó- illetve kanalas munkagépekkel kell kivitelezni. Azokon a területrészekon, ahol esetlegesen műtárgyak, egyéb építmények találhatóak, az eltávolítást – azok közvetlen környezetében - kézi munkaeszközökkel kell megvalósítani.

A humuszos feltalajréteg maximális mélységhatára (tervezett 055/4 hrsz.-ú telek kapcsán 40 cm/tervezett 055/5 és 055/6 hrsz.-ú telkek kapcsán 50 cm) alól esetlegesen kikerülő másodlagos - gyengébb minőségű - földtömeg kitermelését követően, azt a humuszos volumentől elkülönítetten kell átmenetileg tárolni, a művelésből véglegesen kivonni kért területen.

Ha a mentett humuszos talajanyagot nem lehet azonnal felhasználni, olyan alakú és magasságú depóniában kell azt tárolni, amely mérsékli a víz- és széleróziót.

A depónia víz- és szélerózió által veszélyeztetett felületeinek (rézsűk) védelméről gondoskodni kell. Több éves tárolás esetén a depónia füvesítése is indokolt kell, hogy legyen. A depónia felületét (mechanikai úton) gyommentes állapotban kell tartani.

#### **5.6. A humuszos feltalaj megóvásával, kitermelésével, hasznosításával, az altalaj elhelyezésével kapcsolatos egyéb intézkedések, valamint a talajvédelmi járulék**

Elsődleges felhasználási szempontként kell figyelembe venni azt a lehetőséget, mely szerint a letermelt, átmenetileg deponált, valamint megfelelően tárolt **humuszos talajanyag, a művelésből véglegesen kivonni kért területen belül, helyben kerül felhasználásra, pl. zöldfelület kialakítása, illetve a terület szintezése során.**

Azonban:

- Amennyiben a mentett, s elkülönítetten deponált humuszos termőréteg helyben történő felhasználására nincs lehetőség, a felhasználásra nem kerülő rész eredeti funkciójának megfelelően a talaj felső termőrétegeként, vagy természető közeg előállítására felhasználható, illetve ezen célokra átruházható.
- Jelen beruházáson kívüli felhasználási cél lehet - többek között:
  - hulladéklerakók rekultivációja során, „takaróréteg” építése;
  - földművek, védgátak rézsűrendszerének megerősítése;
  - egyéb helyszín parkosítása.
- Amennyiben - nem helyben, de - mezőgazdasági területen történő felhasználás is szerepel a tervezői célok között, úgy az elszállításra kerülő humusz csak hasonló, illetve kedvezőtlenebb talajtulajdonságokkal-, adottságokkal rendelkező helyszínen kerülhet elhelyezésre.
- A tervezett felhasználási helyszín talajállapotának felmérése céljából laboratóriumi vizsgálatokat köteles lefolytatni a Kivitelező! E mezőgazdasági területeken történő hasznosítás alapfeltétele, hogy az elterítés következtében az eredetivel azonos, vagy annál kedvezőbb talajállapot, valamint tápanyag - szolgáltató képesség valósuljon meg az érintett területen. (1,00 %-nál alacsonyabb humusztartalmú talaj elhelyezése nem javasolt mezőgazdasági művelésű területeken.) Az elterítésre kerülő humuszos talajanyag maximális vastagsága nem haladhatja meg a 25 cm-t.
- Egyéb helyszínen történő felhasználás fennállásakor, a mentett humuszos termőréteg mennyiségéről, felhasználásáról, valamint elhelyezésének helyszínéről, a Beruházó köteles külön nyilvántartást vezetni.
- Talajvédelmi járulékot köteles fizetni a Beruházó a talajvédelmi hatóság részére, ha a beruházás megvalósítása során keletkezett mentett humuszos termőréteg teljes mennyiségét a beruházással érintett területen nem használja fel - a fel nem használt humuszos termőréteg mennyisége után.

#### [A tervezett 055/4 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma](#)

- Amennyiben a beruházás megvalósítása során keletkezett mentett humuszos termőréteg teljes mennyisége elszállításra kerül a végleges kivonás által érintett területről, úgy az 5.4. pontban számított humuszmennyiség, valamint a - laboratóriumi vizsgálatokkal alátámasztott - humusztartalom alapján kalkulált talajvédelmi járulék maximális összege .... forint.

#### [A tervezett 055/5 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma](#)

- Amennyiben a beruházás megvalósítása során keletkezett mentett humuszos termőréteg teljes mennyisége elszállításra kerül a végleges kivonás által érintett területről, úgy az 5.4. pontban számított humuszmennyiség, valamint a - laboratóriumi vizsgálatokkal alátámasztott - humusztartalom alapján kalkulált talajvédelmi járulék maximális összege ... forint.

#### [A tervezett 055/6 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma](#)

- Amennyiben a beruházás megvalósítása során keletkezett mentett humuszos termőréteg teljes mennyisége elszállításra kerül a végleges kivonás által érintett területről, úgy az 5.4. pontban számított humuszmennyiség, valamint a - laboratóriumi vizsgálatokkal alátámasztott - humusztartalom alapján kalkulált talajvédelmi járulék maximális összege .... forint.

#### A tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek kapcsán készült Talajvédelmi tervek egyező tartalma

- A jövőbeni fejlesztés kivitelezése során keletkező - nem humuszos - talajanyag (altalaj) a Beruházó választása szerint szabadon, járulékfizetési kötelezettség nélkül tovább hasznosítható, felhasználható, azonban mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területen, nem helyezhető el!

#### **6. A tervezett beruházással kapcsolatos engedélyeztetési-, adatszolgáltatási-, valamint bejelentési kötelezettségek**

Az esetlegesen szükségessé váló egyéb beavatkozásokat, technológiai lépéseket – melyek valamely súlyos talajpusztulás következményei - laboratóriumi vizsgálatokra alapozva kell meghatározni.

Amennyiben a Komárom - Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztályának irattárában fellelhető, úgy - a laboratóriumi vizsgálatok alapjául, összevetésként - a „Genetikus Talajtérkép” c. dokumentáció kell, hogy szolgáljon.

Talajvédelmi szempontból a munkálatok megkezdéséről, valamint befejezéséről a Beruházó/Kivitelező köteles írásban tájékoztatni a Komárom - Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztályának központi irodáját (2890 Tata, Új út 17.).

A munkálatok során a Kivitelező folyamatosan köteles egyeztetni jelen talajvédelmi terv készítőjével.

A Beruházó köteles a talaj védelmével kapcsolatos tevékenységeket dokumentáló ügyiratokat 5 évig megőrizni.

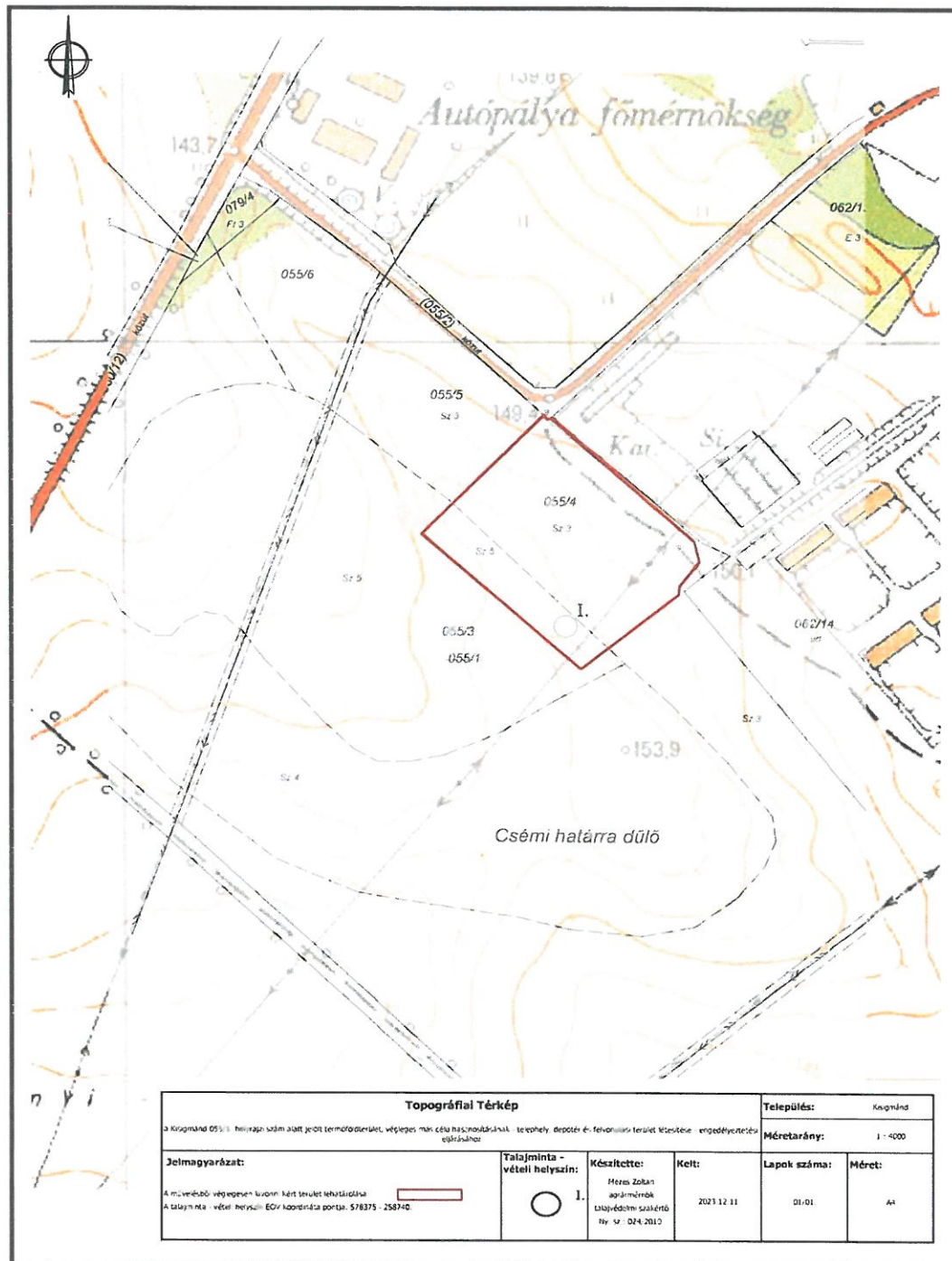
*A terv kizárólag a humuszos talajréteg mélységi lehatárolásához, a humuszmentés folyamatának ismertetéséhez, valamint a mentett humuszanyag ismételt - eredeti funkciójának megfelelő - hasznosításának meghatározásához szolgáltat alapot. Nem alkalmazható a telephely, a depótér, és a felvonulási terület kialakítása során esetlegesen bekövetkező súlyos talaj-, valamint környezetszennyezés felszámolására.*

*Jelen dokumentáció 2 eredeti példányban készült. A példány sorszáma: 1/2. A dokumentáció a szakértő szellemi tulajdonát képezi. Másolat készítéséhez a szakértő írásbeli jóváhagyása szükséges, s az kizárólag teljes terjedelmében - mellékleteivel együtt - sokszorosítható, illetőleg értelmezhető! A szakanyag részben, vagy egészben történő, engedély nélküli felhasználása bűncselekménynek minősül!”*

(...)

**A tervezett 055/4 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma**

Mellékletek



A teljes dokumentáció környezetbarát, újrahasznosított papírra lett nyomtatva.

20

A talajminta - vételi helyszínét, valamint a vizsgált telekhányad lehatárolását jelölő, topográfiai térkép

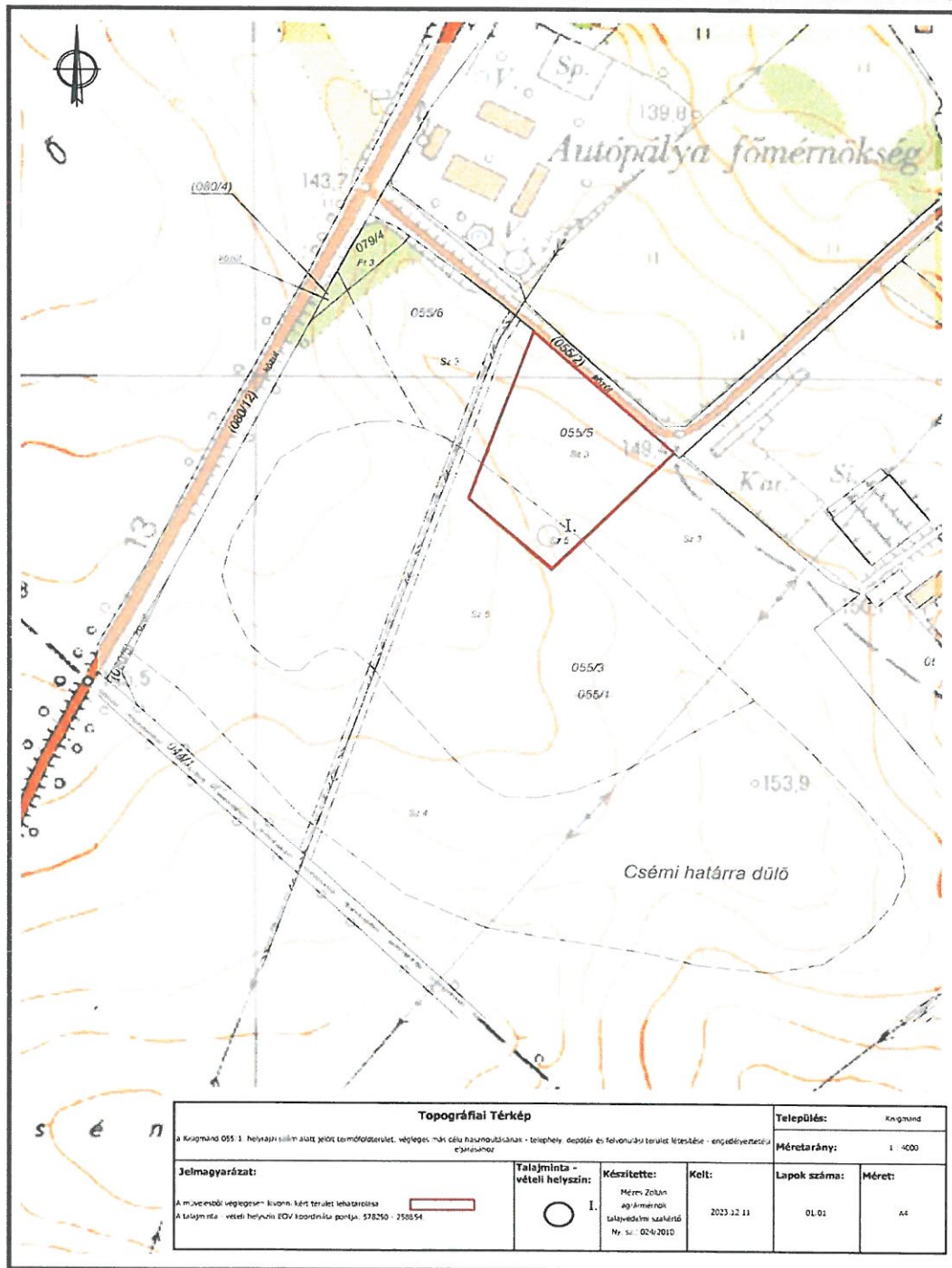
APERTE STUDIO

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.  
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530



**A tervezett 055/5 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma**

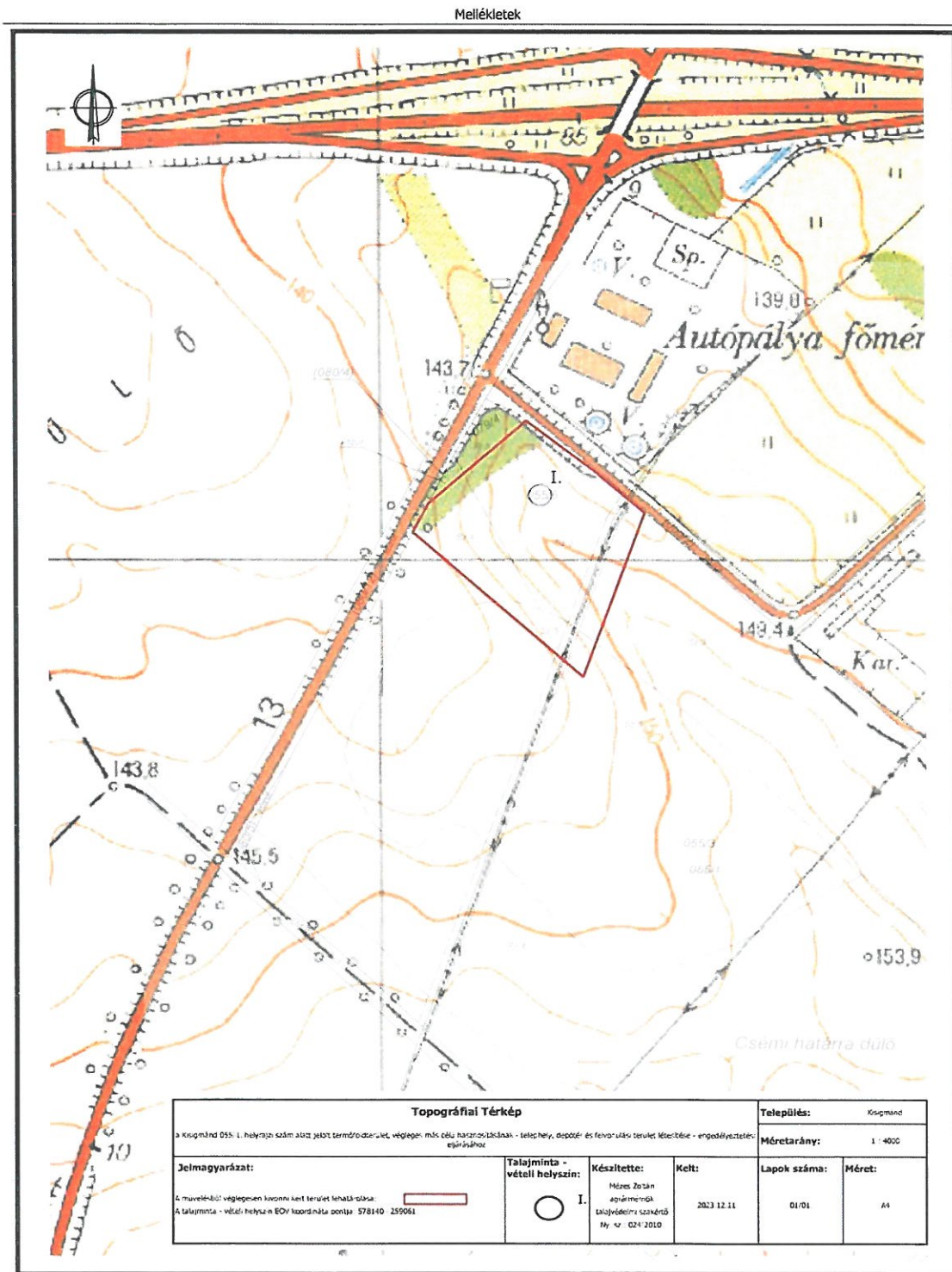
Mellékletek



A teljes dokumentáció környezetbarát, újrahasznosított papírra lett nyomtatva.

A talajminta - vételi helyszínét, valamint a vizsgált telekhányad lehatárolását jelölő, topográfiai térkép

**A tervezett 055/6 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma**



A teljes dokumentáció környezetbarát, újrahasznosított papírra lett nyomtatva.

A talajminta - vételi helyszínét, valamint a vizsgált telekhányad lehatárolását jelölő, topográfiai térkép

## 2.4.2. VÉGLEGES MÁS CÉLÚ HASZNOSÍTÁS ENGEDÉLYEI

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Ingatlanügyi Hatósága felé a Mészáros M1 Útépitő Kft. termőföld terület végleges más célú hasznosítása érdekében egy-egy kérelmet nyújtott be a tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek kapcsán. A földügyi eljárás során az „M1-es autópálya 2 x 3 sávra bővítésére Győr és Budapest között, az autópálya 2 x 3 forgalmi sávra való szélesítésének tervezése az Mo. és M19. csomópontok között” c. projekt kivitelezésének megvalósítása érdekében a Kormányhivatal az engedélyeket 2024. január 31.-ével az alábbiak szerint megadta:

- összesen 2 ha 8713 m<sup>2</sup> területű, 62,78 Ak értékű termőföld terület esetében a végleges más célú hasznosítást engedélyezi földvédelmi járulék megfizetésével;

Település	Helyrajzi száma	Nyilvántartási adatok			Más célú hasznosítással érintett terület	
		alrészlet	Művelési ág	Minőségi oszt.	ha,m <sup>2</sup>	Ak.fillér
Kisigmánd	055/1		szántó	3	2,2406	54.45
Kisigmánd	055/1		szántó	5	0,6307	8.33
<b>összesen:</b>					<b>2,8713</b>	<b>62.78</b>

- összesen 1 ha 9644 m<sup>2</sup> területű, 43,72 Ak értékű termőföld terület esetében a végleges más célú hasznosítást engedélyezi földvédelmi járulék megfizetésével;

Település	Helyrajzi száma	Nyilvántartási adatok			Más célú hasznosítással érintett terület	
		alrészlet	Művelési ág	Minőségi oszt.	ha,m <sup>2</sup>	Ak.fillér
Kisigmánd	055/1		szántó	3	1,6029	38.95
Kisigmánd	055/1		szántó	5	0,3615	4.77
<b>összesen:</b>					<b>1,9644</b>	<b>43.72</b>

- összesen 2 ha 5698 m<sup>2</sup> területű, 57,41 Ak értékű termőföld terület esetében a végleges más célú hasznosítást engedélyezi földvédelmi járulék megfizetésével;

Település	Helyrajzi száma	Nyilvántartási adatok			Más célú hasznosítással érintett terület	
		alrészlet	Művelési ág	Minőségi oszt.	ha,m <sup>2</sup>	Ak.fillér
Kisigmánd	055/1		szántó	3	1,7617	42.81
Kisigmánd	055/1		szántó	4	0,5780	11.56
Kisigmánd	055/1		szántó	5	0,2301	3.04
<b>összesen:</b>					<b>2,5698</b>	<b>57.41</b>

Az ingatlanügyi hatóság a kérelemben foglaltak és az eljárásra irányadó jogszabályok alapján a termőföld végleges más célú hasznosításához az alábbi feltételekkel járul hozzá, illetve az alábbiakat írja elő az igénybevevő részére:

- A más célú hasznosítás megkezdését, az első igénybevételt megelőzően – legalább nyolc nappal az ingatlanügyi hatóság részére be kell jelenteni.
- A munkálatokat a környező termőterület művelésének akadályozása nélkül, az engedélyezett területen belül kell elvégezni.
- Az engedélyezett célú felhasználásig a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírásokat betartani. (hasznosítási kötelezettség)
- Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedélyt (jóváhagyást) és igazolást, az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig a jogszabályban meghatározott változási vázrajzot, kérelmet hivatalunkhoz be kell nyújtani.
- Deponálással zárvány nem keletkezhet. A környező ingatlanok zavartalan elérését biztosítani kell.
- Az eljárásban részt vevő hatóság előírásait be kell tartani.

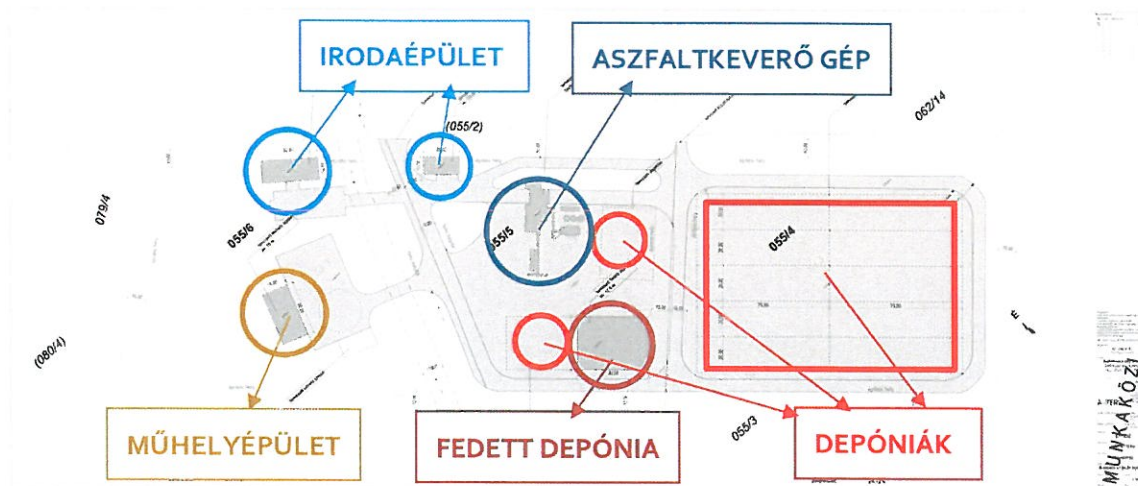
A termőföld más célú hasznosítására kiadott engedélyek - annak véglegessé válásának napját követő naptól számított - 4 évig hatályosak.

## 2.5. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A Mészáros M<sub>1</sub> Útépitő Kft. megbízásából az Á-TERV Építész Kft. készíti - Süveg Ádám okl. építészmérnök (É 11-0408) vezető építész tervező közreműködésével - az aszfaltkeverő telep építészeti műszaki terveit. A telepítési tanulmányterv kidolgozásához a 2024. áprilisában készült munkaközi vázlattelevi helyszínrajz áll rendelkezésre.

A helyszínrajz szerint a három telekre osztott telephely területének tervezett **055/6 hrsz.-ú telkén szabadonálló módon, egymástól távolabb, egy 400 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, 7 méter magas irodaépület és egy 450 m<sup>2</sup>-es és 15 méter magas műhelyépület** kerül elhelyezésre. A két épület közlekedési területtel nem kerül összekapcsolásra, mindkét terület egység a telket átszelő elektromos légvezetékkel párhuzamosan kialakításra kerülő **belső úthoz csatlakozik**, mely **belső út biztosítja a telephely 055/2 hrsz.-ú közúthoz való csatlakozását**. Az irodaépület előtt kerül kialakításra a

telephelyet kiszolgáló **32 állásos személygépjármű parkoló**. A műhelyépület előtt egy nagyobb burkolt felület kerül kialakításra, melyhez keleti irányból csatlakozik majd a telephely **oltóvíz tározója**.



A-042405-VT-01-01-R00-MK azonosító számú Helyszínrajz munkaközi változata (A-TERV Építész Kft.)  
című tervlapon bemutatott funkciók elhelyezkedése

A tervezett **055/5 hrsz.-ú telek területén** egy **200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, 7 méter magas irodaépület**, egy **420,22 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, 40 méteres technológiai magasságú aszfaltkeverő gép**, továbbá, egy **1200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű 12,5 méter magas fedett depónia** kerül elhelyezésre. A fedett depónia mellett **további két 1200 m<sup>2</sup>-es depónia** kialakítása is tervezett.

30

A tervezett **055/4 hrsz.-ú telek területén 10 blokkból álló, közel 17.000 m<sup>2</sup> terület nagyságú depónia** kerül kialakításra. A telek 055/5 hrsz.-ú telekhez közeli északi részén szintén kialakításra kerül a 055/2 hrsz.-ú közúttal egy útcsatlakozás.

A telephely **belső úthálózata** az előzőekben ismertetett módon, **két helyen csatlakozik a 055/2 hrsz.-ú közúthoz** és a belső úthálózat a telek szélén, a depó és aszfaltkeverő gépet körüljárva kerülnek kialakításra 7 méter szélességben.

A tervjavaslat alapján az alábbi beépítési adatok számíthatók:

	055/6 hrsz.-ú telek	055/5 hrsz.-ú telek	055/4 hrsz.-ú telek
telek területe	25.698 m <sup>2</sup>	19.644 m <sup>2</sup>	28.713 m <sup>2</sup>
beépítés mértéke	850 m <sup>2</sup>	1821 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
burkolt felületek nagysága	4777 m <sup>2</sup>	13.267 m <sup>2</sup>	26.613 m <sup>2</sup>
beépítettség mértéke	3,31 %	9,27 %	0,00 %
zöldfelület mértéke	81,41 %	23,19 %	24,72 %

### 3. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

#### 3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

A fejlesztéssel érintett terület Újpusztán, közvetlenül a 13. sz. főút és a 81136 j. országos mellékút csomópontjában található, a 13. sz. főút és az M1-es autópálya csomópontjának közelében, a közigazgatási határtól mintegy 300 méterre, a belterületi határtól mintegy 600 méterre. A terület megközelítése a 81136 j. országos mellékútról biztosított.



*szélturbinák (Településképi Arculati Kézikönyv)*

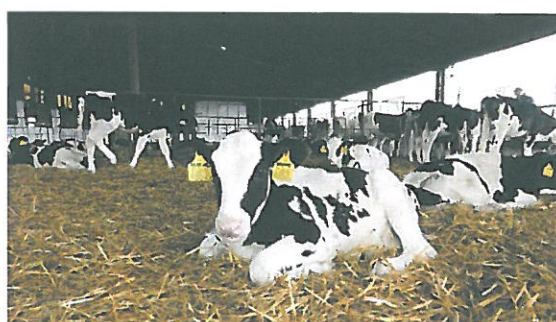
A település belterületén kívül beépített terület Újpusztán alakult ki, ahol az egykori majorsági terület helyén ma már szarvasmarhatelep, növényi olaj feldolgozó üzem és gazdasági telephelyek találhatóak. Itt fennmaradt néhány, ma is lakott, lakóépülettel rendelkező telek, melyek egy része sorházas beépítésű.

A település külterületének nagy részén mezőgazdasági hasznosítású területek fekszenek, erdő területekben a település nem bővelkedik. A helyi adottságokat kihasználva térségi jelentőségű szélenergia park épült Kisigmánd és a környező települések területén. A park központi telephelye a 023/2 és a 024/10 hrsz.-ú telkeken került kialakításra, innen pedig több elektromos légvezeték szeli át a település külterületét. A légvezetékek és a hatalmas szélturbinák a táj meghatározó elemeivé váltak.

A fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek mellett, a 044/1 hrsz.-ú külterületi út déli oldalán, a 041/23 hrsz.-ú telken található az egyik szélturbina.



*Légifelvétel telepről*



*és az egyik pihenő boksza  
(<https://solum.hu/>)*

A szomszédos állattenyésztő telep (Csémi tehenészet több mint 10 hektáron) többszöri átépítés során érte el jelenlegi struktúráját. Az állomány elhelyezése nyitott pihenőboxos istállóban történik.

Istállónként 144 pihenőbox található. 2022-ben kettő 600 férőhelyes istálló és egy 2 x 24 fejőállást magába foglaló fejőház megépítése is elkezdődött. Jelenleg 1200 tehén van a telepen, ahol további 200 tehén és szaporulata elhelyezése tervezett.

### 3.2. TELEKVIZSGÁLAT

A fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek állami tulajdonú, művelés alatt álló, beépítetlen szántóterület. A szomszédos telkek közül a 044/1, 054 hrsz.-ú telkek külterületi kiszolgáló utak, míg a 055/2, 080/4-5 és a 080/12 hrsz.-ú telkek országos közutak. A fejlesztéssel érintett telek mellett közvetlenül helyezkedik el a több mint 15 hektáros 062/14 hrsz.-ú telek, melynek területén szarvasmarha telep található. A 13. sz. főút és a fejlesztéssel érintett telek közé egy kisebb, közel 2500 m<sup>2</sup>-es, magántulajdonú fásított terület ékelődik.

Az alábbi táblázat a Megrendelő által szolgáltatott tulajdoni lapok adatait tartalmazza:

hrsz.	tulajdon	telekméret	művelési ág	bejegyző határozatok
044/1	magántulajdon	17.178 m <sup>2</sup> (1,7178 ha)	kivett saját használatú út	2003.05.21.: az Állami Autópálya Kezelő Rt. szolgalmi jog bejegyzési kérelem elutasítása. 2006.10.20.: szolgalmi jog – út (átjárási) az ingatlan egész területén (Kaptár Szélerómu Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.) 2011.12.01.: 225 m <sup>2</sup> területre, Dunamenti 20 kV-os légvezetékes közcélú hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2012.03.21.: 210 m <sup>2</sup> területre, Komárom I. elnevezésű légvezetékes közcélú hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2012.05.24.: 193 m <sup>2</sup> területre, Komárom II. elnevezésű 20 kV-os légvezetékes és földkábeles hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.)
054	Magyar Állam (tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Nemzeti Földügyi Központ)	5111 m <sup>2</sup> (0,5111 ha)	kivett saját használatú út	2004.06.01.: vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2012.05.24.: 351 m <sup>2</sup> területre, Komárom II. elnevezésű 20 kV-os légvezetékes és földkábeles hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.)
055/1	Magyar Állam (tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Nemzeti Földügyi Központ)	450.617 m <sup>2</sup> (45,0617 ha)	szántó (Sz 3, Sz 4, Sz 5)	2003.05.21.: az Állami Autópálya Kezelő Rt. szolgalmi jog bejegyzési kérelem elutasítása. 2011.12.01.: 7071 m <sup>2</sup> területre, Dunamenti 20 kV-os légvezetékes közcélú hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2012.03.21.: 6154 m <sup>2</sup> területre, Komárom I. elnevezésű légvezetékes közcélú hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2012.05.24.: 887 m <sup>2</sup> területre, Komárom II. elnevezésű 20 kV-os légvezetékes és

				földkábeles hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2016.04.22.: az ingatlan területe 44 ha 8735 m <sup>2</sup> -ről 45 ha 0617 m <sup>2</sup> -re változott.
055/2	Magyar Állam (vagyonkezelő: Magyar Közút Nonprofit Zrt.)	16.832 m <sup>2</sup> (1,6832 ha)	kivett országos közút	2012.03.21.: 196 m <sup>2</sup> területre, Komárom I. elnevezésű légvezetékes közcélú hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.)
062/14	SOLUM Mezőgazdasági Ipari és Kereskedelmi Zrt.	187.943 m <sup>2</sup> (18,7943 ha)	kivett gazdasági épület, udvar	2011.12.01.: 1584 m <sup>2</sup> területre, Dunamenti 20 kV-os légvezetékes közcélú hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2016.04.22.: az ingatlan területe 18 ha 6827 m <sup>2</sup> -ről 18 ha 7943 m <sup>2</sup> -re változott. 2020.08.17.: jelzálogjog (Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.)
079/4	magántulajdon	2503 m <sup>2</sup> (0,2503 ha)	fásított terület (Ft 3)	2017.10.06.: az ingatlan művelési ága legelő megnevezésről fásított terület megnevezésre változott.
080/4	Magyar Állam (vagyonkezelő: Magyar Közút Nonprofit Zrt.)	360 m <sup>2</sup> (0,0360 ha)	kivett országos közút	
080/5	Magyar Állam (vagyonkezelő: Magyar Közút Nonprofit Zrt.)	504 m <sup>2</sup> (0,0504 ha)	kivett országos közút	
080/12	Magyar Állam (vagyonkezelő: Magyar Közút Nonprofit Zrt.)	15.205 m <sup>2</sup> (1,5205 ha)	kivett országos közút	2017.05.23.: földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog

### 3.3. KÖZLEKEDÉS

#### 3.3.1. HELYZETÉRTÉKELÉS (VIZSGÁLAT)

##### HÁLÓZATI KAPCSOLATOK ÉS FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK

Jelen tervezési feladat a Kisigmánd, Újpuszta 055/1 hrsz.-ú telek megosztásából létrejövő telkeken egy aszfaltkeverő telephely beruházás településrendezési háttérének megteremtése.

A terület közvetlen közelében van az M1 autópálya, mely a térség meghatározó hálózati eleme, ami kelet-nyugati (Budapest – Hegyeshalom) irányokban kiváló országos (sőt regionális) közlekedési lehetőséget biztosít.

Másik meghatározó kapcsolat a 13. sz. II. rendű (Komárom – Kisbér) főút, mely a gyorsforgalmi utat külön szintű „rombusz” csomópontban keresztezi. Ez az észak-déli irány tovább a kisbéri 81. sz. úti becsatlakozásától egy hagyományos délkeleti irányú kapcsolat Székesfehérvár irányában is. Mint a Budapestet elkerülő haránt irányú kapcsolat pedig egyre fontosabb tovább a Duna menti városok és fő hálózati útvonalak (Duanújváros, Paks, Szekszárd, illetve M6), valamint az Alföld (M8, M4) felé. Ez a



forgalomáramlás a Főváros térségének tehermentesítése miatt igen előnyös, ami az országos jelentőségű M200 autópálya tervezett megépítésével megfelelő keretek között bonyolódhat le.



13. sz. főút a 81136 j. bekötő út csatlakozásának irányába



13. sz. főút az M1 autópálya irányába

Az M1 autópálya 2X3 sávra bővítésének konkrét lépései megkezdődtek. Ilyen előkészítő lépés a jelen településrendezési eszközök módosítása nyomán az aszfaltkeverő telep megépítése.

A terület az autópályától, illetve a csomóponttól kb. egy tömbnyi" távolságban van, azaz az pályától délre annak mentén közvetlenül gazdasági területek, illetve az autópálya mérnökség (és mezőgazdasági telkek) helyezkednek el, melyeket a 81136 j. bekötőút határol. A mérnökségnek a főútra és a bekötőútra is van csatlakozása, a többieknek csak a bekötőútra.



autópálya mérnökség bejárata a 13. sz. főútról



autópálya mérnökség bejárata a 81136 j. bekötő útról

A tervezési terület a bekötőúttól délre, a 13. sz. úthoz való csatlakozásától keletre helyezkedik el.

A tervezést alapvetően a telephely telepítési/beépítési tervei, illetve a környező közlekedési területek meglévő kiterjedésének figyelembe vételével végezzük, mivel az autópálya (és esetlegesen a csomópont) átépítésére tervek nem állnak rendelkezésre.



a fejlesztéssel érintett terület a 055/2 hrzs.-ú útról  
a 81136 j. bekötőút irányába



a fejlesztéssel érintett terület a 81136 j. bekötő útról  
a 13. sz. főút irányába

A 81136 j. út egyészen az 1950-es évekig a Kisbér – Komárom útvonal egy szakasza volt, a 13-as főút már részben új „elkerülő szakaszokkal” épült, majd az autópálya és csomópontépítés nyomán újabb korrekciók történtek és kialakult a jelenlegi állapot.



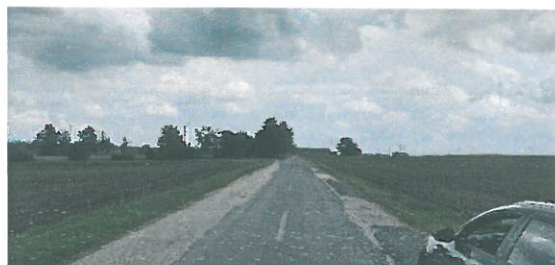
*közlekedési hálózat (KIRA) megjelenítve rajta a fejlesztéssel érintett terület*



*közúthálózat, 1941 (katonai felmérés)*



*a 81136 j. bekötőút és a 13. sz. főút csomópontja*



*a 81136 j. bekötőút a szarvasmarha telepre vezető út irányába*



*a 81136 j. bekötőút és a szarvasmarha telepre vezető út kereszteződése*



*a 81136 j. bekötő út*

## **KÖRNYEZETI FORGALMI JELLEMZŐK, ÚTKAPCSOLATOK**

Az M1 autópálya forgalma a 85 sz. csomóponti szelvényben 75596 E/nap, terhelt, de tartalékkal bír. A pálya 2X3 sávossá bővítésével a kapacitástartalék jelentősen nőni fog. Jelen tervezéssel érintett területtel közvetlen kapcsolata nincs.

Általában megállapítható, hogy a külön szintű csomópont kialakítása rendezett, a burkolat és a úttartozékok jó állapotúak. Ugyanakkor a hídon kialakított a főútról balra forduló sávok felállási szakasza viszonylag rövid, a főútra balra kanyarodó ág irányoknak pedig nincs fogaadó sávja, a sávok általában pedig keskenyek. Az autópálya 2X3 sávossá átépítése kapcsán felmerül a csomópont jelentősebb átépítésének szükségessége. Hosszas előkészítés nyomán eldőlt, hogy a M200 nyomvonal nem ebből a csomópontból indul, hanem néhány kilométerrel keletebbre kialakítandó új csomópontból. Az M200 (várható kezdés 2027 után) megépítésével az itt jelentkező forgalomnövekmény megáll, illetve átterelődik az M200-ra.

A 13. sz. út forgalma az autópálya csomóponti szelvénytől délre, azaz a 81136 j. út csatlakozásánál 8797 E/nap, jelentős tartalékkal bír. A főúton az autópálya mérnökség előtt a buszmegálló pár térségében 70 km/h sebességkorlátozás van érvényben. A megállóhelyekhez öböl tartozik, a kisbéri irányban ez az autópálya leágazás főúti gyorsításávjának vége. Ez a szakasz is jól kiépített, a mérnökséghez balra forduló nincs, ahogy közvilágítás sem. Ez az autóbusz megállóhely kapcsán nem optimális megoldás.

A 81136 j. út forgalma az egész útra vonatkoztatva 696 E/nap, alacsony érték. A 13 sz. út csomópontjában ez bőven 500 E/nap alatti forgalmat (kb. 180-240 E/nap) jelent. Ezzel az e-ÚT 03.0321 (ÚT 2-1.214) 4.2.4.3 pontja szerint az ÁNF szorzat értéke a határérték alatt marad, így a csatlakozás balra kanyarodó sáv nélkül is megfelelő. A főút burkolatminősége a bekötőút csatlakozástól délre már kevésbé jó, de még jó biztonságot és közlekedési komfortot biztosít. A „Kisigmánd” bekötőutat jelző tábla egyébként a déli irányból hiányzik.

A 81136 j. bekötőút a sokszoros javítások, bővítések mellett nem bír egységes kopóréteggel, de állapota megfelelő a jelentkező igényeknek. A bekötőút nyomvonala a főúttól arra merőlegesen vezet egy néhány száz méteres szakaszon, majd az autópálya felé haladva megkerüli újpusztai szarvasmarhatelepet és tovább vezet a belterület felé, illetve innen tovább a 13 sz. úti kereszteződésen át Nagyigmándra. A bekötőút e szakaszán jelentkező forgalom elsősorban gazdasági jellegű, a belterület lakossági forgalma a délebbre lévő főút csomópontba érkezik. Jelenleg négy-öt telephely csatlakozás terhel a bekötőút északi csatlakozáshoz vezető szakaszára:

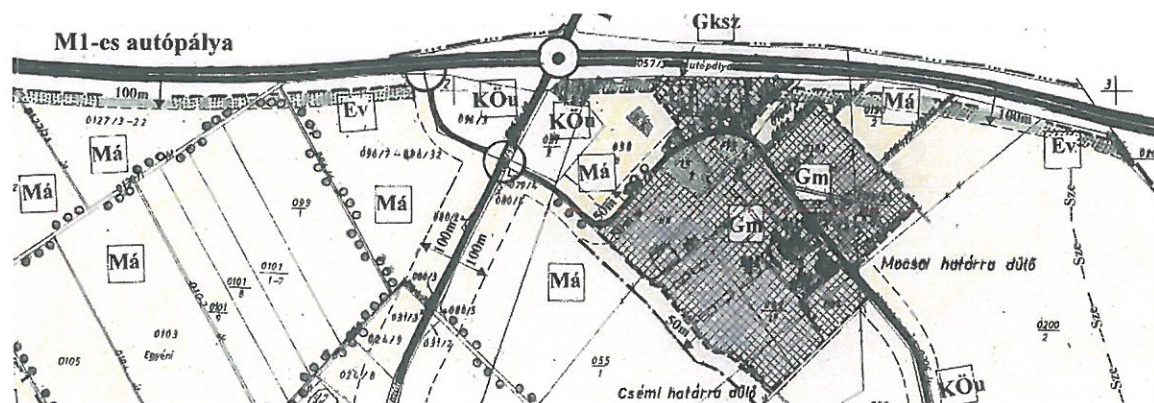
- Az „Újpuszta” hajdani majorság, majd TSZ telep több kisebb egységre bomlott. Legjelentősebb a szarvasmarha telep, mely egy déli és északi csatlakozással is bír (belső feltáró útvonalának két oldalán). A telep déli csatlakozásához vezető út a 81136 j. főútra merőleges szakaszának „folytatása” a telephely határán.
- Újpuszta bekötőúttól északra eső részéről is nyílik több kisebb csatlakozás (étolaj vállalkozás).
- Az autópályát megközelítő szakaszon egy betonüzem és egy korszerű teherautó árusító telephely található még. Utóbbi környezete a legrendezettebb, a telephely kerítésen kívül egy kb. 30 férőhelyes személygépkocsi parkoló is kialakításra került. Újpusztán egyébként néhány lakóházban 30-40 fő folyamatosan lakik, ennek ellenére ezen a szakaszon sincs közvilágítás.

A bekötőúton 20 t-ás súlykorlátozás van érvényben, de a telephelyek forgalma szükség szerint használja az utat. A tervezési terület jelenleg szántó, közlekedési igénye elenyésző.

## **A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÖSSZEFÜGGÉSÉNEK VIZSGÁLATA**

Az M1 folyópálya és a csomópont várható bármely korrekciója nem okoz közvetlen változást a tervezési terület közvetlen közelében. Az autópálya mérnökség helyzete adott, így a 13. sz. főút nyomvonala még a híd bővítése, korrekciója esetén is megmarad. A csatlakozás tehát vagy a jelenlegi szerepében marad, vagy esetlegesen – ahogy a hatályos településszerkezeti terv is tartalmazza – negyedik ággal

kerül bővítésre (akár körforgalommal). Ez valószínűleg megoldást jelentet a kanyarodó irányok távlati kapacitív és biztonságos kialakítására.



37/2006. (IX. 22.) Kt. határozattal elfogadott szerkezeti tervlap részlete

### KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Az autóbusz járatok (8610, 8671, 8673, 8682 mezők) jellemzően Komárom – Nagyigmánd (Kisbér) fő útvonalon járnak, több járat Bábólnára, illetve egyéb településekre (Bakonyszombathely, Bana stb.) is biztosít kapcsolatot (mindösszesen napi 20-25 járatpár). Komárom (Csép) felől a 13 sz. úton érkeznek a járatok, majd a 81136 j. bekötőúton haladnak Kisigmándra, illetve Nagyigmándra. Megállóhely párok a terület közelében: „Kisigmánd, Autópálya mérnökség” és „Kisigmánd, Újpuszta”.

Az ellátottság a belterületre vonatkozóan közepes, de a tervezési területen, mint külterületi területen jónak ítéltető.

### KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOSI KÖZLEKEDÉS

A 13 sz. főúton a gyalogos és kerékpáros közlekedés egyaránt veszélyes.

A megyei terv a térségben a következő kerékpárút nyomvonalfejlesztéseket tartalmazza:

- országos kerékpárút nyomvonal – tervezet: a 13 sz. út nyomvonalán
- térségi kerékpárút nyomvonal – tervezet: a 81136 j. út nyomvonalán



KEMTrT Szerkezeti tervlap részlete



közlekedési hálózat (KIRA)

Előbbi a tervezési területet érinti, de megállapítható, hogy a fejlesztést csak jelentős beruházással – külön kerékpárútként – reális megvalósítani. Az átvezetés lehetőségéről ugyanakkor az autópálya csomópont korrekciója esetén gondoskodni kell.

A 81136 j. út falu felé vezető szakaszán a burkolat változó minőségű, íves és emelkedő szakaszokat is tartalmaz, így a kerékpáros (gyalogos) közlekedés sajnos nem veszélytelen. A tervezési terület környezetében a 81136 j. út valamivel jobban belátható, bár a kerékpáros (gyalogos) itt sem jellemző.

### **PARKOLÁS**

Az terület térségében még időszakosan sincs olyan területhasználat, vagy funkció, ami a közvetlenül az úton, vagy annak közelében parkolási igényt, vagy ezzel problémát okozna.

**A tervezett módosítás a fentiekén túl nem teszi szükségessé a településrendezési eszközökhöz készült közlekedési vizsgálati munkarészek kiegészítését.**

## **3.4. KÖZMŰELLÁTÁS**

### **3.4.1. HELYZETÉRTÉKELÉS (VIZSGÁLAT)**

A település vízellátását a **ÉDV Északdunántúli Vízmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság biztosítja**. A vezetékes ivóvíz és a szennyvízcsatorna hálózata szinte a teljes belterületet lefedi. A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 1. melléklete alapján Kisigmánd **érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik**.

A településen a vezetékes energiaellátás közül a **villamosenergia és földgáz áll rendelkezésre**. Kisigmánd villamosenergia ellátását az **E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.** biztosítja, a gázellátás hálózatának üzemeltetését az **MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt.** végzi.

A **villamosenergia hálózat** a település belterületén teljesen kiépített, külterületen az Újpuszta beépített területeinek egy része ellátott.

Kisigmádon **táv hő szolgáltatás** nem üzemel.

**Hírközlési** szolgáltatók közül Kisigmádon a Magyar Telekom Távközlési Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és a RAYNET Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság hálózata található meg.

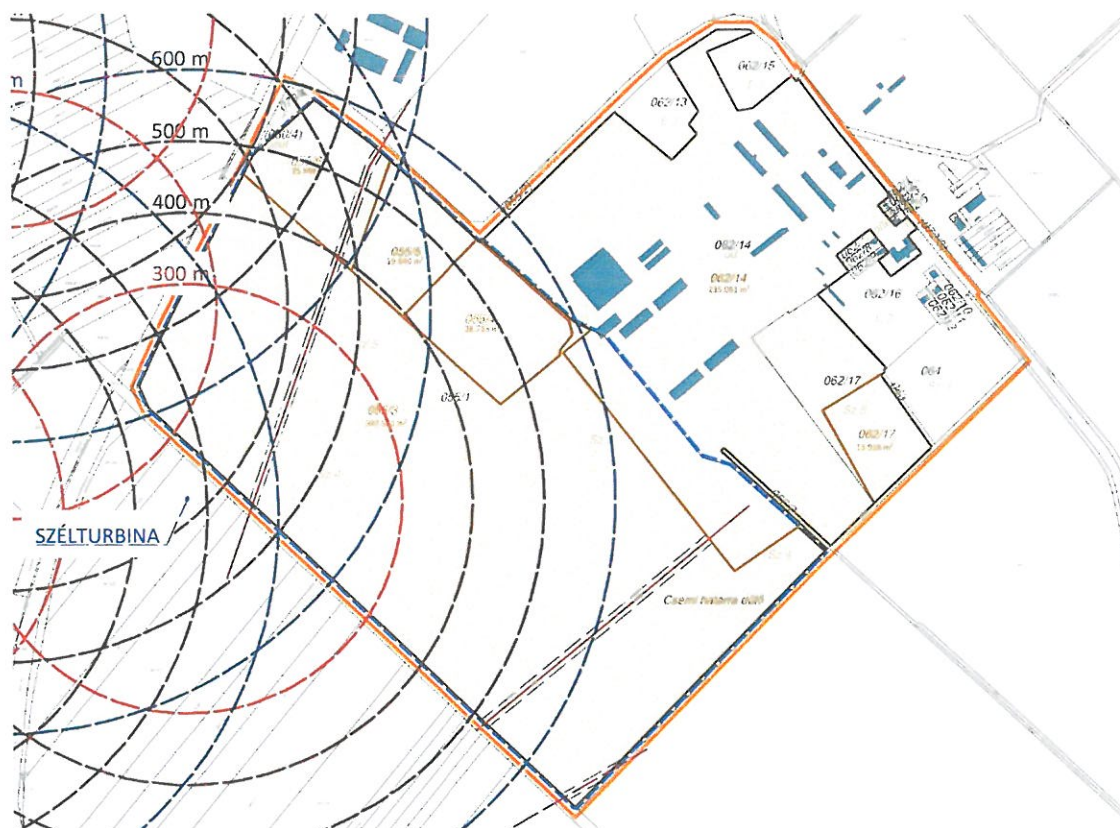
Kisigmánd és a környező települések területén térségi jelentőségű **szélerőmű park** épült, melynek központi telephelye a 023/2 és a 024/10 hrsz.-ú telkeken került kialakításra. A telep területéről kiindulva több elektromos légvezeték szeli át a település külterületét, melyek közül három is keresztezi a fejlesztéssel érintett telket. A park **egyik szélturbinája** fejlesztéssel érintett terület mellett, a 044/1 hrsz.-ú külterületi út déli oldalán, a 041/23 hrsz.-ú telken található. További közeli szélturbinák a 096/14, 099/1 és a 0101/8 hrsz.-ú telkeken találhatók.

A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet 9.§ a) pontja az alábbiakat rögzíti:

*„9. § Az erőművek biztonsági övezete*

a) szélerőművek esetében az erőmű teljes (a torony és a rotorlapát együttes) magassága kétszeresének megfelelő távolságban lévő függőleges síkokig terjed,”

A szélturbina a lapátokkal együtt 144 m magas, melyhez tartozó biztonsági övezet a beruházás célterületét nem érinti, attól mintegy 390-400 méterre található. A következő ábra a fejlesztési telket érintő vezetéseket, valamint a szélturbinát és az attól 300-600 méter távolságra található területeket ábrázolja.



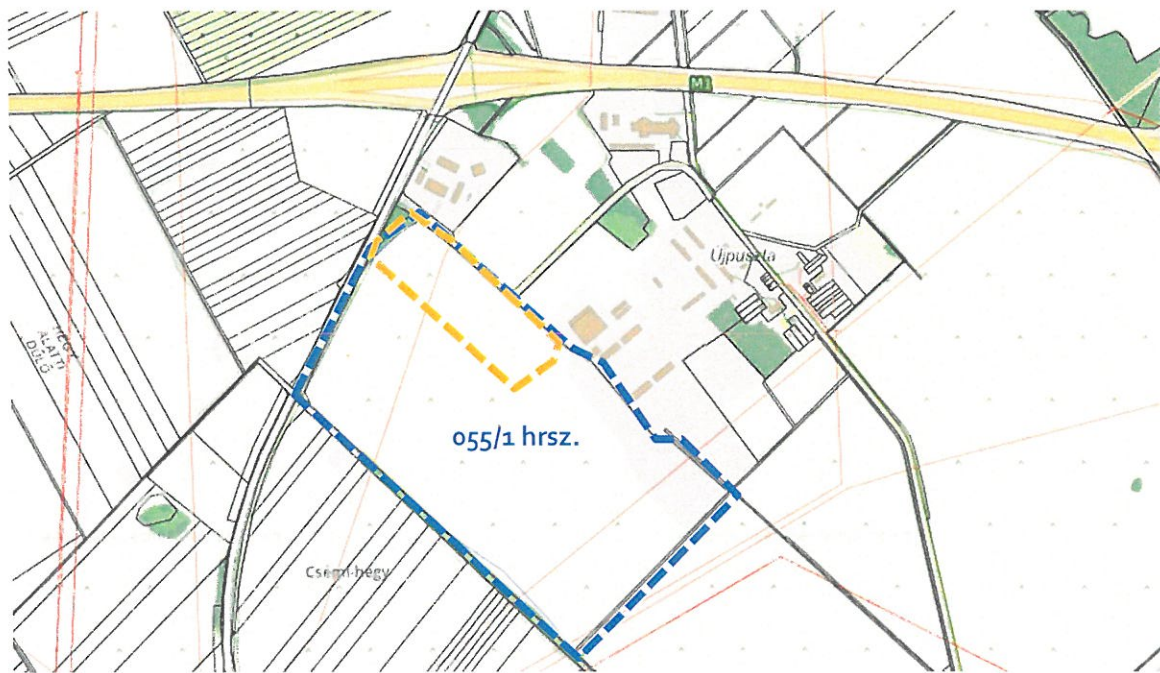
a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telket érintő - a 2.3. fejezetben bemutatott változási vázrajz szerinti - közmű létesítmények biztonsági övezetei és a szélturbinától való távolságok megjelenítése

A tervezési terület jelenleg szántó (kisebb részben erdőszült terület) terület, közmű csatlakozásai és közmű igényei nincsenek.

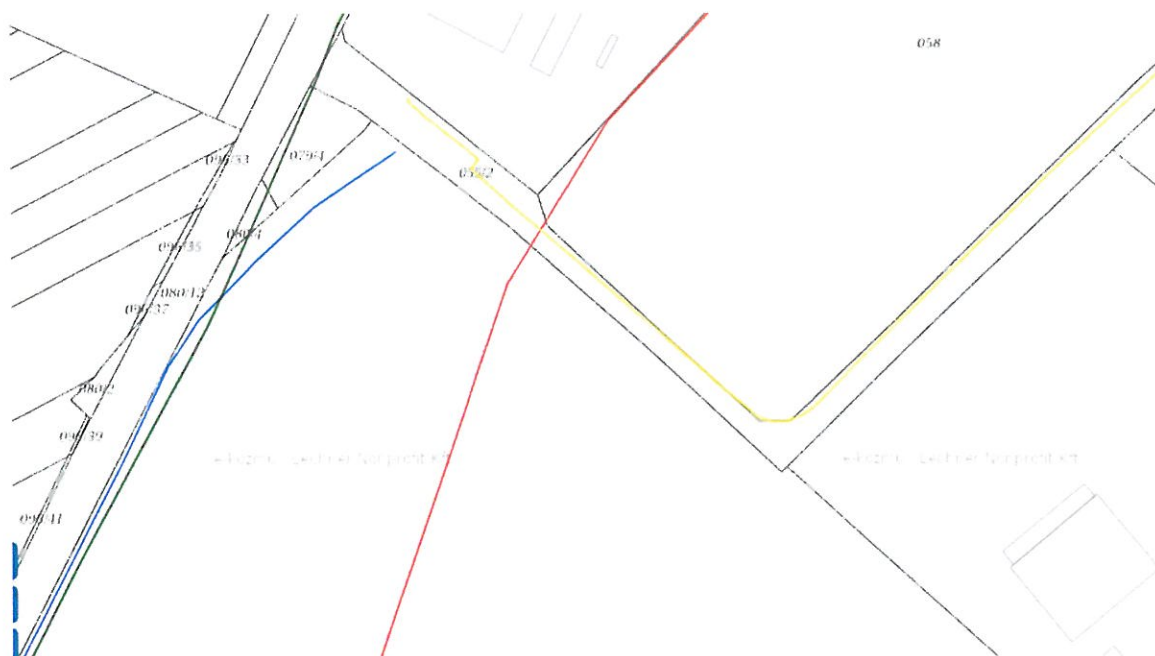
A területen átvezet több 22 kV-os középvezetési elektromos légkábel. Transzformátorok a szarvasmarhatelepen, illetve az autópálya menti telephelyeken is vannak.

Kisigmánd belterületén a közművesítettség teljes, de ebben a térségben csak részlegesen állnak rendelkezésre szolgáltatások.

Ivóvíz vezeték belterülettől a 13 sz. út mentén vezet a Mérnökségig, földgázvezeték a bekötőút mentén északra szintén a Mérnökségre érkezik. Elektromos energia a területet is átszelő 22 kV-os vezetéseken rendelkezésre áll. A szennyvízkezelést a környező területekhez hasonlóan egyedi gyűjtéssel és kezeléssel kell megoldani.

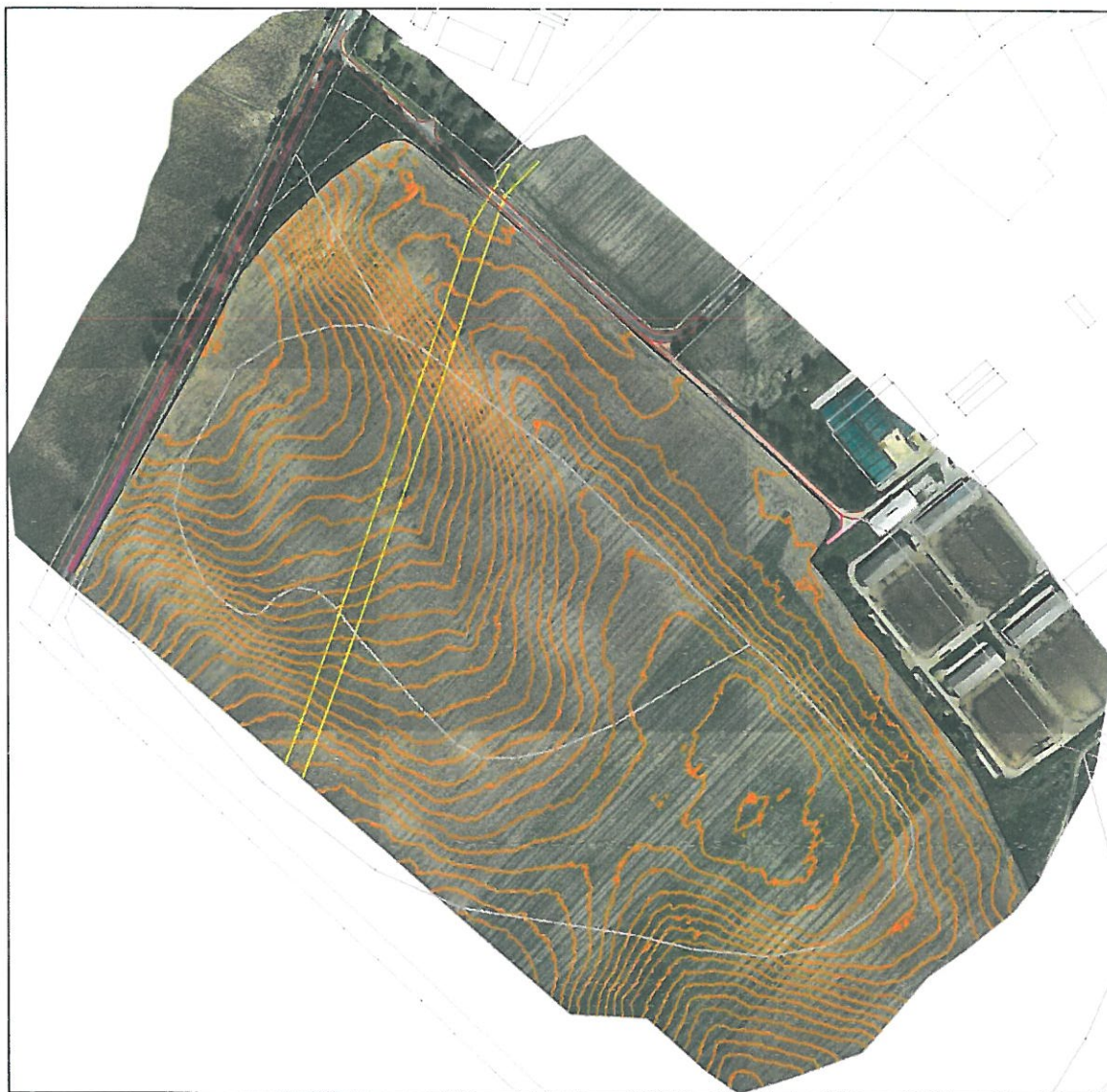


a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ű telek, illetve azon belül a fejlesztési terület és környezetének közműhálózata (E-Közmű)



a fejlesztéssel érintett terület és környezetének közműhálózata (E-Közmű)

A fejlesztéssel érintett területet két középfeszültségű elektromos légkabel keresztezi, melyek közül az E-közmű térkép nem tartalmazza. Ismereteink szerint ez a vezeték magán tulajdonban van. Az alábbi térképen a Földmérő Kft. által készített bemérési térkép kerül bemutatásra, mely tartalmazza a területet átszelő két légkábelt is:



*a fejlesztéssel érintett terület és környezetének geodéziai felmérése (Földmérő Kft.)*

### 3.5. KÖRNYEZETVÉDELEM

A településrendezési eljárás megkezdésekor a tervezett fejlesztéssel összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KV rendelet) szerint kerülnek megkeresésre az érdekelt államigazgatási szervek abból a célból, hogy a várható környezeti hatások alapján szükséges-e környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése.

A KV rendelet 3. számú melléklet szerinti illetékes államigazgatási szervek véleményének kikérése a településrendezési eszközök módosítása során történik.

A fejlesztési terület mellett található szarvasmarha telep, olajfeldolgozó üzem és lakott telkek közelsége okán a környezeti értékelés készítésére számítani kell.



Negatív hatásként jelentkeznek a termőföld más célú felhasználása mellett, a tervezett telephely hatásai, ezen belül kiemelten a por- és zajhatás, amely nem a tevékenységből és technológiából, hanem elsősorban az telephely működését szolgáló gépjárműforgalomból fog származni.

**Amennyiben az illetékes államigazgatási szervek véleményükben környezeti értékelés készítését tartják szükségesnek, úgy a településrendezési eszközök módosítására készülő dokumentum alátámasztó munkarészeként környezeti értékelés készül, az illetékes államigazgatási szervek által megadott részletes hatáselemzést biztosító tartalmi követelmények alapján.**

A fejlesztés megvalósítása a környezetbe való beavatkozással történik, zöldmezős beruházásként. A fejlesztés során termőföld igénybevétele történik, ezért földvédelmi eljárás került lefolytatásra, melynek során az érintett államigazgatási szerv megadta a termőföld végleges más célú hasznosítására vonatkozó engedélyt (lásd a 2.4. fejezetet).

A tervezett aszfaltkeverőtelep az alábbiak szerint fog üzemelni a környezeti hatásokat tekintve:

- Az aszfaltkeverőtelep az aszfaltozás szezonálisából adódóan cca. április közepétől november közepéig üzemel.
- Keverési időben várható nehézgépjárműforgalmi terhelés átlagosan 50-50 nyerges gépjármű (be- és kiszállítás). A megnövekedett tehergépjárműforgalomból zaj- és porterhelés adódik.
- Az aszfaltkeverőgép környezete és a gépjárműforgalmú felületek szilárd burkolattal készülnek, melyről a felszíni csapadékvíz zárt csapadékvízgyűjtőrendszerbe kerül. A potenciális szennyeződések kiszűrésére olajleválasztó műtárgyon keresztül történik, a szűrt csapadékvíz ezután kerül szikkasztásra.
- Az aszfaltkeverő zárt anyagszárító- és keverő rendszerben üzemel, a keletkezett por elszívásra és porsilóban való tárolásra kerül.
- A keletkezett por egy része a keverékbe visszaadagolásra kerül, a porfelesleg pedig zagycsisztó berendezés révén kerül elszállításra való állapotba.
- A levegőszennyezést elszívó- és szűrőberendezés biztosítja.
- Az építési munkák megkezdése előtt humuszleszedés történik, melyről előzetes humuszmentési terv készül. Az előzetes mentési terv tartalmazza a humuszvizsgálatot és a mentendő humusz meghatározását. (A fejlesztési terület tekintetében Talajvédelmi terv készült, lásd a 2.4.1-es fejezetet.)

A tervezett zárt üzemű Benninghoven RPP 3000 Plus aszfaltkeverő maximális emissziós értékei a következők:

- porterhelés: 10 mg/légköbméter,
- CO<sub>2</sub> kibocsátás:
  - égők szénporral történő üzemeltetése esetén 29 kg/t aszfalt
  - égők földgázzal történő üzemeltetése esetén 15 kg/t aszfalt,
- hangterhelés: komponensenként 75-115 dB közötti értékkel.

A környezetvédelem kapcsán az alábbi szempontok figyelembevétele szükséges:

- A fejlesztéssel érintett terület meglévő mezőgazdasági terület (055/1 hrsz.-ú telek részterülete) szántó művelési ágú (Sz 3, Sz 4, Sz 5). A termőföld végleges más célú hasznosítása kapcsán az engedélyeket a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal ingatlanügyi hatóság megadta.
- A fejlesztési terület helyhez kötött beruházás, az M1-es gyorsforgalmi út közelében helyezkedik el, mely rövidebb nagytehergépjármű úttávot jelent, ezáltal a közlekedésből

származó negatív környezeti hatások szükséges mértékűek. A fejlesztési terület meglévő gazdasági területekhez kapcsolódik. Mezőgazdasági terület csak a legszükségesebb mértékig kerül felhasználásra.

- A telep üzemelése során a környezetvédelmi engedély előírásai és annak érvényesítése biztosítják a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait.
- A fejlesztési terület vízbázis védőterületet nem érint, azonban a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 7. §-a és a 2. számú melléklete szerint „érzékeny” besorolású terület. A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 1. melléklete alapján Kisigmánd érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik. A fejlesztési terület nem minősül vízkészletvédelmi szempontból kockázatos területnek. A HÉSZ vízvédelemre vonatkozó előírásai és az országos jogszabályok vonatkozó vízügyi előírásai egy esetleges új létesítmény építése során biztosítják a megfelelő védelmet. A csapadékvízgazdálkodásról szóló országos jogszabályok és a helyi rendelet előírásainak betartásával biztosítható az ártalommentes elvezetés.
- **A tervezett településrendezési eszköz módosítás (lásd. 6.3. fejezet) során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre**, így az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti BIA érték számítás nem szükséges.
- A fejlesztés a rendelkezésre álló információk alapján a műemlék, műemléki környezet, nyilvántartott régészeti lelőhelyeket nem érinti, ezen meglévő elemek fennmaradását nem korlátozza, nem akadályozza.
- A fejlesztéssel érintett terület táji látványát elsősorban a mezőgazdasági művelés, a szélturbinák és a szomszédos gazdasági terület határozza meg. A gazdasági célú fejlesztés a tájképben markáns megjelenésű lesz a közel 40 m magas technológiai építmény okán, de azt távlati látványban 144 m magas szélturbinák fogják közre. Azonban a területet nem érinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, sem tájképvédelmi terület övezete.
- A módosítás honvédelmi, nemzetbiztonsági, katasztrófavédelmi érdekeket nem sért.
- A fejlesztési területen természetvédelmi érintettség nem áll fenn, a terület országos adattári erdőállomány részét képező erdőterületet nem érint.

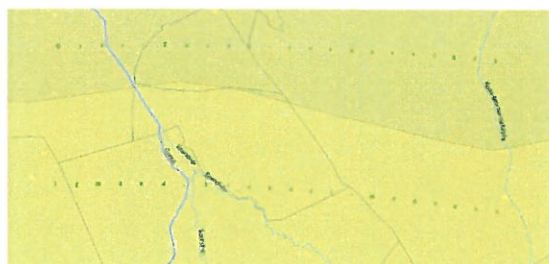
### 3.6. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Kisigmánd település közigazgatási területe 13,13 km<sup>2</sup>.

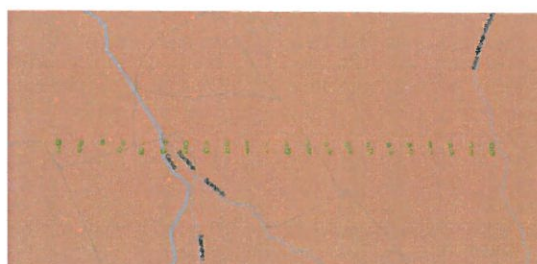
Kisigmánd a Kisalföld nagytájban, a Komárom-Esztergomi-síkság középtájban helyezkedik el. Az Igmánd-Kisbéri medence kistájban fekszik a település, közvetlen a Győr-Tatai-teraszvidék déli határán.

A tervezéssel érintett terület az Igmánd-Kisbéri medencéhez tartozik.

Földrajzi tájbeosztás



Vegetációs tájbeosztás



[http://gis.teir.hu/teirgis\\_termeszeti\\_kornyezet/](http://gis.teir.hu/teirgis_termeszeti_kornyezet/)

Növényföldrajzilag a Pannonicum flóratartományban, az Eupannonicum flórávidékben, az Arrabonicum flórajárásban található. A tervezéssel érintett terület a Győr-Tatai-teraszvidék és Igmándi-Kisbéri-sík vegetációtájhoz tartozik.

Kisigmánd belterülete a déli közigazgatási határ mellett található. Lakóterületei – a belterület jelentős részét kitevő övezet – kizárólag a FL jelű falusias lakóterület építési övezetbe tartoznak. A HÉSZ az OTÉK-nál szigorúbb a zöldfelületi minimumot tekintve: a telkek területének min. 50%-át zöldfelületként kell kialakítani. Így a belterület nagyarányú zöldfelületi ellátottsága a falusias lakóterületeken biztosított. A település közhasználatú belterületi zöldfelületei a beépítésre nem szánt Z jelű zöldterület és Ev jelű védelmi rendeltetési erdő övezetben, valamint különleges beépítésre szánt T jelű temető, SP jelű sportpálya övezetben található, melyek mind a település főutcájától északra, szórványosan helyezkednek el.

Kisigmánd zöldfelületeinek legnagyobb része külterületen, jellemzően beépítésre nem szánt M jelű mezőgazdasági rendeltetésű terület övezetekben található, kisebb része pedig E jelű erdőterület övezetekben. Fontos megjegyezni, hogy a mezőgazdasági területek egy része, a település nyugati határán M-1 jelű védendő tájhasználatú övezetbe tartozik, ami tájképi, természetvédelmi szempontból védendő mezőgazdasági területeket jelöl. Ezek a területek az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területébe esnek, a Concó-patak környezetében.

A fejlesztéssel érintett terület meglévő mezőgazdasági terület (055/1 hrsz.-ú telek részterülete) szántó művelési ágú terület (Sz 3, Sz 4, Sz 5), táji látványát főként a mezőgazdasági művelés és a szélturbinák határozzák meg. Kisigmánd külterületén fekvő szántó 3-as (24,30 Ak/ha) minőségi osztályú terület átlagosnál jobb minőségű, a szántó 5-ös (13,20 Ak/ha) minőségi osztályú szántóterület az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldnek minősül.<sup>2</sup>

44

A 055/1 hrsz.-ú telek fejlesztési területének északi részén elvadult cserjesáv és főként fehér akácból (*Robinia pseudoacacia*) álló kis méretű facsoport található.

Az aszfaltkeverőtelep zöldmezős beruházásként valósul meg.

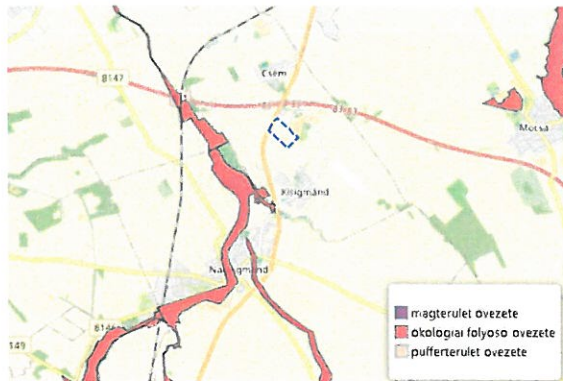
A fejlesztési területen természetvédelmi érintettség nem áll fenn, a terület országos adattári erdőállomány részét képező erdőterületet nem érint.

A telkek területének felszínborítása és művelési ág besorolása a légifotón látható területhasználattal közel megegyezik.

### 3.6.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMEK ÉRINTETTSÉGE

Kisigmánd település a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának működési területébe tartozik. A település táji-természeti értékeit tekintve a település közigazgatásának nyugati határa érintett az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójával, mely a Concó-patak mentén került kijelölésre. A Concó-patak a Bakonyban ered, északi irányba haladva Ácsnál éri el a Dunát. A 498 km<sup>2</sup>-es vízgyűjtőt feltáró fő vízfolyás teljes hossza 49,0 km.

<sup>2</sup> Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal ingatlanügyi hatóságának határozata az M1 Útépítő Kft. végleges más célú hasznosítás iránti kérelme szerint



ökológiai folyosó övezete Kisigmánd településen  
(termeszetvedelem.hu)

Kisigmándon ex lege védett természeti érték és Natura 2000 terület nem található, ökológiai hálózat magterületével nem érintett.

A fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek mezőgazdasági hasznosítású terület, azt az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója nem érinti.

### 3.6.2. ORSZÁGOS ADATTÁRI ERDŐTERÜLETI ÉRINTETTSÉG



a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek és Kisigmánd területén található erdőrészek (Magyarország Erdészeti Webtérképe)

Az Országos Erdőállomány Adattár (erdészeti hatóság által vezetett) nyilvántartása szerint Kisigmánd települést országos adattári erdők területe érinti. Az erdőterületek főként a település közigazgatási területének északi és dél-keleti külterületi részén található, egy pedig a belterület északi részén.

A fejlesztési területet nem érintik olyan erdőterületek, melyek részei az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületeknek.



a fejlesztéssel érintett terület a 055/1 hrsz.-ú telken belül és a környezetében található erdőrészletek  
(Magyarország Erdészeti Webtérképe)

### 3.6.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEG FENNTARTÁSÁNAK KÖVETELMÉNYE

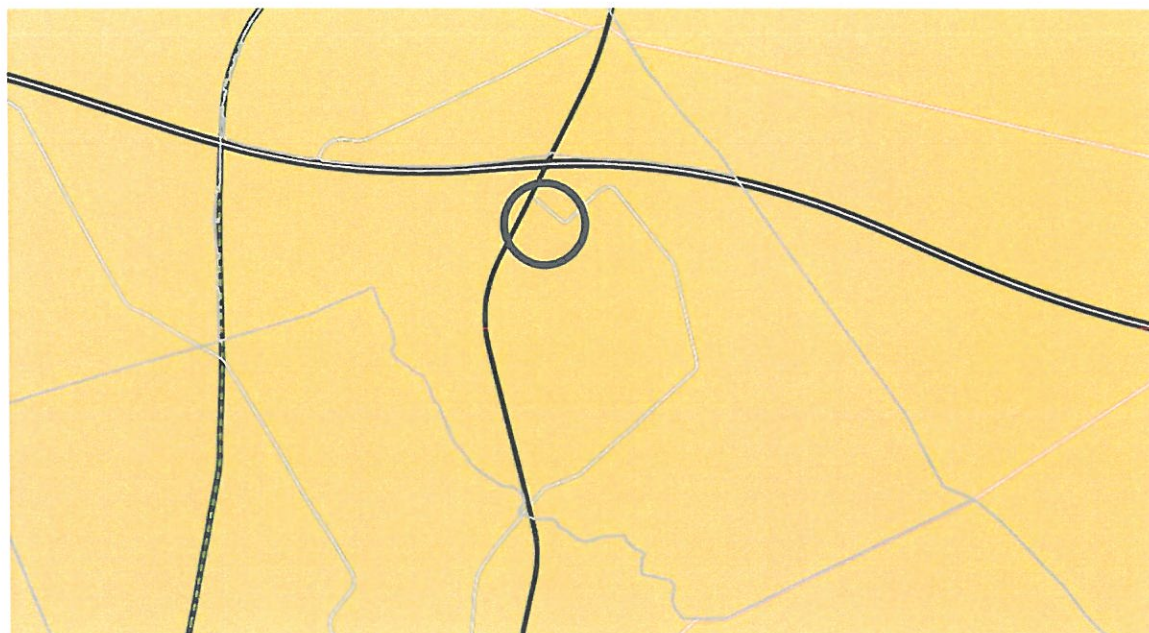
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8.§ (2) bekezdés b) alpontja szerint, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges a biológiai aktivitásérték egyenleg biztosítása:

*„... újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke (a továbbiakban: BIA érték) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.*

A rendezéssel érintett területen belül, a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítása során területelhasználás váltás szükséges, mely során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem történik, ugyanis a tervezett beruházás kapcsán, az érintett terület beépítettsége 10% alatt marad. Ezt figyelembe véve a BIA érték egyenleg fenntartásának követelményét nem szükséges igazolni.

### 3.6.4. MAJORSÁGI TÁJ ÖVEZETE ÉRINTETTSÉGE

Kisigmánd település majorsági táj övezete egyedileg meghatározott sajátos vármegyei övezettel érintett, mely övezetbe a fejlesztési terület is beletartozik.



Majorsági táj övezete (KEMTrT. 11. §)

A fejlesztéssel érintett területen major nem található, a beruházás során gazdasági fejlesztés történik az „M1-es autópálya 2 x 3 sávra bővítése Győr és Budapest között, az autópálya 2 x 3 forgalmi sávra való szélesítésével, az Mo. és M19. csomópontok között” c. projekt megvalósulását segíti elő.

47

### 3.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM ÉS RÉGÉSZET

#### 3.7.1. HELYZETÉRTÉKELÉS (VIZSGÁLAT)

A fejlesztési területet nem érinti világörökségi, vagy világörökségi várományos helyszín és terület. A fejlesztéssel érintett telken műemlék, illetve általános műemléki védelem alatt álló elem nem található. A település helyi védett értékeit és védett területét a településkép védelméről szóló 3/2019. (II.15.) önkormányzati rendelet (TKR) 1. melléklete határozza meg, a védelem alatt álló épületeit és építményeit a TKR 1. számú melléklete tartalmazza. Ezen elemek a fejlesztéssel érintett telket nem érintik.

A Településkép Arculati Kézikönyv (TAK) említést tesz Újpusztán a Komáromi Agrár Rt. szarvasmarha-tehenészeti telep központi épületéről, mely a XIX. században épült Ghyczy-kastély épülete. Azonban sem a TAK, sem a TKR nem tesz említést ezen épület védettségével kapcsolatban. A műemlékem.hu portál Kisigmánd területén egyedül a Fő utca 29. szám alatt található református templomot rögzíti, amely műemléki védettséggel rendelkezik.

Kisigmánd közigazgatási területén található régészeti lelőhelyeket a hatályos településszerkezeti terv külterületi tervlapja rögzíti, mely alapján a település területén 4 db régészeti lelőhely található. A beruházás célterületét ezen lelőhelyek nem érintik.

Örökségvédelem szempontjából a fentieknél frissebb információk a műemlékek és régészeti lelőhelyek tekintetében nem állnak rendelkezésre, államigazgatási adatszolgáltatás ebben a tekintetben is a településrendezési eszközök módosítása során áll majd rendelkezésre.

A fentiek alapján a fejlesztéssel összefüggésben a településrendezés során az Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítése szakmai szempontok alapján nem indokolt, azonban ennek eldöntésére kizárólag az érintett államigazgatási szervnek van felhatalmazása. Az Örökségvédelmi Hatástanulmány készítésének szükségessége legkorábban a településrendezési eszköz módostással összefüggésben, a településrendezési egyeztetési eljárás környezeti vizsgálati szakaszában, az érintett államigazgatási szervek véleményei alapján kerül megállapításra.

#### 4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

A hatályos településfejlesztési koncepció nem áll rendelkezésre, adatszolgáltatásként az Önkormányzat nem adta át, így annak vizsgálatára a tanulmányterv nem terjed ki.

##### 4.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

Kisigmánd Község hatályos településrendezési eszközei közül a Településszerkezeti tervet 2006-ban, míg a Helyi Építési Szabályzatot 2002-ben fogadta el. Az elfogadott településrendezési eszközök hatálybelépése óta a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat is többször módosult. Az eltelt időszakban a magasabb szintű jogszabályok (építésügyi, terület- és településrendezési jogszabályi környezet) tekintetében jelentős változások történtek, melyek kapcsán javasolt a közeljövőben a településrendezési eszközök felülvizsgálata.

A jelenleg hatályos dokumentumok a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatálybalépését megelőzően kerültek elfogadásra:

- Kisigmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 37/2006. (IX. 22.) Kt. határozattal fogadta el Kisigmánd Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT).
- Kisigmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 7/2002. (X. 14.) számú rendelettel hagyta jóvá Kisigmánd Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ).

49

##### 4.1.1. KISIGMÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

A településszerkezeti terv a 055/1 hrsz.-ú fejlesztéssel érintett területet **Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban határozza meg.**

A Szerkezeti tervlap alapján a fejlesztési terület nyugati határán halad a 080/12 hrsz.-ú 13. sz. főút és annak 100 méter széles védőtávolsága, mely útról leágazó 81136 sz. országos mellékút és annak 50 méter széles védőtávolsága határolja a 055/1 hrsz.-ú telek részterületét északi irányból. Mindkét közlekedéshálózati elem területe KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználásban van, az utak védőtávolsága a fejlesztési területet érinti.

A TSZT-6 rajzszámú tervlap az M1-es autópálya és a 13. sz. főút csomópontjának közlekedési hálózatát pontosítja és annak közúti közlekedési területén belül további távlati csomóponti ágakat jelöl.

A 13. sz. főút és a fejlesztési terület között található egy kisebb háromszög alakú terület, melynek (080/4) hrsz.-ú telke kivett közút és a 13. sz. főút területéhez tartozva szintén KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználásban van. A háromszög alakú terület másik telke, a 079/4 hrsz.-ú fásított terület művelési ágú telek Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban van.

A beruházás helyszínét északról, a KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználás mellett, Gm jelű mezőgazdasági jellegű gazdasági terület határolja. A fejlesztési területtől keletre és délre Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználású területek találhatók, a fejlesztési területet

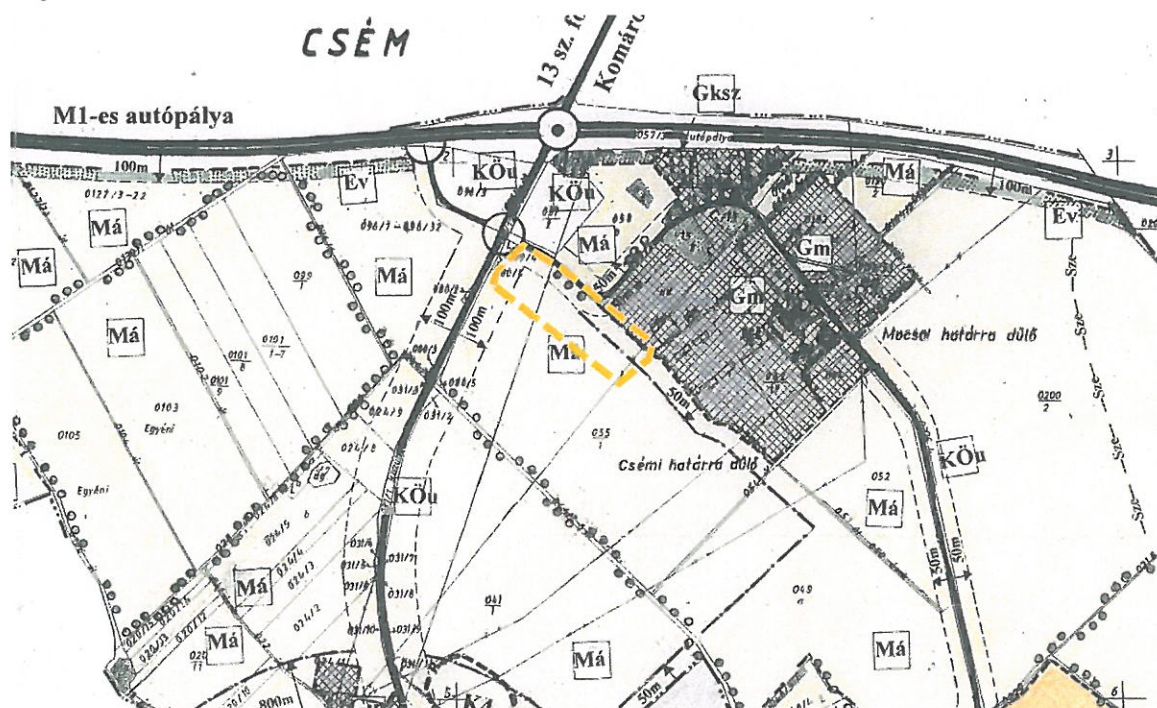


határoló 044/1 és 054 hrsz.-ú KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználású külterületi kiszolgáló utak túloldalán.

A T-2m rajzszámú „Módosított településszerkezeti terv (külterület)” elnevezésű tervlap a fejlesztési területen jelöli a 20kV-os villamosenergia hálózat légvezetékét, azonban a jelmagyarázatban a közműhálózati elemek nem szerepelnek. A 32/2020 (X. 8.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott TSZT-6 rajzszámú tervlapján ezen közműhálózati elem már nem került szerepeltetésre.

A tervlap a fejlesztési terület északi határán, a 81136 sz. közúttal párhuzamosan, valamint a 044/1 hrsz.-ú kivett úttal párhuzamosan fasorok telepítését jelöli.

A fejlesztési területet további szerkezeti elem nem érinti.

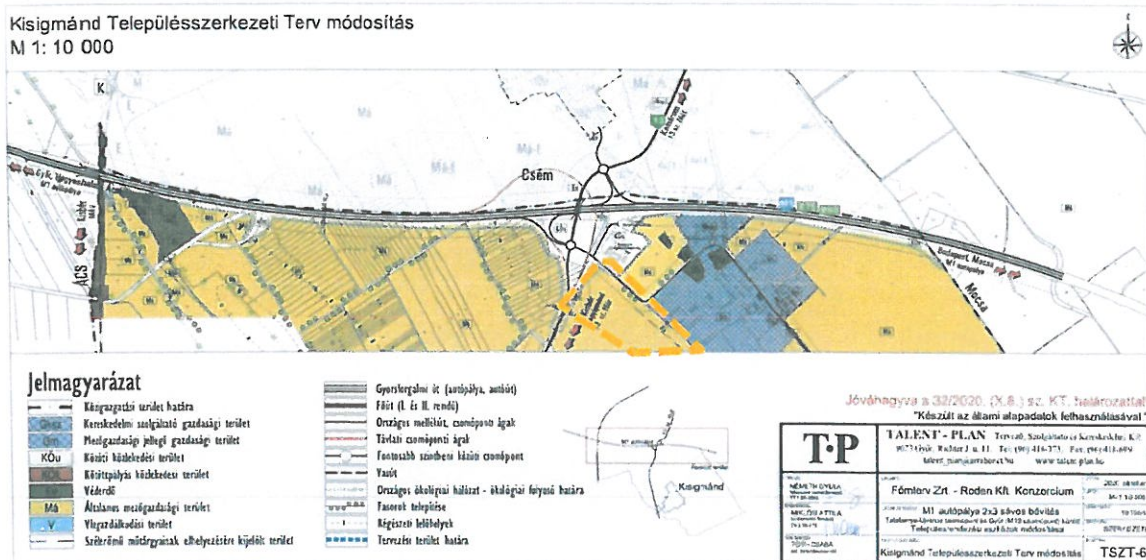


JELMAGYARÁZAT  
meglévő tervezett

	Igazgatási terület határa	
	Belterületi határ	
	Mezőgazdasági jellegű gazdasági terület	
	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	
	Egyéb ipari gazdasági terület	övezet módosítás
	Általános mezőgazdasági terület	
	Kertművelésű mezőgazdasági terület	övezet módosítás
	Különleges hulladékkezelő terület	övezet módosítás
	Különleges sport terület	
	Szélerőmű műtárgyainak elhelyezése terület lezabályozása védőtávolságokkal	

	Autópálya
	Gyorsforgalmi út
	Országos mellékút
	Fontosabb szintbeni közúti csomópont
	Fontosabb külszintű közl. csomópont
	Vasút Kötöttpályás közlekedési terület
	Védődő
	Védőterület, védőtávolság
	Természetvédelmi terület határa
	Fasorok telepítése
	Vízgazdálkodási terület
	Szélerőzőknak kitétt terület
	Régészeti lelőhelyek (K1, K2, K3, K4)

37/2006. (IX. 22.) Kt. határozattal elfogadott szerkezeti tervlap kivágata a fejlesztéssel érintett terület megjelenítésével



32/2020. (X. 8.) sz. Kt. határozattal elfogadott szerkezeti tervlap kivágata  
a fejlesztéssel érintett terület megjelenítésével

A gazdasági beruházás megvalósíthatósága érdekében a hatályos Településszerkezeti Terv módosítása szükséges.

A szerkezeti terv leírás nem áll rendelkezésre, az Önkormányzat adatszolgáltatásként nem adta át. A településrendezési eszközök kidolgozása során a szerkezeti terv leírást is módosítani szükséges, legalább az alábbiakkal:

- az új területfelhasználási egység bevezetése,
- a települési- és térségi területi mérleg módosítása,
- a területrendezési követelményeknek való megfelelés igazolása.

#### 4.1.2. KISIGMÁND KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

A Helyi Építési Szabályzat a 055/1 hrsz.-ú fejlesztéssel érintett területet M-3 jelű üzemi méretű gazdálkodás (mezőgazdasági terület) övezetben határozza meg.

A fejlesztési terület nyugati határán halad a 080/12 helyrajzszámú 13. sz. főút jelölve annak 100 méter széles védőtávolsága, mely a fejlesztési területet is érinti. A 13. sz. főútról leágazó 81136 sz. országos mellékút és határolja a 055/1 hrsz.-ú telek részterületét északi irányból és a területet érinti az út 50 méteres védőtávolsága. Mindkét közlekedéshálózati elem területe KÖu jelű közúti közlekedési terület övezetben van.

Az SZT-6 rajzszámú tervlap az M1-es autópálya és a 13. sz. főút csomópontjának közúti közlekedési területét pontosítja és azon belül zöldfelületeket, továbbá távlati csomóponti ágakat jelöl.

A 13. sz. főút és a fejlesztési terület között található egy kisebb háromszög alakú terület, melynek (080/4) hrsz.-ú telke kivett közút és a 13. sz. főút területéhez tartozva szintén KÖu jelű közúti közlekedési terület övezetben van. A háromszög alakú terület másik telke, a 079/4 hrsz.-ú fásított terület művelési águ telek Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben van.

A fejlesztési területtől északra, észak-keletre KÖu-AMR jelű közúti közlekedési terület - autópálya mérnökség-rendőrség, E-g jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetek és G-M jelű mezőgazdasági üzemi terület gazdasági terület építési övezet található.

A telek déli és délnyugati határa a 044/1 és 054 hrsz.-ú KÖu jelű közúti közlekedési terület övezetben lévő külterületi kiszolgáló utak, melyek túloldalán M-3 jelű üzemi méretű gazdálkodás (mezőgazdasági terület) övezet és M-4 jelű hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet található. Az M-4 jelű övezeten belül „szélerőmű telepítésére alkalmas (vizsgált) terület”-et jelöl a tervlap.

A Külterületi szabályozási terv című tervlap a fejlesztési területen jelöli a 20kV-os villamosenergia hálózat légvezetékét, azonban a jelmagyarázatban a közműhálózati elemek nem szerepelnek. A 7/2020 (X. 12.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott SZT-6 rajzszámú tervlapján ezen közműhálózati elem már nem került szerepeltetésre.

A fejlesztéssel érintett területet további védelmi és korlátozó elem, valamint szabályozási nem érinti.

**A HÉSZ releváns tartalma a terület övezeti besorolásának tekintetében (a módosításokat itt figyelembe vettük és összeszerkesztett állapotot mutatunk be):**

**„11. § Közlekedési területek és létesítmények**

(1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási tervlap tartalmazza.

(2)

(3)

(4) A meglévő utak szabályozási szélessége a szabályozási tervlapon jelölt kisebb korrekcióktól eltekintve a kialakult marad.

(5) A tervezett lakóutcákat minimálisan 12 méteres szabályozási szélességgel kell kialakítani.

(6) Az önálló gyalogutak szabályozási szélessége minimum 3 méter.

(7)

(8)

(9) Az Autópálya mérnökség-rendőrség övezetben (KÖu-AMR) kizárólag igazgatási épületek, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.

(10) A (9) bekezdés szerinti épületek a kialakult telken legfeljebb 35 % beépítettséggel és legalább 30 % zöldfelülettel helyezhetők el. Az épületek építménynagassága legfeljebb 9,0 m lehet.”

(...)

**13. § Mezőgazdasági rendeltetésű terület (M)**

(1) A külterületi szabályozási terven mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek, ill. övezetek más területfelhasználási egységbe, ill. övezetbe csak a Településszerkezeti terv és a Külterületi szabályozási terv módosításával sorolhatók át.

(2) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében a mezőgazdasági rendeltetésű terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:

a) M-1: védendő tájhasználatú övezet,

b) M-2: kiskert övezet

c) M-3: üzemi méretű gazdálkodás övezete,

d) M-4: hagyományos árutermelő övezet.

(3) Tanyák lakóépületet is magában foglaló egyéni gazdaságok a hagyományos árutermelő övezetben (M-4) létesíthetők.

(4) A gazdasági épületek egy max. 20 m<sup>2</sup>-es ideiglenes tartózkodásra alkalmas részt is magukba foglalhatnak.

(5) Az egyes mezőgazdasági övezetekben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillő építészeti kialakítással, magastetővel, 35°-45° tetőhajlásszöggel létesíthető.

(6) Az egyes építmények kizárólag az OTÉK 36.§-ában előírt távolságok betartásával helyezhetők el.

(7) Mezőgazdasági területeken az épületek, építmények elhelyezésekor a közlekedési területekre és a vízgazdálkodási területekre vonatkozó előírásokat is figyelembe kell venni.

(8) A jelentősebb külterületi feltároló utak mentén fasorok telepítése javasolt, ill. a hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell.

(9) Mezőgazdasági területeken gazdálkodás a következő környezeti feltételek biztosítása mellett történhet:

a) A mezőgazdasági övezetek területén kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyek légszennyező anyagkibocsátása az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértéket nem haladja meg.

b)

c) Az építési övezetben nem engedélyezhető védelmi övezetet igénylő tevékenység.

d)

e) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz, szénhidrogén, stb. záró) aljazaton végezhető.

f)

g)

i)

j)

k) Szilárd és folyékony hulladékok csak a talajvédelmi hatóság engedélyével kijelölt területeken helyezhetők el.

l) Amennyiben a mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során a 16/2001. (VII. 18.) sz. KöM rendelet szerinti veszélyes hulladék keletkezik, azt a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőségen be kell jelenteni. A veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtaként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

m) Állatok tartása az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.

n) Robbanás és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.

o)

(...)

## 20. § Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai

(1)

(2) Az egyes létesítmények elhelyezésére kialakítandó területek méreteit és minimális közművesítettségét az OTÉK előírásainak, a szabályozási tervnek, valamint a jelen rendeletnek megfelelően kell megállapítani.

(3)

(4)

(5) Határidő nélkül, visszavonásig az építés a következő területeken nem megengedett:

a) a közlekedési területek szabályozási terveken jelölt építési területén és védőtávolságán belül,

b) a közműlétesítmények és vezetékek biztonsági övezetén belül e rendelet előírásai szerint.

## 21. § Közműellátás, közműlétesítmények

(1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2) Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.

(3) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

(4) Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét figyelembe kell venni. A később megvalósuló közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet kell szabadon hagyni.

(5)

a) a beépített, illetve beépítésre szánt területeken, valamint a belterület beépítésre nem szánt részein is a teljes körű közműellátás rendelkezésre áll (a teljes körű közműellátás keretében biztosítani kell a vezetékes ivóvíz és tűzvíz ellátást, a villamosenergia ellátást, a szennyvíz közcsatornával történő elvezetését (a szennyvíz közcsatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg közműpótlóként a szigorúan ellenőrzött zárt szennyvízgyűjtő medence használata is elfogadható), a felszíni vízrendezés megoldását);

(6) A vízbázisokra, vízmű kutakra és egyéb forrásokra, kutakra megállapított hidrogeológiai védőidomot az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell

(7)

(8) Bármely építési övezetben és övezetben létesített gazdasági célú létesítményből kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel legalább a szennyezettség megengedett mértékéig - elő kell tisztítani.

(9)

(10) A kisebb vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken az árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partéleitől 10 m szélességű sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.

(11)

(12) A csapadékvíz elvezetésére.

a) A már beépített területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható. Ezeken a területeken a szilárd burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.

b) Az új beépítésre szánt területeken is zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni.

c) A beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni és ezt folyamatosan fenn kell tartani.

(13) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(14) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(15) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló-felületekről és a gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephezagos burkolattal parkoló létesítése tilos.

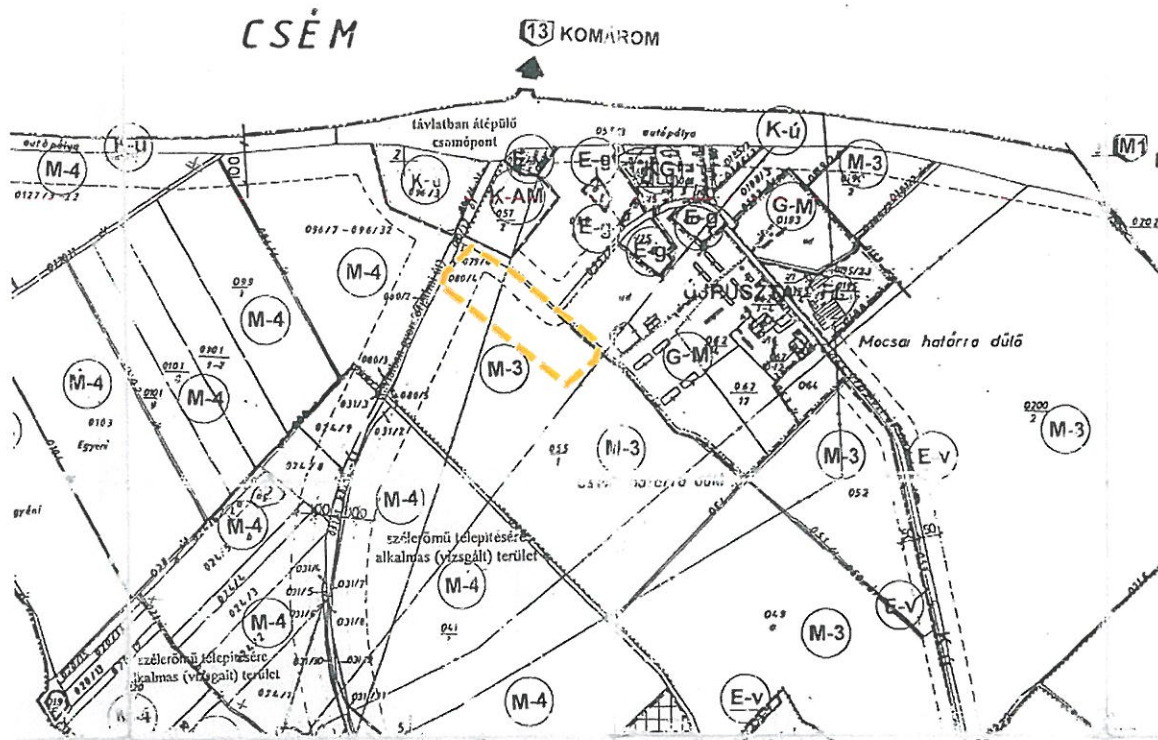
(16) Új közművezeteket létesíteni vagy közmű rekonstrukció során (hálózatépítéssel járó karbantartás esetén is) közművezeteket építeni csak föld alatti elhelyezéssel szabad, kivéve a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban, a szilárd útburkolat kiépítéséig föld feletti elhelyezéssel kivitelezhető a villamosenergia ellátás hálózata és a távközlés hálózata. Ezekben a helyeken területgazdálkodási okokból, valamint az utcafásítás és utcabútorozás lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a hírközlési szabványokat közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők. A szilárd burkolat kiépítésekor a föld feletti vezetékek föld alá történő kiváltását meg kell oldani.

(17) Gáznyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.

(18)

(19)

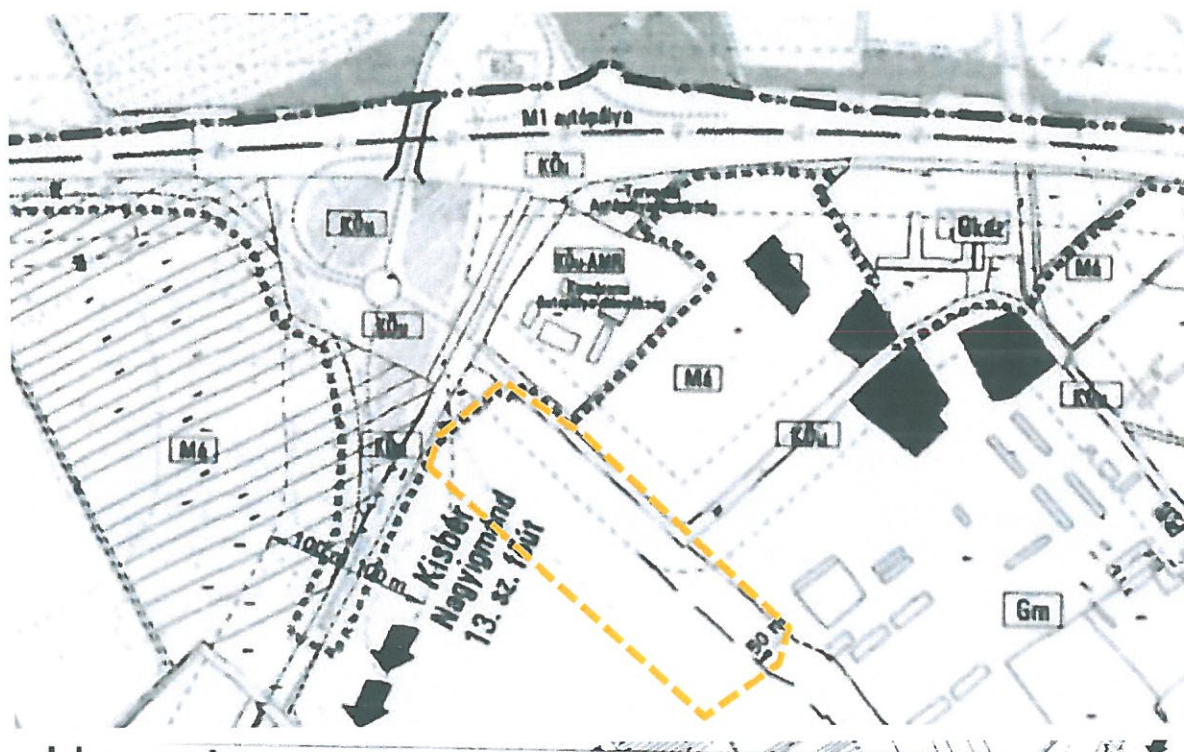
(20) Az országos mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozást be kell tartani."



	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÖVEZETI HATÁRA
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
	KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLET
	BELTERÜLET BŐVÍTÉSI TERÜLET
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
	LAKÓTERÜLET
	GAZDASÁGI TERÜLET
	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZD. TERÜLET
	MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
	BŐVÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
	VÉDENDŐ TÁJHASZNÁLATÚ ÖVEZET
	KISKERT ÖVEZET
	ÜZEMI MÉRETŰ GAZDÁLKODÁS ÖVEZETE
	HAGYOMÁNYOS ÁRJETERMELŐ MG-I ÖVEZET

	ERDŐTERÜLET
	GAZDASÁGI RENDELTESETŰ ERDŐTERÜLET
	VÉDŐ RENDELTESETŰ ERDŐTERÜLET
	KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET
	ORSZÁGOS KÖZÚT
	VASÚTTERÜLET
	AUTÓPÁLYA MÉRNOKSÉG
	ELEKTROMOS ALÁLLOMÁS
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, KÖRNYEZETALAKÍTÁS
	TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	TÁJÉRTÉK
	REKULTIVÁLANDÓ TERÜLET
	VÉDŐTÁJOLTSÁG

hatályos külterületi szabályozási tervlap kivágata  
a fejlesztési terület megjelenítésével



### Jelmagyarázat

	Közigazgatási terület határa		Utak tengelyvonala
	Gksz Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület		Távlati csomóponti ág
	Gm Mezőgazdasági jellegű gazdasági terület		Vasút
	KÖu Közúti közlekedési terület		Szabályozási vonal
	KÖu-AMR Közúti közlekedési terület - Autópálya memőkség-rendőrség		Övezethatár
	KÖk Kötőpályás közlekedési terület		Védőterület, védőtávolság
	Véderő		Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
	Má Általános mezőgazdasági terület		Régészeti lelőhelyek
	V Vizgazdálkodási terület		Zajárnyékoló fal
	Szélerőmű műtárgyainak elhelyezésére kijelölt terület		Híd, felüljáró
			Közút területén belüli zöldfelület
			Tervezési terület határa

*Kisigmánd szabályozási terv módosítása, 2020 (Szabályozási terv SZT 6) kivágata a fejlesztési terület megjelenítésével*

## 4.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK MEGÁLLAPÍTÁSAI

### 4.2.1. KISIGMÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

Kisigmánd Község Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) 2017-ben készült el. A TAK a település közigazgatási területét a területekre jellemző településkarakter, településkép és arculati jellemzők alapján több településképi szempontból meghatározó területbe sorolja. A fejlesztéssel érintett terület külterületen, a „Mezőgazdasági karakterű (nem beépíthető) területek” elnevezésű településképi szempontból meghatározó területben határozza meg.

A „Mezőgazdasági karakterű (nem beépíthető) területek” jellemzően szántó- vagy gyepterületek. A fejlesztéssel érintett terület mezőgazdasági hasznosítású. A TAK „4.4. Mezőgazdasági (nem beépíthető) karakter” című fejezete szerint:

*„Kisigmánd közigazgatási területének jelentős része mezőgazdasági művelésű táj: szántó vagy gyepterület. A tájhasználat igen változatos és érzékeny a beavatkozásokra, ezért a fejlesztéseket megelőzően tájképi hatástanulmányt kell készíteni.”*

#### 4.2.2. KISIGMÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELETE

Kisigmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 3/2019 (II. 15.) fogadta el a településkép védelméről szóló rendeletet (a továbbiakban TKR). A hatályos rendelet egyes rendelkezéseit Kisigmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2/2024. (III. 8.) rendelettel hatályon kívül helyezte.

A TKR térképi mellékletet nem tartalmaz.

Az alábbiakban a TKR releváns előírásai olvashatók a rendezéssel érintett terület vonatkozásában. A módosító rendelet fekete áthúzással kerül bemutatásra (a módosításokat itt figyelembe vettük és összeszerkesztett állapotot mutatunk be):

##### **„Növényzet**

9. § (1) Az új és a meglévő utcák fasorait, illetve azok pótlását a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fajok (pl. nyárok) kivételével előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokat. Az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, nem invazív, őshonos növényekkel történhet.

(2) A szomszéd telkének határától - figyelemmel az adott faj, fajta tulajdonságaira, növekedési jellemzőire, szakszerű kezelésére

a) a 2 méter magasságig nevelt cserjét, illetve sövényt legalább 1 méterre;

b) a 3 méter magasságig nevelt cserjét, illetve sövényt legalább 1,5 méterre;

c) fát a növekedési jellemzőitől függően

ca) alacsony termetű, gyenge növekedésű, legfeljebb 6 m magasságig nevelt fák esetében legalább 2 m-re –

cb) közepes termetű, legfeljebb 12 m magasságig nevelt fák esetében legalább 3 m-re;

cc) magas termetű terebélyes fák (pl.: diófa) esetében legalább 6 méterre kell ültetni.

d) a 3 méternél magasabbra nevelt sövényt a szomszéd telkének határától 1,5 méter és 3 méter között csak a szomszédos ingatlan tulajdonosai írásbeli hozzájárulásával lehet telepíteni.

e) Magánterületen javasolt az alábbi ültetési távolságokat kell betartani:

ea) 1,5 méternél alacsonyabb sövény, bokor az épülettől 2,0 méterre ültethető;

eb) 1,5 méternél magasabb sövény, bokor és 4,0 méternél alacsonyabb fa épülettől 3,0 méterre ültethető;

ec) egyéb fa (diófa és magasra növő, terebélyes fák kivételével) épülettől 4,0 méterre ültethető;

ed) diófa épülettől 7,0 méterre ültethető.

(3) A szomszéd telek kerítése vagy a telekhatáron lévő épület fala csak a szomszédos ingatlan tulajdonosainak – az esetleges feltételeket is tartalmazó – írásbeli hozzájárulásával futtatható be kúszónövénnyel.



(4) A kerítés nélküli telekhatárra kerítésként funkcionáló sövényt ültetni csak a szomszédos ingatlan tulajdonosainak írásbeli hozzájárulásával lehet. Az ilyen sövényt az érintett telkek tulajdonosai vagy használói közösen kötelesek gondozni, illetve úgy metszeni, hogy annak magassága a 2,5 métert ne haladja meg.

(5) Azt a tulajdonost, az ingatlannal rendelkezni jogosultat, aki az előírásokat nem tartja be – kérelemre indult eljárásban –, a polgármester a fás szárú növény karbantartására, visszanyírására, gondozására kötelezi.

(6) Gazdasági területen szabadtéri parkoló kertészeti kialakításánál minimálisan 4 parkolóállásonként 1 db nagy lombkoronájú fa telepítése kötelező.

(7) A mezőgazdasági területen kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek, építmények építhetők. A lakóépületek építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.

(...)

### 6. Reklámokra, cégérekre vonatkozó előírások

11. § (1)

(2)

(3) Cégerek, cégtáblák és cégfeliratok

a) csak homlokzati felületen vagy arra merőlegesen helyezhetők el, az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival összhangban;

b) kiterjedésük egyenként nem haladhatja meg az 1,0 m<sup>2</sup>-t, és összességében nem lehet nagyobb, mint a homlokzat 5%-a;

c) épületek homlokzatain épületdíszítő tagozatot nem takarhatnak;

d) vállalkozásonként az épület utcai homlokzatán 1 db cégér, cégtábla, cégfelirat és címtábla helyezhető el.

(4) Az épületek homlokzatfelületein csak áttört és vonalszerű fényfelirat helyezhető el. Kápráztatást, vakítást, zavaró fényhatást okozó világítást, valamint LED futófényt elhelyezni nem lehet. Az önálló világító betűkkel megvalósuló cégér kialakításánál a kábeleket a falon belül, vagy takartan kell vezetni.

(5) Az épülethomlokzat részét képező kirakatportálok, nyílászárók üvegezésére kívülről, vagy belülről elhelyezett fóliadekoráció mérete nem haladhatja meg az adott portálfelület méretének 20%-át.

(6) Cégér, cégtábla, házszám, postaláda csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon és igényes kivitelben helyezhető el. A közterületen önállóan elhelyezett utcanév táblákat, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell elhelyezni.

(7) Tilos az épület homlokzatát árubemutató céljából igénybe venni vagy annak 4 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületét eltakarni. A homlokzat takarásának minősül a kinyitható ajtószárnyakon, ablakszárnyakon, azokra szerelt rácson történő árubemutató is.

### 7. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó előírások

12. § (1) Kisigmánd község teljes közigazgatási területén a közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni, minden esetben kötelező a településképi véleményezés.

(2) Településképi szempontból új nagy-, közép-, kismagfeszültségű, valamint közvilágítási-, villamosenergia-ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni

a) burkolt utakkal rendelkező területeken, új beépítésre szánt területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor földkábeles elhelyezéssel;

b) burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat;

c) meglévő és indokolt esetben az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Településképi szempontból a távközlési hálózat létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni, ahol a föld feletti vezetés egyelőre fennmarad az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

(4) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges magassági korlátozás betartandó, valamint a közszolgálati táv- és hírközlési antennák telepítésének feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra sor kerüljön, valamint kötelező településképi konzultáció megtörténjen.

(5) A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek a mezőgazdasági besorolású területek.”

## 5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKSEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### 5.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKSEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

Kisigmánd község településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán figyelembe kell venni a magasabb szintű területrendezési jogszabályokat, így vizsgálni szükséges az országos és a megyei területrendezési terveket, hogy a tervezett fejlesztés, beruházás megvalósíthatósága érdekében eszközölt rendezési tervi módosítás ezen hatályban lévő magasabb szintű jogszabályokkal ne legyen ellentétes.

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2019. január 2-án lépett hatályba. A törvény rendelkezéseit alkalmazni kell a megyei területrendezési terv, a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök és a településképi rendelet készítése és elfogadása során.

A törvény második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT), melyet figyelembe kell venni Kisigmánd vonatkozásában.

Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlése 6/2020. (VI.25.) önkormányzati rendelettel (KEMTrT) fogadta el Komárom-Esztergom megye területrendezési tervét, melynek szintén meg kell felelni a településrendezési eszközök módosítása során.

#### 5.1.1. ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTRT)

Az Ország Szerkezeti terve meghatározza az országos területfelhasználás rendszerét, a települések térbeli rendjét, az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendjét, és ezek összefüggéseit.

Az OTrT Szerkezeti tervlapja szerint Kisigmánd község területét mind a négy országos területfelhasználási kategória érinti, melyek a következők:

- Erdőgazdálkodási térség,
- Mezőgazdasági térség,
- Vízgazdálkodási térség,
- Települési térség.

A települést az alábbi országos szintű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei érintik:

- M1 gyorsforgalmi út (meglévő), E75: Budapest - Győr – Hegyeshalom – Ausztria,
- 13. sz. főút (meglévő): Szlovákia – Komárom – Kisbér (81. sz. főút),
- 5. számú országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő): Székesfehérvár – Komárom (Rendező).



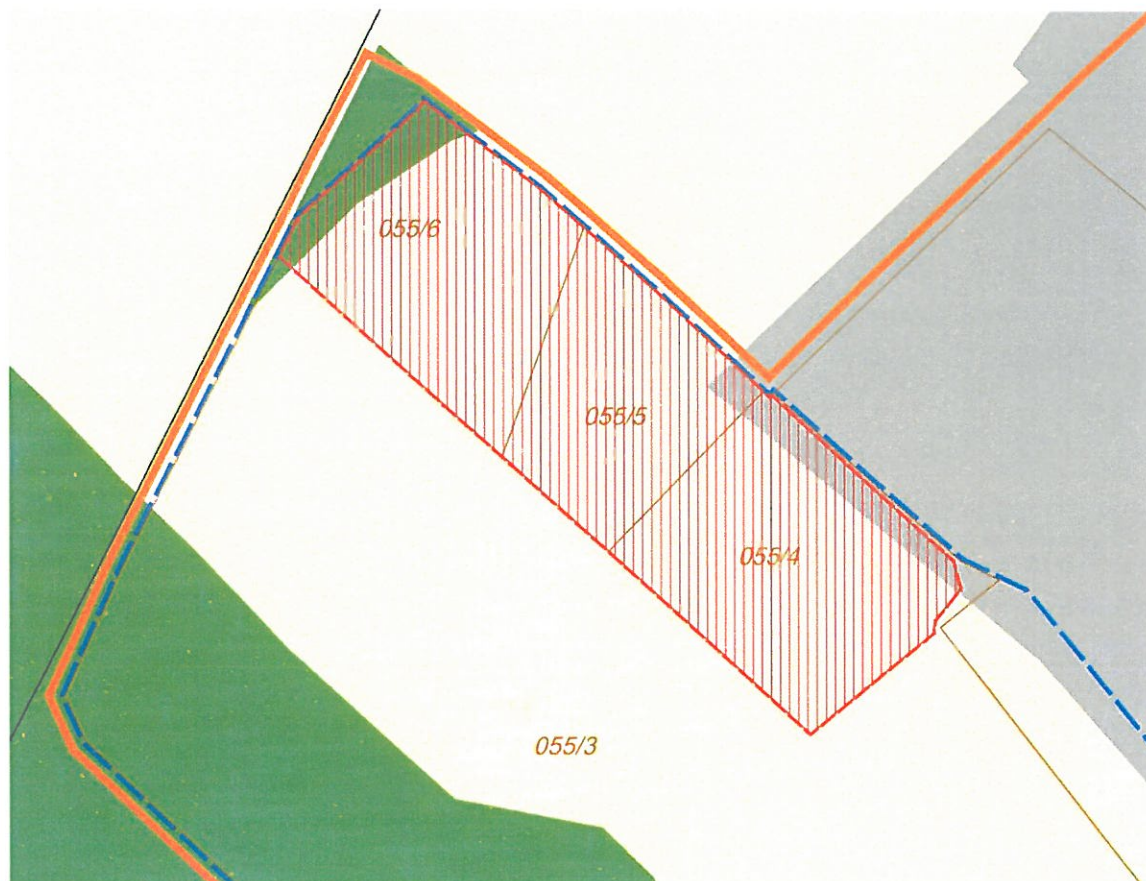
A fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és települési térség országos területfelhasználási kategórián belül helyezkedik el.

A rendezéssel érintett területtől nyugatra halad a 13. sz. főútvonal.

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| Erdőgazdálkodási térség    | Főút (meglévő)                                      |
| Mezőgazdasági térség       | Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) |
| Vízgazdálkodási térség     | Megyehatár  |
| Települési térség          | Település közigazgatási határa                      |
| Gyorsforgalmi út (meglévő) |   |

Trtv. 2. melléklete: OTT Szerkezeti Tervlap kivonata

A 055/1 hrsz.-ú telken belül a fejlesztéssel érintett területen (tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek) belül a tervezett 055/6 hrsz.-ú telek főként mezőgazdasági térségben helyezkedik el, kisebb északi részét érinti az erdőgazdálkodási térség területe. A tervezett 055/4-5 hrsz.-ú telkek mezőgazdasági térségben helyezkednek el, a telkek egy kis részét érinti a települési térség területe.

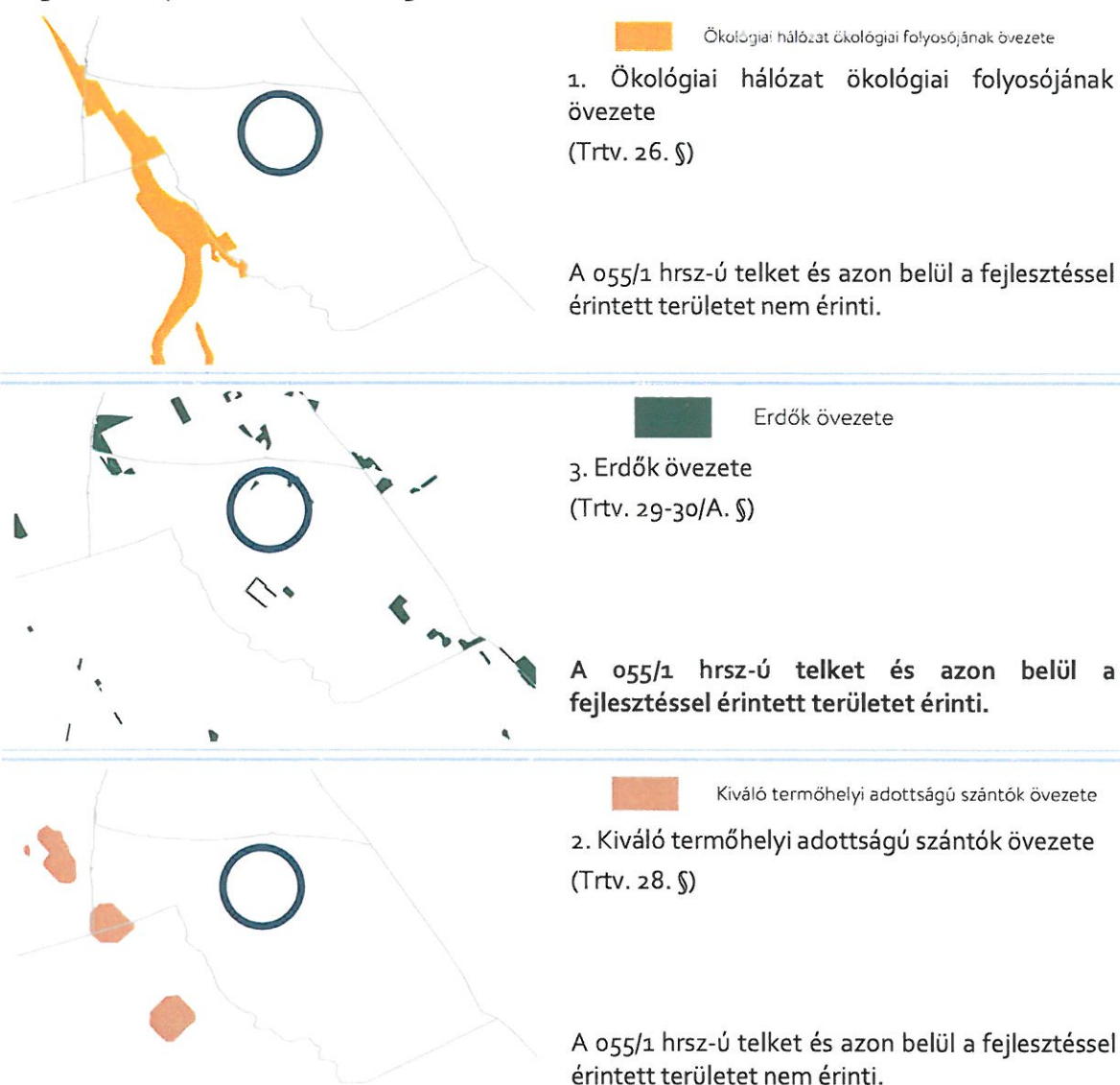


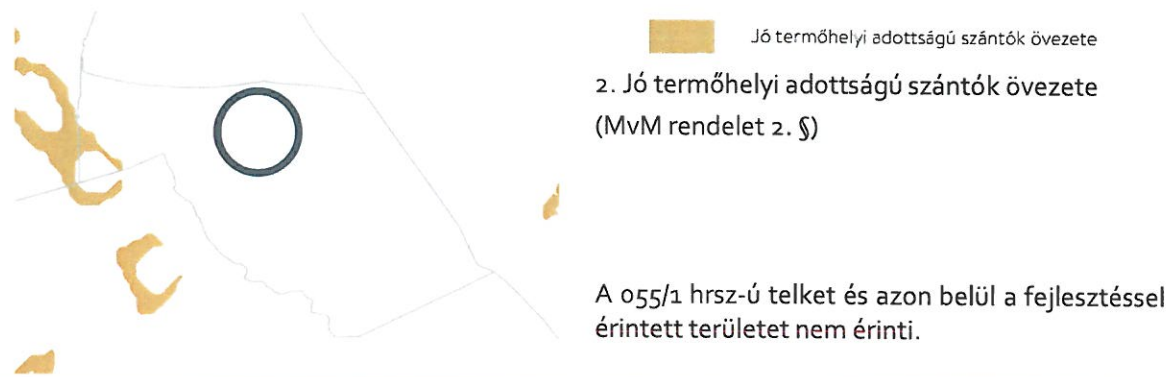
OTT Szerkezeti Tervlap országos területfelhasználási kategóriái és a fejlesztéssel érintett terület

A Trtv. részeként az Országos Területrendezési Terv országos övezetei és a Trtv. 19.§ (4) bekezdése alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által megállapított országos övezetek közül az alábbiak nem érintik Kisigmánd közigazgatási területét:

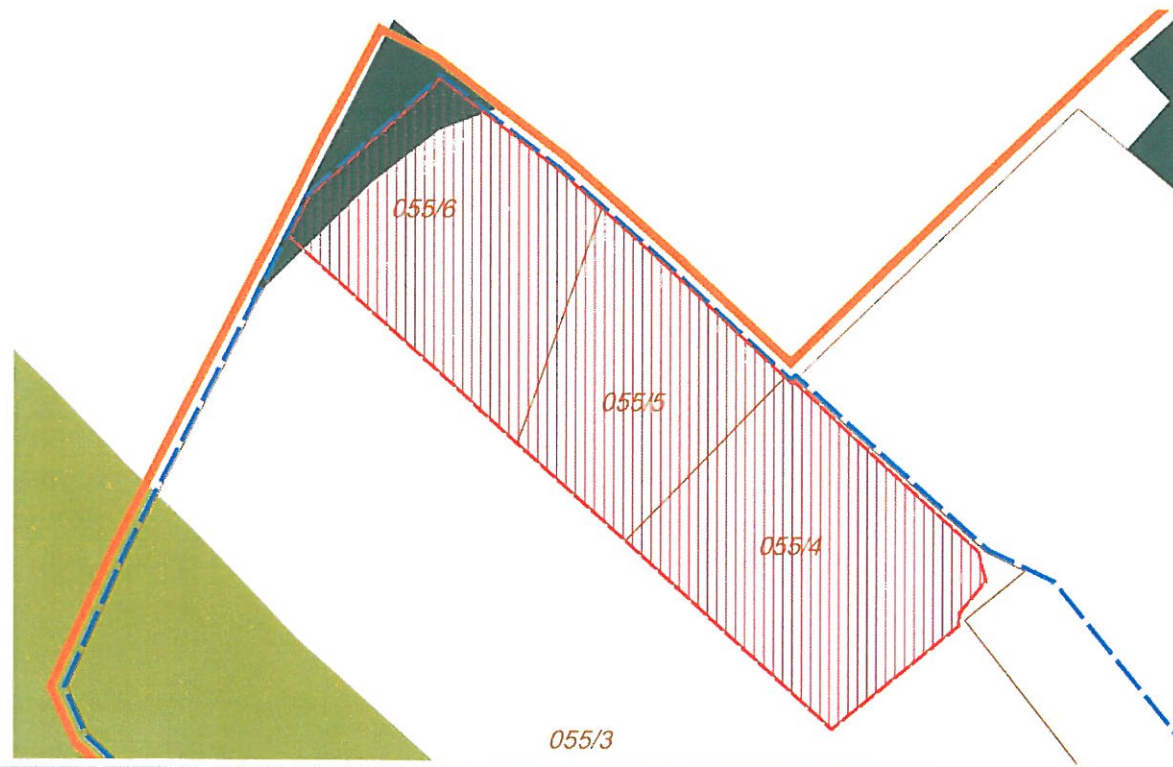
- 1. Ökológiai hálózat magterületének és pufferterületének övezete (OTrT 3/1. melléklet),
- 4. Világörökségi és világörökségi várományos terület által érintett települések övezete (OTrT 3/4. melléklet),
- 5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (OTrT 3/5. melléklete),
- 3. Tájképvédelmi terület övezete (MvM 3. melléklet),
- 4. Vízhinőség-védelmi terület övezete (MvM 4. melléklet),
- 5. Nagyvízi meder övezete (MvM 5. melléklet),
- 6. VTT-tározók övezete (MvM 6. melléklet).

Kisigmánd települést az alábbi országos övezetek érintik:





A 055/1 hrsz.-ú telken belül a fejlesztéssel érintett terület az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintett, azonban a tervezett 055/6 hrsz.-ú telek északi részét érinti az erdők övezete.



### 5.1.2. KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV (KEMTRT)

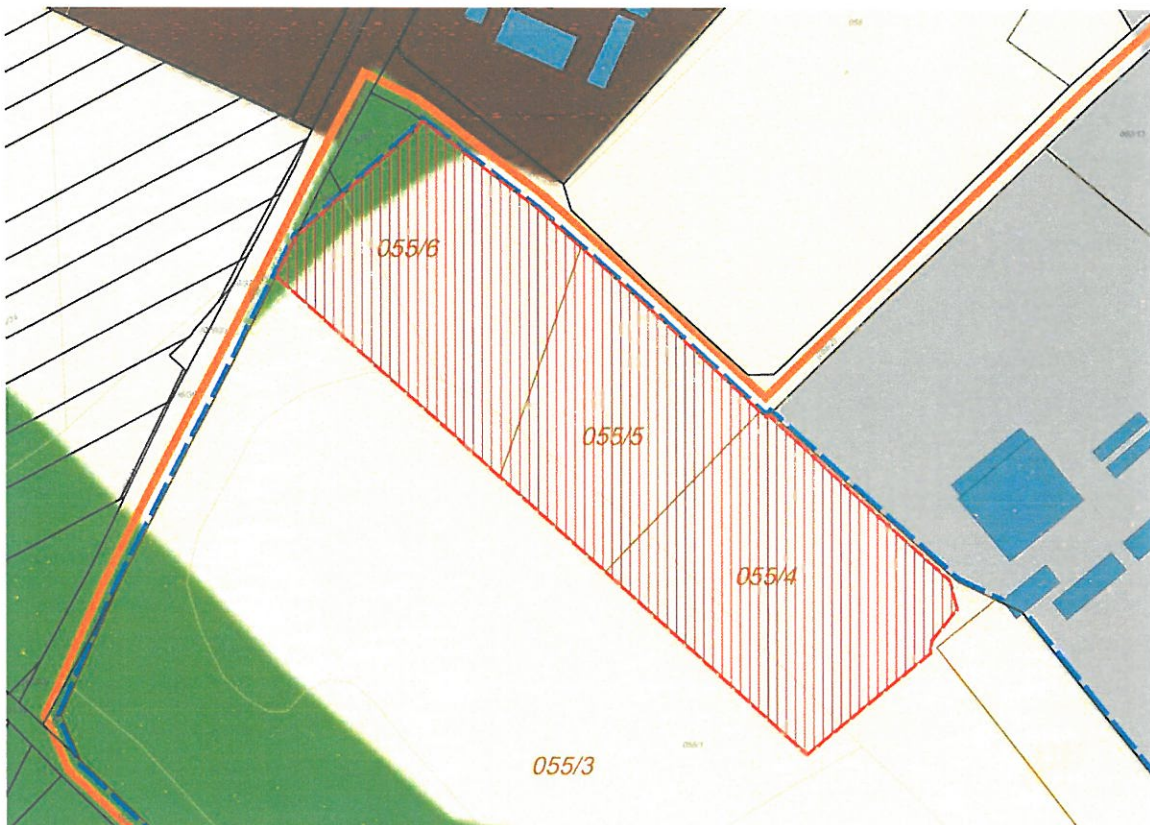
A KEMTrT (Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelet) alapvető célja, hogy meghatározza Komárom-Esztergom vármegye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a térség területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve a természeti erőforrások védelmére, és fenntartható használatára.



KEMTRT Szerkezeti Tervlap kivonata

Az OTrT Szerkezeti tervlapján ábrázolt országos területfelhasználási kategóriákat a megyei terv pontosabb lehatárolással ábrázolja, így a 055/1 hrsz-ú telek területét a települési térség területe nem érinti, a telek erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térség területfelhasználási kategórián belül helyezkedik el.

A rendezéssel érintett területtől nyugatra halad a 13. sz. főútvonal.



KEMTRT Szerkezeti Tervlap térségi területfelhasználási egységei és a fejlesztéssel érintett terület

A Trtv. 19.§ (5) bekezdése alapján az: MvM rendelet által megállapított vármegyei övezetek közül az alábbiak nem érintik Kisigmánd közigazgatási területét:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete (KEMTrT 3.9. melléklet),
- földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (KEMTrT 3.10. melléklet).

A települést az alábbi egyedileg meghatározott sajátos vármegyei övezetek nem érintik:

- térszervező települések övezete (KEMTrT 3.11. melléklet),
- komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei (KEMTrT 3.12. melléklet),
- natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezete (KEMTrT 3.13. melléklet),
- szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete (KEMTrT 3.15.1. melléklet),
- zsugorodó kertés területek övezete (KEMTrT 3.15.2. melléklet).

Kisigmánd települést az alábbi egyedileg meghatározott sajátos vármegyei övezetek érintik:



Majorsági táj övezete

3.14. Majorsági táj övezete  
(KEMTrT. 11. §)

**A teljes települést érinti, így a fejlesztési területet is.**

## 5.2. ÖSSZEFOGLALÓ

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, a területen beépítésre nem szánt területen belüli átsorolás történik egy újonnan bevezetésre kerülő különleges beépítésre nem szánt építőipari terület területfelhasználási egység meghatározásával. A területfelhasználás módosítással összefüggésben a HÉSZ-ben új övezet is meghatározásra kerül.

Az OTrT szerint a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek és azon belül a fejlesztési terület települési-, erdőgazdálkodási- és mezőgazdasági térségben helyezkedik el. A fejlesztési területet az országos térségi területekre vonatkozó előírások figyelembevételével mellett az erdők övezete érinti. Az országos infrastruktúra-hálózatok közül két elem (M1 gyorsforgalmi út és 13. sz. főút) halad el a fejlesztési terület környezetében, mely tekintve a területen tervezett funkció létesítését (aszfaltkeverő telep), annak kiszolgálása szempontjából a meglévő infrastruktúra elemek kiemelt fontosságúak.

A fejlesztéssel érintett telek és a fejlesztési terület a KEMTrT Szerkezeti terve szerint is erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térségbe tartozik. A térségi övezetek területi lehatárolása Kisigmánd község területét nem érintik, így a beruházás helyszínét sem.

Kisigmánd község területe egy egyedileg meghatározott vármegyei övezet területébe tartozik, a majorsági táj övezetébe. Jelen módosítás olyan gazdasági célú fejlesztés, mely nem kapcsolódik a majorsági táj övezetéhez.

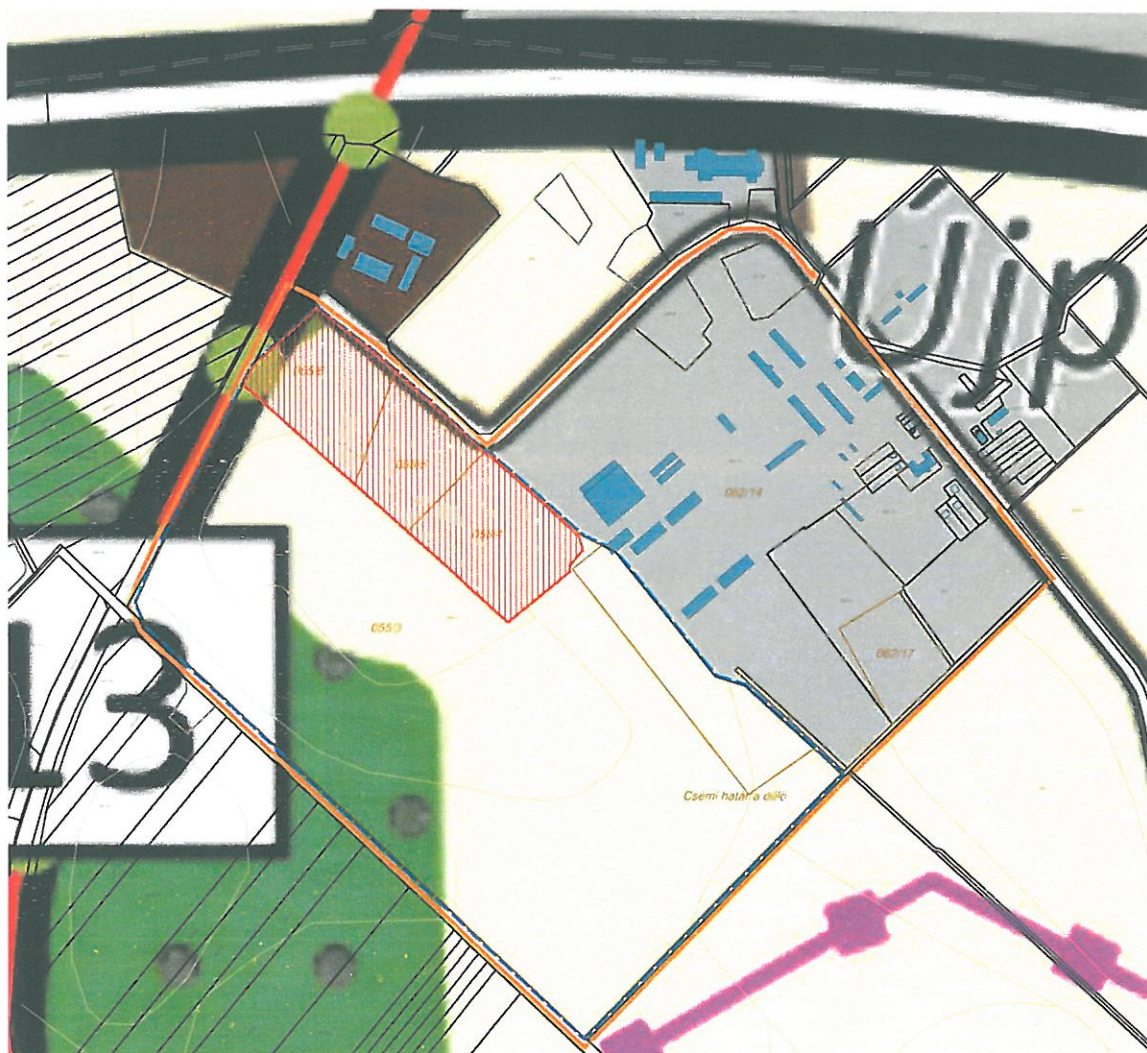
**A fenti megállapítások – azaz az OTrT, KEMTrT tekintetében – figyelembevételével, területfelhasználás váltás okán területrendezési megfelelőséget igazoló munkarész kidolgozása szükséges a településrendezési eszközök módosításának kidolgozása során.**













### 5.3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE

Kisigmánd község településrendezési eszközei 2002-ben és 2006-ban kerültek elfogadásra, mely dokumentumok összhang igazolása nem készült el a Trtv-vel és a KEMTrT-vel.

Jelen fejezetben csupán a fejlesztési terület vonatkozásában kerül ismertetésre, hogy a beruházás megvalósíthatósága érdekében a Trtv. és KEMTrT-nek való megfelelés, hogyan biztosítható.



- |   |  |
|---|--|
|  Erdőgazdálkodási térség             |  Főút - meglévő   |
|  Mezőgazdasági térség                |  Egyéb mellékút - meglévő                                       |
|  Települési térség                   |  Térségi kerékpárútvonal - tervezett                            |
|  Sajátos területfelhasználású térség |  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő |
|  Gyorsforgalmi út - meglévő          |  Erdőtelepítésre javasolt területek                             |

*KEMTrT Szerkezeti Tervlap részlete a tervezési alaptérkép alá vetítve,  
megjelenítve rajta a fejlesztéssel érintett tömböt és telket*

A fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térségen belül helyezkedik el, országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózati elem nem érinti. A fejlesztéssel érintett telek csatlakozik a települési térségbe sorolt, részben már beépült gazdasági területhez, mely a 83115 sz. térségi jelentőségű mellékút két oldalán helyezkedik el. Az M1-es autópálya és a 13. sz. főút csomópontjánál sajátos területfelhasználású térség helyezkedik el, mely terület délkeleti részén autópálya mérnökség működik.

A 055/1 hrsz.-ú telken belül a fejlesztéssel érintett terület (tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek) mezőgazdasági térségben helyezkedik el, a tervezett 055/6 hrsz.-ú telek északi részét érinti az erdőgazdálkodási térség területe mintegy 20 méter széles sávban.

### 5.3.1. AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKKAL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

A településrendezési eszközök készítésénél az országos térségi területfelhasználási kategóriák területét a térségi területfelhasználási kategóriák részletesebb bontásban, pontosabb területi lehatárolással ábrázolják, azonban a területfelhasználási kategóriák területén belül települési területfelhasználási egységek kijelölése során az OTfT előírásait szükséges betartani:

*„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével*

*a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezet 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;*

*b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;*

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

*d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;*


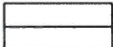

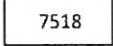





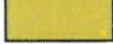
*e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú 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. (...)*

*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 erdőművek közül csak háztartási méretű kiserdőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”



	fejlesztéssel érintett tömb		földrészlethatár
	fejlesztéssel érintett telek		helyrajzi szám
	fejlesztéssel érintett terület (tervezett 055/4, 055/5, 055/6 hrsz.-ú telkek)		meglévő épület és házszám
	alrészlet jele és határa		erdők övezete
	művelési ág jele, minőségi osztály és határa		erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete a tervezési alaptérkép alá vetítve, megjelenítve rajta a fejlesztéssel érintett tömböt, telket és a tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkeket

A fejlesztés során a tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek területén erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térségen belül általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egység átsorolása történik különleges beépítésre nem szánt építőipari terület települési területfelhasználási egységbe. A területfelhasználás váltással összefüggésben, a fejlesztési területen egy újonnan bevezetésre kerülő övezet kerül meghatározásra, mely módosítási szándék esetében a fenti jogszabályban tett előírásoknak meg kell felelni, azaz vizsgálni szükséges az erdőgazdálkodási és a mezőgazdasági térségen belüli települési területfelhasználási egységek kijelölésének típusát és mértékét.

Fenti előírások figyelembe vételével a területfelhasználás váltás csak abban az esetben történhet erdőgazdálkodási térségen belül, amennyiben a településrendezési eszközökben az erdők övezetének területén belül kijelölt erdőterület települési területfelhasználási egységek területi mértéke nem csökken 95% alá. További előírás, hogy erdők övezetén belül

- külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni csak a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.,
- csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető és csak épületen elhelyezett módon.

A fennmaradó 5% területen bármilyen települési területfelhasználási egység kijelölhető.

Fenti előírásoknak való megfelelés érdekében a területfelhasználás váltás csak abban az esetben történhet mezőgazdasági térségen belül, amennyiben a településrendezési eszközökben a mezőgazdasági térség területén belül kijelölt mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységek területi mértéke nem csökken 75% alá. További előírás, hogy mezőgazdasági térségen belül, a fennmaradó 25% területen nagyvárosias lakóterület, illetve vegyes terület területfelhasználás és építési övezet nem jelölhető ki.

**A településszerkezeti terv, valamint a Trtv. és a KEMTrT közötti összhang igazolás hiányában nem ismert Kisigmánd erdők övezetén és mezőgazdasági térségén belül kijelölt erdőterület és mezőgazdasági terület területfelhasználási egységek területi nagysága és mértéke.**

Megjegyzendő, hogy az erdők övezetének területi lehatárolása ugyan érinti a fejlesztéssel érintett területet, azon erdőterület területfelhasználás nem található, a terület a hatályos településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban és övezetben került meghatározásra. Az erdők övezetének lehatárolása a területrendezési tervek készítése során nem került pontosításra a terület mellett fekvő 079/4 hrsz.-ú fásított terület telkének határára, a kijelölés a beerdősült terület által érintett területet is magába foglalja.

### **ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉGNEK VALÓ MEGFELELÉS BIZTOSÍTÁSA**

A beruházás területén erdőterület megszüntetése erdők övezetén belül nem történik, továbbá a beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyhöz kapcsolódik és a módosítás csak a fejlesztéssel érintett területen belül (tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek területe) történik, az erdőgazdálkodási térségnek való megfelelés igazolás is csak erre a területre készül.

A teljes település területén belül az erdőgazdálkodási térség területi nagysága csak az OTTrT szerint ismert, mely alapján Kisigmánd településen

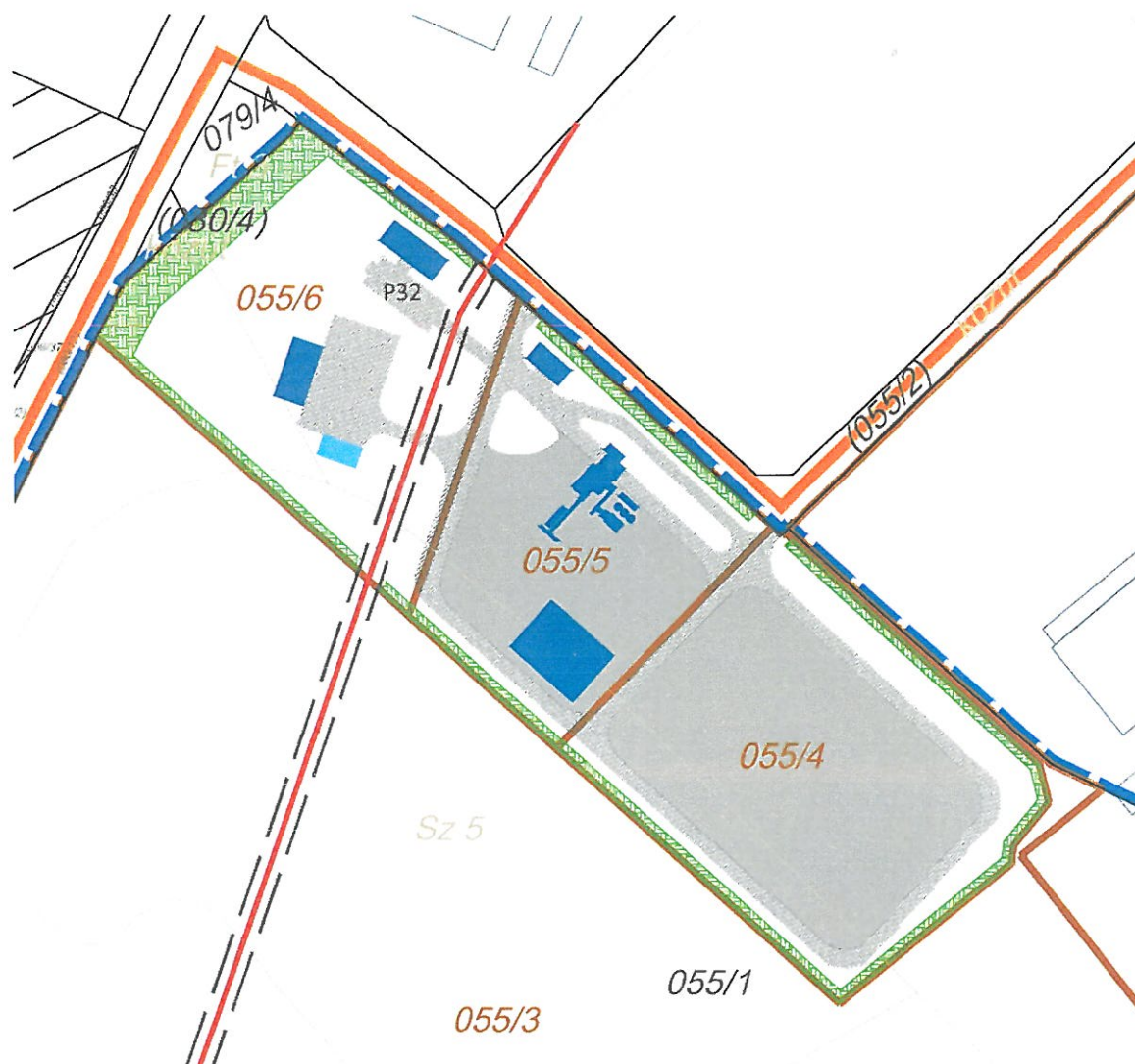
- az erdőgazdálkodási térség területi nagysága 290,4 ha;
- az erdők övezetének területi nagysága 29,8 ha (100 %);
- az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének területi nagysága 264,6 ha;
- erdők övezetén belül erdőterület területfelhasználási egységbe sorolandó terület nagysága: 28,31 ha (95 %)

- erdők övezetén belül egyéb területfelhasználási egységbe sorolható területek nagysága: 1,49 ha (5 %).

Kisigmánd település területén belül a 29,8 ha erdők övezetébe tartozó területek 95%-át, azaz 28,31 ha területet erdő települési területfelhasználási egységbe szükséges sorolni és a fennmaradó 1,49 ha terület sorolható más települési területfelhasználási egységbe.

Jelen beruházás megvalósításával érintett fejlesztési terület 0,32 ha (~3220 m<sup>2</sup>) nagyságú területe érintett erdők övezetével, mely a jelenlegi általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységből különleges beépítésre nem szánt építőipari terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra, így a település területén belül az erdők övezetén belül felhasználható területek nagysága 0,32 ha-ral 1,17 ha-ra csökken. A település teljes területére készülő későbbi összhang igazolásnál a felhasznált terület nagyságát figyelembe kell majd venni.

Javasolt elemként a tehenészet állatainak és takarmányuk védelme érdekében a fejlesztéssel érintett terület csatlakozó határán legalább 5 m széles 3 szintű növényállomány telepítése (fasor és sűrű cserjesor) javasolt, ami elsősorban környezetvédelmi/levegőtisztasági szempontból jelent védelmet, de fizikai, és zaj elleni védelmet is biztosít a két létesítmény között. Ezen felül a fejlesztési terület határán körbe 5 méter széles háromszintes növényállomány kialakítása javasolt - a tájba illesztés érdekében - a közlekedési és egyéb technológiai építmények helybiztosításának figyelembe vételével. További javaslat a minél nagyobb egybefüggő zöldfelület kialakítása és a tervezett 055/6 hrsz.-ú telken található beerdősült terület megtartása érdekében a tervezett 055/6 hrsz.-ú telek északi határán az előbbiekben ismertetett javasolt zöldfelület kiterjesztése 20 méter szélességre.



a fejlesztéssel érintett terület és a határán javasolt 3 szintes növényház  
2.3. fejezetben bemutatott változási vázrajzon szereplő információk megjelenítésével

### **MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉGNEK VALÓ MEGFELELÉS BIZTOSÍTÁSA**

A beruházás megvalósíthatósága érdekében szántó művelési ágú terület más célú hasznosítása történik (Megj.: Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal ingatlanügyi hatósága megadta az engedélyt, lásd a 2.3-as fejezetet.), mely terület általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységből más települési területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra. A területfelhasználás váltással összefüggésben a mezőgazdasági térségnek való megfelelést a településrendezési eszközök módosításának készítése során igazolni szükséges.

A teljes település területén belül a mezőgazdasági térség területi nagysága csak az OTTrT szerint ismert, mely alapján Kisigmánd településen

- az mezőgazdasági térség területi nagysága 885,1 ha;
- mezőgazdasági térségen belül mezőgazdasági területfelhasználásba sorolandó terület nagysága: 663,825 ha (75 %)

- mezőgazdasági térségen belül nem mezőgazdasági – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - területfelhasználásba sorolható területek nagysága: 221,275 ha (25 %).

Kisigmánd település területén belül a 885,1 ha mezőgazdasági térségbe tartozó területek 75%-át, azaz 663,825 ha területet mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe szükséges sorolni és a fennmaradó 221,275 ha terület sorolható más települési területfelhasználási egységbe a nagyvárosias lakóterület és a vegyes terület területfelhasználási egységek kivételével.

Jelen beruházás megvalósításával érintett fejlesztési terület 7,08 ha (~70.830 m<sup>2</sup>) nagyságú területe érintett mezőgazdasági térség területével, mely a jelenlegi általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységből különleges beépítésre nem szánt építőipari terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra, így a település területén belül a mezőgazdasági térség területén belül felhasználható területek nagysága 7,08 ha-ral 214,195 ha-ra csökken. A település teljes területére készülő későbbi összhang igazolásnál a felhasznált terület nagyságát figyelembe kell majd venni.

Amennyiben a településrendezési eszközök módosítása során az államigazgatási szervek a fentebb leírt összhang igazolással egyetértenek, a tervezett területfelhasználás változtatás kapcsán az összhang biztosítható lesz a térségi területfelhasználási kategóriákhoz meghatározott követelményekkel a rendezéssel érintett terület tekintetében.

#### **5.3.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉVEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE**

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a javasolt TSZT módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így az OTrT tekintetében a Trtv. 12. és 13.§-ának való megfelelés igazolása, a településrendezési eszközök módosítása során nem szükséges.

#### **5.3.3. AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA- HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE**

A fejlesztési területet meglévő országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nem érintik, így az OTrT tekintetében a Trtv. 15-18.§-ának való megfelelés igazolása, a településrendezési eszközök módosítása során nem szükséges.

#### **5.3.4. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEKSEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE**

Kisigmánd község területét több országos térségi övezet is érinti, azonban ezek közül a fejlesztési terület tekintetében az erdők övezete tekintetében szükséges az összhangot biztosítani. Az erdők övezetére vonatkozó előírások és az övezettel kapcsolatos összhang igazolás a 6.7.1. alfejezetben került ismertetésre az erdőgazdálkodási térségnek való megfelelés kapcsán.

Kisigmánd község területét csupán egy vármegyei övezet érinti, mely kapcsán szükséges az összhangot biztosítani. Azokon a településeken, melyek érintettek a majorsági táj övezettel a KEMTrT az alábbiak szerint rendelkezik:

„2. § E rendelet alkalmazásában:

(...)

**4) Majorsági táj övezete:** a megye területrendezési tervében egyedileg meghatározott övezet, melybe azon települések közigazgatási területe tartozik, ahol a mezőgazdasági táj és termelés jellegzetes szervező elemei a majorok és azokra épülő különféle mezőgazdasági üzemek aránya magas, és területén esetenként tradicionálisan lakófunkció is található.

(...)

#### **10. Majorsági táj övezete**

11. § (1) A majorsági táj övezetét a 3.14. melléklet határozza meg.

(2) Az övezet által érintett településeken a településfejlesztési koncepció készítése során meg kell határozni a majorok fejlesztési irányait, melyet a településrendezési eszközök készítésekor a területfelhasználás kijelölése során is érvényesíteni kell. Felszámolási szándék esetén kiemelten vizsgálendő a terület jövőbeni felhasználása, rekultivációja, kármentesítése.

(3) Az övezettel érintett települések településrendezési eszközeinek készítése során kiemelt figyelemmel kell lenni a termőföld védelmére, és a településrendezési eszközök készítése során a szabályozás eszközeivel is támogatni kell a majorok hasznosítását és gondoskodni kell a majorságok tájba illesztéséről.

(4) Az övezet által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során meg kell vizsgálni a mezőgazdasági majorokban az autonóm infrastruktúra kiépítésének lehetőségét és ki kell dolgozni annak irányelveit, legfontosabb követelményeit.

(5) A településrendezési eszközökben új birtokközpont, vagy új mezőgazdasági üzemi terület csak akkor jelölhető ki, ha a megalapozó vizsgálatok területfelhasználás fejezete alapján ez indokolt.”

Ugyan Kisigmánd község a majorsági táj övezetébe tartozik, azonban a tervezett beruházás nem érint majorsági területet. A fejlesztés során közlekedési célú fejlesztés megvalósíthatóságát támogató gazdasági beruházás megvalósítása tervezett, melynek kapcsán a termőföld végleges más célú hasznosítására a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal ingatlanügyi hatósága megadta az engedélyt (lásd a 2.3-as fejezetet.). A fejlesztéssel érintett terület szomszédságában szarvasmarha telep működik, melynek védelme érdekében a terület határán háromszintű növényállomány kialakítása javasolt.



## 6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

### 6.1. AZ ELKÉSZÜLT VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÓJA

A változási vázlatrajz tervezet szerint a fejlesztéssel érintett telek beruházással érintett kisebb célterülete három különálló telekre kerül felosztásra és az érintett telek nagyobb területe továbbra is mezőgazdasági hasznosítású terület marad. Az északi tervezett 055/6 hrsz.-ú telek területén irodaépület és műhelyépület, valamint az egész telephely személygépjármű parkolója kerül kialakításra. A terület zöldfelületi aránya, a tervezett telek területén kialakításra kerülő funkciók mellett, magas tud maradni, az 80% körüli területi mértéket fog elérni. A középső tervezett 055/5 hrsz.-ú telek területén egy kisebb iroda épület és a zárt működésű aszfaltkeverő gép kerül elhelyezésre, továbbá a telken három depónia is kialakításra kerül. A déli tervezett 055/4 hrsz.-ú telek területén egy 10 egységből álló depónia kerül kialakításra. A tervezett 055/4-5 hrsz.-ú telkek területén az aszfalt burkolatú felületek aránya, azok tervezett területhasználata okán igen magas lesz, de a telkeken a zöldfelületek aránya tervezetten meghaladja majd a 20%-os területi mértéket.

A fenti fejlesztés kapcsán, a megalapozó vizsgálat során feltárt információk közül az alábbiakat szükséges figyelembe venni a településrendezés során:

- A beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyszóhoz kapcsolódik (345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti 1.1.7. „Az M1 autópálya Budapest és Tatabánya közötti szakasz 2x3 sávra bővítése.” és 1.1.8. „Az M1 autópálya Tatabánya és Győr közötti szakasz 2x3 sávra bővítése.” című projektekhez).
- A beruházás egy közel 7 hektáros célterületen kerül megvalósításra, mely Kisigmánd közigazgatási határától mintegy 300 méterre, belterületétől mintegy 600 méterre helyezkedik el a 13. sz. főút és a 81136 j. országos mellékút csomópontjában, az M1-es autópálya és a 13. sz. főút csomópontja közelében.
- A beruházás célterülete meglévő beépítésre szánt, mezőgazdasági jellegű gazdasági területekhez csatlakozik. A területen többek között szarvasmarha telep, növényi olajfeldolgozó üzem és néhány lakótelek is megtalálható.
- A fejlesztéssel érintett telek közelében, a 041/23 hrsz.-ú telken szélerőmű található, melynek biztonsági övezete az erőmű teljes (a torony és a rotorlapát együttes) magassága kétszeresének megfelelő távolságban lévő függőleges síkokig terjed (a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet). A szélerőmű magassága 144 m (torony 100 m, lapáthossz 44 m), melyhez tartozó biztonsági övezet a beruházás célterületét nem érinti, attól mintegy 390-400 méterre található.
- A fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek a Magyar Állam tulajdonában van.
- A beruházás célterületének feltárása a meglévő 81136 j. országos mellékútról tervezett, melyen 20 tonnás súlykorlátozás van érvényben.
- A beruházás célterületén áthalad két 20 kV-os légvezeték, melyek védőtávolsága 6-6 m. A tervezett telekalakítás és beépítés a légvezeték figyelembe veszi, az a tervezett 055/6 hrsz.-ú telken halad át észak-dél irányban, a telek délkeleti határa mellett. A légvezeték alatti területen és annak védőtávolságán belül tervezetten közlekedési terület kerül kialakításra.
- A fejlesztéssel érintett terület térségében csak részlegesen állnak rendelkezésre szolgáltatások. Elektromos energia a területet is átszelő 22 kV-os vezetékeken rendelkezésre

áll. A szennyvízkezelést a környező területekhez hasonlóan egyedi gyűjtéssel és kezeléssel kell megoldani.

- A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 1. melléklete alapján Kisigmánd érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik.
- A fejlesztés zöldmezős beruhásként valósul meg, annak célterülete részben átlagosnál jobb minőségű termőföldterületet is érint. A fejlesztés helyhez kötött beruházás, a célterület végleges más célú hasznosítására a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Ingatlanügyi Hatósága az engedélyt megadta (lásd a 2.4. fejezetet).
- A rendelkezésre álló információ alapján a célterület nyilvántartott régészeti lelőhellyel nem érintett, azonban a településrendezési eszközök módosítása során a nyilvántartott régészeti lelőhelyekről frissebb információk fognak rendelkezésre állni, amikor is az örökségvédelmi vonatkozású érintettség kapcsán kijelenthetővé válik, hogy a célterület nyilvántartott régészeti lelőhellyel nem érintett vagy érintett. Érintettség esetén az illetékes államigazgatási szerv kérheti a hatályos Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítését, annak hiányában a rendezés alá vont területre vonatkozó Örökségvédelmi Hatástanulmány elkészítését.
- A célterület közelében az M1-es autópálya fejlesztése mellett az M200-as gyorsforgalmi út tervezése is folyamatban van. Az új út pontos nyomvonalvezetése még nem áll rendelkezésre, azonban az előzetes információk szerint, az út korábban tervezett két külön szintű csomópontja helyett egy kerül kialakításra a korábban tervezett két csomópont közötti területen. A módosítás következtében a beruházás célterületét várhatóan a tervezett M200-as út nyomvonala nem fogja érinteni. Ennek megerősítésére az érintett szerv megkeresésre került, hogy nyilatkozzanak a beruházás célterületét érintően. A nyilatkozatot még nem érkezett meg.
- A fejlesztéssel érintett terület tervezett 055/5-6 hrsz.-ú telkeinek északkeleti határát kis mértékben érintheti a 81136 j. bekötő út telekhatár-rendezése, amennyiben szükségessé válik az út telkének minimum 14,0 méterben történő meghatározása.
- A fejlesztési célterületén természetvédelmi érintettség nem áll fenn, a terület országos adattári erdőállomány részét képező erdőterületet nem érint.
- A hatályos településrendezési eszközök a beruházás célterületét Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban és M-3 jelű üzemi méretű gazdálkodási mezőgazdasági terület övezetében határozza meg. A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében mind a településszerkezeti terv, mind a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.
- A rendezéssel érintett területen belül, a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítása során területfelhasználás váltásra lesz szükség, mely során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem fog sor kerülni, ugyanis a tervezett beruházás kapcsán, az érintett terület beépítettsége 10% alatt marad.
- Kisigmánd község a majorsági táj övezetébe tartozik, azonban a tervezett beruházás nem érint majorsági területet, a fejlesztés során közlekedési célú fejlesztés megvalósíthatóságát támogató gazdasági beruházás megvalósítása tervezett.
- A fejlesztés megvalósítása során, az építészeti tervek készítésekor a településképp védelméről szóló 3/2019. (II. 15.) önkormányzati rendelet előírásait figyelembe kell venni.
- A magasabb rendű országos és térségi területrendezési jogszabályoknak való megfelelés érdekében összhang igazolás készítése szükséges a településrendezési eszközök módosítása során az alábbi térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kapcsán:
  - erdőgazdálkodási térség és mezőgazdasági térség,

- erdők övezete (célterület északi, mintegy 3220 m<sup>2</sup>-es területrésze érintett) és majorsági táj övezete (a település teljes területe érintett).

(Az összhangigazolás készítésének szükségessége kapcsán a részletesebb információkat lásd az 5. fejezetben.)

A fentieket figyelembe véve az alább eljárások lefolytatása és az alábbi dokumentumok elkészítése szükséges jelen beruházás megvalósíthatóságához:

- A fejlesztési területen területfelhasználás váltás tervezett, ezért mind a településszerkezeti terv, mind a helyi építési szabályzat módosítása szükséges. A településrendezési eszközök módosítását tartalmazó dokumentáció főbb tartalmi elemei:
  - településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása,
  - területrendezési tervekkel való összhang igazolása,
  - építési jogok és kötelezettségek meghatározása.
- Örökségvédelmi Hatástanulmány készítése, módosítása nem indokolt, az az érintett államigazgatási szervek véleménye alapján válhat szükségessé a területen tervezett területfelhasználás váltás tekintetében, ennek elkészítése a településrendezési eszközök módosítása során történhet.
- Az eljárás során a 2/2005. Kr. alapján, előzetes környezeti vizsgálati eljárásban – a településrendezési eszközök egyeztetésével párhuzamosan - a környezet védelméért felelős szervek véleményét ki kell kérni, hogy a várható környezeti hatások alapján szükséges-e környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése.
- Az Önkormányzat kérheti a terület arculatának formálására (pl. növényhasználat, anyaghasználat) vonatkozó egyedi szabályok meghatározását a helyi településképi rendeletben. (Az arculati kézikönyv és a településképi rendelet módosításának egyeztetése a Tr. előírásai szerint történik önálló tervezési feladatként.).

A tájképi illeszkedés, illetve a szomszédos beerdősült terület és szarvasmarha telep védelme érdekében a terület határán háromszintes növényállomány kialakítására tesz javaslatot jelen tanulmányterv, mely zöldfelületi kialakítás a településrendezési eszközökben rögzíthető, mint javasolt vagy kötelező elem.

## 6.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁS JAVASLATA

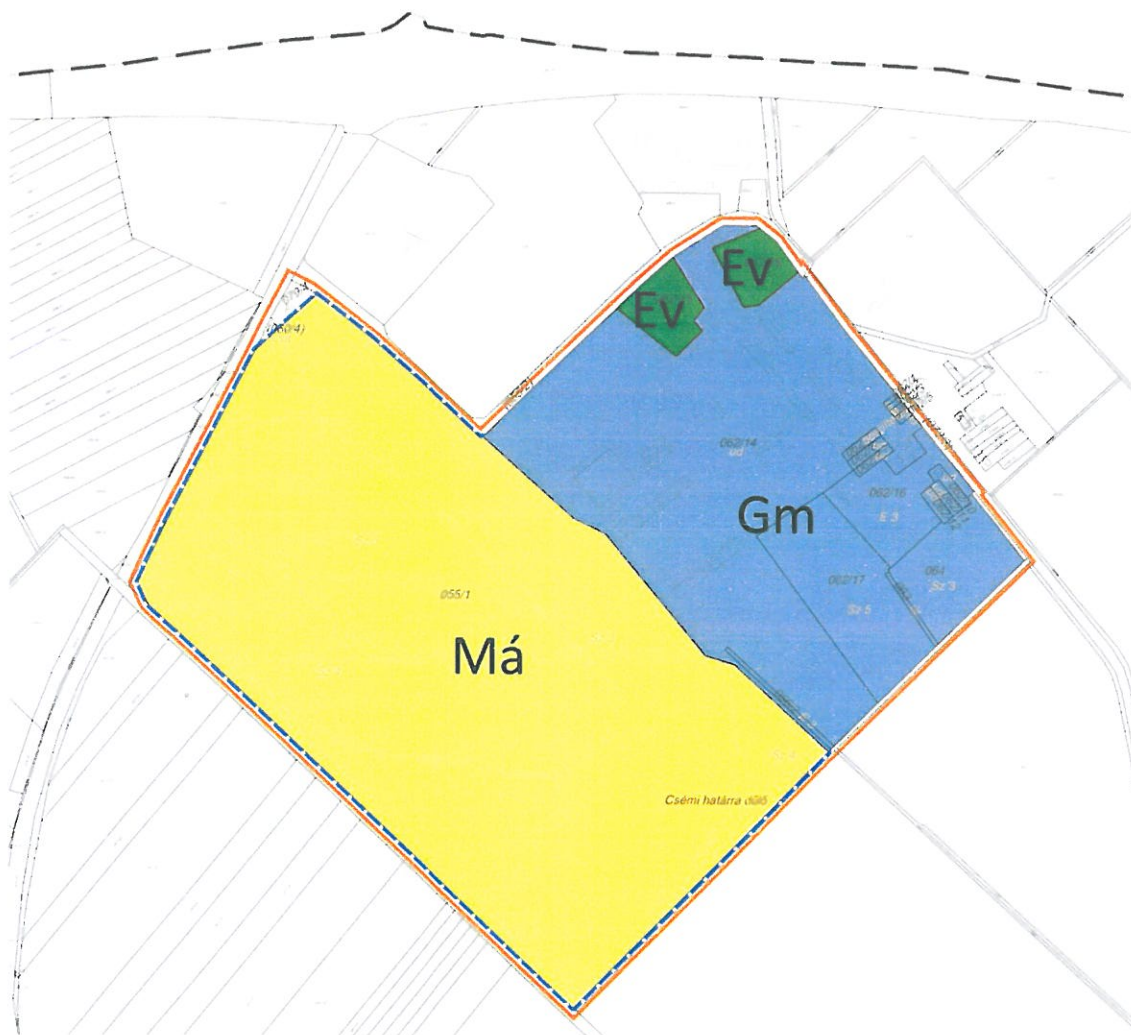
A tervezett beépítést figyelembe véve egy változat került kidolgozásra. A településrendezési eszközök módosítása során - a 7,08 ha terület nagyságú célterület tekintetében - javasolt a jelenlegi Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználás helyett Kb-é jelű különleges beépítésre nem szánt építőipari terület területfelhasználási egység kijelölése a Településszerkezeti terv módosításával.

A javasolt változat szerint eszközölt területfelhasználási egység meghatározásával új beépítésre szánt terület kijelölése és erdőterület megszüntetése nem történik.

A területfelhasználás kapcsán a hatályos településszerkezeti terv leíró munkarészének módosítása is szükséges, legalább az alábbiakkal:

- az új területfelhasználási egység bevezetése,

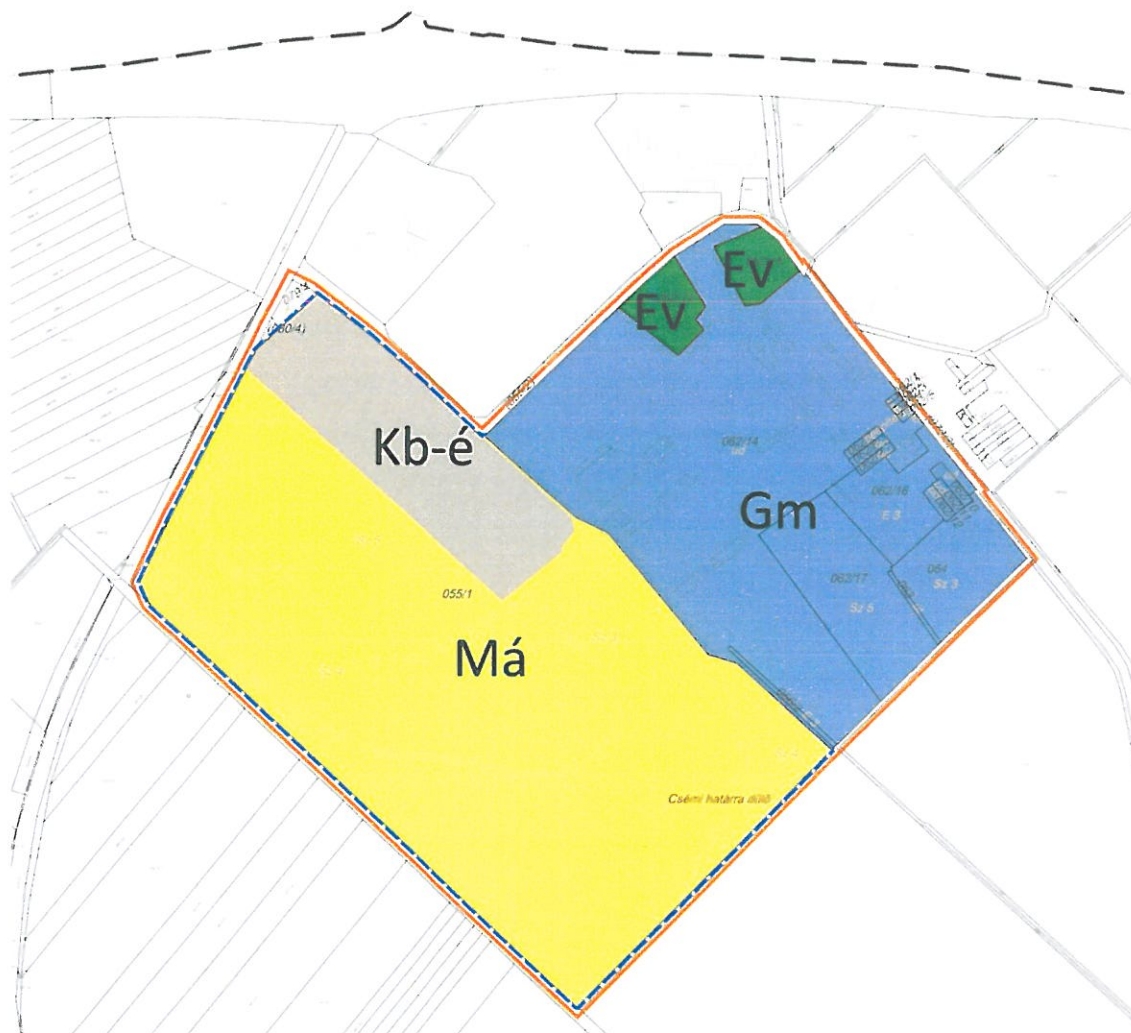
- a települési- és térségi területi mérleg módosítása,
- a területrendezési követelményeknek való megfelelés igazolása.














	fejlesztéssel érintett telektömb
	fejlesztéssel érintett telek
	foldrészlehatár
	helyrajzi szám
	meglévő épület és házszám

	alrészlet jele és határa
	művelési ág jele, minőségi osztály és határa
	általános mezőgazdasági terület
	véderdő
	mezőgazdasági jellegű gazdasági terület

*hatályos területfelhasználás a fejlesztéssel érintett telektömbben*



	fejlesztéssel érintett telektömb		alrészlet jele és határa
	fejlesztéssel érintett telek		művelési ág jele, minőségi osztály és határa
	földrészlethatár		általános mezőgazdasági terület
	helyrajzi szám		véderdő
	meglévő épület és házszám		mezőgazdasági jellegű gazdasági terület
			különleges beépítésre nem szánt építőipari terület

tervezett területfelhasználás javaslata a fejlesztéssel érintett telektömbben


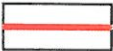

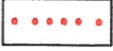
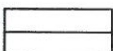
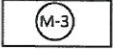
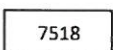
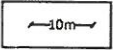


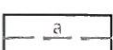




### 6.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A településszerkezeti tervvel összhangban a beruházás célterületén Kb-é jelű különleges beépítésre nem szánt építőipari terület övezet kijelölése javasolt a Helyi Építési Szabályzat előírásainak kiegészítésével és a külterületi szabályozási tervlap módosításával.

A HÉSZ előírásainak kiegészítése az újonnan bevezetésre kerülő Kb-é jelű övezet kapcsán szükséges, a terület telekalakítási, beépítési paramétereinek és a területre vonatkozó egyedi előírások meghatározásával az alábbiak szerint:

- az aszfaltkeverő telep rendeltetésszerű használatát és működését biztosító ipari, gazdasági és kiszolgáló rendeltetések, továbbá raktár, iroda, gépjármű tároló elhelyezhetősége;
- a legkisebb kialakítható telekméret: 15.000 m<sup>2</sup>;
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
- beépítési mód: szabadonálló;
- előkert mérete: 5,0 m, azzal hogy, amennyiben a telket a közlekedés céljára fenntartott terület szabályozó érinti, annyiban az előkert mérete ezen szabályozó határvonalától számítandó
- oldalkert mérete: 7,5 m;
- hátsókert mérete: 6,0 m;
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 15,0 m (kivéve a technológiai építmények, melyek megengedett magassága 45,0 m);
- minimálisan kialakítandó zöldfelület: 10%;
- a tervezett rendeltetések kapcsán kötelezően kialakítandó személygépjármű parkolókat az övezet területén összevontan, annak bármely telkén is kialakítható;
- közlekedés céljára fenntartott terület szabályozó meghatározása a 81136 j. bekötő út minimum 14 méteres helybiztosítása érdekében (a tervezett 055/5-6 hrsz.-ú telkeket érinti kis mértékben);
- táj- és környezetvédelmi szempontok figyelembevételével, a látványvédelem, valamint a keletkező zaj és porhatás, továbbá a klímaváltozás negatív hatásainak mérséklése érdekében, (a telephely körül) mintegy 5,0 és 20,0 m szélességben háromszintes, zárt növényállomány kialakítása és a telephelyen belül kialakításra kerülő további zöldfelületen szintén háromszintes növényállomány kialakítása javasolt a TKR-ben meghatározottak figyelembevételével, azzal h a növényállomány megszakítható a szükséges közlekedési és közmű kapcsolatok, burkolt felületek, műtárgyak elhelyezése érdekében
- a hatályos településszerkezeti tervvel összhangban 81136 jelű közút mentén, a közlekedési célú telken belül, nagy lombkoronát nevelő, környezet- és várostűrő fajokból álló fasor telepítése javasolt.



	fejlesztéssel érintett telektömb		szabályozási vonal (meglévő és tervezett)
	fejlesztéssel érintett telek		építési övezet és övezet határa
	földrészlethatár		építési övezet és övezet jele
	helyrajzi szám		szabályozási szélesség
	meglévő épület és házsám		javasolt telekhatár
	alrészlet jele és határa		javasolt háromszintes növényállomány területe
	művelési ág jele, minőségi osztály és határa		közlekedés céljára fenntartott terület
			védőtávolság

tervezett szabályozási tervlap javaslata a fejlesztéssel érintett telektömbben



tervezett szabályozási tervlap javaslata a fejlesztéssel érintett területen



## 6.4. A JAVASOLT FEJLESZTÉS VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI, KÖZLEKEDÉS- ÉS KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE

### 6.4.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

#### HÁLÓZATI KAPCSOLATOK ÉS FEJLESZTÉSI TERVEK

Az autópálya fejlesztés a területet közvetlenül nem érinti. A területet érintő tervezett új hálózati elem a magasabb szintű (országos, megyei) és helyi tervekben nem tervezett.

A 13 sz. főút és 81136 j. bekötőút csomópontjának fejlesztése az aszfaltkeverő telephely kialakítása okán közvetlenül nem válik szükségessé. Ugyanakkor a telephely kialakítása, megfelelő üzemeltetése, illetve zavaró hatásainak csökkentése érdekében elvégzendők egyes feladatok.

#### ÚTFEJLESZTÉS, ÚTKAPCSOLATOK

A telephely várható üzemi forgalma: 30-40 személyjármű + 50-120 (nehéz)tehergépkocsi napi forgalom, azaz névlegesen 200 E/j/nap érték. A telepítési-beépítési tervek alapján tett ellenőrzések és javaslatok közlekedési szakág szempontból:

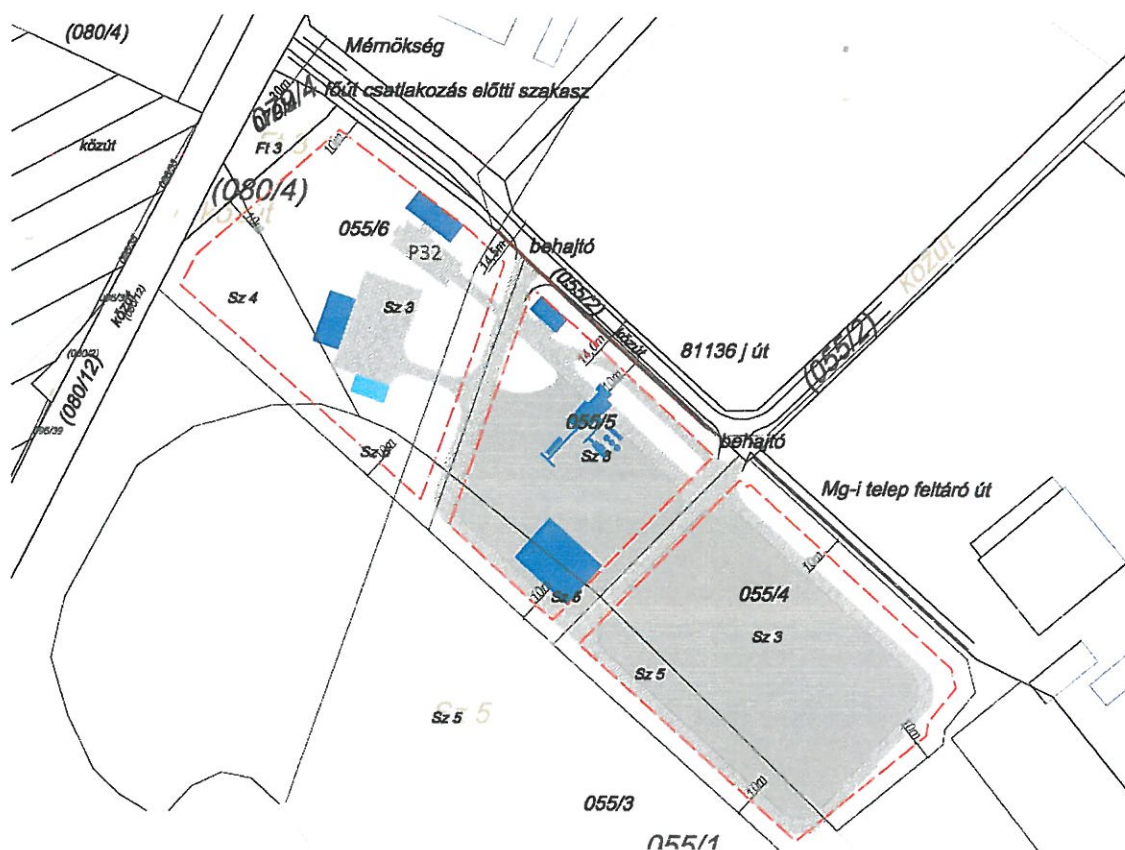
- 055/2 hrsz.-ú út közterület szélessége a 13 sz. főút csatlakozás előtti szakaszon közel 30,0 m. Ebben a területben a 2X3,5 m 2X1 forgalmi sáv + esetleges sávszélesítés elhelyezhető. Felmerül és a helyszínrajz szerint megoldható a bekötőút mentén leállósáv esetleges kialakítása telephelyen kívül rövid várakozás esetére.
- (A telekhatár és útpálya pontos helyét javasolt felmérni.)
- A tervezett 055/6 és 055/5 hrsz.-ú telkek határán a behajtó elhelyezhető.
- A tervezett 055/5 és 055/4 hrsz.-ú telkek határán a behajtó elhelyezhető.
- A tervezett 055/5 hrsz.-ú telek beépítését javasolt úgy végrehajtani, hogy távlatban 14,0 m szabályozási szélesség biztosítható legyen. Járda és/vagy fasor kialakítása érdekében 16,0 m javasolt.
- A mezőgazdasági telephely (szarvasmarha telep) feltárása távlatban is biztosítható.

82

Előbbiek kapcsán:

- A 81136 j. út csatlakozását és pályáját a telep üzembe helyezéséig javasolt felújítani, illetve az üzemeltetést a következők szerint folytatni:
  - A csatlakozást mindkét irányban R13 lekerekítéssel kialakítani
  - Az útpályát a telephely előtt végig új egységes kopóréteggel kialakítani min 6,0 burkolatszélességgel (alépitményi átépítéssel, 7,0 m burkolatszélesség kialakításának lehetőségével, vízelvezetés korrekciójával, várakozó sáv lehetőségének biztosításával)
  - A telephelyről történő ki/be közlekedést úgy szabályozni, hogy a követések közt több perc teljen el. Ezzel a bekötőút csatlakozásának kapacitása a közutak jelenlegi kiépítettsége mellett elégséges lehet. Az alapanyag beszállítást üzemi szempontból is indokolt a gyártási/kiszállítási időszakról elkülöníteni.
- Az útcsatlakozás 81136 j. úti szakaszán további sávszélesítés, kanyarodósáv kialakítása a 30,0 m-es telekszélességen belül bőven lehetséges.
- A kialakuló üzem, illetve az egyéb forgalomnövekmény miatt az bekötőút főút csatlakozásának kapacitása a gyakorlatban úgy merülhet ki, ha a telephelyi forgalom az egyenes irányt feltartja, azaz a 13. sz. főútról balra kanyarodósáv kialakítása válik szükségessé. Ez főút csomópont

átépítést jelent, melynek tervezése meghaladja jelen tervezés kereteit. Ugyanakkor az autópálya csomópont(rendszeri) átépítése könnyen jelenthet változtatást ezen a szakaszon is. A csomópont fejlesztése mindenképpen szerencsés lenne, a hatályos településszerkezeti terv is tartalmazza azt a 4. ág bevezetésével.



### KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS, KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A telephely kiépítése szabályozási beavatkozást nem tesz szükségessé, ugyanakkor járda és közvilágítás kiépítése felmerülhet az autóbussz megállóhelyektől a telephelyig.

Szerencsés, hogy a terület 13. sz. felőli része beépítetlen lesz, ezzel az országos kerékpárút kialakítás érdekében szükségessé váló esetleges területbiztosítás (szabályozás) viszonylag könnyen megvalósítható.

### PARKOLÁS

Az területen belül a parkolás biztosítható, a közterület mentén esetlegesen szükséges várakozóhelyek biztosíthatók. Egyéb beavatkozás nem szükséges.

A tervezett módosítás a fentiekén túl nem teszi szükségessé a településrendezési eszközökhöz készült közlekedési javaslati munkarészek kiegészítését.

#### 6.4.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

Az technológiai és kommunális használatához nélkülözhetetlen elektromos energia a középvezettségű vezetékeken rendelkezésre áll. A közeli kisigmándi 132/22 kV-os alállomás környezetében kapacitás probléma nem merül fel. A területen új transzformátor alakítandó ki.

Szükség esetén a gázenergia is biztosított, erre inkább üzemi szempontból lehet szükség.

Az ivóvíz vezeték rendelkezésre áll, de várhatóan jelentősebb beruházás szükséges a kapacitás bővítéshez. A technológiához valószínűleg saját kút és vízrendszer kiépítése merül fel.

A telephely vízelvezetését és szennyvízkezelését saját rendszerben kell megvalósítani.

#### 6.4.3. A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

A fejlesztés megvalósítása és a fenntartása települési szintű humáninfrastruktúra fejlesztést nem igényel, a kialakítás és a fenntartás egyedi módon megvalósítható.

#### 6.4.4. TÁJ- ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATA

A tervezett zöldmezős beruházás okozta zaj-, rezgés- és levegőterhelés okán, a telephely körül zárt, háromszintes növényállomány kialakítása javasolt. A telephely területén meglévő növényzettel borított területrész (tervezett 055/6 hrsz.-ú telek beerdősült területrésze) megtartása és a terület zöldfelületi rendszerébe való beillesztése javasolt.

A telephely mellett haladó 81136 j. országos mellékút felújítása során szintén javasolt út menti fasor kialakítása.

A minőségi zöldfelületek, az út és telek széle mentén javasolt (és szabályozott) fasor, illetve 3 szintű növényállomány kialakításával a terület tájképben okozott negatív hatása és telephely működéséből származó környezetterhelő hatások mérsékelhetők.

### 6.5. A JAVASOLT FEJLESZTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A tervezett zöldmezős beruházás környezetvédelmi szempontból biztonságos. A tervezett funkció (aszfaltkeverő telep) jogszabályokban meghatározott követelmények biztosításával környezeti kockázatot nem jelent. A fejlesztés a környezetre negatív hatást gyakorol, azonban a fejlett, zárt technológiának köszönhetően annak jelentős környezetszennyező hatása nincs. A telephely működéséhez kapcsolódó gépjárműforgalom zaj- és porszennyezés terhelése időszakos, a telephely várható működési ideje áprilistól novemberig tart. A fejlesztéssel érintett terület zöldfelületeinek szabályozási előírásoknak megfelelő rendezése (3 szintes növényállomány), minőségi kialakítása jelentős mértékben mérsékelheti a telephely működéséből adódó negatív hatásokat. Ez különösen az állattartó telep állatainak (felnttek és növendékek), illetve takarmányuk védelme érdekében szükséges.

A tervezett beruházás építési munkálatai is hatással lesznek a környezeti levegőre, a zajra, valamint a hulladékok keletkezésére, természetvédelemre.

A fejlesztés nappal történő megvalósításával és az üzemelés során környezet- és természetvédelmi szempontból jelentős hatások nem feltételezhetők. Amennyiben csak nappal történik építési munka, úgy az állatok pihenése biztosított lesz.

### 6.5.1. A KÖRNYEZETI ELEMEKRE GYAKOROLT HATÁSOK

#### LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A terület légszennyezettségi alapállapotát a beruházás célterülete környezetében található meglévő telephelyek, valamint a 13. sz. főút és a 61138 j. bekötőút közlekedési kibocsátása határozza meg.

A tervezett fejlesztés építési időszakában kivitelezési- és szállítási műveletekből eredő, pár hónapig tartó légszennyezettséggel kell számolni. A telepítés során az alkalmazott földmunkagépektől, valamint a szállításokat végző járművek működéséből származó légszennyező anyagok lesznek hatással a levegőkörnyezetre, a járműmotorok működése és a felületi kiporzás időszakos levegőterhelést okozhat. Ezt nem tudja kompenzálni a javasolt, és csak a beruházás végén kialakítandó 3 szintes növényállomány, ezért a telepítési terület nagyságát figyelembe véve ez diffúz forrásként jelentkezik.

A képződő por a munkaterület közelében kiülepszik normál meteorológiai körülmények között. A por nagyobb távolságra való elhordása csak erős szél és száraz időjárás esetén következhet be, azonban ilyen esetekben a porképződéssel járó munkafolyamatokat szüneteltetni kell. A munkagépek működése során légszennyező anyagok kerülnek a levegőbe. Kipufogógázuk különböző koncentrációban tartalmaz szén-monoxidot, nitrogén-oxidot, kormot és szénhidrogéneket. A szennyezőanyag kibocsátás a gépjárművek gondos üzemeltetésével és azok megfelelő karbantartásával csökkenthető.

A kivitelezés során kis mértékű tereprendezés történhet a telek rendezése, parkosítása során, melynek kapcsán kismértékű porkibocsátásra kell számítani.

Az építési tevékenység levegőkörnyezetre kifejtett közvetlen hatása a telepítési területet és a közvetlenül mellette található szarvasmarha telepet érinti. Az építésből adódó szennyezőanyagok nem koncentrálnak, nem okoznak visszafordíthatatlan környezeti változásokat, amennyiben a porképződés, a kiporzás csökkentése, megakadályozása vízpermetezéssel biztosított lesz. Ez szükséges az állatok és takarmányuk védelme érdekében. Később a telepítendő 3 szintes növényállomány biztosítja majd a levegő szűrését.

A kivitelezési munkálatokat követően, az üzem időszakos működésű lesz, az üzemidő várhatóan április közepétől november végéig fog tartani. A létesítésre kerülő technológia (aszfaltkeverő gép) annak zárt működéséből adódóan légszennyező anyag képződéssel nem jár, így technológiai új pontforrás nem létesül. Az aszfaltkeverő gép anyagszáritási és keverési tevékenysége teljesen zárt körülmények között valósul meg, melynek következtében a keletkezett por elszívásra és erre kialakított porsilóban való tárolásra kerül. Az aszfaltkeverő gép elszívó és szűrő berendezései biztosítják, hogy az előzőekben ismertetett poron kívüli egyéb légszennyező anyagok a levegőbe ne jussanak ki. A Benningoven RPP 3000 Plus aszfaltkeverő gép részletes kibocsátását a Benninghoven cég által készített dokumentum rögzíti (lásd a mellékletekben), mely alapján

- porterhelés: 10 mg/ m<sup>3</sup> légköbméter
- CO<sub>2</sub> kibocsátás:
  - égők szénporral történő üzemeltetése esetén: 29 kg/t aszfalt,
  - égők földgázzal történő üzemeltetése esetén: 15 kg/t aszfalt.

Az aszfaltgyártáshoz szükséges anyagok beszállítása és a kész aszfalt kiszállítását végző járművek működése okoz jelentősebb levegőterhelést az üzemidőszakban. A telephely dolgozóinak járműveiből

származó légszennyező anyagok a műszak kezdetén és végén okozhatnak kisebb levegőterhelést. A telephely területén előzetesen 35 személygépjármű számára tervezett parkoló kialakítása, mely forgalom generálta környezetre gyakorolt negatív hatás a tehergépjárművek által generált légtérterheléstől jelentősen alacsonyabb.

A beruházással érintett területnek nincs közvetlen kapcsolata lakóterülettel.

### **ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM**

A zaj- és rezgésterhelés kapcsán az alábbi jogszabályokat szükséges figyelembe venni:

- a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet;
- a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet;
- a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet;
- a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjeiről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EüM együttes rendelet.

Zajvédelmi szempontból a tervezett gazdasági funkcióhoz kapcsolódóan jelentős környezeti hatás nem várható. Az üzemelési időszak alatt a gépjárműforgalom okozta zajterhelés előre kiszámítható, kimutatható lesz.

A telephelyen a zárt működési rendszerű aszfaltkeverő gép és a gépjármű műhely mellett két irodaépület létesítése tervezett, melyek elhelyezkedés minimum 50 méter távolságban tervezett az aszfaltkeverő géptől és a műhelytől.

A telephely mellett közvetlenül szarvasmarha telep található, tágabb környezetében autópálya mérműködés, további gazdasági telephelyek és néhány használatban lévő lakó rendeltetésű épület található. A lakó rendeltetésű épületek az aszfaltkeverő géptől körülbelül 500-600 méter távolságra helyezkednek el.

Az állatok éjszakai pihenése érdekében az éjszakai zajterhelést javasolt olyan mértékben lecsökkenteni, mintha lakóterület lenne a szomszédban.

A Benningoven RPP 3000 Plus aszfaltkeverő gép részletes kibocsátását a Benninghoven cég által készített dokumentum rögzíti (lásd a mellékletekben), mely alapján a hangterhelés komponensenként 75 – 115 dB közötti értékű.

### **A TALAJ MINŐSÉGÉRE, A VÍZRE, A VÍZ- ÉS A SZÉLERÓZIÓRA, VALAMINT A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSOKRA GYAKOROLT HATÁS**

A tervezett telephely közvetlen környezetében gazdasági területek (pl. SOLUM Mezőgazdasági Ipari és Kereskedelmi Zrt. szarvasmarha telepe, Olajneked – Natur Press Team Kft. telephelye) és főként mezőgazdasági művelés alatt álló területek találhatóak. A gazdasági területen néhány sorházas beépítésű lakó rendeltetésű telek is fennmaradt az egykori TSZ terület kapcsán. A létesítmény levegőtisztaság-védelmi, vízminőség-védelmi, zaj-védelmi, hulladékgazdálkodási hatásterületén természetvédelmi érték nem található, a célterület környezetében természetvédelmi oltalom alatt álló terület, érték nem található.

A tervezési terület jelenleg szántó művelési ágú terület, melynek nagyarányú burkolása tervezett a létesítendő technológiából, tervezett rendeltetésből adódóan. A fejlesztés során földmunka és kis mértékű tereprendezés történik.

A fejlesztés megvalósításakor, a terület üzemelése során a felszín alatti vizeket, illetve a talajokat és a földtani közeget normál körülmények között nem érhetik szennyeződések, azonban havária (pl.

munkagépek, szállítójárművek stb. üzemanyagának, hidraulika olajának elcsöpögése) esetén bekövetkezhet a felszín, a földtani közeg szennyeződése, így közvetetten (beszivárgás útján) a felszín alatti vizek esetleges szennyeződése. A kivitelezési munkálatok és az üzemelés során a környezetvédelmi szempontból megfelelő állapotú munkagépek, anyagok használatával nem várható a talajt, mint földtani közeget érintő szennyező hatás.

A tervezett tevékenység során normál működési körülmények között a földtani közeg szennyeződése nem valószínűsíthető.

A felszín alatti víz minőségének létesítés közbeni veszélyeztetését a talajnál felsorolt tényezők jelenthetik. A létesítés során a talajvízben okozott változások csak havária esetén lehetnek terhelőek.

A létesítés során saját vízkút létesítése, illetve felszíni víz használata nem tervezett, a létesítés a meglévő vízműhálózatra fog csatlakozni.

A fejlesztés során a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény hatálya alá tartozó, vízjogi engedélyezést igénylő vízi munka elvégzésére, vízi létesítmény kiépítésére nem kerül sor.

Hatásterület kijelölése felszíni víz szempontjából nem releváns.

### **HULLADÉKGAZDÁLKODÁS HELYZETÉRE GYAKOROLT HATÁS**

A hulladékgyűjtést a jogszabályi előírásoknak megfelelően, környezetszennyezést kizáró módon és zárt tárolóban kell megoldani. A lehető legnagyobb mértékben a hulladéktípusonként elkülönített (szelektív) hulladékgyűjtést szükséges megvalósítani, a minél nagyobb arányú hulladékhasznosítás megalapozása céljából.

A beruházás megvalósításakor építési, csomagolási, kommunális, valamint a munkagépek működtetéséből származó veszélyes hulladékok keletkezésére lehet számítani. A kivitelezés során keletkező hulladékok mennyiségét, minőségét és várható ártalmatlanítási, hasznosítási módját a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet értelmében már az építési engedélyezési szakaszban tervezni kell.

Az üzemelés ideje alatt képződő hulladék, valamint a kommunális, illetve irodai hulladék rendszeres időközönkénti elszállításáról gondoskodni szükséges.

### **A TERMŐFÖLD MENNYISÉGÉRE GYAKOROLT HATÁS**

A tervezett fejlesztés zöldmezős beruházásként valósul meg, művelés alatt álló szántó területen. A termőföld végleges más célú hasznosítása kapcsán a földvédelmi eljárás lefolytatásra került, az érintett terület végleges más célú hasznosítására az engedélyt az illetékes államigazgatási szerv megadta (lásd a 2.4.2 fejezetet).

### **A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSRA ÉS ÁSVÁNYVAGYONRA GYAKOROLT HATÁS**

A fejlesztéssel érintett területen a fejlesztést korlátozó, annak megvalósítását akadályozó földtani veszélyforrás, megkutatott ásványvagyon nem ismert.

### **A TÁJRA- ÉS ZÖLDFELÜLETEKRE GYAKOROLT HATÁS**

A tervezett fejlesztés zöldmezős beruházásként valósul meg, művelés alatt álló szántó területen. A fejlesztéssel érintett területre a humuszos termőréteg mentésének megalapozására Talajvédelmi tervek készültek (lásd a 2.4.1. fejezetet). A tervezett telephely zöldfelületeinek rendezése, minőségi kialakítása, valamint a telephely körül zárt, háromszintes növényállomány telepítése a táji környezetre pozitív hatással lesz.

### **ÉLŐVILÁGRA GYAKOROLT HATÁS**

A beruházás építési, bontási munkálatai, és az üzemelés során a szállítási folyamatok során elsősorban a levegőbe kerülő légszennyező anyagok, a por, az építési munkagépek és a szállító járművek kipufogó gázai, valamint az általuk kibocsátott zaj lesz hatással a terület és annak környezetében található élővilágra. Az élővilág szempontú hatásterület a telepítési terület és annak 20 – 50 méteres környezetére terjed ki. A terület és a környezetében nem védett fajok élőhelye nem ismert.

### **AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETRE, TELEPÜLÉSSZERKEZETRE GYAKOROLT HATÁS**

A fejlesztés során zöldmezős beruházásként, gazdasági célú telephely létesítése tervezett. A beruházás létesítése az épített környezetben, a településszerkezetben, a tájszerkezet, a tájjelleg, a tájképi értékek szempontjából változást okoz. A beruházás célterülete északkeleti irányban meglévő, beépítéssel rendelkező gazdasági területhez csatlakozik, de határterületein főként mezőgazdasági hasznosítású területek találhatóak. A fejlesztéssel érintett terület környezetének jellegzetes tájképét a szélrómúvek formálják.

A fejlesztési terület 7 hektáron kerül kialakításra, mely területen a 10%-ot meg nem haladó beépítés tervezett irodaépületekkel, gépjármű műhellyel és technológiai építmények létesítésével.

A tervezett telephely tájképben történő megjelenése markáns lesz, főként annak magas burkolt felületeinek arányát és a 40 m magas aszfaltkeverő gépet tekintve. A tájképi látványvédelem érdekében javasolt a telephely körül zárt, háromszintes növényállomány kialakítása (a közlekedési-, közmű és egyéb technológiai építmények helybiztosítása mellett) és a telepen belüli további zöldfelületek szintén háromszintes növényállománnyal történő kialakítása.

A fejlesztés a településkép védelmét biztosító dokumentumokkal összhangban van.

A tervezéssel érintett területen országosan védett művi érték (műemlék), helyi védett elem nem található.

## **6.5.2. TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI HATÁS**

### **A FEJLESZTÉS TÁRSADALMI SZEMPONTÚ ELEMZÉSE**

A fejlesztés összhangban van a térségi és települési fejlesztési dokumentumokban foglalt elvekkel, fejlesztési irányokkal, célokkal, programelemekkel.

A gazdasági célú fejlesztés hosszú távon országos és regionális szinten hozzájárul a közlekedési infrastruktúra hálózatok fejlesztéséhez, fenntartásához.

A fejlesztés a népesség területi elhelyezkedésére, életmódjára, társadalmi mobilitására érdemben nincsenek hatással.

A foglalkoztatottságra és megélhetésre új munkahelyteremtés szempontjából pozitív hatással van.

A lakosság egészségi állapotára, szociális helyzetére a fejlesztés nincs mértékadó hatással.

A társadalom biztonságérzete, veszélyeztetettsége nem változik. A tervezett fejlesztésnek nincs kedvezőtlen hatása a társadalom biztonságérzetére, veszélyeztetettségére.

### **A FEJLESZTÉS GAZDASÁGI SZEMPONTÚ ELEMZÉSE**

A beruházás a volumenéből adódóan kis mértékben hatással van a helyi gazdaságra.

A fejlesztésnek az idegenforgalomra hatása nincs.

A település eltartó képességére, versenyképességére kis mértékben pozitív hatással van.

### III. MELLÉKLETEK

## 8. FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT 055/1 HRSZ.-Ú TELEK TULAJDONI LAPJA

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Konárom-Esztergom Vármegyei Köormányhivatal  
Konárom 2900 Konárom, Szabadság tér 1. Pf.13.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/10965/2024

2024.05.02

Szektor: 16

KISIGMÁND

Külterület 055/1 helyrajzi szám

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok megnevezés/	min.o	terület			
		ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2	k.fill
szántó	3	45.0617	939.67	22.7632	553.15
	4			13.5549	271.10
	5			8.7436	115.42

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 100076/2020/2019.12.16

eredeti határozat: 36692/2012.07.30

jogcím: földrendezés 98/1960.01.19

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

11. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 101116/2023/2022.11.09

eredeti határozat: 100076/2020/2019.12.16

jogcím: jogutódiás

jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

név: NEMZETI FÖLDÜGYI KÖZPONT

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Romyák tér 5.

törzsszám: 15840369

A Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35514/2003.05.21

Önálló szóveges bejegyzés az Állami Autópálya Kezelő Rt. szolgalmi jog bejegyzési kérelem elutasítása.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40028/2011.12.01

Vezetékjog

7071 m2 területre, Dunamenti (11/70) 20 kV-os légvezetékes közcsatló hálózatra a Fejér Megyei Köormányhivatal SZFMKB/4112-2/2011/MJ számú jogerős határozata és a 173-2373-541. munkaszámú változási vázrajz és területkimutatás alapján.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő lapon



Kisigmánd Község területén gazdasági fejlesztés településrendezési előkészítése  
telepítési tanulmányterv

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal  
Komárom 2900 Komárom, Szabadság tér 1. Pf.13.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/10965/2024

2024.05.02

KISIGMÁND

Szektor: 16

Külterület 055/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32652/3/2012.03.21  
Vezetékjog  
6154 m2 területre, Komárom I. elnevezésű (10/0 jelzőszámú) légvezetékes közcélú hálózatára a Fejér Megyei Kormányhivatal VII-S-001/00663-3/2012. számú jogerős határozata és az E005/25/2011/1. munkaszámú változási vázrajz és területkimutatás alapján.  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:  
10741960  
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 34761/2/2012.05.24  
Vezetékjog  
887 m2 területre, Komárom II. elnevezésű (13/0 jelzőszámú) 20 kV-os légvezetékes és földkábeles hálózatra a Fejér Megyei Kormányhivatal VII-S-001/01185-3/2012. számú jogerős határozata és az E005/12/2011/4. munkaszámú változási vázrajz és területkimutatás alapján.  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:  
10741960  
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 525/2016.04.22  
Önálló szóveges bejegyzés az ingatlan területe 44 ha 9735 m2-ről 45 ha 0617 m2-re változott.

91

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

9. A BENNINGHOVEN RPP 3000 PLUS ASZFALTKEVERŐ GÉP KIBOCSÁTÁSÁNAK RÉSZLETES ADATAI



Bizalmas, személyes adatok nélkül  
A WIRTGEN GROUP COMPANY

## Aszfaltkeverő üzem kibocsátása

Benninghoven GmbH & Co. KG

100

01

Pozíció	Kibocsátó	Db-szám	Zajszint		Kitettség ideje t [%]
			LWA [dB(A)]	LPA [dB(A)]	
01.00.00	Előadagolás, adagolók és szállító szalagok				
01.01.00	Előadagoló, adagoló és gyűjtőszalagok				
01.01.00	Adagoló rendszer		75-78		
01.01.00	Ásványi adagoló - 0/2; mindegyik		79-84		
01.01.00	Ásványi adagoló - 8/11; mindegyik		85-90		
01.01.00	Ásványi adagoló - 11/16; mindegyik		89-94		
01.01.00	Ásványi adagoló - 22/32; mindegyik		114		
01.02.00	Vibrátor - 5s mért érték; mindegyik (1)		84		
01.03.00	Szállító szalag adagolónként; mindegyik		93		
02.00.00	Szalagátadás, mindegyik				
02.00.00	Száritási és fűtési rendszer				
02.00.00	Száritó dob	1	100-110		100
02.00.00	Száritó dob - esés oldal	1	97-106		100
02.00.00	Száritódob - emelő oldal	4	95		100
02.02.00	Dobhajtás; mindegyik	1	94-99		100
03.00.00	Dob bedobó szalag				
03.02.00	Égő	1	90-98		95 <sup>(2)</sup>
03.02.00	Égő - névleges üzemmód	1	98		5 <sup>(2)</sup>
03.02.01	Égő - öblítési mód	1	90		100
03.02.05	Fűtőolaj adagolószivattyú állomással	1	90		100
04.00.00	Szénporosító szállító- és adagolóberendezéssel				
04.03.00	Porleválasztó ház	1	93		100
04.05.00	Porleválasztó - porszűrő tisztítással	1	85-98		100
04.06.00	Szívóventilátor	1	103-108		100
05.00.00	Keverőtorny				
05.00.01	Keverőtorny elszívás - ventilátor rostán	1	86		100
05.01.00	Melegelevátor				
05.01.00	Melegelevátor - láb				
05.01.00	Melegelevátor - ház				
05.01.00	Melegelevátor - fej hajtással				

WITTLICH, 2020.10.20., 1.3. VERZIÓ

92

<b>05.01.00</b>	Melegelevátor - csúszda a rostába			
<b>05.02.00</b>	Rosta	1	97-100	100
<b>05.02.00</b>	Rosta hajtás	1 (3)	97-100	100
<b>05.02.00</b>	Rosta bypass felület	1 <sup>(3)</sup> bekezdés / 4	94-98	100
<b>05.02.00</b>	Rosta oldalfelület			
<b>05.03.00</b>	Melegbunker szakasz	2(3) / 3	88-93	100
<b>05.03.00</b>	Melegbunker - oldalfelület	2	88-93	100
<b>05.03.00</b>	Melegbunker - elülső oldal: durva szemcsés siló felület	1 (3) / 0	94-97	100
<b>05.03.00</b>	Melegbunker - elülső oldal: bypass terület			
<b>05.04.00</b>	Mérleg- és keverő szint	1	86-90	100
<b>05.04.00</b>	Mérlegelés - időátlagolt mért érték			
<b>05.04.05</b>	Keverő - időátlagolt mért érték (45 mp ciklusidő)	1	86-89	100
<b>05.05.00</b>	Túlméretes csatorna		100-115	
<b>06.00.00</b>	Aszfalttároló			
<b>07.00.00</b>	Töltőanyag ellátás			
<b>07.00.00</b>	Porelevátor fej	1	85	100
<b>08.00.00</b>	Bitumenellátás			
<b>08.02.01</b>	Bitumen szivattyú		91	
<b>09.00.00</b>	RC hideg adagolás			
<b>09.02.01</b>	RC előadagoló		88-93	
<b>09.03.03</b>	Szalagok		93	
<b>09.02.04</b>	RC elevátor			
<b>09.02.04</b>	RC elevátor - talp	1	91-96	100
<b>09.02.04</b>	RC elevátor - burkolat	1	88-93	100
<b>09.02.04</b>	RC elevátor - fej hajtással	1	91-98	100
<b>09.02.06</b>	RC kihordó szalag pufferrel	1	89	100
<b>09.02.07</b>	Inverteres szalagmérleg cellákkal	1	93	100
<b>10.00.00</b>	RC parallel dob füstgég generátorral			
<b>10.01.00</b>	RC előmérlegelés			
<b>10.01.01</b>	RC előadagolók		85-93	
<b>10.01.03</b>	Átadó szalagok		93	
<b>10.02.00</b>	RC elevátor			
<b>10.02.00</b>	RC elevátor - talp	1	91-96	100
<b>10.02.00</b>	RC elevátor - burkolat	1	88-93	100
<b>10.02.00</b>	RC elevátor - fej hajtással	1	91-98	100
<b>10.03.00</b>	RC surrantó dobba	1	85-88	100
<b>10.04.00</b>	RC parallel dob			
<b>10.04.00</b>	RC parallel dob emelési oldal	1	94-104	100
<b>10.04.00</b>	RC dryer drum - esés oldal	1	91-101	
<b>10.04.00</b>	RC dob hajtások egyenként	4	95	100

WITTLICH, 2020.10.29., 1.3. VERZIO

<b>10.04.04</b>	Ütés az RC elszívó burkolaton – átlagos érték, 60 mp ciklusok	2	94	100
<b>10.07.00</b>	RC égő			
<b>10.07.00</b>	RC égő – névleges mód	1	90-98	95
<b>10.07.00</b>	RC burner – öblítő mód	1	98	5
<b>10.09.00</b>	Cirkulációs ventilátor burkolat	1	88-92	100
<b>10.09.00</b>	Cirkulációs ventilátor hajtás	1	85-88	100
<b>10.09.00</b>	Elszívó ventilátor burkolat	1	88-92	100
<b>10.09.00</b>	Elszívó ventilátor hajtás	1	85-88	100
<b>12.01.00</b>	Granulátum adagolás			
<b>12.01.04</b>	Ventilátor	1 <sup>(4)</sup> / 0	86	
<b>12.06.00</b>	Folyékony additív adagolás	1 <sup>(4)</sup> / 0	83	

1. ábra: Aszfaltkeverő üzem zajkibocsátása

#### Hivatkozások:

- (1) Az expozíciós idő az előadagolóban előforduló anyagihiány gyakoriságától függ
- (2) Az expozíciós idő az égő indítási / leállítási folyamatainak számától függ
- (3) Ha a bypass rendelkezésre áll
- (4) Ha rendelkezésre áll

#### A zajkibocsátással kapcsolatos megjegyzések:

- A bemutatott kibocsátási értékek az egyes alkatrészek működés közbeni empirikus értékeit képviselik, és nagymértékben függenek a felhasznált anyagtól, az anyagmérettől, az áteresztőképességtől, valamint az esési magasságtól és az üzemmódotól
- A kibocsátási előrejelzéshez a tervezett keverőüzemben jelen lévő összes összetevőt ki kell választani
- A szürke jelzéssel jelölt területek számát és expozíciós idejét az üzemeltetőnek kell kitöltenie az üzemmódtól és a tervezett szerelési tervtől függően
- Az égőnek két üzemmódja van: öblítési mód és normál üzemmód
- Az időinformáció a szárítás és a hideg RC-vel és meleg RC-vel való vegyes működés százalékos expozíciós idejét jelenti a nappali vagy éjszakai időszakban.

Ezek az értékek irányértékek, és az adott üzemmódhoz kell igazítani őket.

## FELJEGYZÉS

### **Kisigmánd településrendezési eszközök a Kisigmánd, 055/1 hrsz-ú területre kiterjedő eseti módosítására vonatkozó településrendezési eszköz tartalmáról**

#### **Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról**

Jelen feljegyzés, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a feljegyzés elfogadásáról szóló 29/2024.(VII.08.) KT.hat. határozat melléklete.

#### A településrendezési eszköz módosításhoz szükséges

#### Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalma

##### Előzmények

- A terv célja, a megbízás ismertetése
- A jelenleg hatályos településrendezési eszközök

##### Megalapozó vizsgálat

- A rendezéssel érintett terület bemutatása
- A településrendezési eszközök vizsgálata a módosítás tekintetében

##### Alátámasztó javaslat

- A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása
- Településrendezési javaslat
- Szakági javaslatok
- A területrendezési tervvel való összhang igazolása

##### Jóváhagyandó munkarész

- Településszerkezeti terv módosítása (határozat-tervezet)
- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet tervezet)

##### Melléletek

A településrendezési eszközök eseti módosításához a területrendezési összhang igazolást, a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel és tartalmi mélységben kell kidolgozni. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja, elhagyhatók.

A kidolgozásra kerülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tekintetében a hatályos településrendezési eszközök, és ezek módosításainak megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei, és Örökségvédelmi Hatástanulmány felhasználhatók, azokat ismételtelen nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni, a kiegészítésük csak a kidolgozandó tartalomra szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Kisigmánd, 2024. június 28.

Nyuli Edit  
főépítész

## FELJEGYZÉS

### Kisigmánd településrendezési eszközök egy a 62/14 hrsz.-ú telephely és a 062/14 és 055/1 hrsz-ú telkek területére vonatkozó eseti módosítására vonatkozó településrendezési eszköz tartalmáról

#### Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó Javaslat tartalmáról

Jelen feljegyzés, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a feljegyzés elfogadásáról szóló 30/2024.(VII.08.) KT. határozat melléklete.

#### A településrendezési eszköz módosításhoz szükséges

#### Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalma

#### Előzmények

- A terv célja, a megbízás ismertetése
- A jelenleg hatályos településrendezési eszközök

#### Megalapozó vizsgálat

- A rendezéssel érintett terület bemutatása
- A településrendezési eszközök vizsgálata a módosítás tekintetében

#### Alátámasztó javaslat

- A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása
- Településrendezési javaslat
- Szakági javaslatok
- A területrendezési tervvel való összhang igazolása

#### Jóváhagyandó munkarész

- Településszerkezeti terv módosítása (határozat-tervezet)
- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet tervezet)

#### Mellékletek

A településrendezési eszközök eseti módosításához a területrendezési összhang igazolást, a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel és tartalmi mélységben kell kidolgozni. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja, elhagyhatók.

A kidolgozásra kerülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tekintetében a hatályos településrendezési eszközök, és ezek módosításainak megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei, és Örökségvédelmi Hatástanulmány felhasználhatók, azokat ismételtelen nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni, a kiegészítéstük csak a kidolgozandó tartalomra szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Kisigmánd, 2024. június 28.

Nyuli Edit  
főépítész

# KISIGMÁND KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL

## ELŐTERJESZTÉS

**Kisigmánd Község Önkormányzat Képviselőtestületének  
2024. július 8-án ( hétfő) tartandó  
rendkívüli nyílt ülésére**

- 1.) A Mészáros M1 Útépitő Kft. Kisigmádon tervezett új gazdasági fejlesztése, aszfaltkeverő telep megvalósításával.**

**Előadó: Pécsvárady Attila polgármester  
Fülöpné Czunyi Andrea aljegyző**

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Mészáros M1 Útépítő Kft. Kisigmádon tervezett új gazdasági fejlesztés, aszfaltkeverő telep megvalósításával összefüggésben Telepítési Tanulmánytervvel kiegészített kérelemmel kereste meg Önkormányzatunkat, amelyben kérte a szóban forgó fejlesztés és a hatályos településrendezési eszközök tanulmánytervben szereplő módosításának az előzetes támogatását.

Az aszfaltkeverő telep megvalósítása, az „M1-es autópálya 2 x 3 sávra bővítése Győr és Budapest között, az autópálya 2 x 3 forgalmi sávra való szélesítésével, az M0. és M19. csomópontok között” c. nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű projekt megvalósulásához szükséges, és azt segíti elő. A projekt az „egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről” szülő 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet értelmében **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyhöz kapcsolódik**, a rendelet 1. melléklete Országos közúti közlekedési projektként tartalmazza az 1.1.7. „Az M1 autópálya Budapest és Tatabánya közötti szakasz 2x3 sávra bővítése.” és 1.1.8. „Az M1 autópálya Tatabánya és Győr közötti szakasz 2x3 sávra bővítése.” című projekteket.

A fejlesztés Kisigmánd külterület 055/1 hrsz.-ú telkének egy, mintegy 7 ha-os részterületén tervezett, ahol iroda, gazdasági épületek, technológiai építmények és depónia létrehozása a cél.

A fejlesztés Kisigmánd Község hatályos településrendezési eszközeinek – a projekt megvalósítását megalapozó - eseti módosítását követően valósítható meg. A településrendezési eszközök módosítása során, kizárólag a fejlesztési területre hatályosuló különleges beépítésre nem szánt területfelhasználás és övezet meghatározását kérték a Telepítési Tanulmánytervben foglaltak szerint.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény alapján a településfejlesztés és a településrendezés, és így a településrendezési eszközök (a továbbiakban: TSZT, HÉS) kidolgozása, módosítása, illetve annak kezdeményezése egyaránt az önkormányzatok képviselő-testületeinek át nem ruházható feladata.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerint benyújtott Telepítési Tanulmányterv részletesen bemutatja a tervezett fejlesztést, annak hatáselemzését és a beruházás településrendezési megalapozásához szükséges Kisigmánd településrendezési eszközeinek módosítására kiterjedő településrendezési javaslatot.

A Telepítési Tanulmányterv Kisigmánd településrendezési eszközeinek a Beruházói kezdeményezését alapozza meg, mivel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A.§-a alapján egyes településfejlesztési célok megvalósítására az önkormányzat közigazgatási szerződésnek minősülő településrendezési szerződést köthet a rendezéssel érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozójával.

A szerződés tárgya lehet különösen

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési eszközök módosítás kidolgozásának finanszírozása,
- b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

A Mészáros M1 Útépítő Kft. kiemelten fontos a telephely mielőbbi megvalósítása, és a kapcsolódó hatósági eljárások eredményes lezárása, ezért a mellékelt Telepítési Tanulmánytervvel fordult a Tisztelt Képviselő-testülethez a szóban forgó fejlesztés és a hatályos településrendezési eszközök tanulmánytervben szereplő módosításának az előzetes támogatásáért, azzal, hogy vállalja a TR módosításával járó költségeket, és szándékában áll a szükséges településrendezési szerződést az Önkormányzattal megkötöni.



Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a kérelemmel és a Telepítési Tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatos döntésre!

Kisigmánd, 2024. július 1.

Pécsvárady Attila sk.  
polgármester

### Határozati javaslat

Kisigmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy

- a) **elfogadja** a határozat 1. mellékleteként csatolt, a Mészáros M1 Útépitő Kft. (székhelye: 8086 Felcsút, Fő utca 86., képviseli: Urfi Beatrix ügyvezető) mint fejlesztő által készített, „Kisigmánd Község külterület 055/1 hrsz-ú telek részterületén gazdasági fejlesztés településrendezési előkészítésére vonatkozó **Telepítési Tanulmánytervet**”;
- b) **előzetesen támogatja** az a) pont szerinti Telepítési tanulmánytervben foglalt **beruházás megvalósulását**;
- c) a beruházás megvalósulása érdekében **dönt Kisigmánd hatályos településrendezési eszközeinek a módosításának szükségességéről**, az a) pont szerinti Telepítési tanulmánytervben foglaltak szerinti településrendezési változásokról, és a vonatkozó településrendezési eljárás megindításáról;
- d) a c) ponttal összefüggésben **dönt arról, hogy Kisigmánd 055/1 hrsz-ú telkét, illetve a telek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összes területét kiemelt fejlesztési területté és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja**;
- e) a c) ponttal összefüggésben **dönt arról, hogy a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben az Önkormányzat és a tervezet kidolgozója előzetesen környezeti értékelés készítését nem tartja indokoltnak**;
- f) **elfogadja** a határozat 2. mellékleteként csatolt **főépítési feljegyzést** a településrendezési eszközök módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan;
- g) **felhatalmazza a polgármestert** a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési településrendezési szerződés aláírására, a Telepítési Tanulmánytervet készítő tervező bevonásával, a Mészáros M1 Útépitő Kft. mint fejlesztő költségvállalása mellett, továbbá a településrendezési eszközök módosításával összefüggő településrendezési feladatok ellátásával és az Önkormányzat képviseletével az eljárás során.

Felelős: Pécsvárady Attila polgármester

Határidő: a tervezési szerződés aláírására 2024. ....  
a településrendezési feladatok ellátására: folyamatos

## FELJEGYZÉS

### **Kisigmánd településrendezési eszközök a Kisigmánd, 055/1 hrsz-ú területre kiterjedő eseti módosítására vonatkozó településrendezési eszköz tartalmáról**

#### **Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról**

Jelen feljegyzés, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a feljegyzés elfogadásáról szóló ...../2024.(.....) sz. Képviselő-testületi határozat melléklete.

#### A településrendezési eszköz módosításhoz szükséges

#### Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalma

##### Előzmények

- A terv célja, a megbízás ismertetése
- A jelenleg hatályos településrendezési eszközök

##### Megalapozó vizsgálat

- A rendezéssel érintett terület bemutatása
- A településrendezési eszközök vizsgálata a módosítás tekintetében

##### Alátámasztó javaslat

- A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása
- Településrendezési javaslat
- Szakági javaslatok
- A területrendezési tervvel való összhang igazolása

##### Jóváhagyandó munkarész

- Településszerkezeti terv módosítása (határozat-tervezet)
- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet tervezet)

##### Mellékletek

A településrendezési eszközök eseti módosításához a területrendezési összhang igazolást, a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel és tartalmi mélységben kell kidolgozni. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja, elhagyhatók.

A kidolgozásra kerülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tekintetében a hatályos településrendezési eszközök, és ezek módosításainak megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei, és Örökségvédelmi Hatástanulmány felhasználhatók, azokat ismételtelen nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni, a kiegészítésük csak a kidolgozandó tartalomra szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

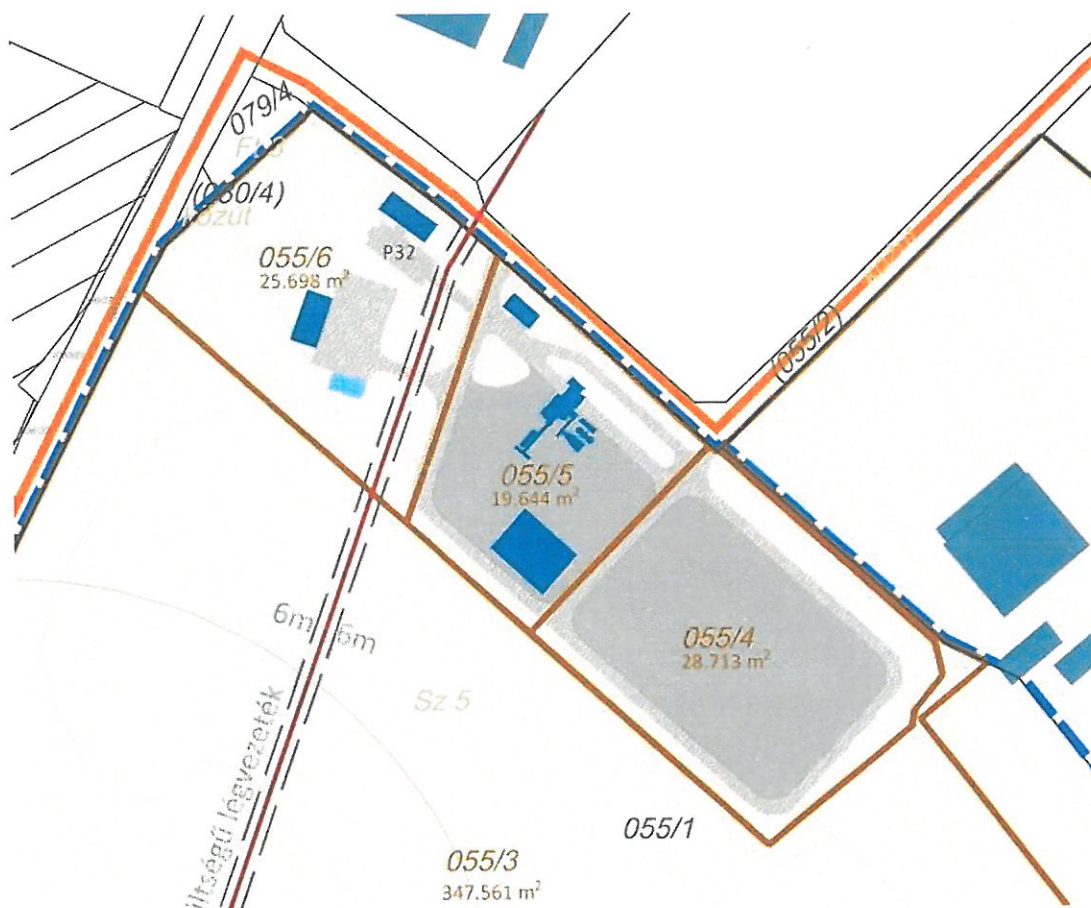
Kisigmánd, 2024. június 28.

Nyuli Edit  
főépítész

Megrendelő: **Mészáros M1 Útépítő Kft.**  
8086 Felcsút, Fő utca 86.

Tervező: **APERTE Studio Kft.**  
1031 Budapest, Városház köz 6. III./1.

### TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



**Kisigmánd Község területén gazdasági fejlesztés településrendezési előkészítése**  
(nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyhöz kapcsolódó beruházás)

AZ ÉTV. 30/A. § (2) BEKEZDÉS SZERINTI KÉRELEM MELLÉKLETE

2024. május

## ALÁÍRÓLAP

megbízó **Mészáros M1 Útépitő Kft.**  
8086 Felcsút, Fő utca 86.  
kapcsolattartó: Urfi Beatrix ügyvezető



vezető tervező  
generál **Kovács Beáta**  
okl. településmérnök  
TT/1, SZTT 10-0231  
TR 01-8941

**APERTE Studio Terület- és településügyi Kft.**  
Cím: 1031 Budapest, Városház köz 6. III. em.11.  
Tel.: +36-30-670-7530  
E-mail: studioaperte@gmail.com  
Kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető



tervező munkatársa **Mészáros Dóra**  
okl. településmérnök  
táj és településrendezési  
gyakornok

**APERTE Studio Terület- és településügyi Kft.**  
egyéni vállalkozó  
E-mail: studioaperte@gmail.com

táj- és  
természetvédelem  
zöldfelület



**Kormos Eleonóra**  
okl. tájépítésmérnök  
K, TK, TT 12-0154

közlekedés és közmű



**Nagy Szabolcs**  
okl. építőmérnök  
Tkö, VZ-TEL 01-11270

## TARTALOMJEGYZÉK

### I. BEVEZETŐ

**Előzmények, kapcsolódó országos fejlesztési célok.**

**A fejlesztéssel érintett terület és a fejlesztési cél rövid összefoglalója, a telepítési tanulmányterv tartalma.**

### II. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. **A terület és környezetének bemutatása**
  - 1.1. A fejlesztéssel érintett telek és környezetének bemutatása
2. **Tervezett fejlesztés bemutatása**
  - 2.1. A fejlesztés helyszíne, a fejlesztéssel érintett telek, a tervezett telekalakítás
  - 2.2. A tervezett beépítés
  - 2.3. A területet érintő tervezett telekalakítás részletesen
  - 2.4. Fejlesztési terület végleges más célú hasznosítása
  - 2.5. Beépítési javaslat
3. **Általános településrendezési vizsgálatok**
  - 3.1. Településszerkezeti vizsgálat
  - 3.2. Telekvizsgálat
  - 3.3. Közlekedés
  - 3.4. Közműellátás
  - 3.5. Környezetvédelem
  - 3.6. Tájrendezés és zöldfelületi rendszer
  - 3.7. Örökségvédelem és régészet
4. **Településrendezési és településképvédelmi dokumentumok vonatkozó megállapításai**
  - 4.1. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai
  - 4.2. A hatályos településképvédelmi dokumentumok megállapításai
5. **Területrendezési tervekkel való összhang igazolása**
  - 5.1. A területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása
  - 5.2. Összefoglaló
  - 5.3. A területrendezési terveknek való megfelelés igazolásának szükségessége
6. **A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei**
  - 6.1. Az elkészült vizsgálatok összefoglalója
  - 6.2. Területfelhasználás változás javaslata
  - 6.3. Szabályozási koncepció
  - 6.4. A javasolt fejlesztés várható infrastrukturális igényei, közlekedés- és közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése
  - 6.5. A javasolt fejlesztés várható környezeti hatásai
  - 6.6. Környezetre gyakorolt hatások összefoglalója

### III. MELLÉKLETEK

7. **Fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek tulajdoni lapja**
8. **A Benningoven RPP 3000 plus aszfaltkeverő gép kibocsátásának részletes adatai**

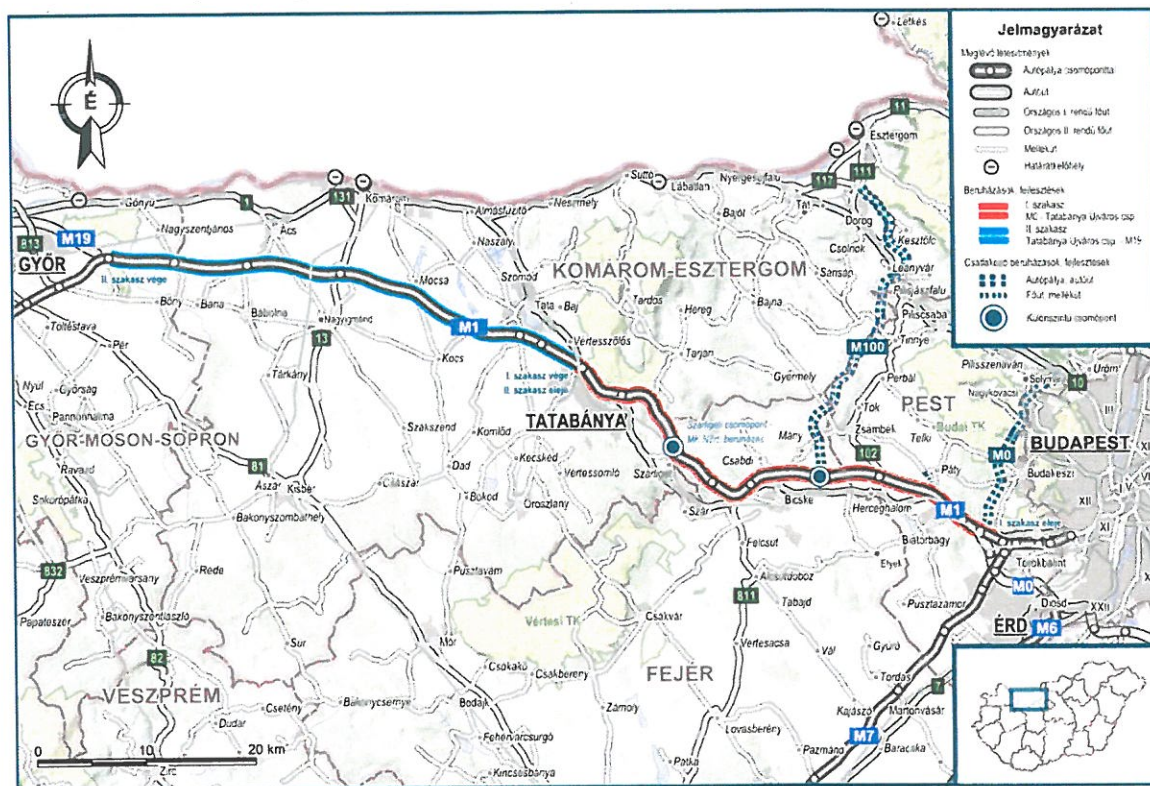
## I. BEVEZETŐ

### ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÓ ORSZÁGOS FEJLESZTÉSI CÉLOK

Az Mészáros M1 Útépítő Kft. új gazdasági telephelyet (aszfaltkeverő telep) kíván létrehozni Kisigmánd község külterületén a 055/1 hrsz.-ú telek egy részterületén.

Az aszfaltkeverő telep megvalósítása, - és annak településrendezési megalapozása az „M1-es autópálya 2 x 3 sávra bővítése Győr és Budapest között, az autópálya 2 x 3 forgalmi sávra való szélesítésével, az Mo. és M19. csomópontok között” c. nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű projekt megvalósulásához szükséges, és azt segíti elő az M1 jelű autópálya sávszélesítésének megvalósíthatóságával és hozzájárul majd annak jövőbeni fenntarthatóságához. A magyar állam által finanszírozott „M1 autópálya 2x3 sávra bővítése Budapest és Győr között projekt előkészületei folyamatban vannak. A projekt 2. szakasza a Tatabánya-Újváros – Győr (M19) csomópont közötti szakasz. A szakasz fejlesztéséhez kapcsolódik a Magyar Közút NZrt. Komáromi Üzemmnökség bővítése, és egy új autópálya rendőrségi épület megvalósítása is. A projekt adatai:

- kialakítás típusa: új nyomvonal (2x3 sáv);
- érintett települések: Ács, Bábolna, Bana, Bőny, Csém, Győr, Kisigmánd, Kocs, Mocsa, Nagyszentjános, Tata, Tatabánya, Vértesszőlős;
- fázis: **befejezett előkészítés**
  - rendelkezésre álló dokumentumok: környezetvédelmi engedély, engedélyezési terv, építési engedély, kiviteli terv, tenderdokumentáció<sup>1</sup>



M1 autópálya 2x3 sávra bővítése Budapest és Győr között projekt (<https://archivum.nif.hu/>)

1 <https://archivum.nif.hu/projektek/2019/01/m1-es-autopalya-2x3-savra-bovitesenek-elokeszitese-tatabanya-ujvaros-gyor-m19-csomopontok-kozott/>

Az M1-es autópálya 2 x 3 sávra bővítése Győr és Budapest között, az autópálya 2 x 3 forgalmi sávra való szélesítésével, az Mo. és M19. csomópontok között” c. projekt megvalósulását és a kapcsolódó fejlesztési elképzeléseket a helyi Önkormányzat előzetesen támogatta.

Jelen telepítési tanulmányterv az Önkormányzat számára készülő döntéselőkészítő dokumentum, amely a fejlesztéssel kapcsolatos önkormányzati döntéshez a fejlesztés megvalósításával összefüggésben elsősorban a fejlesztést megalapozó terület- és településrendezési követelményeket tárja fel, a fejlesztés részleteinek és az egyes szakterületi elemeknek az együttes bemutatásával.

**Az aszfaltkeverő telep megvalósítását szolgáló fejlesztés** az „egyres közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügygye nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről” szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet értelmében **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyhez kapcsolódik.**, a rendelet 1. melléklete Országos közúti közlekedési projektként tartalmazza az 1.1.7. „Az M1 autópálya Budapest és Tatabánya közötti szakasz 2x3 sávra bővítése.” és 1.1.8. „Az M1 autópálya Tatabánya és Győr közötti szakasz 2x3 sávra bővítése.” című projekteket, melyek megvalósulásához szükséges jelen telepítési tanulmánytervben szereplő gazdasági fejlesztés.

### **A FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLET ÉS A FEJLESZTÉSI CÉL**

A gazdasági beruházás megvalósítása **Kisigmánd külterület 055/1 hrsz.-ú telkének egy, mintegy 7 ha-os részterületén tervezett.**

**A telepítési tanulmányterv Kisigmánd külterület 055/1 hrsz.-ú telek területére és a település rendezéséhez szükséges kapcsolódó ingatlanok összességére terjed ki.**

**A gazdasági beruházás keretén belül aszfaltkeverő telep megvalósítása tervezett, ahol iroda, gazdasági épületek, technológiai építmények és depónia létrehozása tervezett.** A gazdasági célú beruházás közel 7 hektáros fejlesztési területen kerül kialakításra.

**A fenti fejlesztési cél Kisigmánd Község hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosítását követően valósítható meg, amely módosítás a fejlesztés településrendezési megalapozását szolgálja.**

### **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

A szóban forgó fejlesztés, az aszfaltkeverő telep tehát kizárólag Kisigmánd településrendezési eszközeinek előzetes módosítását követően valósulhat meg.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) alapján a településfejlesztés és a településrendezés, és így a településrendezési eszközök (a továbbiakban: TSZT, HÉSZ) kidolgozása, módosítása, illetve annak kezdeményezése egyaránt az önkormányzatok képviselő-testületeinek át nem ruházható feladata.

Jelen telepítési tanulmányterv a TSZT és HÉSZ módosítás Beruházói kezdeményezését alapozza meg, mivel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A.§-a alapján egyes településfejlesztési célok megvalósítására az önkormányzat közigazgatási szerződésnek minősülő településrendezési szerződést köthet a rendezéssel érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval.

A szerződés tárgya lehet különösen

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési eszközök módosítás kidolgozásának finanszírozása,
- b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

Jelen telepítési tanulmányterv a Kisigmánd, külterület 055/1 hrsz.-ú telek területén megvalósítani tervezett különleges beépítésre nem szánt építőipari terület övezet létesítésére vonatkozó beruházásról, és a beruházás településrendezési megalapozását biztosító TSZT és HÉSZ módosítási javaslatról szól.

Jelen telepítési tanulmányterv a Képviselő-testület a tanulmányban szereplő fejlesztéssel kapcsolatos településfejlesztési döntéseinek a megalapozását szolgálja.

A telepítési tanulmányterv a Fejlesztő által elfogadott előzetes vizsgálatra és a településrendezési koncepcióra épül.

A telepítési tanulmányterv a tervezett beruházást, a beruházás hatáselemzését és azzal összefüggésben a hatályos TSZT és HÉSZ módosításának a javasolt tartalmát hivatott bemutatni, alátámasztva a módosítás szükségességét a Képviselő-testületi döntés megalapozásaként.

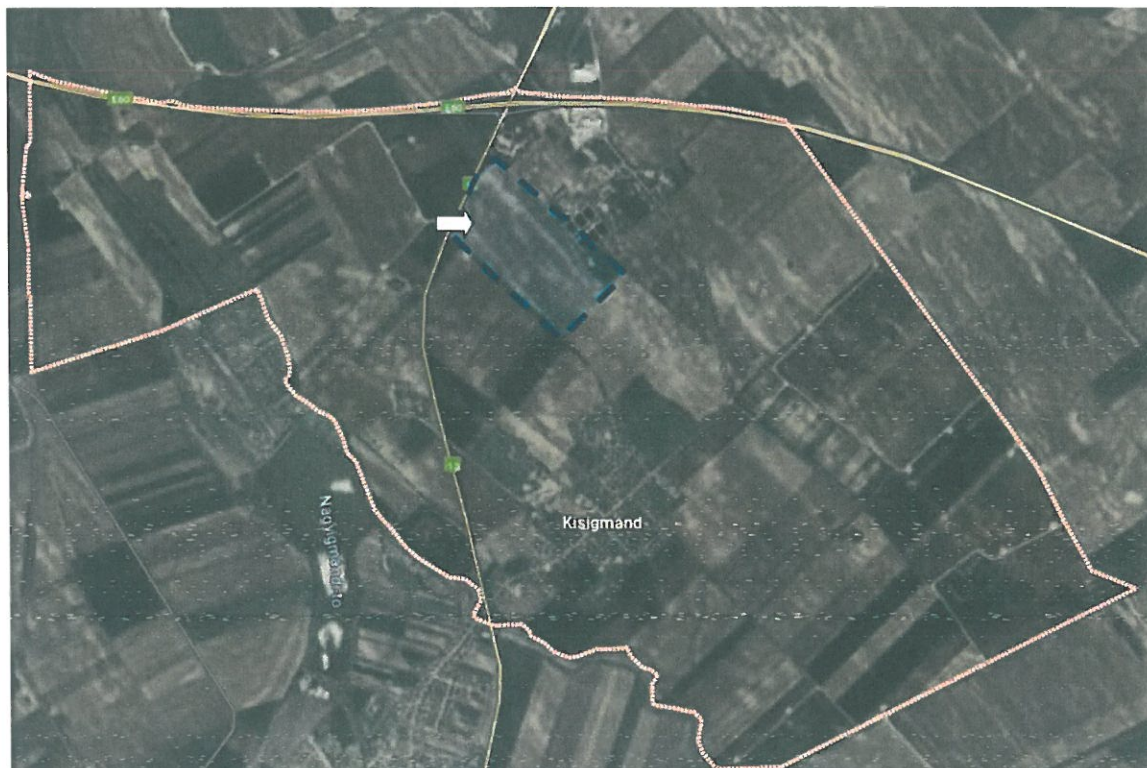
A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) meghatározott követelmények figyelembevételével és az önkormányzati főépítéssel egyeztetett tartalommal került kidolgozásra, a Tr.-ben meghatározott felhatalmazás szerint.

Jelen telepítési tanulmányterv a jelenleg hatályban lévő magasabb szintű és helyi, valamint a megbízási adatszolgáltatások figyelembe vételével készült és **a településrendezési eszközök módosításának szükségességéről szóló Képviselő-testületi döntést hivatott megalapozni.**



## II. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### 1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA



a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek elhelyezkedése a településen (Google Earth)

A gazdasági beruházás, vagyis az aszfaltkeverő telep megvalósítása Kisigmánd településen, a 13. sz. főútról leágazó 81136 j. országos mellékútról megközelíthető külterületi, közel 40 hektáros mezőgazdasági hasznosítású területen belül, a belterületi határtól északra fekvő, a közigazgatási határ közelében, attól megközelítőleg 300 méterre lévő 055/1 hrsz.-ú telek mintegy 7 hektáros telekrészén tervezett. A fejlesztéssel a telek észak-északkeleti oldalon lévő része érintett.

A fejlesztéssel érintett telek a 055/1 hrsz.-ú telek egy része, a településrendezési vizsgálat és javaslat erre figyelemmel a 055/1 hrsz.-ú telek területére és annak közvetlen környezetére terjed ki.

#### 1.1. A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TELEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

Az újonnan kialakításra kerülő aszfaltkeverő telep megvalósítása a 055/1 hrsz.-ú telek egy részének területén tervezett.

A területet a 055/2 hrsz.-ú közútról lehet megközelíteni. A fejlesztéssel érintett telek jelenleg mezőgazdasági hasznosítás alatt áll és további mezőgazdasági hasznosítású területek veszik körül délről és keletről a telket határoló 044/1 és a 054 hrsz.-ú külterületi utak túloldalán. A telket északról a

055/2 hrsz.-ú közút és egy nagyobb összefüggő mezőgazdasági jellegű gazdasági terület (egykori majorsági terület) határolja, az Újpuszta úthoz kapcsolódóan. Az út túloldalán található még az autópálya mérnökség, a mérnökség és a gazdasági területek között mezőgazdasági hasznosítású terület fekszik.

A mezőgazdasági jellegű gazdasági területen többek között a Komáromi Mezőgazdasági Zrt. újpusztai tehenészeti telepe (ma már a SOLUM Mezőgazdasági Ipari és Kereskedelmi Zrt. tulajdonában van), valamint az Olajneked – Natur Press Team Kft. telephelye is megtalálható. A területen néhány sorházas beépítésű lakóépület is fennmaradt az egykori TSZ terület kapcsán. A terület nyugati határa egy kisebb beerdősült terület és nagyobb részt a 13. sz. főút, melyen túl szintén mezőgazdasági hasznosítású terület fekszik.

Kisigmánd településen térségi jelentőségű szélerőmű park működik, mely - a spanyol Iberdrola Renovables által épített - Magyarország legnagyobb szélerőműparkjának része. A park Kisigmánd, Ács, Csém és Nagyigmánd településeken került kialakításra, területén 62 darab, 2 megawatt névleges teljesítményű szélturbina került elhelyezésre, melyek magassága 100 m, súlyuk 5,8 tonna, a lapátok hossza pedig 44 m. A tornyok Kisigmánd külterületén elszórtan kerültek elhelyezésre, melyek közül az egyik torony a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek déli határát jelentő külterületi út mellett helyezkedik el a 041/23 hrsz.-ú telken.



területhasználat a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek környezetében  
(tervezési alaptérkép a Google Earth-re rávetítve)



*Újpuszta*



*Újpuszta*



*Újpuszta*



*szarvasmarha telep*



*szarvasmarha telepre vezető út és  
jobb oldalon a fejlesztési terület*



*a fejlesztési terület a 81136 j. bekötő útról  
a 13. sz. főút irányába*

## 2. TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

A 2020-ban alapított Mészáros M1 Útépítő Kft. fő tevékenységként út és autópálya építésével foglalkozik. A már ismertetett országos közútfejlesztés megvalósítása érdekében a térségben aszfaltkeverő telep építése vált szükségessé, amelyet a Mészáros M1 Útépítő Kft. Kisigmánd külterületi részén, az M1 autópálya és a 13. sz. főút csomópontja közelében tervez megvalósítani.

A telephely kialakításának a helyszíne a Kisigmánd a 055/1 hrsz.-ú telek egy kisebb északi, észak-keleti része.

### 2.1. A FEJLESZTÉS HELYSZÍNE, A FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TELEK, A TERVEZETT TELEKALKAKÍTÁS

A gazdasági beruházás helyszíne tehát a 055/1 hrsz.-ú telek egy része, erre figyelemmel a 055/1 hrsz.-ú telek telekalakítása, telekfelosztása tervezett (055/1 hrsz.-ú telek telefelosztását követően a 055/3, 055/4, 055/5, 055/6 hrsz.-ú telkek alakulnak), azzal, hogy a telket érintően a tehenészeti telep – alább ismertetett - telekhatárrendezése a következő ütemben valósul meg.



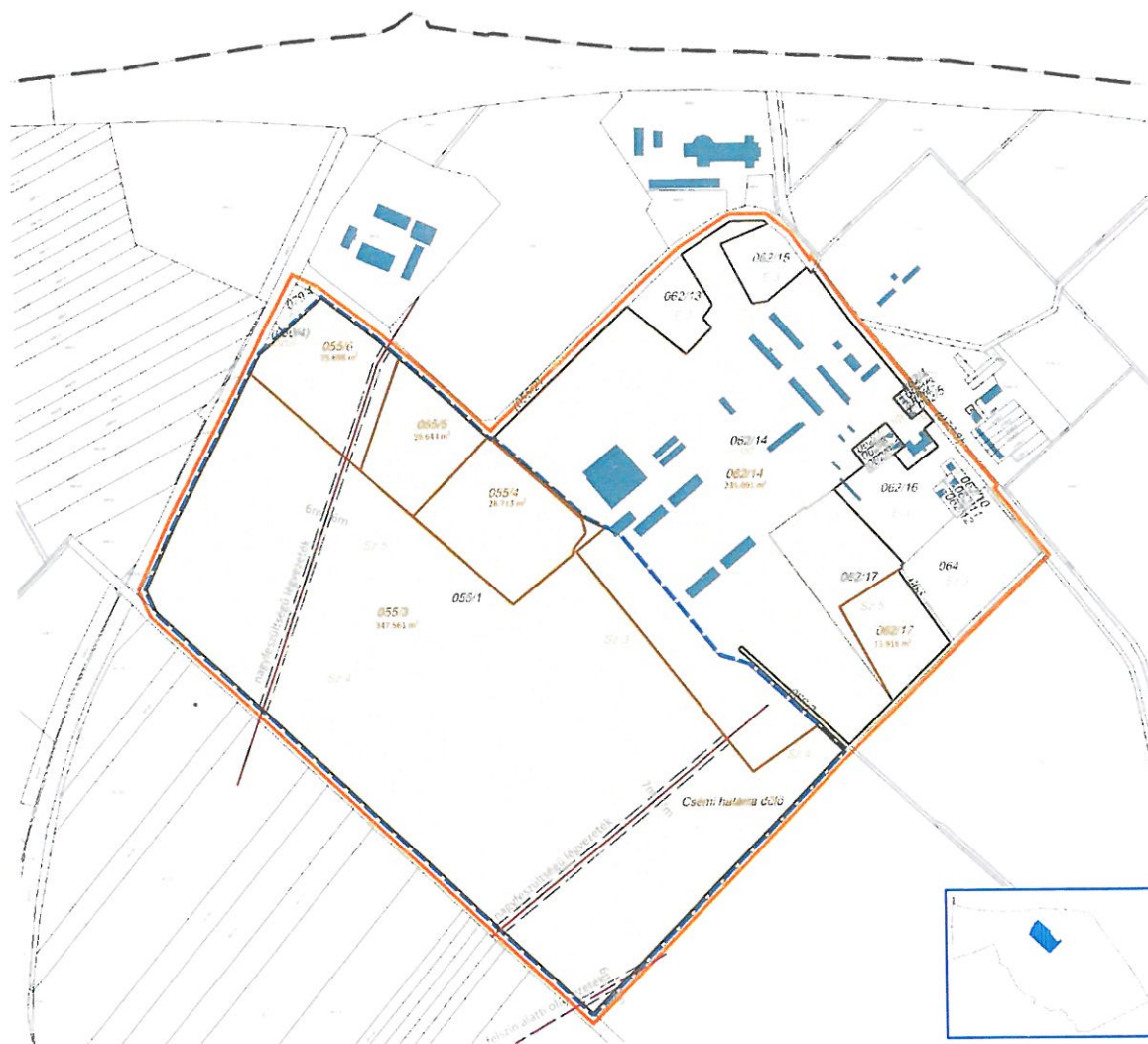
*a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek és telektömb a tervezési alaptérképen a Google Earth-re rávetítve  
(a tervezett telekalakítások citromsárga színnel kerültek megjelenítésre  
a 2.3. fejezetben bemutatott változási vázrajzok szerint)*


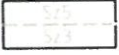

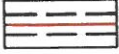
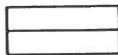
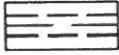
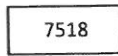
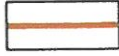

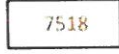

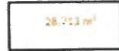
A 055/1 hrsz.-ú telek telekfelosztása tervezett 4 önálló telekké (tervezett 055/3-6 hrsz.), melyekből 3 telken (tervezett 055/4-6 hrsz.) kerül kialakításra maga a telep.

A 062/14 hrsz.-ú telken található szarvasmarha telep ténylegesen használt területének megfelelően telekhatár-rendezés tervezett a 055/1 és a 062/17 hrsz.-ú telkek érintettségével, a telekhatárrendezésre irányuló telekalakítás tervezése megkezdődött és az ezzel kapcsolatos településrendezési eszközök eseti módosítása is előkészítés alatt áll. (A módosításra irányuló településrendezési eljárások külön tervezés és településrendezési eljárás keretében történnek.)

A rendezéssel érintett terület magába foglalja a fejlesztési területet, a majdani 055/4, 055/5, 055/6 hrsz.-ú telkek területét és a fennmaradó 055/3 hrsz.-ú telek területét, (a 055/1 hrsz.-ú telek területét). A vizsgálatok, a beépítési terv és a tervjavaslat területi hatálya ezen területre készül, kerül bemutatásra.

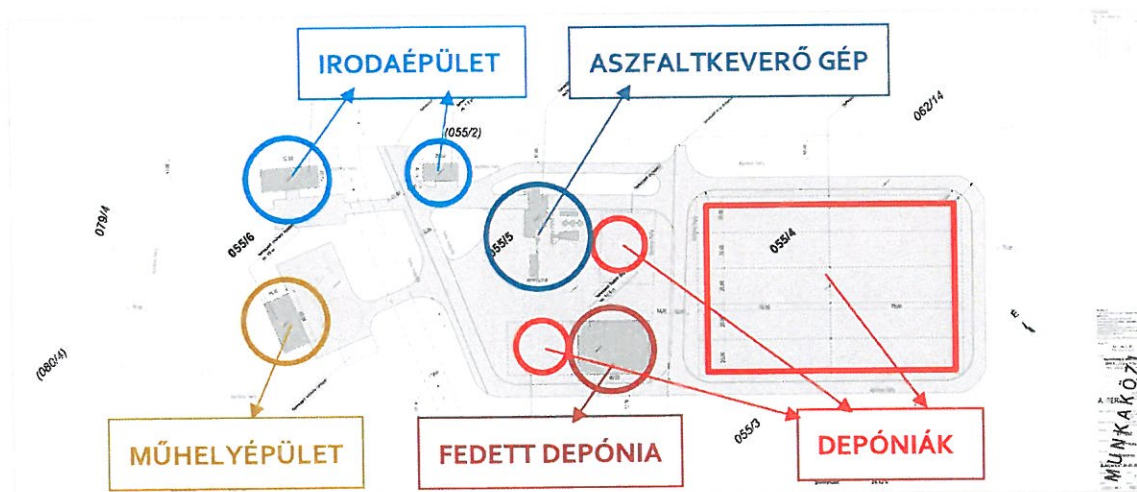
A tervezett telekalakítás(ok) az alábbi ábrán kerülnek bemutatásra:



	fejlesztéssel érintett tömb		művelési ág jele, minőségi osztály és határa
	fejlesztéssel érintett telek		nagyfeszültségű légvezeték és védőtávolsága
	földrészlethatár		felszín alatti olajvezeték
	helyrajzi szám		előzetes földrészlethatár
	meglévő épület és házszám		előzetes helyrajzi szám
	alrészlet jele és határa		előzetes földrészlet területe

a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek és a befogadó telektömb a tervezési alaptérképen a 2.3. fejezetben bemutatott változási vázrajzok szerint

## 2.2. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS



A-042405-VT-01-01-R00-MK azonosító számú Helyszínrajz munkaközi változata (Á-TERV Építész Kft.) című tervlapon bemutatott funkciók elhelyezkedése

A 13. sz. főúthoz közelebbi telken (tervezett 055/6 hrsz.-ú telek) kerül elhelyezésre a telephely nagyobb irodaépülete, a gépműhely épülete kocsimosóval és az oltóvíz tározó. A telek jelentős része zöldfelület marad, mely a telek területének körülbelül 80%-a. A telek keleti határa mentén 6 méteres védőtávolsággal rendelkező légvezeték halad, melynek kiváltása nem tervezett.

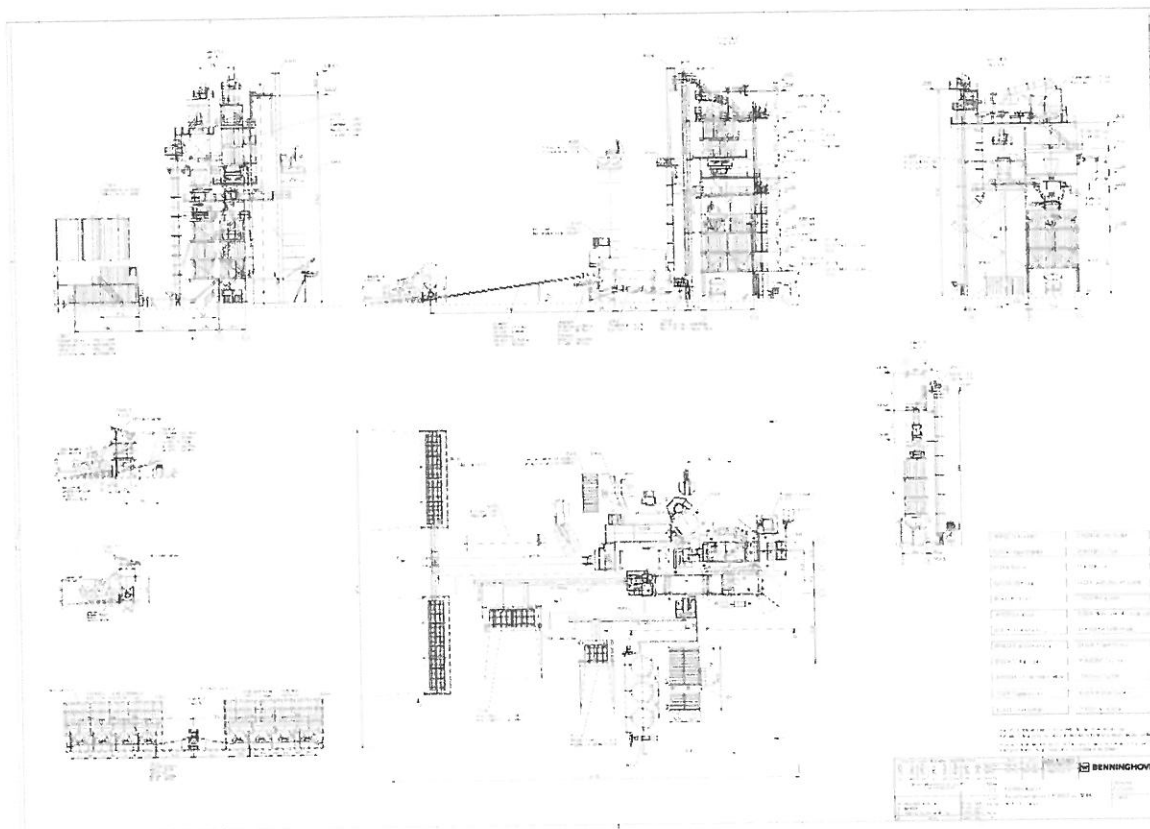
A tervezett 055/5 hrsz.-ú telken, a 055/2 hrsz.-ú közúttal tervezett csatlakozás mellett egy kisebb iroda épület kerül kialakításra. Ezen telken kerül elhelyezésre a 300 tonna/óra névleges teljesítményű aszfaltkeverő gép és mellette három depónia kerül kialakításra, melyek közül egy fedett kialakítású lesz. A telken tervezett technológiai létesítmények okán a terület burkolt felületeinek aránya igen magas lesz, azonban a telek zöldfelületi aránya így is 20% felett marad.

A tervezett 055/4 hrsz.-ú telken 10 blokkból álló depónia kialakítása tervezett, melyen szintén a tervezett technológiai létesítmény okán a terület burkolt felületeinek aránya igen magas lesz. A telek zöldfelületi aránya ezen a telken is 20% felett marad.

A telepen a legkorszerűbb EU-s előírásoknak megfelelő **Benningoven RPP 3000 Plus aszfaltkeverő gép kerül telepítésre**. Az aszfaltkeverő telep nem működik folyamatosan, a működés a téli időszakban szünetel. Az aszfaltkeverés várhatóan április közepétől november közepéig tart, a folytonos üzemű (keverésű) keverőgép berendezés naponta maximum 10 órát, de átlagosan 7-8 órát üzemel.

A működési idő alatt elsősorban a telepre az aszfaltkeveréshez szükséges alapanyagok beszállítása, valamint a telepről a kész aszfalt kiszállítása történik. Az aszfaltgyártás fő alapanyagai: zúzottkő, kavics, mészkőliszt, bitumen. Az aszfaltkeverék pontos receptúrájának megfelelően a gyártó gép az alapanyagokat pontosan adagolva keveri össze, az üzem a gyártás folyamán a technológiai és a beépítési utasításoknak megfelelő hőmérsékletű (150 °C – 190 °C) aszfaltkeveréket állít elő. A gyártás folyamán keletkező, környezetet terhelő anyagok, hatások (por, levegőtisztaság, zaj) kibocsátása a szigorú előírásoknak maradéktalanul megfelel. A gyártás rövid menete a következő:

- a zúzottkő váz felmelegítése gyártási hőmérsékletre,
- a receptúra szempontjából felesleges por elszívása, és kiszűrése a füstgázból,
- a szükséges alapanyagok összekeverése;
- az elkészült aszfalt rövid idejű tárolása, és kiadása tehergépkocsira.



11

*Aufstellungsplan Asphaltmischanlage RPP 3000 Plus PD 180  
MKIF – Komárom (Benninghoven, Zeichnungs-Nr.: A7496985)*

Az aszfaltkeverő gép anyagszáritási és keverési tevékenysége teljesen zárt körülmények között valósul meg, melynek következtében a keletkezett por elszívásra és erre kialakított porsilóban való tárolásra kerül. Az így eltárolt por egy része az aszfaltkeverékbe bedolgozásra kerül, míg a fel nem használt por egy zagyosító berendezés segítségével elszállításra alkalmas állapotba kerül, és a megfelelő

intézkedések mellett annak elszállítása is megtörténik. Az aszfaltkeverő gép elszívó és szűrő berendezései biztosítják, hogy az előzőekben ismertetett poron kívüli egyéb légszennyező anyagok a levegőbe ne jussanak ki. A Benningoven RPP 3000 Plus aszfaltkeverő gép részletes kibocsátását a Benninghoven cég által készített dokumentum rögzíti (lásd a mellékletekben), mely alapján

- porterhelés: 10 mg/ m<sup>3</sup>légméter
- CO<sub>2</sub> kibocsátás:
  - égők szénporral történő üzemeltetése esetén: 29 kg/t aszfalt
  - égők földgázzal történő üzemeltetése esetén: 15 kg/t aszfalt
- hangterhelés: komponensenként 75 – 115 dB közötti értékkel

A keverő telep üzemeléséhez kapcsolódó tervezett technológia az Európai Unió normáinak és a magyar jogszabályokban meghatározott határértékeknek megfelelő, gazdaságosan üzemeltethető jelenleg elérhető legjobb technika.

A terület szántó művelési ágú ingatlanjogi státuszára való tekintettel, a tervezett telekosztás és a tervezett beruházás (aszfaltkeverő telep) megvalósíthatósága érdekében a fejlesztéssel érintett tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek teljes területe területfelhasználás módosítása elengedhetetlen.

A tervezett tevékenység zárt technológiai rendszerben működik, nem jelentős mértékű zavaró hatású, nem bűzös és nem jár nagy zajjal, tekintettel arra, hogy a gyártás során por- és levegőszennyezés az előzőekben leírt technológiai megoldásoknak köszönhetően nem történik.

## 2.3. A TERÜLETET ÉRINTŐ TERVEZETT TELEKALKÍTÁS RÉSZLETESEN

12

### 2.3.1. A BERUHÁZÁSHOZ KÖZVETLENÜL KAPCSOLÓDÓ TELEKALKÍTÁS

2023. decemberében 2/786/2023. iktatószámom változási vázrajz készült a 055/1 hrsz.-ú földrészlet megosztásáról. A tervezett megosztás során a 055/1 hrsz.-ú telek terület négy telekre kerül felosztásra, melyek közül 055/4, 055/5, 055/6 hrsz.-ú telkeken kerül a fejlesztés megvalósításra. A változási vázrajz, már tartalmazza a következőkben bemutatott, a 055/1, 062/14 és 062/17 hrsz.-ú telkeket érintő telekhatár-rendezést.

A telekmegosztás következtében kialakult telkek adatai az alábbiak szerint kerültek rögzítésre:

- a 055/3 hrsz.-ú telek területe: 347.561 m<sup>2</sup>-ben kerül meghatározásra, művelési ága továbbra is szántó, melynek minőségi osztálya 3, 4 és 5. A telken vezetékjoga van az E.ON Hungária Zrt.-nek, melynek területei: 5074 m<sup>2</sup>, 4268 m<sup>2</sup> és 887 m<sup>2</sup>.
- a 055/4 hrsz.-ú telek területe: 28.713 m<sup>2</sup>-ben kerül meghatározásra, művelési ága továbbra is szántó, melynek minőségi osztálya 3 és 5.
- a 055/5 hrsz.-ú telek területe: 19.644 m<sup>2</sup>-ben kerül meghatározásra, művelési ága továbbra is szántó, melynek minőségi osztálya 3 és 5.
- a 055/6 hrsz.-ú telek területe: 25.698 m<sup>2</sup>-ben kerül meghatározásra, művelési ága továbbra is szántó, melynek minőségi osztálya 3, 4 és 5. A telken vezetékjoga van az E.ON Hungária Zrt.-nek, melynek területe 1886 m<sup>2</sup>.

A következő oldalon a változási vázrajz tervezete kerül bemutatásra:



**Földmérő és Szolg. Kft.**  
2942 Nagyigmánd, 0110/45 hrsz.

**Kisigmánd**  
külterület

Adatszól. iktatószáma: **2/786/2023**

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ TERVEZET

a(z) 055/1 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról  
Méretarány: 1:4000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						Megjegyzés					
HRSZ	Alrészlet		Terület Eln. ó	Terület ha.m2	AK	HRSZ	Alrészlet		Terület Eln. ó	Terület ha.m2	AK		Szolgáltatmak és egyéb jogok				
	Ö	műv.ág					Ö	műv.ág									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
055/1				42.1616	872.41	055/3				34.7661	708.50	Vezetékháló 5704 m <sup>2</sup> -re Jogosult: E.ON Cím: 9027 GYŐR Károly Kálmán utca 11- 13 III/2. 40028/2011.12.01					
	-	szántó	3	20.6092	500.81		-	szántó	3	15.0040	364.60			Vezetékháló 4266 m <sup>2</sup> -re Jogosult: E.ON Cím: 9027 GYŐR Károly Kálmán utca 11- 13 III/3. 32652/2012.03.21			
	-	szántó	4	12.8088	256.18		-	szántó	4	12.2308	244.62			Vezetékháló 857 m <sup>2</sup> -re Jogosult: E.ON Cím: 9027 GYŐR Károly Kálmán utca 11- 13 III/4. 34761/2012.05.24			
	-	szántó	5	8.7436	115.42		-	szántó	5	7.5213	99.28						
											2.8713			62.78			
								055/4		szántó	3			2.2406	54.45		
											5			0.6307	8.33		
														1.9644	43.72		
								055/5		szántó	3			1.8029	38.95		
														5	0.3615	4.77	
														2.5698	57.41	Vezetékháló 1866 m <sup>2</sup> -re Jogosult: E.ON Cím: 9027 GYŐR Károly Kálmán utca 11- 13 III/3. 32652/2012.03.21	
								055/6		szántó	3			1.7617	42.61		
										4	0.5780	11.56					
										5	0.2301	3.04					
<b>Összesen:</b>				<b>42.1616</b>	<b>872.41</b>					<b>42.1616</b>	<b>872.41</b>						

13

A változás akaratunknak megfelelően történt

.....  
.....  
.....

Megelőzi a

iktatószámú vázrajz átvezetése.

Készítette: Komárom, 2023. 12.05.

A helyrajzi számozás és területszámlálás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől  
számított egy évig hatályos.

Készítő és minőséget  
tanusító .....  
Tarró József  
földmérő i.g.sz.áma: 7405  
ing.rend.min. sz.: 2468/2021

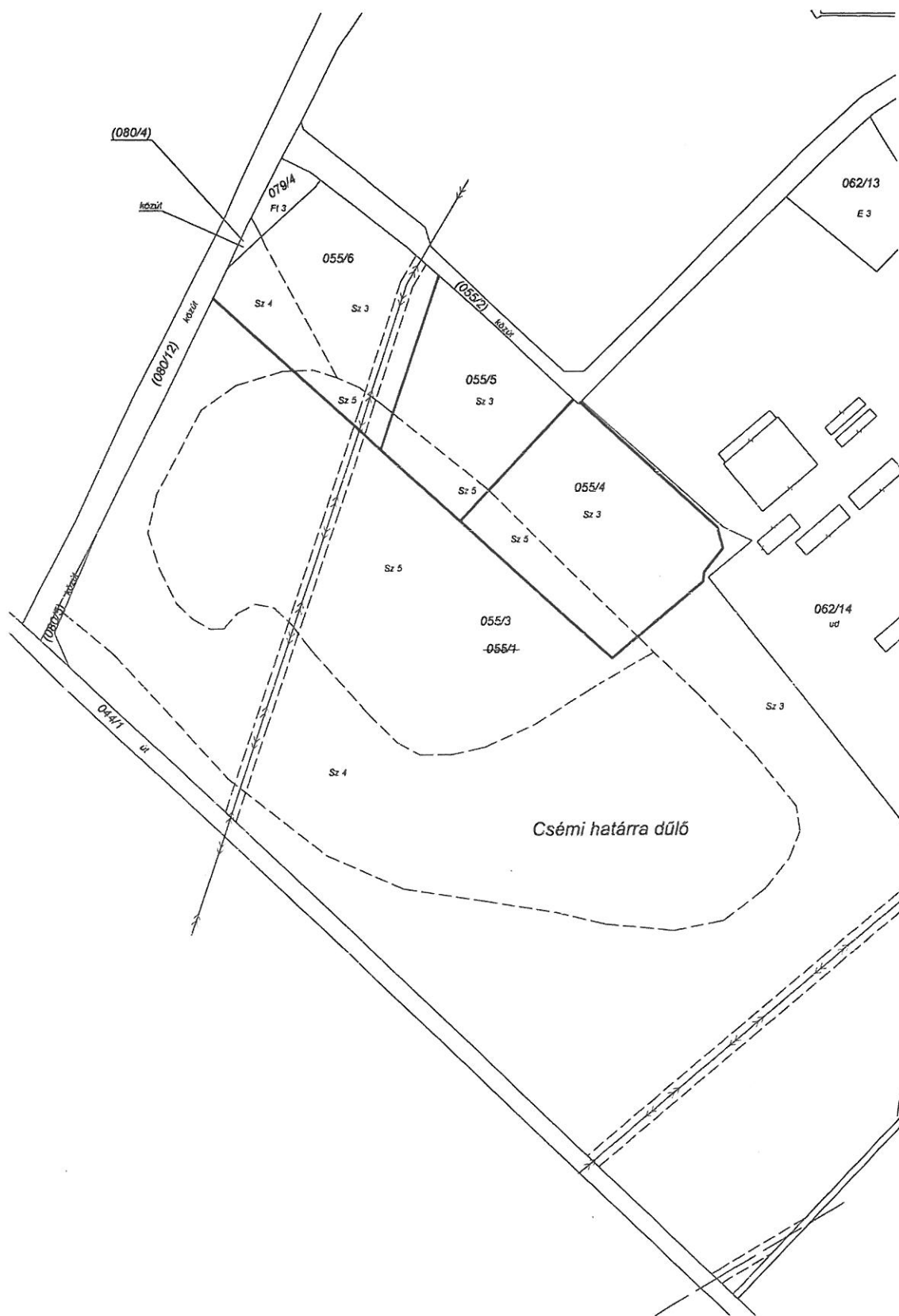
Komárom, 2023. ....hó .....nap

P.H. Záradékoló: .....  
ing.rend.min. sz.:

Földmérő és  
Szolgáltató Kft.  
2942 Nagyigmánd.

APERTE STUDIO

1032 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.  
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530



055/1 hrsz.-ú földrészlet megosztásáról szóló változási vázrajz részletei

## 2.3.2. A 055/1 HRSZ.-Ú TELKET ÉRINTŐ, NEM A BERUHÁZÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TELEKALKITÁS

2021-ben 2/380/2021 adatszolgáltatási iktatószámom változási vázrajz készült a 055/1, 062/14, 062/17 hrsz.-ú földrészletek határrendezéséről. A határrendezés során 29.001 m<sup>2</sup> terület került a 055/1 hrsz.-ú telek területéből a 062/14 hrsz.-ú telek területéhez, illetve 18.147 m<sup>2</sup> terület került a 062/17 hrsz.-ú telek területéből szintén a 062/14 hrsz.-ú telek területéhez.

A tervezett a telekalakítás a kialakult állapotnak megfelelő telekhatár-rendezés.

A telekhatárrendezés következtében kialakításra kerülő telkek adatai az alábbiak szerint kerültek rögzítésre:

- a 055/1 hrsz.-ú telek területe: 421.616 m<sup>2</sup>-re csökken, művelési ága továbbra is szántó marad, melynek minőségi osztálya 3, 4 és 5.
- a 062/17 hrsz.-ú telek területe 13.918 m<sup>2</sup>-re csökken, művelési ága továbbra is szántó marad, melynek minőségi osztálya 5.
- a 062/14 hrsz.-ú telek területe pedig 235.091 m<sup>2</sup>-re nő, művelési ága „kivett gazdasági épület, udvar”-ról „kivett major”-ra módosul.

Hrsz	Változás előtt					Változás után							Szolgalmi és egyéb jogok	művelési osztály
	Alrészlet		Min. o.	Terület ha m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet		Min. o.	Terület ha m <sup>2</sup>	AK	13		
	jel	műv. ág					jel	műv. ág						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
055/1	-	szántó	3 4 5	45 0617 22 7632 13 5549 8 7436	939.67 553 15 271 10 115 42	055/1	-	szántó	3 4 5	42 1616 20 6092 12 8088 8 7436	872.40 500 80 256 18 115 42	-	-	-
062/14	-	kivett gazdasági épület, udvar	-	18 7943	-	062/14	-	kivett major	-	23 5094	-	-	-	
062/17	-	szántó	5	3 2065	42.33	062/17	-	szántó	5	1 3918	18.37	-	-	
<b>Összesen:</b>				67 0625	982.00					67 0625	890.77			

A változás akaratunknak megfelelően történt

SOLUM  
Járvásgazdasági, Ártóanyag-kezelési és  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Komárom

Készítette: Komárom, 2021.04.26.  
Zsuga Lóránt  
Készítő és minőséget tanúsító földmérő  
földmérő ág. száma: 7906  
Ing. rend. min. sz.: 2018/2007

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása a kataszterben tisztán  
jövendelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének  
megfelelően kerültek feltüntetésre

Komárom, 2021. 05. hó 10. nap

Záradékoló

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kézhezvételtől számított  
egy évig hatályos.

Komárom, 2020. 07. hó 27. nap

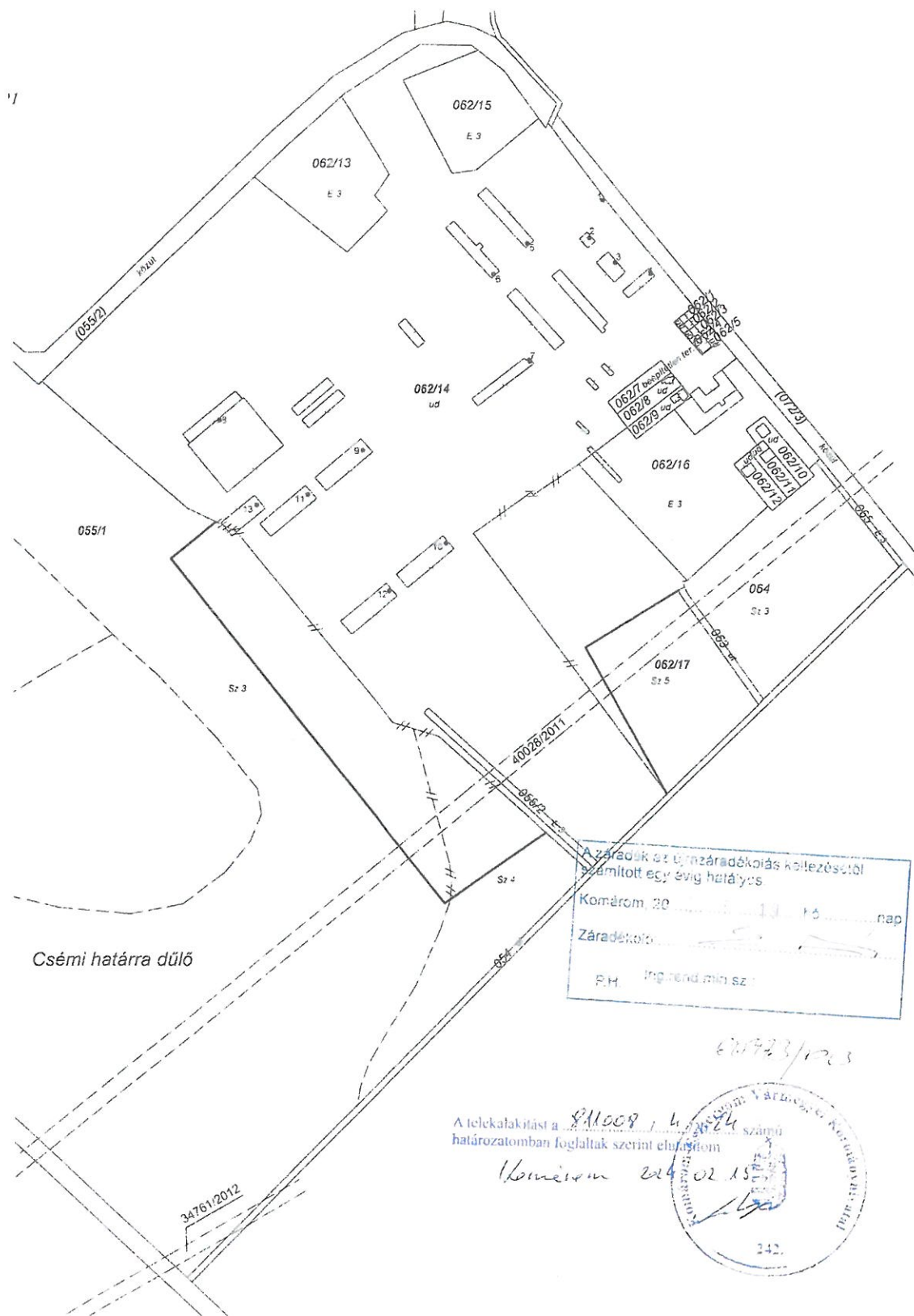
Záradékoló

Ing. rend. min. sz.:

záradékolta 055/1, 062/14, 062/17 hrsz.-ú földrészletek határrendezéséről szóló változási vázrajz részlete

APERTE STUDIO

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.  
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530



záradékolt 055/1, 062/14, 062/17 hrsz.-ú földrészletek határrendezéséről szóló változási vázrajz részlete

A változási vázrajz szerint telekalakítási engedélyezési kérelem került benyújtásra a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda felé, mely kérelem 2024. február 15-én elutasításra került. Az elutasítás indoka, hogy az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet előírásainak nem felel meg a telekalakítást követően kialakuló Kisigmánd o62/14 hrsz.-ú ingatlan, ugyanis azt övezeti határ osztja meg és a tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.

**A fenti telekhatár-rendezés megvalósíthatósága érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosításának előkészítése megkezdődött. Jelen telepítési tanulmányterv – vizsgálati szinten és a javaslatok tekintetében is - figyelembe veszi a tervezett telekhatár-rendezést.**

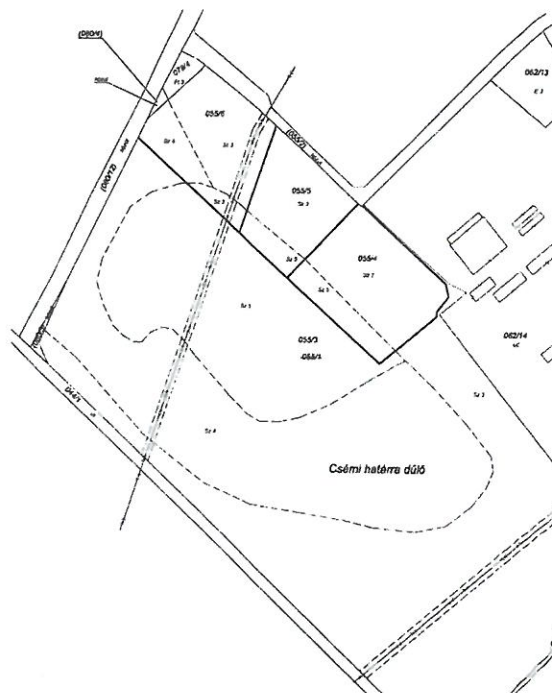
## 2.4. FEJLESZTÉSI TERÜLET VÉGLEGES MÁS CÉLÚ HASZNOSÍTÁSA

A tervezett tevékenység a 055/1 hrsz.-ú telket érintő fejlesztési területe 3-as, 4-es és 5-ös minőségi osztályú szántó művelési ágú területen tervezett. Tekintettel arra, hogy a fejlesztés során az érintett termőföld végleges igénybevétele történik, és így a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra véglegesen alkalmatlanná válik, földvédelmi eljárás lefolytatása szükséges, melynek kapcsán termőföld más célú hasznosítása iránti kérelmet szükséges beadni az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.

A más célú hasznosítás iránti kérelem részeként - 2023. decemberében – elkészült a vázlat a 055/4-6 hrsz.-ú földrészeket más célú hasznosításának engedélyezéséhez, majd a földvédelmi eljárás lefolytatásra került, melynek eredményeként az érintett terület végleges más célú hasznosítása engedélyezett (a földvédelmi eljárás további kapcsolódó dokumentumai a következő fejezetekben kerülnek bemutatásra).

Az alábbiakban az elkészült vázlat részletei kerülnek bemutatásra:

Kivonandó terület							Megjegyzés
HRSZ	Alrészlet		Terület min.o.	Terület ha.m2	AK	Szolgáltatások és egyéb jogok	
	sz.é.	műv.ág					
7	8	9	10	11	12	13	14
				2.8713	62.78		
055/4		szántó	3	2.2406	54.45		
		szántó	5	0.6307	8.33		
				1.9644	43.72		
055/5		szántó	3	1.6029	38.95		
		szántó	5	0.3615	4.77		
				2.5698	67.41		
055/6		szántó	3	1.7617	42.81		
		szántó	4	0.5780	11.56		
		szántó	5	0.2301	3.04		
<b>Összesen</b>				<b>7.4086</b>	<b>163.91</b>		



055/4, 055/5, 055/6 tervezett hrsz.-ú földrészeket más célú hasznosítás engedélyezéséhez

## 2.4.1. TERVEZETT 055/4-6 HRSZ.-Ú TELKEK VÉGLEGES MÁS CÉLÚ HASZNOSÍTÁSA

Jelen fejezetben a tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek területére, a Mészáros M1 Útépítő Kft. megrendelésére Mézes Zoltán talajvédelmi szakértő (ny.sz.: 027/2010.) által készített Talajvédelmi tervek releváns tartalmi kerülnék bemutatásra. Mindhárom terv 2023. december 11-ével készült el. Az elkészült Talajvédelmi Tervek a humuszos termőréteg mentésének megalapozására, termőföldterület végleges más célú hasznosítására irányuló földügyi eljárás megalapozásához készült. A tervek tartalma részben megegyezik, tekintettel arra, hogy a területek mind a tervezett telephely kialakítására kerülnek felhasználásra.

A fenti dokumentumokból idézett tervtartalmak szürke aláfestéssel kerülnek megjelenítésre, jelölve, hogy azok mely Talajvédelmi tervből származnak. (A Talajvédelmi tervek teljes tartalma, a terjedelmük okán, nem kerül bemutatásra.)

### A tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek kapcsán készült Talajvédelmi tervek egyező tartalma

#### „1.4. A tervezett beruházás előzményei

Az „M1-es autópálya 2 x 3 sávra bővítése Győr és Budapest között, az autópálya 2 x 3 forgalmi sávra való szélesítésével, az Mo. és M19. csomópontok között” c. projekt tervezése, már folyamatban van. Magyarország Kormánya a 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet értelmében, a nevezett projektet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította (1. sz. melléklet 1.1.7., 1.1.8. pontok). A címben jelölt ingatlanon, egy építési- és üzemeltetési telephely kiépítése vált szükségessé, így biztosítva az M1. jelölésű autópálya sávszélesítésének megvalósíthatóságát, valamint annak jövőbeni üzemeltetési feltételrendszerének megteremtését.

A beruházás helyszínéül szolgáló ingatlan, jelenleg külterületi fekvésű besorolással bír, az illetékesség szerinti földügyi hatóság nyilvántartásában: **Kisigmánd 055/1. hrsz. - 450617 m<sup>2</sup> alapterületű, 939,67 AK - értékű, 3., 4., valamint 5. min. oszt. „szántó”**. A fejlesztés eszközöltségéhez szükségessé válik az ingatlan részterületének művelésből történő végleges kivonása, majd a beruházás megvalósulását követően, „kivett” jelölés alatti szerepeltetése, a földügyi hatóság nyilvántartásában.

Az előzőekben részletezettek megvalósíthatósága okán, a Kérelmező az ingatlan részterületének művelésből történő végleges kivonására irányuló kérelmet kíván benyújtani a Komárom - Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Komáromi Földhivatali Osztályához. Az engedélyeztetési eljárást megelőző egyeztetés folyamata során megállapítást nyert azon tény, mely szerint a termőföldterület - rész vonatkozásában, a kivonási eljárás megalapozásához szükséges talajvédelmi terv nem áll rendelkezésre, minek okán a földügyi hatóság előirányozta annak összeállítását.

Jelen dokumentáció elkészítését, e hiányosságon túl - mint kapcsolódó szakanyag - a Komárom - Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztályánál - mint talajvédelmi jogkörben eljáró szakhatóság - kezdeményezendő eljárás lefolytatása is szükségessé tette.

(...)

## 2. A más célra véglegesen igénybe venni kért térrész adatai, valamint jellemzése

### 2.1. A terület pontos behatárolása

A végleges kivonási eljárás, Kisigmánd település (Komárom - Esztergom vármegye) 055/1. hrsz.-ú külterületi fekvésű földrészletét érinti.

**A tervezett 055/4 hrsz.-ú telek kapcsán készült Talajvédelmi terv tartalma**

A változási vázrajzból származtatott információk alapján, a következők kerültek rögzítésre, az érintett ingatlan vonatkozásában:

Terület - kimutatás												
Hrsz.:	Változás előtti állapot				Kivonni kért terület				Változás utáni állapot			
	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:
Kisigmánd 055/1.	szántó	3.	227632	553,15	szántó	3.	22406	54,45	szántó	3.	205226	498,70
		4.	135549	271,10						4.	135549	271,10
		5.	87436	115,42		5.	6307	8,33		kivett	∅	28713
<b>Mindösszesen:</b>	∅	∅	450617	939,67	∅	∅	<b>28713</b>	<b>62,78</b>	∅	∅	450617	876,89

1. táblázat: A Kisigmánd 055/1. hrsz. alatt jelölt ingatlan adatai

A változás után a Kisigmánd 055/1. hrsz. alatt jelölt ingatlan részterülete - 28713 m<sup>2</sup> - „kivett” jelölés alatt kerül szerepeltetésre, a földügyi hatóság nyilvántartásában.

(...)

**A tervezett 055/5 hrsz.-ú telek kapcsán készült Talajvédelmi terv tartalma**

Terület - kimutatás												
Hrsz.:	Változás előtti állapot				Kivonni kért terület				Változás utáni állapot			
	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:
Kisigmánd 055/1.	szántó	3.	227632	553,15	szántó	3.	16029	38,95	szántó	3.	211603	514,20
		4.	135549	271,10						4.	135549	271,10
		5.	87436	115,42		5.	3615	4,77		kivett	∅	19644
<b>Mindösszesen:</b>	∅	∅	450617	939,67	∅	∅	<b>19644</b>	<b>43,72</b>	∅	∅	450617	895,95

1. táblázat: A Kisigmánd 055/1. hrsz. alatt jelölt ingatlan adatai

A változás után a Kisigmánd 055/1. hrsz. alatt jelölt ingatlan részterülete - 19644 m<sup>2</sup> - „kivett” jelölés alatt kerül szerepeltetésre, a földügyi hatóság nyilvántartásában.

**A tervezett 055/6 hrsz.-ú telek kapcsán készült Talajvédelmi terv tartalma**

Terület - kimutatás												
Hrsz.:	Változás előtti állapot				Kivonni kért terület				Változás utáni állapot			
	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:	Műv. ág:	Min. oszt.:	m <sup>2</sup> :	A.K. érték:
Kisigmánd 055/1.	szántó	3.	227632	553,15	szántó	3.	17617	42,81	szántó	3.	210015	510,34
		4.	135549	271,10						4.	129769	259,54
		5.	87436	115,42		5.	2301	3,04		kivett	∅	25698
<b>Mindösszesen:</b>	∅	∅	450617	939,67	∅	∅	<b>25698</b>	<b>57,41</b>	∅	∅	450617	882,26

1. táblázat: A Kisigmánd 055/1. hrsz. alatt jelölt ingatlan adatai

A változás után a Kisigmánd 055/1. hrsz. alatt jelölt ingatlan részterülete - 25698 m<sup>2</sup> - „kivett” jelölés alatt kerül szerepeltetésre, a földügyi hatóság nyilvántartásában.

### [A tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek kapcsán készült Talajvédelmi tervek egyező tartalma](#)

#### **4. A telephely, a depótér és a felvonulási terület létesítése során végzett tevékenység**

**A majdani beruházás során - a más célra véglegesen igénybe vett mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület rész vonatkozásában - a termőtalaj megnyitása, mentése elengedhetetlenül szükségessé fog válni, a műszakilag indokolt helyszíneken, valamint a műszakilag indokolt mélységig.**

Jelen talajvédelmi terv megírásának időpontjában, a jövőbeni fejlesztés tervezési adatai nem álltak a szakértő rendelkezésére. (A tervezési fázis még nem kezdődött el.) Ezen adatok hiányában, - a földmunkákkal érintett területek helyszíne, nagysága, a letermelés mélysége - a ténylegesen mentésre kerülő humuszanyag volumene nem volt kalkulálható, illetőleg rögzíthető, ezen dokumentációban.

(...)

#### **5.3. Humuszmentési javaslat**

Az 5. pontban hivatkozott jogszabály alapján minden esetben mentésre érdemes a humuszos talajréteg, ha:

- ✓ mélysége legalább 20 cm;
- ✓ humusztartalma nagyobb, mint 1,0 %;
- ✓ talajidegen és szennyező anyagot nem tartalmaz;
- ✓ kémhatása nem szélsőséges, azaz a vizes szuszpenzióban mért pH értéke 5,0 és 8,7 közötti;
- ✓ a talaj vízben oldható só tartalma 0,15 %-nál kisebb.

A helyszíni bejárás, -vizsgálatok, valamint a laboratóriumi eredmények alapján a szakértő, a Kisigmánd 055/1. hrsz. alatt jelölt - a művelésből véglegesen kivonni kérelmezett - ingatlanrész vonatkozásában, a humuszos feltalajréteg feltétlen mentését javasolja, hiszen annak valamennyi mért paramétere, kielégíti az 5. pontban hivatkozott joghelyben rögzített köteleket!

#### **5.3.1. A telephely, a depótér, és a felvonulási terület kialakításának helyszíne - humuszmentés vonatkozásában**

A tervezett beruházás eszközlése során érintett térrész tekintetében, a szakértő a következőkben ismertetett megállapítást, illetőleg javaslatot teszi:

#### [A tervezett 055/4 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma](#)

A művelésből történő végleges kivonási eljárás által érintett termőföldterület - rész vonatkozásában, a humuszos feltalajréteg vastagsága: 40 cm.

A művelésből történő végleges kivonási eljárás által érintett termőföldterület - rész vonatkozásában, a mentésre feltétlenül érdemes humuszos feltalajréteg vastagsága: 40 cm.

#### [A tervezett 055/5 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma](#)

A művelésből történő végleges kivonási eljárás által érintett termőföldterület - rész vonatkozásában, a humuszos feltalajréteg vastagsága: 50 cm.

A művelésből történő végleges kivonási eljárás által érintett termőföldterület - rész vonatkozásában, a mentésre feltétlenül érdemes humuszos feltalajréteg vastagsága: 50 cm.



#### A tervezett 055/6 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma

A művelésből történő végleges kivonási eljárás által érintett termőföldterület - rész vonatkozásában, a humuszos feltalajréteg vastagsága: 50 cm.

A művelésből történő végleges kivonási eljárás által érintett termőföldterület - rész vonatkozásában, a mentésre feltétlenül érdemes humuszos feltalajréteg vastagsága: 50 cm.

#### A tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek kapcsán készült Talajvédelmi tervek egyező tartalma

A földügyi eljárás folyamán, termőtalajt érintő munkaművelet nem foganatosítódik, hiszen a telephely, a depótér, valamint a felvonulási terület létesítése/kialakítása/üzemeltetése a talajvédelmi terv megírásakor, csak jövőbeni cél. Így a humuszos feltalajréteg letermelése, jelen eljárás alkalmával felesleges talajbolygatást eredményez! Amennyiben a tervezett tevékenység engedélyköteles, úgy a részletes humuszgazdálkodási tervet, az építési engedély megkérésének időpontjával egybeesően szükséges elkészítenie a Beruházónak!

#### 5.4. A terület humuszvagyona

A telephely, a depótér és a felvonulási terület kialakításával érintett ingatlanrész tekintetében elkülönítetten lesz szükséges kezelni a „humuszvagon” illetőleg a „letermelendő humuszos termőréteg térfogata” meghatározásokat, hiszen a tervezett beruházás során, nem fog szükségessé válni a teljes humuszvagon letermelése. A művelésből véglegesen kivonni kérelmezett ingatlanrészen fellelhető - mentésre érdemes - elméleti humuszvagon mennyisége, a 4. sz. táblázatban került rögzítésre.

#### A tervezett 055/4 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma

A vizsgált terület elméleti humuszvagyona			
Érintett ingatlan (hrsz.):	Alapterület (m <sup>2</sup> ):	A feltalajréteg vastagsága (m):	Feltétlenül mentendő humuszvagon (m <sup>3</sup> ):
Kisigmánd 055/1.	28713	0,40	11485

4. táblázat: Humusztömeg - volumen számítás

#### A tervezett 055/5 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma

A vizsgált terület elméleti humuszvagyona			
Érintett ingatlan (hrsz.):	Alapterület (m <sup>2</sup> ):	A feltalajréteg vastagsága (m):	Feltétlenül mentendő humuszvagon (m <sup>3</sup> ):
Kisigmánd 055/1.	19644	0,50	9822

4. táblázat: Humusztömeg - volumen számítás

#### A tervezett 055/6 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma

<b>A vizsgált terület elméleti humuszvagyona</b>			
<b>Érintett ingatlan (hrsz.):</b>	<b>Alapterület (m<sup>2</sup>):</b>	<b>A feltalajréteg vastagsága (m):</b>	<b>Feltétlen mentendő humuszvagyom (m<sup>3</sup>):</b>
Kisigmánd 055/1.	25698	0,50	12849

4. táblázat: Humusztömeg - volumen számítás

#### A tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek kapcsán készült Talajvédelmi tervek egyező tartalma

Jelen talajvédelmi terv megírásának időpontjában, az építési-, kivitelezési tervek nem álltak a szakértő rendelkezésére. Ezen tervezési dokumentációk ismeretének hiányában a ténylegesen mentésre kerülő, valamint átmenetileg deponálandó humusz térfogata nem meghatározható!

#### **5.5. A humuszos feltalajréteg letermelésének lépései, a majdani földmunkákkal érintett területek vonatkozásában**

A humuszos feltalajréteget egyenletes vastagságban (a műszakilag/geotechnikailag indokolt mélységhatárig) - a majdan megvalósuló fejlesztés megkezdésekor - el kell távolítani, a földmunkákkal érintett helyszíneken (pl.: betonozott terek alapfelülete, térburkolatok „tükre”, stb.).

**A letermelendő - mentésre érdemes - humuszos feltalajréteg mélységi lehatárolását, az 5.3.1. pont, valamint a 4. sz. táblázat rögzíti.**

**A letermelt humuszos talajanyagot a művelésből véglegesen kivonni kért területen belül kell deponálni, valamint annak más talajrétegekkel, egyéb anyagokkal, szennyező forrásokkal történő keveredésének megakadályozásáról messzemenőig gondoskodni, a kivitelezési munkálatok teljes időtartama alatt.**

A „humusztólást” tololapos, ásó- illetve kanalas munkagépekkel kell kivitelezni. Azokon a területrészekon, ahol esetlegesen műtárgyak, egyéb építmények találhatóak, az eltávolítást – azok közvetlen környezetében - kézi munkaeszközökkel kell megvalósítani.

A humuszos feltalajréteg maximális mélységhatára (tervezett 055/4 hrsz.-ú telek kapcsán 40 cm/tervezett 055/5 és 055/6 hrsz.-ú telkek kapcsán 50 cm) alól esetlegesen kikerülő másodlagos - gyengébb minőségű - földtömeg kitermelését követően, azt a humuszos volumentől elkülönítetten kell átmenetileg tárolni, a művelésből véglegesen kivonni kért területen.

Ha a mentett humuszos talajanyagot nem lehet azonnal felhasználni, olyan alakú és magasságú depóniában kell azt tárolni, amely mérsékli a víz- és széléróziót.

A depónia víz- és szélérózió által veszélyeztetett felületeinek (rézsűk) védelméről gondoskodni kell. Több éves tárolás esetén a depónia füvesítése is indokolt kell, hogy legyen. A depónia felületét (mechanikai úton) gyommentes állapotban kell tartani.

#### **5.6. A humuszos feltalaj megóvásával, kitermelésével, hasznosításával, az altalaj elhelyezésével kapcsolatos egyéb intézkedések, valamint a talajvédelmi járulék**

Elsődleges felhasználási szempontként kell figyelembe venni azt a lehetőséget, mely szerint a letermelt, átmenetileg deponált, valamint megfelelően tárolt humuszos talajanyag, a művelésből véglegesen kivonni kért területen belül, helyben kerül felhasználásra, pl. zöldfelület kialakítása, illetve a terület szintezése során.

Azonban:

- Amennyiben a mentett, s elkülönítetten deponált humusz termőréteg helyben történő felhasználására nincs lehetőség, a felhasználásra nem kerülő rész eredeti funkciójának megfelelően a talaj felső termőrétegeként, vagy természetközeli közeg előállítására felhasználható, illetve ezen célokra átruházható.
- Jelen beruházáson kívüli felhasználási cél lehet - többek között:
  - hulladéklerakók rekultivációja során, „takaróréteg” építése;
  - földművek, védgátak rézsűrendszerének megerősítése;
  - egyéb helyszín parkosítása.
- Amennyiben - nem helyben, de - mezőgazdasági területen történő felhasználás is szerepel a tervezői célok között, úgy az elszállításra kerülő humusz csak hasonló, illetve kedvezőtlenebb talajtulajdonságokkal-, adottságokkal rendelkező helyszínen kerülhet elhelyezésre.
- A tervezett felhasználási helyszínen talajállapotának felmérése céljából laboratóriumi vizsgálatokat köteles lefolytatni a Kivitelező! E mezőgazdasági területeken történő hasznosítás alapfeltétele, hogy az elterítés következtében az eredetivel azonos, vagy annál kedvezőbb talajállapot, valamint tápanyag - szolgáltató képesség valósuljon meg az érintett területen. (1,00 %-nál alacsonyabb humusztartalmú talaj elhelyezése nem javasolt mezőgazdasági művelésű területeken.) Az elterítésre kerülő humusz talajanyag maximális vastagsága nem haladhatja meg a 25 cm-t.
- Egyéb helyszínen történő felhasználás fennállásakor, a mentett humusz termőréteg mennyiségéről, felhasználásáról, valamint elhelyezésének helyszínéről, a Beruházó köteles külön nyilvántartást vezetni.
- Talajvédelmi járulékot köteles fizetni a Beruházó a talajvédelmi hatóság részére, ha a beruházás megvalósítása során keletkezett mentett humusz termőréteg teljes mennyiségét a beruházással érintett területen nem használja fel - a fel nem használt humusz termőréteg mennyisége után.

#### [A tervezett 055/4 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma](#)

- Amennyiben a beruházás megvalósítása során keletkezett mentett humusz termőréteg teljes mennyisége elszállításra kerül a végleges kivonás által érintett területről, úgy az 5.4. pontban számított humuszmennyiség, valamint a - laboratóriumi vizsgálatokkal alátámasztott - humusztartalom alapján kalkulált talajvédelmi járulék maximális összege .... forint.

#### [A tervezett 055/5 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma](#)

- Amennyiben a beruházás megvalósítása során keletkezett mentett humusz termőréteg teljes mennyisége elszállításra kerül a végleges kivonás által érintett területről, úgy az 5.4. pontban számított humuszmennyiség, valamint a - laboratóriumi vizsgálatokkal alátámasztott - humusztartalom alapján kalkulált talajvédelmi járulék maximális összege ... forint.

#### [A tervezett 055/6 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma](#)

- Amennyiben a beruházás megvalósítása során keletkezett mentett humusz termőréteg teljes mennyisége elszállításra kerül a végleges kivonás által érintett területről, úgy az 5.4. pontban számított humuszmennyiség, valamint a - laboratóriumi vizsgálatokkal alátámasztott - humusztartalom alapján kalkulált talajvédelmi járulék maximális összege .... forint.

#### A tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek kapcsán készült Talajvédelmi tervek egyező tartalma

- A jövőbeni fejlesztés kivitelezése során keletkező - nem humuszos - talajanyag (altalaj) a Beruházó választása szerint szabadon, járulékfizetési kötelezettség nélkül tovább hasznosítható, felhasználható, azonban mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területen, nem helyezhető el!

#### **6. A tervezett beruházással kapcsolatos engedélyeztetési-, adatszolgáltatási-, valamint bejelentési kötelezettségek**

Az esetlegesen szükségessé váló egyéb beavatkozásokat, technológiai lépéseket – melyek valamely súlyos talajpusztulás következményei - laboratóriumi vizsgálatokra alapozva kell meghatározni.

Amennyiben a Komárom - Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztályának irattárában fellelhető, úgy - a laboratóriumi vizsgálatok alapjául, összevetésként - a „Genetikus Talajtérkép” c. dokumentáció kell, hogy szolgáljon.

Talajvédelmi szempontból a munkálatok megkezdéséről, valamint befejezéséről a Beruházó/Kivitelező köteles írásban tájékoztatni a Komárom - Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztályának központi irodáját (2890 Tata, Új út 17.).

A munkálatok során a Kivitelező folyamatosan köteles egyeztetni jelen talajvédelmi terv készítőjével.

A Beruházó köteles a talaj védelmével kapcsolatos tevékenységeket dokumentáló ügyiratokat 5 évig megőrizni.

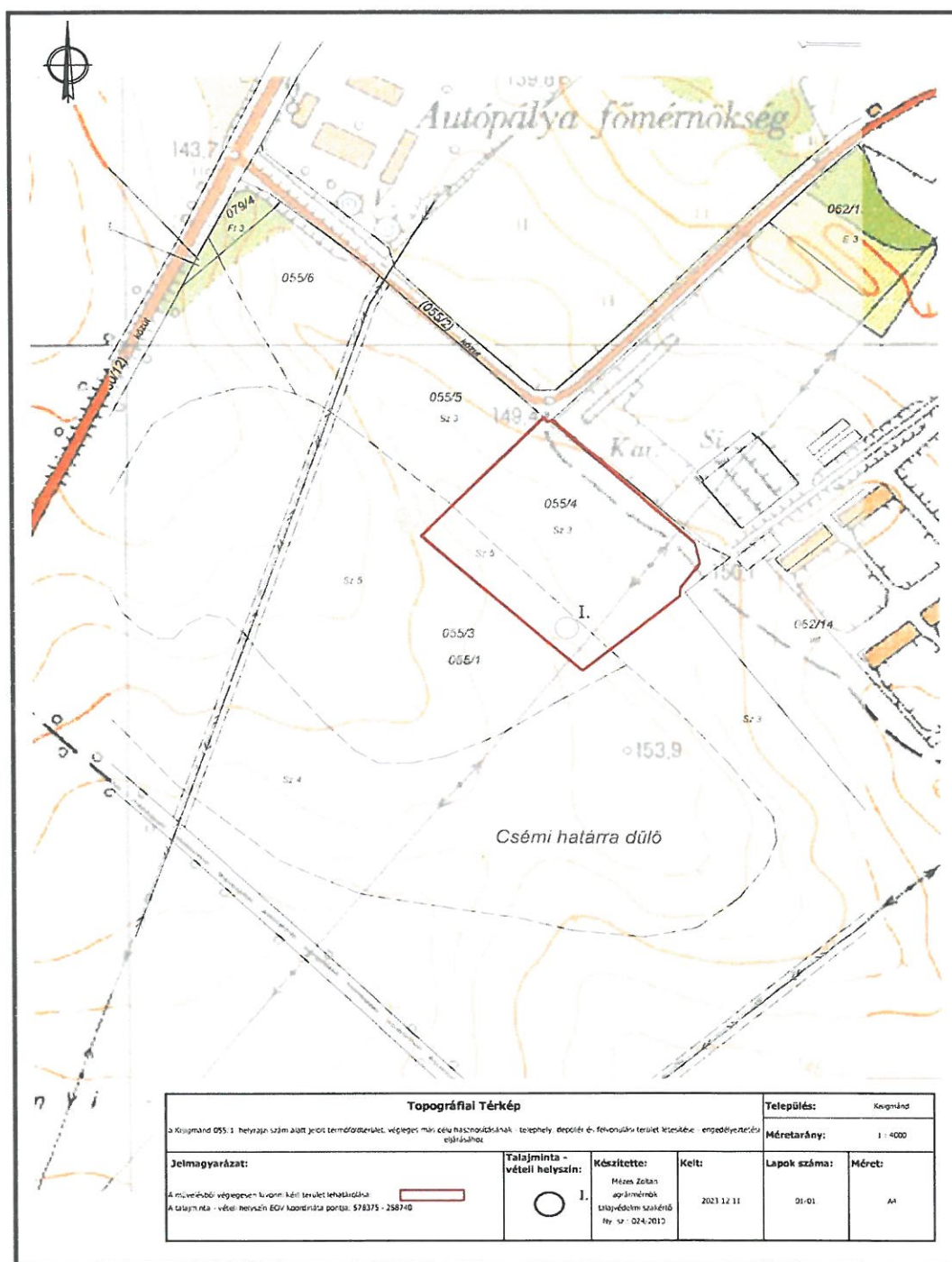
*A terv kizárólag a humuszos talajréteg mélységi lehatárolásához, a humuszmentés folyamatának ismertetéséhez, valamint a mentett humuszanyag ismételt - eredeti funkciójának megfelelő - hasznosításának meghatározásához szolgálat alapot. Nem alkalmazható a telephely, a depótér, és a felvonulási terület kialakítása során esetlegesen bekövetkező súlyos talaj-, valamint környezetszennyezés felszámolására.*

*Jelen dokumentáció 2 eredeti példányban készült. A példány sorszáma: 1/2. A dokumentáció a szakértő szellemi tulajdonát képezi. Másolat készítéséhez a szakértő írásbeli jóváhagyása szükséges, s az kizárólag teljes terjedelmében - mellékleteivel együtt - sokszorosítható, illetőleg értelmezhető! A szakanyag részben, vagy egészben történő, engedély nélküli felhasználása bűncselekménynek minősül!”*

(...)

**A tervezett 055/4 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma**

Mellékletek



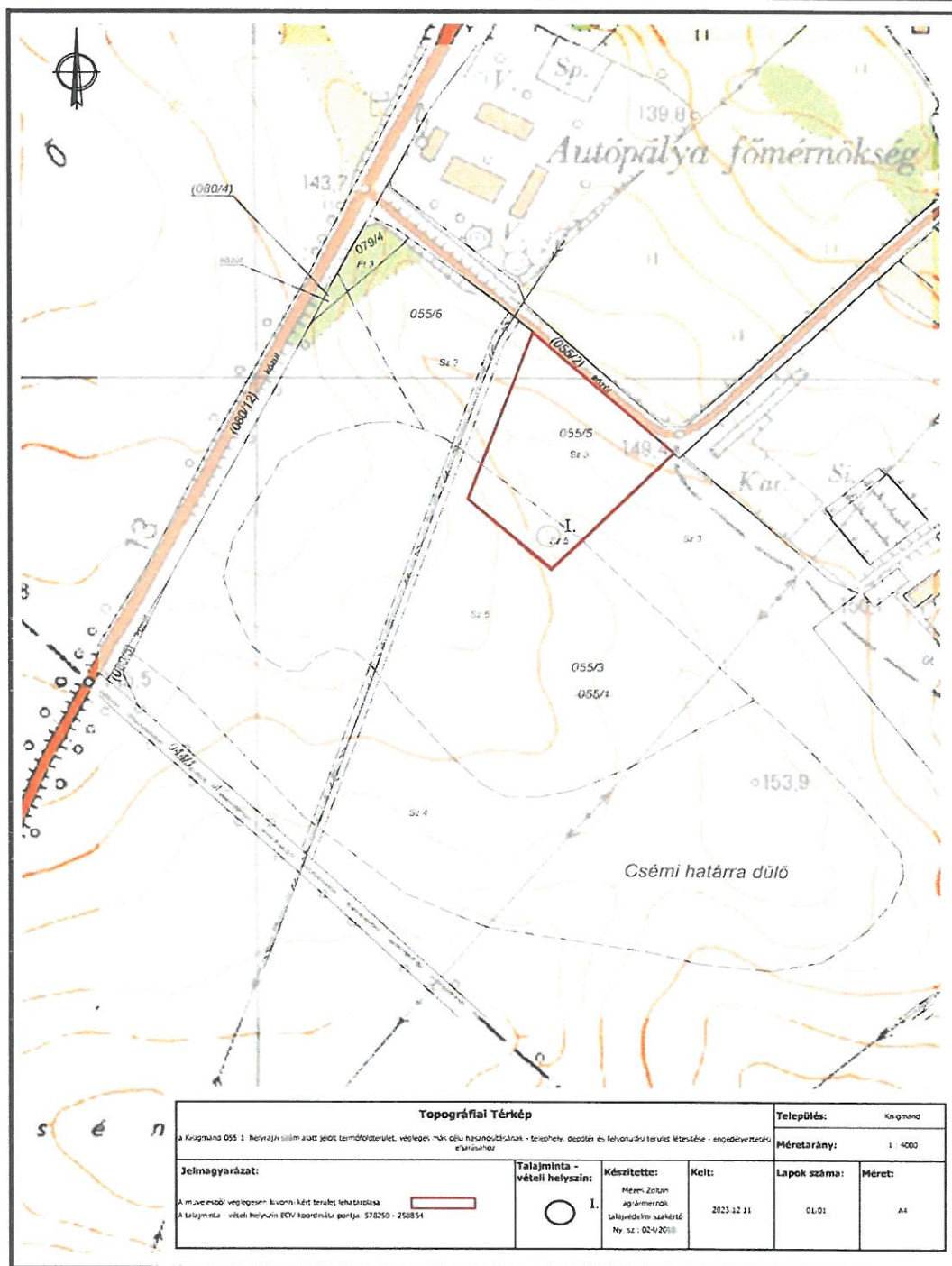
A teljes dokumentáció környezetbarát, újrahasznosított papírra lett nyomtatva.

20

A talajminta - vételi helyszínét, valamint a vizsgált telekhányad lehatárolását jelölő, topográfiai térkép

**A tervezett 055/5 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma**

Mellékletek

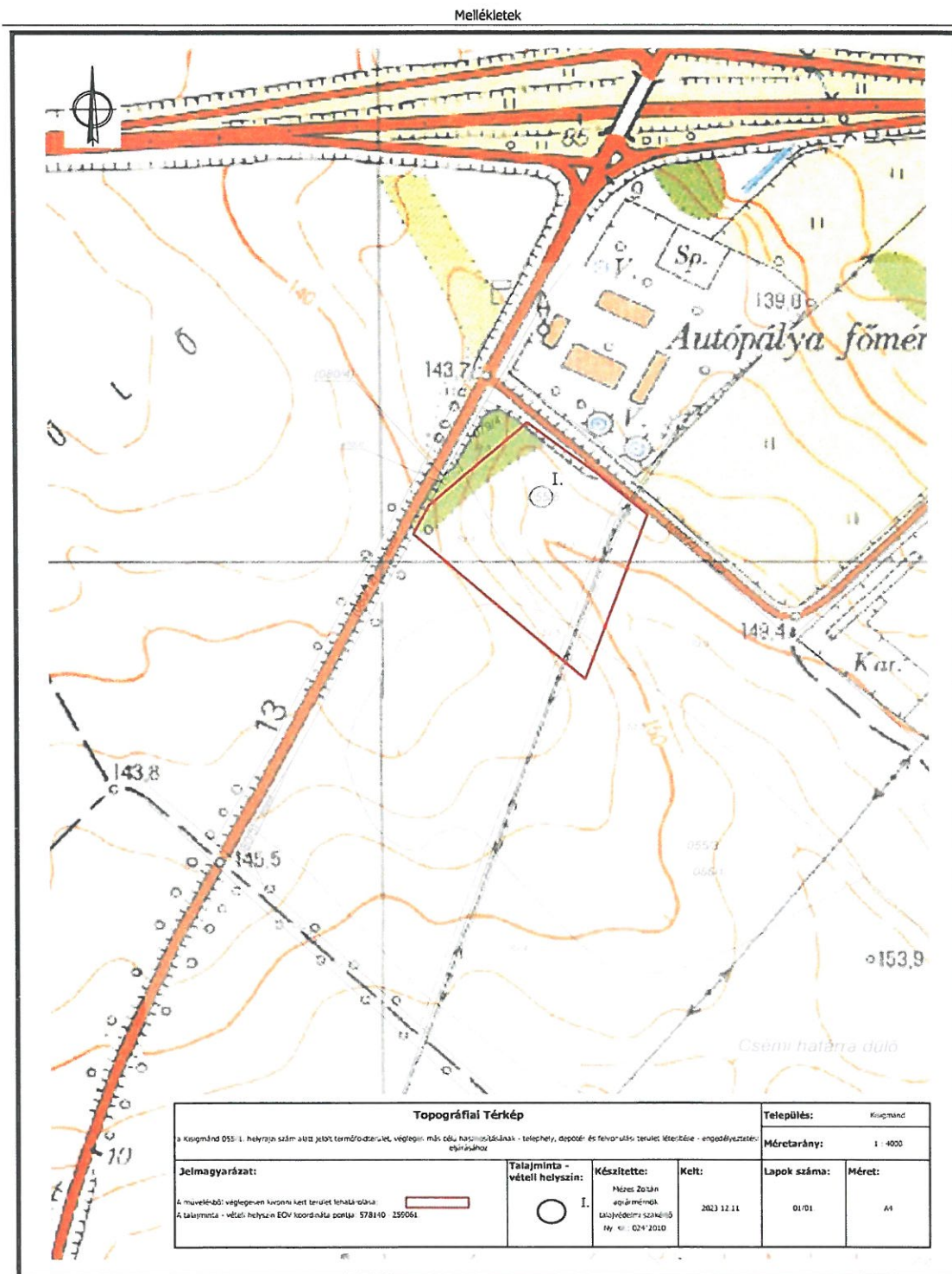


A teljes dokumentáció környezetbarát, újrahasznosított papírra lett nyomtatva.

20

A talajminta - vételi helyszínét, valamint a vizsgált telekhányad lehatárolását jelölő, topográfiai térkép

**A tervezett 055/6 hrsz.-ú telek kapcsán készült talajvédelmi terv tartalma**



A teljes dokumentáció környezetbarát, újrahasznosított papírra lett nyomtatva.

*A talajminta - vételi helyszínét, valamint a vizsgált telekhányad lehatárolását jelölő, topográfiai térkép*

## 2.4.2. VÉGLEGES MÁS CÉLÚ HASZNOSÍTÁS ENGEDÉLYEI

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Ingatlanügyi Hatósága felé a Mészáros M1 Útépitő Kft. termőföld terület végleges más célú hasznosítása érdekében egy-egy kérelmet nyújtott be a tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek kapcsán. A földügyi eljárás során az „M1-es autópálya 2 x 3 sávra bővítésére Győr és Budapest között, az autópálya 2 x 3 forgalmi sávra való szélesítésének tervezése az Mo. és M19. csomópontok között” c. projekt kivitelezésének megvalósítása érdekében a Kormányhivatal az engedélyeket 2024. január 31.-ével az alábbiak szerint megadta:

- összesen 2 ha 8713 m<sup>2</sup> területű, 62,78 Ak értékű termőföld terület esetében a végleges más célú hasznosítást engedélyezi földvédelmi járulék megfizetésével;

Település	Helyrajzi száma	Nyilvántartási adatok			Más célú hasznosítással érintett terület	
		alrészlet	Művelési ág	Minőségi oszt.	ha,m <sup>2</sup>	Ak.fillér
Kisigmánd	055/1		szántó	3	2,2406	54.45
Kisigmánd	055/1		szántó	5	0,6307	8.33
<b>összesen:</b>					<b>2,8713</b>	<b>62.78</b>

- összesen 1 ha 9644 m<sup>2</sup> területű, 43,72 Ak értékű termőföld terület esetében a végleges más célú hasznosítást engedélyezi földvédelmi járulék megfizetésével;

Település	Helyrajzi száma	Nyilvántartási adatok			Más célú hasznosítással érintett terület	
		alrészlet	Művelési ág	Minőségi oszt.	ha,m <sup>2</sup>	Ak.fillér
Kisigmánd	055/1		szántó	3	1,6029	38.95
Kisigmánd	055/1		szántó	5	0,3615	4.77
<b>összesen:</b>					<b>1,9644</b>	<b>43.72</b>

- összesen 2 ha 5698 m<sup>2</sup> területű, 57,41 Ak értékű termőföld terület esetében a végleges más célú hasznosítást engedélyezi földvédelmi járulék megfizetésével;



Település	Helyrajzi száma	Nyilvántartási adatok			Más célú hasznosítással érintett terület	
		alrészlet	Művelési ág	Mínőségi oszt.	ha,m <sup>2</sup>	Ak.fillér
Kisigmánd	055/1		szántó	3	1,7617	42.81
Kisigmánd	055/1		szántó	4	0,5780	11.56
Kisigmánd	055/1		szántó	5	0,2301	3.04
<b>összesen:</b>					<b>2,5698</b>	<b>57.41</b>

Az ingatlanügyi hatóság a kérelemben foglaltak és az eljárásra irányadó jogszabályok alapján a termőföld végleges más célú hasznosításához az alábbi feltételekkel járul hozzá, illetve az alábbiakat írja elő az Igénybevevő részére:

- A más célú hasznosítás megkezdését, az első igénybevételt megelőzően – legalább nyolc nappal az ingatlanügyi hatóság részére be kell jelenteni.
- A munkálatokat a környező termőterület művelésének akadályozása nélkül, az engedélyezett területen belül kell elvégezni.
- Az engedélyezett célú felhasználásig a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírásokat betartani. (hasznosítási kötelezettség)
- Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott hatósági engedélyt (jóváhagyást) és igazolást, az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig a jogszabályban meghatározott változási vázrajzot, kérelmet hivatalunkhoz be kell nyújtani.
- Deponálással zárvány nem keletkezhet. A környező ingatlanok zavartalan elérését biztosítani kell.
- Az eljárásban részt vevő hatóság előírásait be kell tartani.

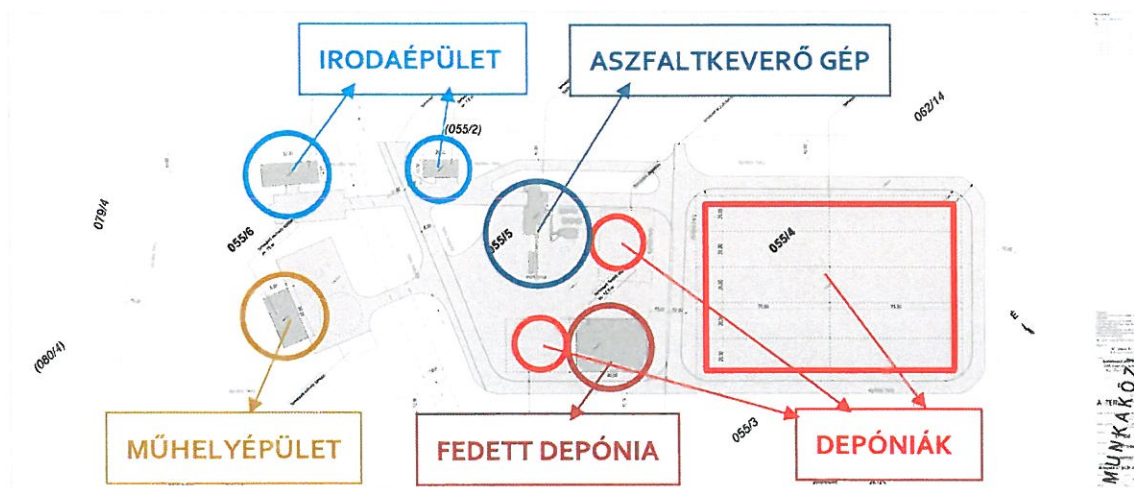
A termőföld más célú hasznosítására kiadott engedélyek - annak véglegessé válásának napját követő naptól számított - 4 évig hatályosak.

## 2.5. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A Mészáros M1 Útépítő Kft. megbízásából az Á-TERV Építész Kft. készíti - Süveg Ádám okl. építészmérnök (É 11-0408) vezető építész tervező közreműködésével - az aszfaltkeverő telep építészeti műszaki terveit. A telepítési tanulmányterv kidolgozásához a 2024. áprilisában készült munkaközi vázlattevi helyszínrajz áll rendelkezésre.

A helyszínrajz szerint a három telekre osztott telephely területének tervezett **055/6 hrsz.-ú telken szabadonálló módon**, egymástól távolabb, **egy 400 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, 7 méter magas irodaépület** és **egy 450 m<sup>2</sup>-es és 15 méter magas műhelyépület** kerül elhelyezésre. A két épület közlekedési területtel nem kerül összekapcsolásra, mindkét terület egység a telket átszelő elektromos légvezetékkel párhuzamosan kialakításra kerülő **belső úthoz csatlakozik**, mely **belső út biztosítja a telephely 055/2 hrsz.-ú közúthoz való csatlakozását**. Az irodaépület előtt kerül kialakításra a

telephelyet kiszolgáló **32 állásos személygépjármű parkoló**. A műhelyépület előtt egy nagyobb burkolt felület kerül kialakításra, melyhez keleti irányból csatlakozik majd a telephely **oltóvíz tározója**.



A-042405-VT-01-01-Roo-MK azonosító számú Helyszínrajz munkaközi változata (Á-TERV Építész Kft.)  
című tervlapon bemutatott funkciók elhelyezkedése

A tervezett **055/5 hrsz.-ú telek területén** egy **200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, 7 méter magas irodaépület**, egy **420,22 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, 40 méteres technológiai magasságú aszfaltkeverő gép**, továbbá, egy **1200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű 12,5 méter magas fedett depónia** kerül elhelyezésre. A fedett depónia mellett **további két 1200 m<sup>2</sup>-es depónia** kialakítása is tervezett.

30

A tervezett **055/4 hrsz.-ú telek területén 10 blokkból álló, közel 17.000 m<sup>2</sup> terület nagyságú depónia** kerül kialakításra. A telek 055/5 hrsz.-ú telekhez közeli északi részén szintén kialakításra kerül a 055/2 hrsz.-ú közúttal egy útcsatlakozás.

A telephely **belső úthálózata** az előzőekben ismertetett módon, **két helyen csatlakozik a 055/2 hrsz.-ú közúthoz** és a belső úthálózat a telek szélén, a depó és aszfaltkeverő gépet körüljárva kerülnek kialakításra 7 méter szélességben.

A tervjavaslat alapján az alábbi beépítési adatok számíthatók:

	055/6 hrsz.-ú telek	055/5 hrsz.-ú telek	055/4 hrsz.-ú telek
telek területe	25.698 m <sup>2</sup>	19.644 m <sup>2</sup>	28.713 m <sup>2</sup>
beépítés mértéke	850 m <sup>2</sup>	1821 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
burkolt felületek nagysága	4777 m <sup>2</sup>	13.267 m <sup>2</sup>	26.613 m <sup>2</sup>
beépítettség mértéke	3,31 %	9,27 %	0,00 %
zöldfelület mértéke	81,41 %	23,19 %	24,72 %

### 3. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

#### 3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

A fejlesztéssel érintett terület Újpusztán, közvetlenül a 13. sz. főút és a 81136 j. országos mellékút csomópontjában található, a 13. sz. főút és az M1-es autópálya csomópontjának közelében, a közigazgatási határtól mintegy 300 méterre, a belterületi határtól mintegy 600 méterre. A terület megközelítése a 81136 j. országos mellékútról biztosított.



*szélturbinák (Településképi Arculati Kézikönyv)*

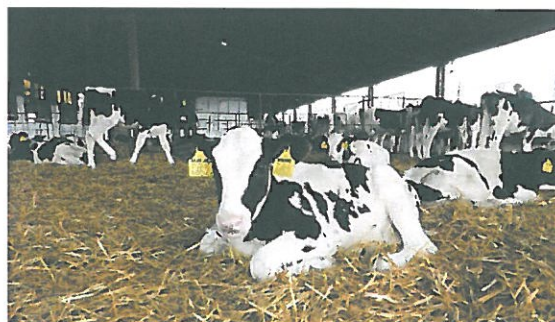
A település belterületén kívül beépített terület Újpusztán alakult ki, ahol az egykori majorsági terület helyén ma már szarvasmarhatelep, növényi olaj feldolgozó üzem és gazdasági telephelyek találhatóak. Itt fennmaradt néhány, ma is lakott, lakóépülettel rendelkező telek, melyek egy része sorházas beépítésű.

A település külterületének nagy részén mezőgazdasági hasznosítású területek fekszenek, erdő területekben a település nem bővelkedik. A helyi adottságokat kihasználva térségi jelentőségű szélenergia park épült Kisigmánd és a környező települések területén. A park központi telephelye a 023/2 és a 024/10 hrsz.-ú telkeken került kialakításra, innen pedig több elektromos légvezeték szeli át a település külterületét. A légvezetékek és a hatalmas szélturbinák a táj meghatározó elemeivé váltak.

A fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek mellett, a 044/1 hrsz.-ú külterületi út déli oldalán, a 041/23 hrsz.-ú telken található az egyik szélturbina.



*Légifelvétel telepről*



*és az egyik pihenő boksza  
(<https://solum.hu/>)*

A szomszédos állattenyésztő telep (Csémi tehenészet több mint 10 hektáron) többszöri átépítés során érte el jelenlegi struktúráját. Az állomány elhelyezése nyitott pihenőboxos istállóban történik.

Istállónként 144 pihenőbox található. 2022-ben kettő 600 férőhelyes istálló és egy 2 x 24 fejőállást magába foglaló fejőház megépítése is elkezdődött. Jelenleg 1200 tehén van a telepen, ahol további 200 tehén és szaporulata elhelyezése tervezett.

### 3.2. TELEKVIZSGÁLAT

A fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek állami tulajdonú, művelés alatt álló, beépítetlen szántóterület. A szomszédos telkek közül a 044/1, 054 hrsz.-ú telkek külterületi kiszolgáló utak, míg a 055/2, 080/4-5 és a 080/12 hrsz.-ú telkek országos közutak. A fejlesztéssel érintett telek mellett közvetlenül helyezkedik el a több mint 15 hektáros 062/14 hrsz.-ú telek, melynek területén szarvasmarha telep található. A 13. sz. főút és a fejlesztéssel érintett telek közé egy kisebb, közel 2500 m<sup>2</sup>-es, magántulajdonú fásított terület ékelődik.

Az alábbi táblázat a Megrendelő által szolgáltatott tulajdoni lapok adatait tartalmazza:

hrsz.	tulajdon	telekméret	művelési ág	bejegyző határozatok
044/1	magántulajdon	17.178 m <sup>2</sup> (1,7178 ha)	kivett saját használatú út	2003.05.21.: az Állami Autópálya Kezelő Rt. szolgalmi jog bejegyzési kérelem elutasítása. 2006.10.20.: szolgalmi jog – út (átjárási) az ingatlan egész területén (Kaptár Szélerómű Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.) 2011.12.01.: 225 m <sup>2</sup> területre, Dunamenti 20 kV-os légvezetékes közcélú hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2012.03.21.: 210 m <sup>2</sup> területre, Komárom I. elnevezésű légvezetékes közcélú hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2012.05.24.: 193 m <sup>2</sup> területre, Komárom II. elnevezésű 20 kV-os légvezetékes és földkábeles hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.)
054	Magyar Állam (tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Nemzeti Földügyi Központ)	5111 m <sup>2</sup> (0,5111 ha)	kivett saját használatú út	2004.06.01.: vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2012.05.24.: 351 m <sup>2</sup> területre, Komárom II. elnevezésű 20 kV-os légvezetékes és földkábeles hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.)
055/1	Magyar Állam (tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Nemzeti Földügyi Központ)	450.617 m <sup>2</sup> (45,0617 ha)	szántó (Sz 3, Sz 4, Sz 5)	2003.05.21.: az Állami Autópálya Kezelő Rt. szolgalmi jog bejegyzési kérelem elutasítása. 2011.12.01.: 7071 m <sup>2</sup> területre, Dunamenti 20 kV-os légvezetékes közcélú hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2012.03.21.: 6154 m <sup>2</sup> területre, Komárom I. elnevezésű légvezetékes közcélú hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2012.05.24.: 887 m <sup>2</sup> területre, Komárom II. elnevezésű 20 kV-os légvezetékes és

				földkábeles hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2016.04.22.: az ingatlan területe 44 ha 8735 m <sup>2</sup> -ről 45 ha 0617 m <sup>2</sup> -re változott.
055/2	Magyar Állam (vagyonkezelő: Magyar Közút Nonprofit Zrt.)	16.832 m <sup>2</sup> (1,6832 ha)	kivett országos közút	2012.03.21.: 196 m <sup>2</sup> területre, Komárom I. elnevezésű légvezeték közcélú hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.)
062/14	SOLUM Mezőgazdasági Ipari és Kereskedelmi Zrt.	187.943 m <sup>2</sup> (18,7943 ha)	kivett gazdasági épület, udvar	2011.12.01.: 1584 m <sup>2</sup> területre, Dunamenti 20 kV-os légvezeték közcélú hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2016.04.22.: az ingatlan területe 18 ha 6827 m <sup>2</sup> -ről 18 ha 7943 m <sup>2</sup> -re változott. 2020.08.17.: jelzálogjog (Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.)
079/4	magántulajdon	2503 m <sup>2</sup> (0,2503 ha)	fásított terület (Ft 3)	2017.10.06.: az ingatlan művelési ága legelő megnevezésről fásított terület megnevezésre változott.
080/4	Magyar Állam (vagyonkezelő: Magyar Közút Nonprofit Zrt.)	360 m <sup>2</sup> (0,0360 ha)	kivett országos közút	
080/5	Magyar Állam (vagyonkezelő: Magyar Közút Nonprofit Zrt.)	504 m <sup>2</sup> (0,0504 ha)	kivett országos közút	
080/12	Magyar Állam (vagyonkezelő: Magyar Közút Nonprofit Zrt.)	15.205 m <sup>2</sup> (1,5205 ha)	kivett országos közút	2017.05.23.: földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog

### 3.3. KÖZLEKEDÉS

#### 3.3.1. HELYZETÉRTÉKELÉS (VIZSGÁLAT)

##### HÁLÓZATI KAPCSOLATOK ÉS FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK

Jelen tervezési feladat a Kisigmánd, Újpuszta 055/1 hrsz. -ú telek megosztásából létrejövő telkeken egy aszfaltkeverő telephely beruházás településrendezési háttérének megteremtése.

A terület közvetlen közelében van az M1 autópálya, mely a térség meghatározó hálózati eleme, ami kelet-nyugati (Budapest – Hegyeshalom) irányokban kiváló országos (sőt regionális) közlekedési lehetőséget biztosít.

Másik meghatározó kapcsolat a 13. sz. II. rendű (Komárom – Kisbér) főút, mely a gyorsforgalmi utat külön szintű „rombusz” csomópontban keresztezi. Ez az észak-déli irány tovább a kisbéri 81. sz. úti becsatlakozásától egy hagyományos délkeleti irányú kapcsolat Székesfehérvár irányában is. Mint a Budapestet elkerülő haránt irányú kapcsolat pedig egyre fontosabb tovább a Duna menti városok és fő hálózati útvonalak (Duanújváros, Paks, Szekszárd, illetve M6), valamint az Alföld (M8, M4) felé. Ez a

forgalomáramlás a Főváros térségének tehermentesítése miatt igen előnyös, ami az országos jelentőségű M200 autópálya tervezett megépítésével megfelelő keretek között bonyolódhat le.



13. sz. főút a 81136 j. bekötő út csatlakozásának irányába



13. sz. főút az M1 autópálya irányába

Az M1 autópálya 2x3 sávra bővítésének konkrét lépései megkezdődtek. Ilyen előkészítő lépés a jelen településrendezési eszközök módosítása nyomán az aszfaltkeverő telep megépítése.

A terület az autópályától, illetve a csomóponttól kb. egy tömbnyi" távolságban van, azaz az pályától délre annak mentén közvetlenül gazdasági területek, illetve az autópálya mérnökség (és mezőgazdasági telkek) helyezkednek el, melyeket a 81136 j. bekötőút határol. A mérnökségnek a főútra és a bekötőútra is van csatlakozása, a többieknek csak a bekötőútra.



autópálya mérnökség bejárata a 13. sz. főútról



autópálya mérnökség bejárata a 81136 j. bekötő útról

A tervezési terület a bekötőúttól délre, a 13. sz. úthoz való csatlakozásától keletre helyezkedik el.

A tervezést alapvetően a telephely telepítési/beépítési terve, illetve a környező közlekedési területek meglévő kiterjedésének figyelembe vételével végezzük, mivel az autópálya (és esetlegesen a csomópont) átépítésére tervek nem állnak rendelkezésre.



a fejlesztéssel érintett terület a 055/2 hrzs.-ú útról  
a 81136 j. bekötőút irányába



a fejlesztéssel érintett terület a 81136 j. bekötő útról  
a 13. sz. főút irányába

A 81136 j. út egyészen az 1950-es évekig a Kisbér – Komárom útvonal egy szakasza volt, a 13-as főút már részben új „elkerülő szakaszokkal” épült, majd az autópálya és csomópontépítés nyomán újabb korrekciók történtek és kialakult a jelenlegi állapot.



közlekedési hálózat (KIRA) megjelenítve rajta a fejlesztéssel érintett területet



közúthálózat, 1941 (katonai felmérés)



a 81136 j. bekötőút és a 13. sz. főút csomópontja



a 81136 j. bekötőút a sarvasmarha telepre vezető út irányába



a 81136 j. bekötőút és a sarvasmarha telepre vezető út kereszteződése



a 81136 j. bekötő út

## **KÖRNYEZETI FORGALMI JELLEMZŐK, ÚTKAPCSOLATOK**

Az M1 autópálya forgalma a 85 sz. csomóponti szelvényben 75596 E/nap, terhelt, de tartalékkal bír. A pálya 2X3 sávusra bővítésével a kapacitástartalék jelentősen nőni fog. Jelen tervezéssel érintett területtel közvetlen kapcsolata nincs.

Általában megállapítható, hogy a külön szintű csomópont kialakítása rendezett, a burkolat és a úttartozékok jó állapotúak. Ugyanakkor a hídon kialakított a főútról balra forduló sávok felállási szakasza viszonylag rövid, a főútra balra kanyarodó ág irányoknak pedig nincs fogadó sávja, a sávok általában pedig keskenyek. Az autópálya 2X3 sávós átépítése kapcsán felmerül a csomópont jelentősebb átépítésének szükségessége. Hosszas előkészítés nyomán eldőlt, hogy a M200 nyomvonal nem ebből a csomópontból indul, hanem néhány kilométerrel keletebbre kialakítandó új csomópontból. Az M200 (várható kezdés 2027 után) megépítésével az itt jelentkező forgalomnövekmény megáll, illetve átterelődik az M200-ra.

A 13. sz út forgalma az autópálya csomóponti szelvénytől délre, azaz a 81136 j. út csatlakozásánál 8797 Ejj/nap, jelentős tartalékkal bír. A főúton az autópálya mérnökség előtt a buszmegálló pár térségében 70 km/h sebességkorlátozás van érvényben. A megállóhelyekhez öböl tartozik, a kisbéri irányban ez az autópálya leágazás főúti gyorsításávjának vége. Ez a szakasz is jól kiépített, a mérnökséghez balra forduló nincs, ahogy közvilágítás sem. Ez az autóbusz megállóhely kapcsán nem optimális megoldás.

A 81136 j út forgalma az egész útra vonatkoztatva 696 Ejj/nap, alacsony érték. A 13 sz. út csomópontjában ez bőven 500 Ejj/nap alatti forgalmat (kb. 180-240 Ejj/nap) jelent. Ezzel az e-ÚT 03.0321 (ÚT 2-1.214) 4.2.4.3 pontja szerint az ÁNF szorzat értéke a határérték alatt marad, így a csatlakozás balra kanyarodó sáv nélkül is megfelelő. A főút burkolatminősége a bekötőút csatlakozástól délre már kevésbé jó, de még jó biztonságot és közlekedési komfortot biztosít. A „Kisigmánd” bekötőutat jelző tábla egyébként a déli irányból hiányzik.

A 81136 j. bekötőút a sokszoros javítások, bővítések mellett nem bír egységes kopóréteggel, de állapota megfelelő a jelentkező igényeknek. A bekötőút nyomvonala a főúttól arra merőlegesen vezet egy néhány száz méteres szakaszon, majd az autópálya felé haladva megkerüli újpusztai szarvasmarhatelepet és tovább vezet a belterület felé, illetve innen tovább a 13 sz. úti kereszteződésen át Nagyigmándra. A bekötőút e szakaszán jelentkező forgalom elsősorban gazdasági jellegű, a belterület lakossági forgalma a délebbre lévő főút csomópontba érkezik. Jelenleg négy-öt telephely csatlakozás terhel a bekötőút északi csatlakozáshoz vezető szakaszára:

- Az „Újpuszta” hajdani majorság, majd TSZ telep több kisebb egységre bomlott. Legjelentősebb a szarvasmarha telep, mely egy déli és északi csatlakozással is bír (belső feltáró útvonalának két oldalán). A telep déli csatlakozásához vezető út a 81136 j. főútra merőleges szakaszának „folytatása” a telephely határán.
- Újpuszta bekötőúttól északra eső részéről is nyílik több kisebb csatlakozás (étolaj vállalkozás).
- Az autópályát megközelítő szakaszon egy betonüzem és egy korszerű teherautó árusító telephely található még. Utóbbi környezete a legrendezettebb, a telephely kerítésen kívül egy kb. 30 férőhelyes személygépkocsi parkoló is kialakításra került. Újpusztán egyébként néhány lakóházban 30-40 fő folyamatosan lakik, ennek ellenére ezen a szakaszon sincs közvilágítás.

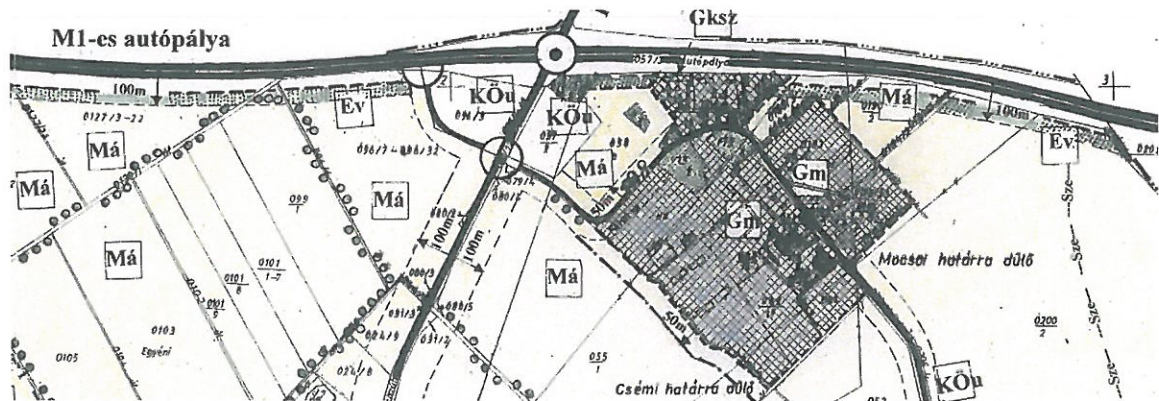
A bekötőúton 20 t-ás súlykorlátozás van érvényben, de a telephelyek forgalma szükség szerint használja az utat. A tervezési terület jelenleg szántó, közlekedési igénye elenyésző.

## **A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÖSSZEFÜGGÉSÉNEK VIZSGÁLATA**

Az M1 folyópálya és a csomópont várható bármely korrekciója nem okoz közvetlen változást a tervezési terület közvetlen közelében. Az autópálya mérnökség helyzete adott, így a 13. sz. főút nyomvonala még a híd bővítése, korrekciója esetén is megmarad. A csatlakozás tehát vagy a jelenlegi szerepében marad, vagy esetlegesen – ahogy a hatályos településszerkezeti terv is tartalmazza – negyedik ággal



kerül bővítésre (akár körforgalommal). Ez valószínűleg megoldást jelentet a kanyarodó irányok távlati kapacitív és biztonságos kialakítására.



37/2006. (IX. 22.) Kt. határozattal elfogadott szerkezeti tervlap részlete

### KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Az autóbussz járatok (8610, 8671, 8673, 8682 mezők) jellemzően Komárom – Nagyigmánd (Kisbér) fő útvonalon járnak, több járat Bábolnára, illetve egyéb településekre (Bakonyszombathely, Bana stb.) is biztosít kapcsolatot (mindösszesen napi 20-25 járatpár). Komárom (Csép) felől a 13 sz. úton érkeznek a járatok, majd a 81136 j. bekötőúton haladnak Kisigmándra, illetve Nagyigmándra. Megállóhely párok a terület közelében: „Kisigmánd, Autópálya mérnökség” és „Kisigmánd, Újpuszta”.

Az ellátottság a belterületre vonatkozóan közepes, de a tervezési területen, mint külterületi területen jónak ítélnélhető.

### KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOSI KÖZLEKEDÉS

A 13 sz. főúton a gyalogos és kerékpáros közlekedés egyaránt veszélyes.

A megyei terv a térségben a következő kerékpárút nyomvonalfejlesztéseket tartalmazza:

- országos kerékpárút nyomvonal – tervezet: a 13 sz. út nyomvonalán
- térségi kerékpárút nyomvonal – tervezet: a 81136 j. út nyomvonalán



KEMTrT Szerkezeti tervlap részlete



közlekedési hálózat (KIRA)

Előbbi a tervezési területet érinti, de megállapítható, hogy a fejlesztést csak jelentős beruházással – külön kerékpárútként – reális megvalósítani. Az átvezetés lehetőségéről ugyanakkor az autópálya csomópont korrekciója esetén gondoskodni kell.

A 81136 j. út falu felé vezető szakaszán a burkolat változó minőségű, íves és emelkedő szakaszokat is tartalmaz, így a kerékpáros (gyalogos) közlekedés sajnos nem veszélytelen. A tervezési terület környezetében a 81136 j. út valamivel jobban belátható, bár a kerékpáros (gyalogos) itt sem jellemző.

### **PARKOLÁS**

Az terület térségében még időszakosan sincs olyan területhasználat, vagy funkció, ami a közvetlenül az úton, vagy annak közelében parkolási igényt, vagy ezzel problémát okozna.

**A tervezett módosítás a fentiekén túl nem teszi szükségessé a településrendezési eszközökhöz készült közlekedési vizsgálati munkarészek kiegészítését.**

## **3.4. KÖZMŰELLÁTÁS**

### **3.4.1. HELYZETÉRTÉKELÉS (VIZSGÁLAT)**

A település vízellátását a **ÉDV Északdunántúli Vízmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság biztosítja**. A vezetékes ivóvíz és a szennyvízcsatorna hálózata szinte a teljes belterületet lefedi. A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 1. melléklete alapján Kisigmánd **érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik**.

A településen a vezetékes energiaellátás közül a **villamosenergia és földgáz áll rendelkezésre**. Kisigmánd villamosenergia ellátását az **E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.** biztosítja, a gázellátás hálózatának üzemeltetését az **MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt.** végzi.

A **villamosenergia hálózat** a település belterületén teljesen kiépített, külterületen az Újpuszta beépített területeinek egy része ellátott.

Kisigmádon **távhő szolgáltatás** nem üzemel.

**Hírközlési** szolgáltatók közül Kisigmádon a Magyar Telekom Távközlési Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és a RAYNET Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság hálózata található meg.

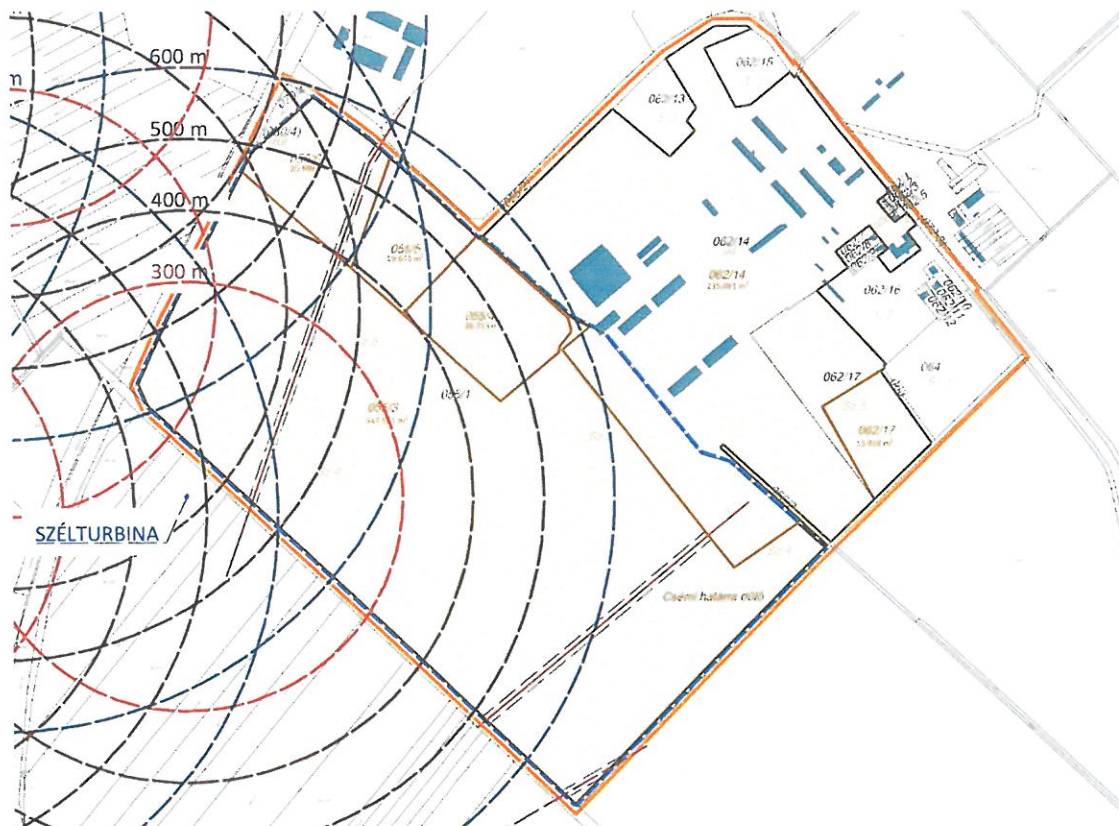
Kisigmánd és a környező települések területén térségi jelentőségű **szélerőmű park** épült, melynek központi telephelye a 023/2 és a 024/10 hrsz.-ú telkeken került kialakításra. A telep területéről kiindulva több elektromos légvezeték szeli át a település külterületét, melyek közül három is keresztezi a fejlesztéssel érintett telket. A park **egyik szélturbinája** fejlesztéssel érintett terület mellett, a 044/1 hrsz.-ú külterületi út déli oldalán, a 041/23 hrsz.-ú telken található. További közeli szélturbinák a 096/14, 099/1 és a 0101/8 hrsz.-ú telkeken találhatók.

A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet 9.§ a) pontja az alábbiakat rögzíti:

*„9. § Az erőművek biztonsági övezete*

a) szélerőművek esetében az erőmű teljes (a torony és a rotorlapát együttes) magassága kétszeresének megfelelő távolságban lévő függőleges síkig terjed,”

A szélturbina a lapátokkal együtt 144 m magas, melyhez tartozó biztonsági övezet a beruházás célterületét nem érinti, attól mintegy 390-400 méterre található. A következő ábra a fejlesztési telket érintő vezetékeket, valamint a szélturbinát és az attól 300-600 méter távolságra található területeket ábrázolja.



a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telket érintő - a 2.3. fejezetben bemutatott változási vázrajz szerinti - közmű létesítmények biztonsági övezetei és a szélturbinától való távolságok megjelenítése

A tervezési terület jelenleg szántó (kisebb részben erdősült terület) terület, közmű csatlakozásai és közmű igényei nincsenek.

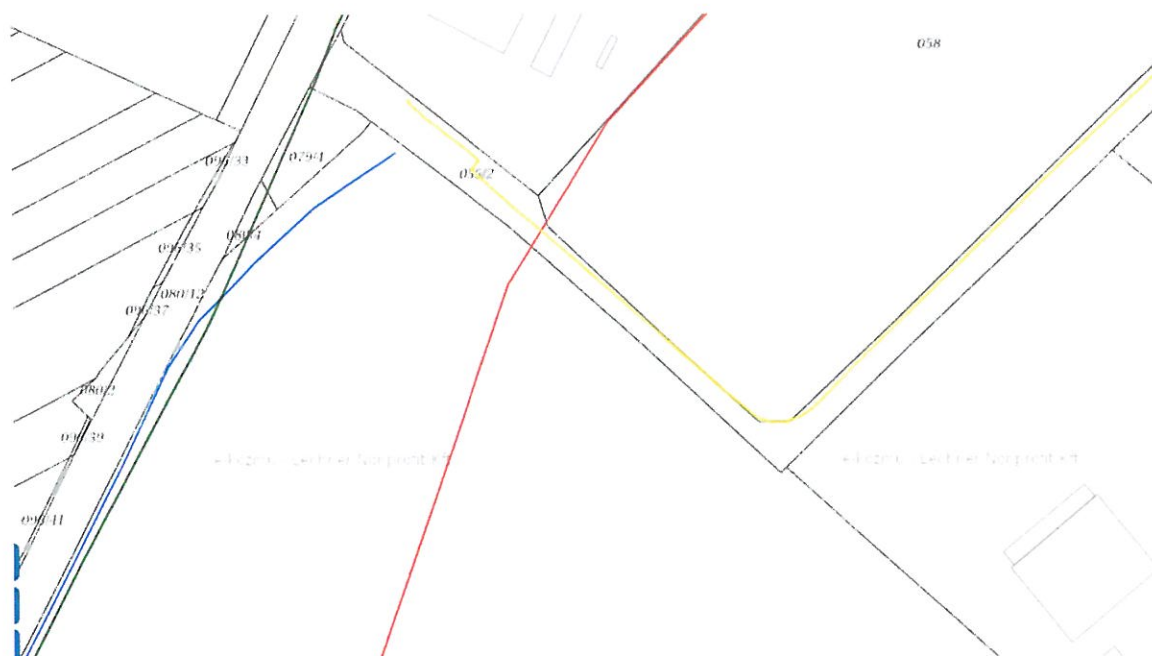
A területen átvezet több 22 kV-os középvezetési elektromos légkábel. Transzformátorok a szarvasmarhatelepen, illetve az autópálya menti telephelyeken is vannak.

Kisigmánd belterületén a közművesítettség teljes, de ebben a térségben csak részlegesen állnak rendelkezésre szolgáltatások.

Ivóvíz vezeték belterülettől a 13 sz. út mentén vezet a Mérnökségig, földgázvezeték a bekötőút mentén északra szintén a Mérnökségre érkezik. Elektromos energia a területet is átszelő 22 kV-os vezetéseken rendelkezésre áll. A szennyvízkezelést a környező területekhez hasonlóan egyedi gyűjtéssel és kezeléssel kell megoldani.

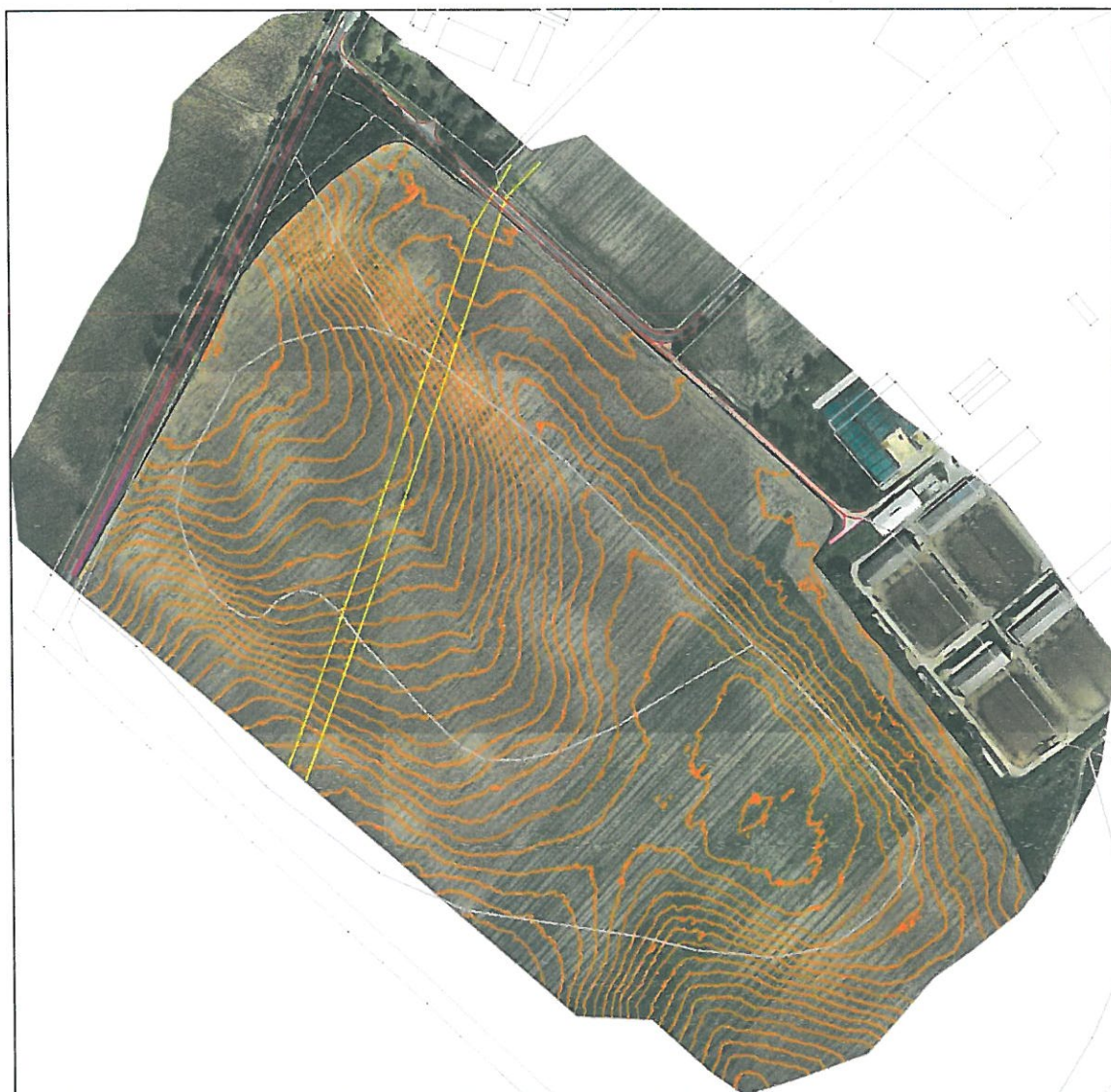


a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek, illetve azon belül a fejlesztési terület és környezetének közműhálózata (E-Közmű)



a fejlesztéssel érintett terület és környezetének közműhálózata (E-Közmű)

A fejlesztéssel érintett területet két középfeszültségű elektromos légkábelt keresztezi, melyek közül az egyiket az E-közmű térkép nem tartalmazza. Ismereteink szerint ez a vezeték magán tulajdonban van. Az alábbi térképen a Földmérő Kft. által készített bemérési térkép kerül bemutatásra, mely tartalmazza a területet átszelő két légkábelt is:



*a fejlesztéssel érintett terület és környezetének geodéziai felmérése (Földmérő Kft.)*

### 3.5. KÖRNYEZETVÉDELEM

A településrendezési eljárás megkezdésekor a tervezett fejlesztéssel összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KV rendelet) szerint kerülnek megkeresésre az érdekelt államigazgatási szervek abból a célból, hogy a várható környezeti hatások alapján szükséges-e környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése.

A KV rendelet 3. számú melléklet szerinti illetékes államigazgatási szervek véleményének kikérése a településrendezési eszközök módosítása során történik.

A fejlesztési terület mellett található szarvasmarha telep, olajfeldolgozó üzem és lakott telkek közelsége okán a környezeti értékelés készítésére számítani kell.

Negatív hatásként jelentkeznek a termőföld más célú felhasználása mellett, a tervezett telephely hatásai, ezen belül kiemelten a por- és zajhatás, amely nem a tevékenységből és technológiából, hanem elsősorban az telephely működését szolgáló gépjárműforgalomból fog származni.

**Amennyiben az illetékes államigazgatási szervek véleményükben környezeti értékelés készítését tartják szükségesnek, úgy a településrendezési eszközök módosítására készülő dokumentum alátámasztó munkarészeként környezeti értékelés készül, az illetékes államigazgatási szervek által megadott részletes hatáselemzést biztosító tartalmi követelmények alapján.**

A fejlesztés megvalósítása a környezetbe való beavatkozással történik, zöldmezős beruházásként. A fejlesztés során termőföld igénybevétele történik, ezért földvédelmi eljárás került lefolytatásra, melynek során az érintett államigazgatási szerv megadta a termőföld végleges más célú hasznosítására vonatkozó engedélyt (lásd a 2.4. fejezetet).

A tervezett aszfaltkeverőtelep az alábbiak szerint fog üzemelni a környezeti hatásokat tekintve:

- Az aszfaltkeverőtelep az aszfaltozás szezonálisából adódóan cca. április közepétől november közepéig üzemel.
- Keverési időben várható nehézgépjárműforgalmi terhelés átlagosan 50-50 nyerges gépjármű (be- és kiszállítás). A megnövekedett tehergépjárműforgalomból zaj- és porterhelés adódik.
- Az aszfaltkeverőgép környezete és a gépjárműforgalmú felületek szilárd burkolattal készülnek, melyről a felszíni csapadékvíz zárt csapadékvízgyűjtőrendszerbe kerül. A potenciális szennyeződések kiszűrésére olajleválasztó műtárgyon keresztül történik, a szűrt csapadékvíz ezután kerül szikkasztásra.
- Az aszfaltkeverő zárt anyagszárító- és keverő rendszerben üzemel, a keletkezett por elszívásra és porsilóban való tárolásra kerül.
- A keletkezett por egy része a keverékbe visszaadagolásra kerül, a porfelesleg pedig zagycsisztó berendezés révén kerül elszállításra való állapotba.
- A levegőszennyezést elszívó- és szűrőberendezés biztosítja.
- Az építési munkák megkezdése előtt humuszleszedés történik, melyről előzetes humuszmentési terv készül. Az előzetes mentési terv tartalmazza a humuszvizsgálatot és a mentendő humusz meghatározását. (A fejlesztési terület tekintetében Talajvédelmi terv készült, lásd a 2.4.1-es fejezetet.)

A tervezett zárt üzemű Benninghoven RPP 3000 Plus aszfaltkeverő maximális emissziós értékei a következők:

- porterhelés: 10 mg/légköbméter,
- CO<sub>2</sub> kibocsátás:
  - égők szénporral történő üzemeltetése esetén 29 kg/t aszfalt
  - égők földgázzal történő üzemeltetése esetén 15 kg/t aszfalt,
- hangterhelés: komponensenként 75-115 dB közötti értékkel.

A környezetvédelem kapcsán az alábbi szempontok figyelembevétele szükséges:

- A fejlesztéssel érintett terület meglévő mezőgazdasági terület (055/1 hrsz.-ú telek részterülete) szántó művelési ágú (Sz 3, Sz 4, Sz 5). A termőföld végleges más célú hasznosítása kapcsán az engedélyeket a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal ingatlanügyi hatóság megadta.
- A fejlesztési terület helyhez kötött beruházás, az M1-es gyorsforgalmi út közelében helyezkedik el, mely rövidebb nagytehergépjármű úttávot jelent, ezáltal a közlekedésből

származó negatív környezeti hatások szükséges mértékűek. A fejlesztési terület meglévő gazdasági területekhez kapcsolódik. Mezőgazdasági terület csak a legszükségesebb mértékig kerül felhasználásra.

- A telep üzemelése során a környezetvédelmi engedély előírásai és annak érvényesítése biztosítják a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait.
- A fejlesztési terület vízbázis védőterületet nem érint, azonban a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 7. §-a és a 2. számú melléklete szerint „érzékeny” besorolású terület. A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 1. melléklete alapján Kisigmánd érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik. A fejlesztési terület nem minősül vízkészletvédelmi szempontból kockázatos területnek. A HÉSZ vízvédlemre vonatkozó előírásai és az országos jogszabályok vonatkozó vízügyi előírásai egy esetleges új létesítmény építése során biztosítják a megfelelő védelmet. A csapadékvízgazdálkodásról szóló országos jogszabályok és a helyi rendelet előírásainak betartásával biztosítható az ártalommentes elvezetés.
- **A tervezett településrendezési eszköz módosítás (lásd. 6.3. fejezet) során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre**, így az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti BIA érték számítás nem szükséges.
- A fejlesztés a rendelkezésre álló információk alapján a műemlék, műemléki környezet, nyilvántartott régészeti lelőhelyeket nem érinti, ezen meglévő elemek fennmaradását nem korlátozza, nem akadályozza.
- A fejlesztéssel érintett terület táji látványát elsősorban a mezőgazdasági művelés, a szélturninák és a szomszédos gazdasági terület határozza meg. A gazdasági célú fejlesztés a tájképben markáns megjelenésű lesz a közel 40 m magas technológiai építmény okán, de azt távlati látványban 144 m magas szélturninák fogják közre. Azonban a területet nem érinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, sem tájképvédelmi terület övezete.
- A módosítás honvédelmi, nemzetbiztonsági, katasztrófavédelmi érdekeket nem sért.
- A fejlesztési területen természetvédelmi érintettség nem áll fenn, a terület országos adattári erdőállomány részét képező erdőterületet nem érint.

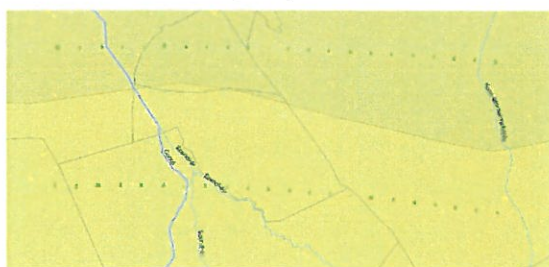
### 3.6. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Kisigmánd település közigazgatási területe 13,13 km<sup>2</sup>.

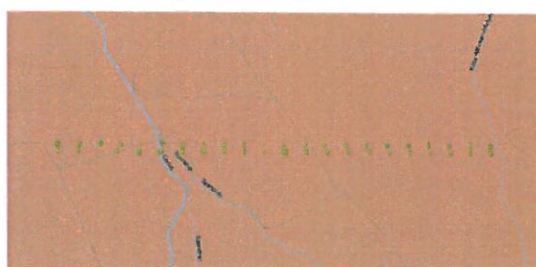
Kisigmánd a Kisalföld nagytájban, a Komárom-Esztergomi-síkság középtájban helyezkedik el. Az Igmánd-Kisbéri medence kistájban fekszik a település, közvetlen a Győr-Tatai-teraszvidék déli határán.

A tervezéssel érintett terület az Igmánd-Kisbéri medencéhez tartozik.

Földrajzi tájbeosztás



Vegetációs tájbeosztás



[http://gis.teir.hu/teirgis\\_termeszeti\\_kornyezet/](http://gis.teir.hu/teirgis_termeszeti_kornyezet/)

Növényföldrajzilag a Pannonicum flóratartományban, az Eupannonicum flóraidékben, az Arrabonicum flórajárásban található. A tervezéssel érintett terület a Győr-Tatai-teraszvidék és Igmándi-Kisbéri-sík vegetációtájhoz tartozik.

Kisigmánd belterülete a déli közigazgatási határ mellett található. Lakóterületei – a belterület jelentős részét kitevő övezet – kizárólag a FL jelű falusias lakóterület építési övezetbe tartoznak. A HÉSZ az OTÉK-nál szigorúbb a zöldfelületi minimumot tekintve: a telkek területének min. 50%-át zöldfelületként kell kialakítani. Így a belterület nagyarányú zöldfelületi ellátottsága a falusias lakókerteken biztosított. A település közhasználatú belterületi zöldfelületei a beépítésre nem szánt Z jelű zöldterület és Ev jelű védelmi rendeltetési erdő övezetben, valamint különleges beépítésre szánt T jelű temető, SP jelű sportpálya övezetben található, melyek mind a település főutcájától északra, szórványosan helyezkednek el.

Kisigmánd zöldfelületeinek legnagyobb része külterületen, jellemzően beépítésre nem szánt M jelű mezőgazdasági rendeltetésű terület övezetekben található, kisebb része pedig E jelű erdőterület övezetekben. Fontos megjegyezni, hogy a mezőgazdasági területek egy része, a település nyugati határán M-1 jelű védendő tájhasználatú övezetbe tartozik, ami tájképi, természetvédelmi szempontból védendő mezőgazdasági területeket jelöl. Ezek a területek az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területébe esnek, a Concó-patak környezetében.

A fejlesztéssel érintett terület meglévő mezőgazdasági terület (055/1 hrsz.-ú telek részterülete) szántó művelési ágú terület (Sz 3, Sz 4, Sz 5), táji látványát főként a mezőgazdasági művelés és a szélturbinák határozzák meg. Kisigmánd külterületén fekvő szántó 3-as (24,30 Ak/ha) minőségi osztályú terület átlagosnál jobb minőségű, a szántó 5-ös (13,20 Ak/ha) minőségi osztályú szántóterület az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldnek minősül.<sup>2</sup>

44

A 055/1 hrsz.-ú telek fejlesztési területének északi részén elvadult cserjesáv és főként fehér akácból (*Robinia pseudoacacia*) álló kis méretű facsoport található.

Az aszfaltkeverőtelep zöldmezős beruházásként valósul meg.

A fejlesztési területen természetvédelmi érintettség nem áll fenn, a terület országos adattári erdőállomány részét képező erdőterületet nem érint.

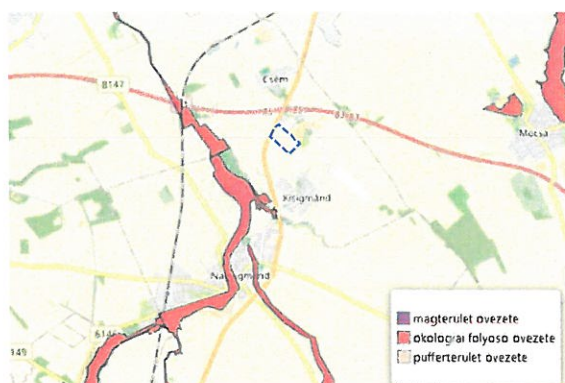
A telkek területének felszínborítása és művelési ág besorolása a légifotón látható területhasználattal közel megegyezik.

### 3.6.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMÉK ÉRINTETTSÉGE

Kisigmánd település a Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának működési területébe tartozik. A település táji-természeti értékeit tekintve a település közigazgatásának nyugati határa érintett az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójával, mely a Concó-patak mentén került kijelölésre. A Concó-patak a Bakonyban ered, északi irányba haladva Ácsnál éri el a Dunát. A 498 km<sup>2</sup>-es vízgyűjtőt feltáró fő vízfolyás teljes hossza 49,0 km.

<sup>2</sup> Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal ingatlanügyi hatóságának határozata az M1 Útépítő Kft. végleges más célú hasznosítás iránti kérelme szerint





ökológiai folyosó övezete Kisigmánd településen  
(termeszetvedelem.hu)

Kisigmádon ex lege védett természeti érték és Natura 2000 terület nem található, ökológiai hálózat magterületével nem érintett.

A fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek mezőgazdasági hasznosítású terület, azt az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója nem érinti.

### 3.6.2. ORSZÁGOS ADATTÁRI ERDŐTERÜLETI ÉRINTETTSÉG



a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek és Kisigmánd területén található erdőrészek (Magyarország Erdészeti Webtérképe)

Az Országos Erdőállomány Adattár (erdészeti hatóság által vezetett) nyilvántartása szerint Kisigmánd települést országos adattári erdők területe érinti. Az erdőterületek főként a település közigazgatási területének északi és dél-keleti külterületi részén található, egy pedig a belterület északi részén.

A fejlesztési területet nem érintik olyan erdőterületek, melyek részei az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületeknek.



<b>Védettség</b>
■ Nem védett
■ Fokozottan védett
■ Védett
<b>Földrészletek</b>
<b>Tervezett részletjel</b>
Erdőrészlet felirat
<b>Tervezett részletek</b>
□ Erdőrészlet
<b>Tervezési körzetek</b>
■ Körzet
■ Körzet
<b>Kormányhivatalok</b>
<b>Erdőtervezési körzetek</b>
■ Körzet
<b>Erdészeti helységek</b>
□ Helység
<b>Erdőtagok</b>
□ Erdőtag
<b>Szabad rendelkezésű erdő</b>
□ Szabad rendelkezésű erdő
<b>Erdőrészletek</b>

a fejlesztéssel érintett terület a 055/1 hrsz.-ú telken belül és a környezetében található erdőrészletek  
(Magyarország Erdészeti Webtérképe)

### 3.6.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEG FENNTARTÁSÁNAK KÖVETELMÉNYE

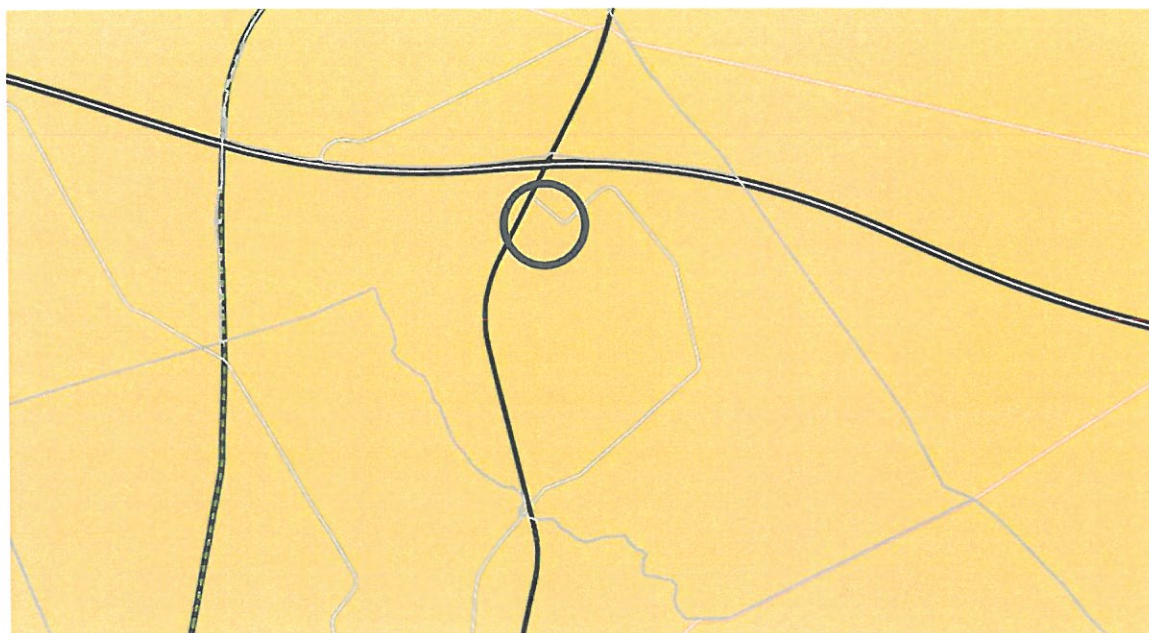
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 8.§ (2) bekezdés b) alpontja szerint, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges a biológiai aktivitásérték egyenleg biztosítása:

„... újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke (a továbbiakban: BIA érték) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

A rendezéssel érintett területen belül, a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítása során területelhasználás váltás szükséges, mely során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem történik, ugyanis a tervezett beruházás kapcsán, az érintett terület beépítettsége 10% alatt marad. Ezt figyelembe véve a BIA érték egyenleg fenntartásának követelményét nem szükséges igazolni.

### 3.6.4. MAJORSÁGI TÁJ ÖVEZETE ÉRINTETTSÉGE

Kisigmánd település majorsági táj övezete egyedileg meghatározott sajátos vármegyei övezettel érintett, mely övezetbe a fejlesztési terület is beletartozik.



Majorsági táj övezete (KEMTrT. 11. 5)

A fejlesztéssel érintett területen major nem található, a beruházás során gazdasági fejlesztés történik az „M1-es autópálya 2 x 3 sávra bővítése Győr és Budapest között, az autópálya 2 x 3 forgalmi sávra való szélesítésével, az Mo. és M19. csomópontok között” c. projekt megvalósulását segíti elő.

### 3.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM ÉS RÉGÉSZET

#### 3.7.1. HELYZETÉRTÉKELÉS (VIZSGÁLAT)

A fejlesztési területet nem érinti világörökségi, vagy világörökségi várományos helyszín és terület. A fejlesztéssel érintett telken műemlék, illetve általános műemléki védelem alatt álló elem nem található. A település helyi védett értékeit és védett területét a településkép védelméről szóló 3/2019. (II.15.) önkormányzati rendelet (TKR) 1. melléklete határozza meg, a védelem alatt álló épületeit és építményeit a TKR 1. számú melléklete tartalmazza. Ezen elemek a fejlesztéssel érintett telket nem érintik.

A Településkép Arculati Kézikönyv (TAK) említést tesz Újpusztán a Komáromi Agrár Rt. szarvasmarha-tenyésztési telep központi épületéről, mely a XIX. században épült Ghyczy-kastély épülete. Azonban sem a TAK, sem a TKR nem tesz említést ezen épület védettségével kapcsolatban. A műemlékem.hu portál Kisigmánd területén egyedül a Fő utca 29. szám alatt található református templomot rögzíti, amely műemléki védettséggel rendelkezik.

Kisigmánd közigazgatási területén található régészeti lelőhelyeket a hatályos településszerkezeti terv külterületi tervlapja rögzíti, mely alapján a település területén 4 db régészeti lelőhely található. A beruházás célterületét ezen lelőhelyek nem érintik.

Örökségvédelem szempontjából a fentieknél frissebb információk a műemlékek és régészeti lelőhelyek tekintetében nem állnak rendelkezésre, államigazgatási adatszolgáltatás ebben a tekintetben is a településrendezési eszközök módosítása során áll majd rendelkezésre.

**A fentiek alapján a fejlesztéssel összefüggésben a településrendezés során az Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítése szakmai szempontok alapján nem indokolt, azonban ennek eldöntésére kizárólag az érintett államigazgatási szervnek van felhatalmazása.** Az Örökségvédelmi Hatástanulmány készítésének szükségessége legkorábban a településrendezési eszköz módosítással összefüggésben, a településrendezési egyeztetési eljárás környezeti vizsgálati szakaszában, az érintett államigazgatási szervek véleményei alapján kerül megállapításra.

#### 4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

A hatályos településfejlesztési koncepció nem áll rendelkezésre, adatszolgáltatásként az Önkormányzat nem adta át, így annak vizsgálatára a tanulmányterv nem terjed ki.

##### 4.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

Kisigmánd Község hatályos településrendezési eszközei közül a Településszerkezeti tervet 2006-ban, míg a Helyi Építési Szabályzatot 2002-ben fogadta el. Az elfogadott településrendezési eszközök hatálybelépése óta a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat is többször módosult. Az eltelt időszakban a magasabb szintű jogszabályok (építésügyi, terület- és településrendezési jogszabályi környezet) tekintetében jelentős változások történtek, melyek kapcsán javasolt a közeljövőben a településrendezési eszközök felülvizsgálata.

A jelenleg hatályos dokumentumok a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatálybalépését megelőzően kerültek elfogadásra:

- Kisigmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 37/2006. (IX. 22.) Kt. **határozattal fogadta el Kisigmánd Településszerkezeti Tervét** (a továbbiakban: TSZT).
- Kisigmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 7/2002. (X. 14.) számú **rendelettel hagyta jóvá Kisigmánd Helyi Építési Szabályzatát** (a továbbiakban: HÉSZ).

49

##### 4.1.1. KISIGMÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

**A településszerkezeti terv a 055/1 hrsz.-ú fejlesztéssel érintett területet Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban határozza meg.**

A Szerkezeti tervlap alapján a fejlesztési terület nyugati határán halad a 080/12 hrsz.-ú 13. sz. főút és annak 100 méter széles védőtávolsága, mely útról leágazó 81136 sz. országos mellékút és annak 50 méter széles védőtávolsága határolja a 055/1 hrsz.-ú telek részterületét északi irányból. Mindkét közlekedéshálózati elem területe KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználásban van, az utak védőtávolsága a fejlesztési területet érinti.

A TSZT-6 rajzszámú tervlap az M1-es autópálya és a 13. sz. főút csomópontjának közlekedési hálózatát pontosítja és annak közúti közlekedési területén belül további távlati csomóponti ágakat jelöl.

A 13. sz. főút és a fejlesztési terület között található egy kisebb háromszög alakú terület, melynek (080/4) hrsz.-ú telke kivett közút és a 13. sz. főút területéhez tartozva szintén KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználásban van. A háromszög alakú terület másik telke, a 079/4 hrsz.-ú fásított terület művelési águ telek Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban van.

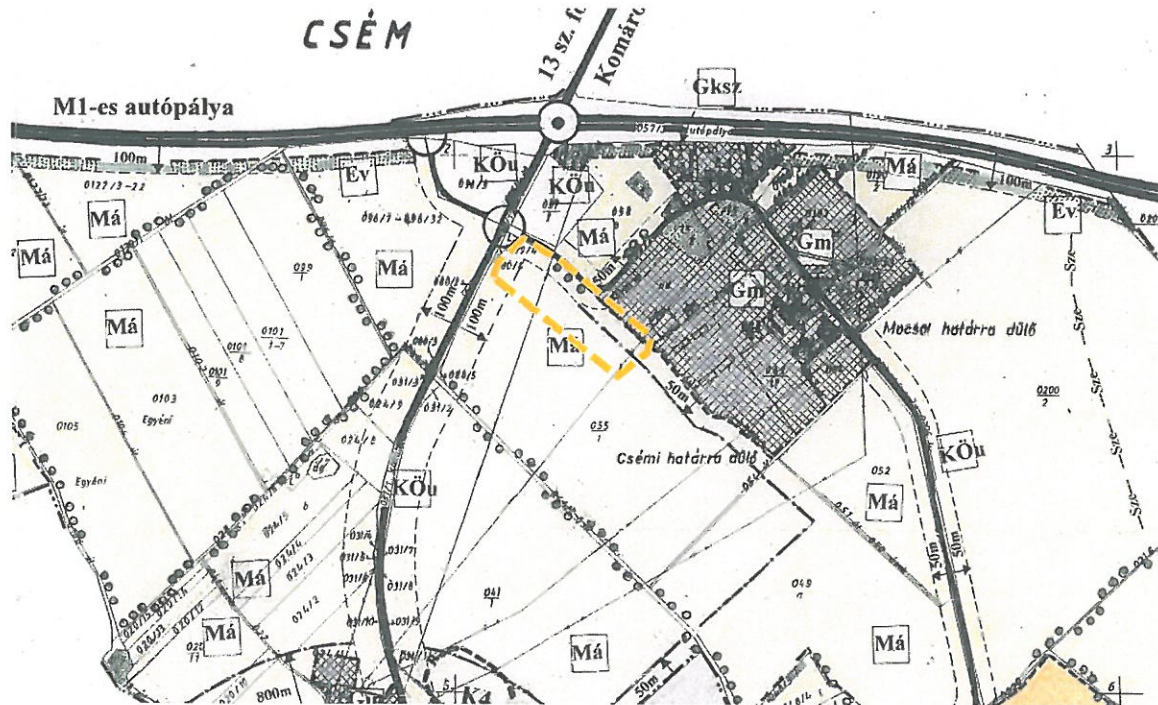
A beruházás helyszínét északról, a KÖu jelű közlekedési terület területfelhasználás mellett, Gm jelű mezőgazdasági jellegű gazdasági terület határolja. A fejlesztési területtől keletre és délre Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználású területek találhatók, a fejlesztési területet

határoló 044/1 és 054 hrsz.-ú KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználású külterületi kiszolgáló utak túloldalán.

A T-2m rajzszámú „Módosított településszerkezeti terv (külterület)” elnevezésű tervlap a fejlesztési területen jelöli a 20kV-os villamosenergia hálózat légvezetékét, azonban a jelmagyarázatban a közműhálózati elemek nem szerepelnek. A 32/2020 (X. 8.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott TSZT-6 rajzszámú tervlapján ezen közműhálózati elem már nem került szerepeltetésre.

A tervlap a fejlesztési terület északi határán, a 81136 sz. közúttal párhuzamosan, valamint a 044/1 hrsz.-ú kivett úttal párhuzamosan fasorok telepítését jelöli.

A fejlesztési területet további szerkezeti elem nem érinti.

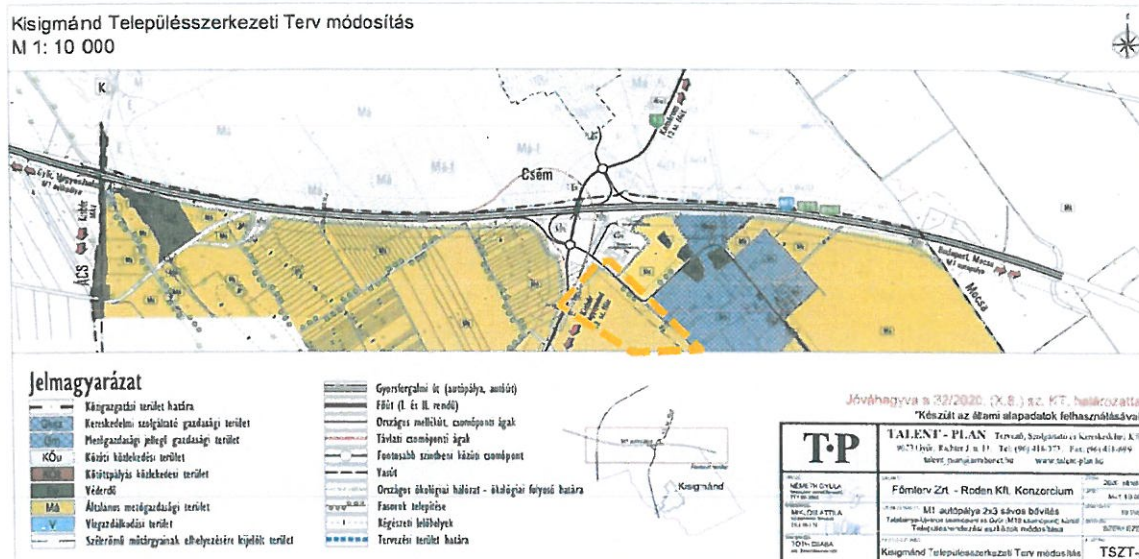


JELMAGYARÁZAT  
meglévő tervezett

	Igazgatási terület határa	
	Belterületi határ	
	Mezőgazdasági jellegű gazdasági terület	
	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	
	Egyéb ipari gazdasági terület	övezet módosítás
	Általános mezőgazdasági terület	
	Kertművelésű mezőgazdasági terület	övezet módosítás
	Különleges hulladékkezelő terület	övezet módosítás
	Különleges sport terület	
	Szélerőmű műtárgyainak elhelyezési terület leszállásai védőtávolságokkal	

	Autópálya
	Gyorsforgalmi út
	Országos mellékút
	Fontosabb szintbeni közúti csomópont
	Fontosabb külszintű közl. csomópont
	Vasút Köztérközlekedési terület
	Véderdő
	Védőterület, védőtávolság
	Természetvédelmi terület határa
	Fasorok telepítése
	Vízgazdálkodási terület
	Szélerőzőknak kitétt terület
	Régészeti lelőhelyek (K1, K2, K3, K4)

37/2006. (IX. 22.) Kt. határozattal elfogadott szerkezeti tervlap kivágata a fejlesztéssel érintett terület megjelenítésével



32/2020. (X. 8.) sz. Kt. határozattal elfogadott szerkezeti tervlap kivágata a fejlesztéssel érintett terület megjelenítésével

A gazdasági beruházás megvalósíthatósága érdekében a hatályos Településszerkezeti Terv módosítása szükséges.

A szerkezeti terv leírás nem áll rendelkezésre, az Önkormányzat adatszolgáltatásként nem adta át. A településrendezési eszközök kidolgozása során a szerkezeti terv leírást is módosítani szükséges, legalább az alábbiakkal:

- az új területfelhasználási egység bevezetése,
- a települési- és térségi területi mérleg módosítása,
- a területrendezési követelményeknek való megfelelés igazolása.

#### 4.1.2. KISIGMÁND KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

A Helyi Építési Szabályzat a 055/1 hrsz.-ú fejlesztéssel érintett területet M-3 jelű üzemi méretű gazdálkodás (mezőgazdasági terület) övezetben határozza meg.

A fejlesztési terület nyugati határán halad a 080/12 helyrajzszámú 13. sz. főút jelölve annak 100 méter széles védőtávolsága, mely a fejlesztési területet is érinti. A 13. sz. főútról leágazó 81136 sz. országos mellékút és határolja a 055/1 hrsz.-ú telek részterületét északi irányból és a területet érinti az út 50 méteres védőtávolsága. Mindkét közlekedéshálózati elem területe KÖü jelű közúti közlekedési terület övezetben van.

Az SZT-6 rajzszámú tervlap az M1-es autópálya és a 13. sz. főút csomópontjának közúti közlekedési területét pontosítja és azon belül zöldfelületeket, továbbá távlati csomóponti ágakat jelöl.

A 13. sz. főút és a fejlesztési terület között található egy kisebb háromszög alakú terület, melynek (080/4) hrsz.-ú telke kivett közút és a 13. sz. főút területéhez tartozva szintén KÖü jelű közúti közlekedési terület övezetben van. A háromszög alakú terület másik telke, a 079/4 hrsz.-ú fásított terület művelési águ telek Máj jelű általános mezőgazdasági terület övezetben van.

A fejlesztési területtől északra, észak-keletre KÖu-AMR jelű közúti közlekedési terület - autópálya mérnökség-rendőrség, E-g jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetek és G-M jelű mezőgazdasági üzemi terület gazdasági terület építési övezet található.

A telek déli és délnyugati határa a 044/1 és 054 hrsz.-ú KÖu jelű közúti közlekedési terület övezetben lévő külterületi kiszolgáló utak, melyek túloldalán M-3 jelű üzemi méretű gazdálkodás (mezőgazdasági terület) övezet és M-4 jelű hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet található. Az M-4 jelű övezeten belül „szélerőmű telepítésére alkalmas (vizsgált) terület”-et jelöl a tervlap.

A Külterületi szabályozási terv című tervlap a fejlesztési területen jelöli a 20kV-os villamosenergia hálózat légvezetékét, azonban a jelmagyarázatban a közműhálózati elemek nem szerepelnek. A 7/2020 (X. 12.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott SZT-6 rajzszámú tervlapján ezen közműhálózati elem már nem került szerepeltetésre.

A fejlesztéssel érintett területet további védelmi és korlátozó elem, valamint szabályozási nem érinti.

**A HÉSZ releváns tartalma a terület övezeti besorolásának tekintetében (a módosításokat itt figyelembe vettük és összeszerkesztett állapotot mutatunk be):**

**„11. § Közlekedési területek és létesítmények**

(1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási tervlap tartalmazza.

(2)

(3)

(4) A meglévő utak szabályozási szélessége a szabályozási tervlapon jelölt kisebb korrekcióktól eltekintve a kialakult marad.

(5) A tervezett lakóutcákat minimálisan 12 méteres szabályozási szélességgel kell kialakítani.

(6) Az önálló gyalogutak szabályozási szélessége minimum 3 méter.

(7)

(8)

(9) Az Autópálya mérnökség-rendőrség övezetben (KÖu-AMR) kizárólag igazgatási épületek, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.

(10) A (9) bekezdés szerinti épületek a kialakult telken legfeljebb 35 % beépítettséggel és legalább 30 % zöldfelülettel helyezhetők el. Az épületek építménynagassága legfeljebb 9,0 m lehet.”

(...)

**13. § Mezőgazdasági rendeltetésű terület (M)**

(1) A külterületi szabályozási terven mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek, ill. övezetek más területfelhasználási egységbe, ill. övezetbe csak a Településszerkezeti terv és a Külterületi szabályozási terv módosításával sorolhatók át.

(2) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji-, természeti értékek megőrzése érdekében a mezőgazdasági rendeltetésű terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:

a) M-1: védendő tájhasználatú övezet,

b) M-2: kiskert övezet

c) M-3: üzemi méretű gazdálkodás övezete,

d) M-4: hagyományos árutermelő övezet.

(3) Tanyák lakóépületet is magában foglaló egyéni gazdaságok a hagyományos árutermelő övezetben (M-4) létesíthetők.

(4) A gazdasági épületek egy max. 20 m<sup>2</sup>-es ideiglenes tartózkodásra alkalmas részt is magukba foglalhatnak.

(5) Az egyes mezőgazdasági övezetekben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillő építészeti kialakítással, magastetővel, 35°-45° tetőhajlásszöggel létesíthető.

(6) Az egyes építmények kizárólag az OTÉK 36.§-ában előírt távolságok betartásával helyezhetők el.



(7) Mezőgazdasági területeken az épületek, építmények elhelyezésekor a közlekedési területekre és a vízgazdálkodási területekre vonatkozó előírásokat is figyelembe kell venni.

(8) A jelentősebb külterületi feltáró utak mentén fasorok telepítése javasolt, ill. a hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell.

(9) Mezőgazdasági területeken gazdálkodás a következő környezeti feltételek biztosítása mellett történhet:

a) A mezőgazdasági övezetek területén kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyek légszennyező anyagkibocsátása az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértéket nem haladja meg.

b)

c) Az építési övezetben nem engedélyezhető védelmi övezetet igénylő tevékenység.

d)

e) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz, szénhidrogén, stb. záró) aljzaton végezhető.

f)

g)

i)

j)

k) Szilárd és folyékony hulladékok csak a talajvédelmi hatóság engedélyével kijelölt területeken helyezhetők el.

l) Amennyiben a mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során a 16/2001. (VII. 18.) sz. KöM rendelet szerinti veszélyes hulladék keletkezik, azt a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőségen be kell jelenteni. A veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

m) Állatok tartása az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.

n) Robbanás és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.

o)

(...)

## 20. § Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai

(1)

(2) Az egyes létesítmények elhelyezésére kialakítandó területek méreteit és minimális közművesítettségét az OTÉK előírásainak, a szabályozási tervnek, valamint a jelen rendeletnek megfelelően kell megállapítani.

(3)

(4)

(5) Határidő nélkül, visszavonásig az építés a következő területeken nem megengedett:

a) a közlekedési területek szabályozási terveken jelölt építési területén és védőtávolságán belül,

b) a közműlétesítmények és vezetékek biztonsági övezetén belül e rendelet előírásai szerint.

## 21. § Közműellátás, közműlétesítmények

(1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2) Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.

(3) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

(4) Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét figyelembe kell venni. A később megvalósuló közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet kell szabadon hagyni.

(5)

a) a beépített, illetve beépítésre szánt területeken, valamint a belterület beépítésre nem szánt részein is a teljes körű közműellátás rendelkezésre áll (a teljes körű közműellátás keretében biztosítani kell a vezetékes ivóvíz és tűzvíz ellátást, a villamosenergia ellátást, a szennyvíz közcsatornával történő elvezetését (a szennyvíz közcsatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg közműpótlóként a szigorúan ellenőrzött zárt szennyvízgyűjtő medence használata is elfogadható), a felszíni vízrendezés megoldását);

(6) A vízbázisokra, vízmű kutakra és egyéb forrásokra, kutakra megállapított hidrogeológiai védőidomot az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell

(7)

(8) Bármely építési övezetben és övezetben létesített gazdasági célú létesítményből kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel legalább a szennyezettség megengedett mértékéig - elő kell tisztítani.

(9)

(10) A kisebb vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken az árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partéleitől 10 m szélességű sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.

(11)

(12) A csapadékvíz elvezetésére.

a) A már beépített területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható. Ezekben a területeken a szilárd burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.

b) Az új beépítésre szánt területeken is zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni.

c) A beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni és ezt folyamatosan fenn kell tartani.

(13) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(14) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(15) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló-felületekről és a gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal parkoló létesítése tilos.

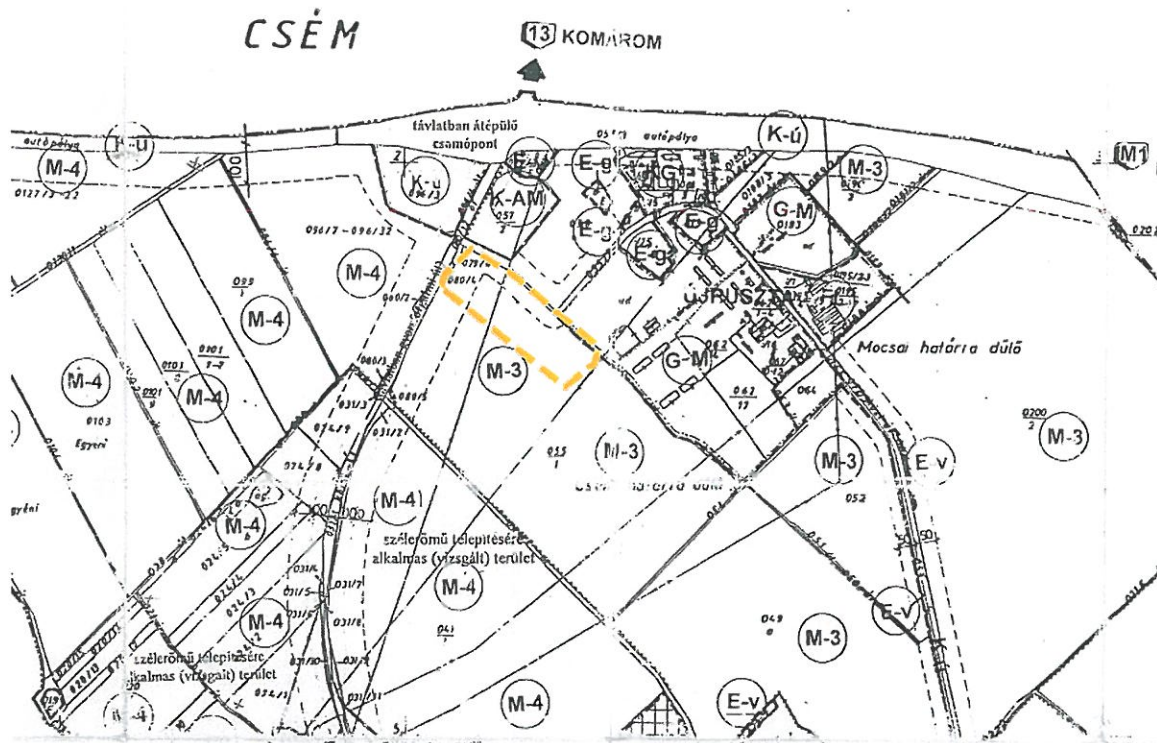
(16) Új közművezeteket létesíteni vagy közmű rekonstrukció során (hálózatépítéssel járó karbantartás esetén is) közművezeteket építeni csak föld alatti elhelyezéssel szabad, kivéve a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban, a szilárd útburkolat kiépítéséig föld feletti elhelyezéssel kivitelezhető a villamosenergia ellátás hálózata és a távközlés hálózata. Ezekben a helyeken területgazdálkodási okokból, valamint az utcafásítás és utcabútorozás lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetéseket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők. A szilárd burkolat kiépítésekor a föld feletti vezetékek föld alá történő kiváltását meg kell oldani.

(17) Gáznyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.

(18)

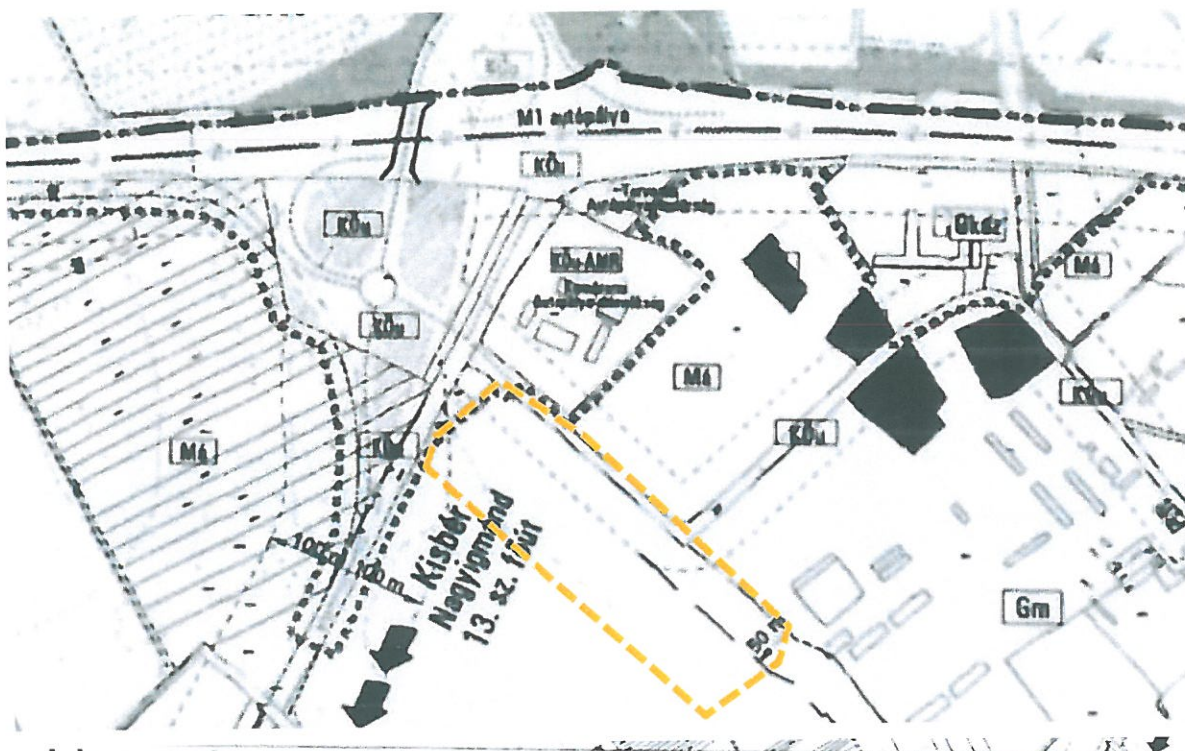
(19)

(20) Az országos mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozást be kell tartani."



	SZABÁLYOZÁSI VONAL		ERDŐTERÜLET
	ÖVEZET HATÁRA		E-D GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA		E-v VÉDŐ RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET
	KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA		KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET
	BELTERÜLET		K-ú ORSZÁGOS KÖZÚT
	BELTERÜLET BŐVÍTÉSI TERÜLET		K-v VASÚTTERÜLET
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		K-AM AUTÓPÁLYA MÉRNÖKSÉG
	LAKÓTERÜLET		E ELEKTROMOS ALÁLLOMÁS
	GAZDASÁGI TERÜLET		VT VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZD. TERÜLET		TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI, KÖRNYEZETALKÍTÁS
	MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET		TT TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		T TÁJÉRTÉK
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK		V REKREÁCIÓVALANDÓ TERÜLET
	M-1 VÉDENDŐ TÁJHASZNÁLATÚ ÖVEZET		V VÉDŐTÁJERŐSÍTÉS
	M-2 KISKERT ÖVEZET		
	M-3 ÜZEMI MÉRETŰ GAZDÁLKODÁS ÖVEZETE		
	M-4 HAGYOMÁNYOS ÁRJETERMELŐ MG-I ÖVEZET		

hatályos külterületi szabályozási tervlap kivágata  
a fejlesztési terület megjelenítésével



### Jelmagyarázat

	Közigazgatási terület határa		Utak tengelyvonala
	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület		Távlati csomóponti ág
	Mezőgazdasági jellegű gazdasági terület		Vasút
	Közúti közlekedési terület		Szabályozási vonal
	Közúti közlekedési terület - Autópálya mérműködés-rendőrség		Övezethatár
	Kötőpályás közlekedési terület		Védőterület, védőtávolság
	Véderdő		Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
	Általános mezőgazdasági terület		Régészeti lelőhelyek
	Vizgátlkodási terület		Zajárnyékoló fal
	Szélerőmű műtárgyainak elhelyezésére kijelölt terület		Híd, felüljáró
			Közút területén belüli zöldfelület
			Tervezési terület határa

*Kisigmánd szabályozási terv módosítása, 2020 (Szabályozási terv SZT 6) kivágata  
 a fejlesztési terület megjelenítésével*

## 4.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK MEGÁLLAPÍTÁSAI

### 4.2.1. KISIGMÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

Kisigmánd Község Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) 2017-ben készült el. A TAK a település közigazgatási területét a területekre jellemző településkarakter, településkép és arculati jellemzők alapján több településképi szempontból meghatározó területbe sorolja. A fejlesztéssel érintett terület külterületen, a „Mezőgazdasági karakterű (nem beépíthető) területek” elnevezésű településképi szempontból meghatározó területben határozza meg.

A „Mezőgazdasági karakterű (nem beépíthető) területek” jellemzően szántó- vagy gyepterületek. A fejlesztéssel érintett terület mezőgazdasági hasznosítású. A TAK „4.4. Mezőgazdasági (nem beépíthető) karakter” című fejezete szerint:

*„Kisigmánd közigazgatási területének jelentős része mezőgazdasági művelésű táj: szántó vagy gyepterület. A tájhasználat igen változatos és érzékeny a beavatkozásokra, ezért a fejlesztéseket megelőzően tájképi hatástanulmányt kell készíteni.”*

#### 4.2.2. KISIGMÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ RENDELETE

Kisigmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 3/2019 (II. 15.) fogadta el a településkép védelméről szóló rendeletet (a továbbiakban TKR). A hatályos rendelet egyes rendelkezéseit Kisigmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2/2024. (III. 8.) rendelettel hatályon kívül helyezte.

A TKR térképi mellékletet nem tartalmaz.

Az alábbiakban a TKR releváns előírásai olvashatók a rendezéssel érintett terület vonatkozásában. A módosító rendelet fekete áthúzással kerül bemutatásra (a módosításokat itt figyelembe vettük és összeszerkesztett állapotot mutatunk be):

##### **„Növényzet**

9. § (1) Az új és a meglévő utcák fasorait, illetve azok pótlását a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fajok (pl. nyárok) kivételével előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokat. Az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, nem invazív, őshonos növényekkel történhet.

(2) A szomszéd telkének határától - figyelemmel az adott faj, fajta tulajdonságaira, növekedési jellemzőire, szakszerű kezelésére

a) a 2 méter magasságig nevelt cserjét, illetve sövényt legalább 1 méterre;

b) a 3 méter magasságig nevelt cserjét, illetve sövényt legalább 1,5 méterre;

c) fát a növekedési jellemzőitől függően

ca) alacsony termetű, gyenge növekedésű, legfeljebb 6 m magasságig nevelt fák esetében legalább 2 m-re –

cb) közepes termetű, legfeljebb 12 m magasságig nevelt fák esetében legalább 3 m-re;

cc) magas termetű terebélyes fák (pl.: diófa) esetében legalább 6 méterre kell ültetni.

d) a 3 méternél magasabbra nevelt sövényt a szomszéd telkének határától 1,5 méter és 3 méter között csak a szomszédos ingatlan tulajdonosai írásbeli hozzájárulásával lehet telepíteni.

e) Magánterületen javasolt az alábbi ültetési távolságokat kell betartani:

ea) 1,5 méternél alacsonyabb sövény, bokor az épülettől 2,0 méterre ültethető;

eb) 1,5 méternél magasabb sövény, bokor és 4,0 méternél alacsonyabb fa épülettől 3,0 méterre ültethető;

ec) egyéb fa (diófa és magasra növő, terebélyes fák kivételével) épülettől 4,0 méterre ültethető;

ed) diófa épülettől 7,0 méterre ültethető.

(3) A szomszéd telek kerítése vagy a telekhatáron lévő épület fala csak a szomszédos ingatlan tulajdonosainak – az esetleges feltételeket is tartalmazó – írásbeli hozzájárulásával futtatható be kúszónövénnyel.

(4) A kerítés nélküli telekhatárra kerítésként funkcionáló sövényt ültetni csak a szomszédos ingatlan tulajdonosainak írásbeli hozzájárulásával lehet. Az ilyen sövényt az érintett telkek tulajdonosai vagy használói közösen kötelesek gondozni, illetve úgy metszeni, hogy annak magassága a 2,5 métert ne haladja meg.

(5) Azt a tulajdonost, az ingatlannal rendelkezni jogosultat, aki az előírásokat nem tartja be – kérelemre indult eljárásban –, a polgármester a fás szárú növény karbantartására, visszanyírására, gondozására kötelezi.

(6) Gazdasági területen szabadtéri parkoló kertészeti kialakításánál minimálisan 4 parkolóállásonként 1 db nagy lombkoronájú fa telepítése kötelező.

(7) A mezőgazdasági területen kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek, építmények építhetők. A lakóépületek építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.

(...)

## 6. Reklámokra, cégérekre vonatkozó előírások

11. § (1)

(2)

(3) Cégérek, cégtáblák és cégfeliratok

a) csak homlokzati felületen vagy arra merőlegesen helyezhetőek el, az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival összhangban;

b) kiterjedésük egyenként nem haladhatja meg az 1,0 m<sup>2</sup>-t, és összességében nem lehet nagyobb, mint a homlokzat 5%-a;

c) épületek homlokzatain épületdíszítő tagozatot nem takarhatnak;

d) vállalkozásonként az épület utcai homlokzatán 1 db cégér, cégtábla, cégfelirat és címtábla helyezhető el.

(4) Az épületek homlokzatfelületein csak áttört és vonalszerű fényfelirat helyezhető el. Kápráztatást, vakítást, zavaró fényhatást okozó világítást, valamint LED futófényt elhelyezni nem lehet. Az önálló világító betűkkel megvalósuló cégér kialakításánál a kábeleket a falon belül, vagy takartan kell vezetni.

(5) Az épülethomlokzat részét képező kirakatportálok, nyílászárók üvegezésére kívülről, vagy belülről elhelyezett fóliadekoráció mérete nem haladhatja meg az adott portálfelület méretének 20%-át.

(6) Cégér, cégtábla, házszám, postaláda csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon és igényes kivitelben helyezhető el. A közterületen önállóan elhelyezett utcanév táblákat, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell elhelyezni.

(7) Tilos az épület homlokzatát árubemutató céljából igénybe venni vagy annak 4 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületét eltakarni. A homlokzat takarásának minősül a kinyitható ajtószárnyakon, ablakszárnyakon, azokra szerelt rácson történő árubemutató is.

## 7. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó előírások

12. § (1) Kisigmánd község teljes közigazgatási területén a közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni, minden esetben kötelező a településképi véleményezés.

(2) Településképi szempontból új nagy-, közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási-, villamosenergia-ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni

a) burkolt utakkal rendelkező területeken, új beépítésre szánt területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor földkábeles elhelyezéssel;

b) burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat;

c) meglévő és indokolt esetben az utca fásítási és utcabütorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

(3) Településképi szempontból a távközlési hálózat létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni, ahol a föld feletti vezetés egyelőre fennmarad az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.

(4) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges magassági korlátozás betartandó, valamint a közszolgálati táv- és hírközlési antennák telepítésének feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra sor kerüljön, valamint kötelező településképi konzultáció megtörténjen.

(5) A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek a mezőgazdasági besorolású területek.”

## 5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKSEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### 5.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKSEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

Kisigmánd község településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán figyelembe kell venni a magasabb szintű területrendezési jogszabályokat, így vizsgálni szükséges az országos és a megyei területrendezési terveket, hogy a tervezett fejlesztés, beruházás megvalósíthatósága érdekében eszközölt rendezési tervi módosítás ezen hatályban lévő magasabb szintű jogszabályokkal ne legyen ellentétes.

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2019. január 2-án lépett hatályba. A törvény rendelkezéseit alkalmazni kell a megyei területrendezési terv, a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök és a településképi rendelet készítése és elfogadása során.

A törvény második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT), melyet figyelembe kell venni Kisigmánd vonatkozásában.

Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlése 6/2020. (VI.25.) önkormányzati rendelettel (KEMTrT) fogadta el Komárom-Esztergom megye területrendezési tervét, melynek szintén meg kell felelni a településrendezési eszközök módosítása során.

#### 5.1.1. ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTRT)

Az Ország Szerkezeti terve meghatározza az országos területfelhasználás rendszerét, a települések térbeli rendjét, az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendjét, és ezek összefüggéseit.

Az OTrT Szerkezeti tervlapja szerint Kisigmánd község területét mind a négy országos területfelhasználási kategória érinti, melyek a következők:

- Erdőgazdálkodási térség,
- Mezőgazdasági térség,
- Vízgazdálkodási térség,
- Települési térség.

A települést az alábbi országos szintű műszaki infrastruktúra-hálózat elemei érintik:






- M1 gyorsforgalmi út (meglévő), E75: Budapest - Győr – Hegyeshalom – Ausztria,
- 13. sz. főút (meglévő): Szlovákia – Komárom – Kisbér (81. sz. főút),
- 5. számú országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő): Székesfehérvár – Komárom (Rendező).









A fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és települési térség országos területfelhasználási kategórián belül helyezkedik el.

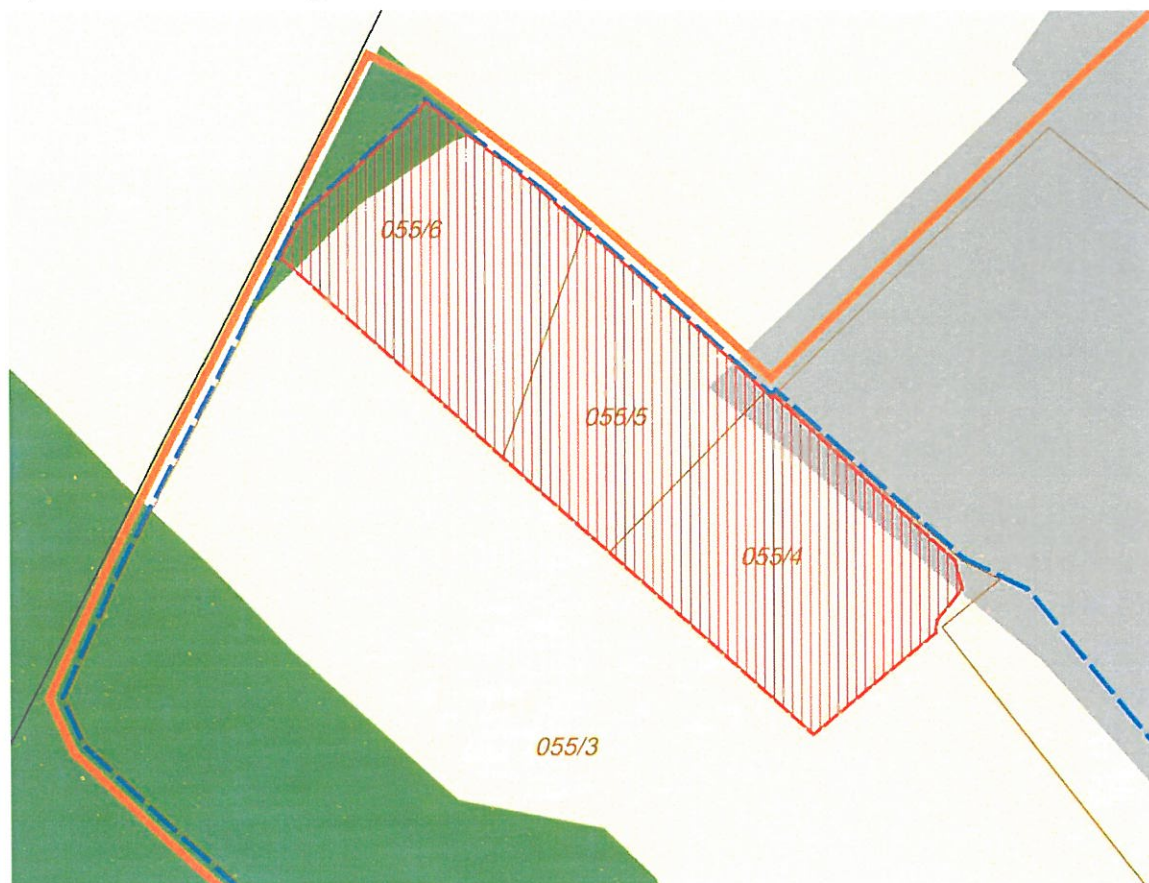
A rendezéssel érintett területtől nyugatra halad a 13. sz. főútvonal.

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség
-  Gyorsforgalmi út (meglévő)

-  Főút (meglévő)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
-  Megyehatár
-  Település közigazgatási határa

Trtv. 2. melléklete: OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

A 055/1 hrsz.-ú telken belül a fejlesztéssel érintett területen (tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek) belül a tervezett 055/6 hrsz.-ú telek főként mezőgazdasági térségben helyezkedik el, kisebb északi részét érinti az erdőgazdálkodási térség területe. A tervezett 055/4-5 hrsz.-ú telkek mezőgazdasági térségben helyezkednek el, a telkek egy kis részét érinti a települési térség területe.




OTrT Szerkezeti Tervlap országos területfelhasználási kategóriái és a fejlesztéssel érintett terület

A Trtv. részeként az Országos Területrendezési Terv országos övezetei és a Trtv. 19.§ (4) bekezdése alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által megállapított országos övezetek közül az alábbiak nem érintik Kisigmánd közigazgatási területét:

- 1. Ökológiai hálózat magterületének és pufferterületének övezete (OTrT 3/1. melléklet),
- 4. Világörökségi és világörökségi várományos terület által érintett települések övezete (OTrT 3/4. melléklet),
- 5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (OTrT 3/5. melléklete),
- 3. Tájképvédelmi terület övezete (MvM 3. melléklet),
- 4. vízminőség-védelmi terület övezete (MvM 4. melléklet),
- 5. Nagyvízi meder övezete (MvM 5. melléklet),
- 6. VTT-tározók övezete (MvM 6. melléklet).

Kisigmánd települést az alábbi országos övezetek érintik:



**Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**

1. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete  
(Trtv. 26. §)

A 055/1 hrsz-ú telket és azon belül a fejlesztéssel érintett területet nem érinti.

---

**Erdők övezete**

3. Erdők övezete  
(Trtv. 29-30/A. §)

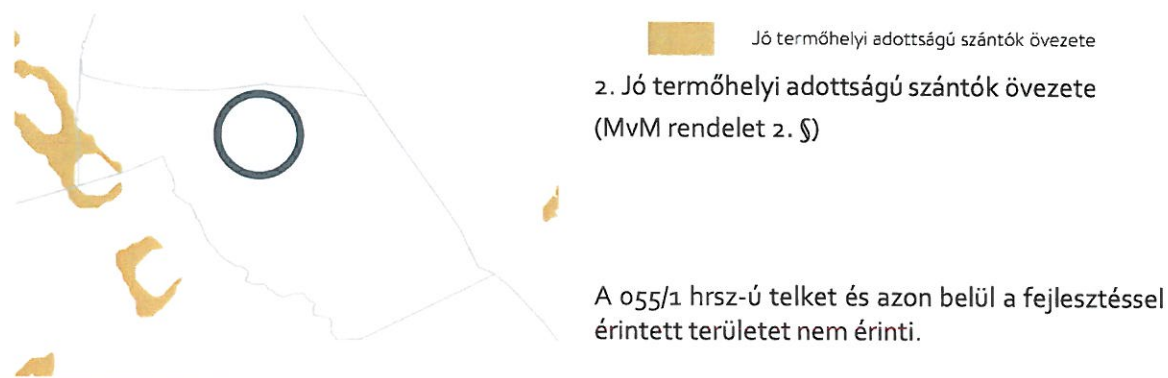
A 055/1 hrsz-ú telket és azon belül a fejlesztéssel érintett területet érinti.

---

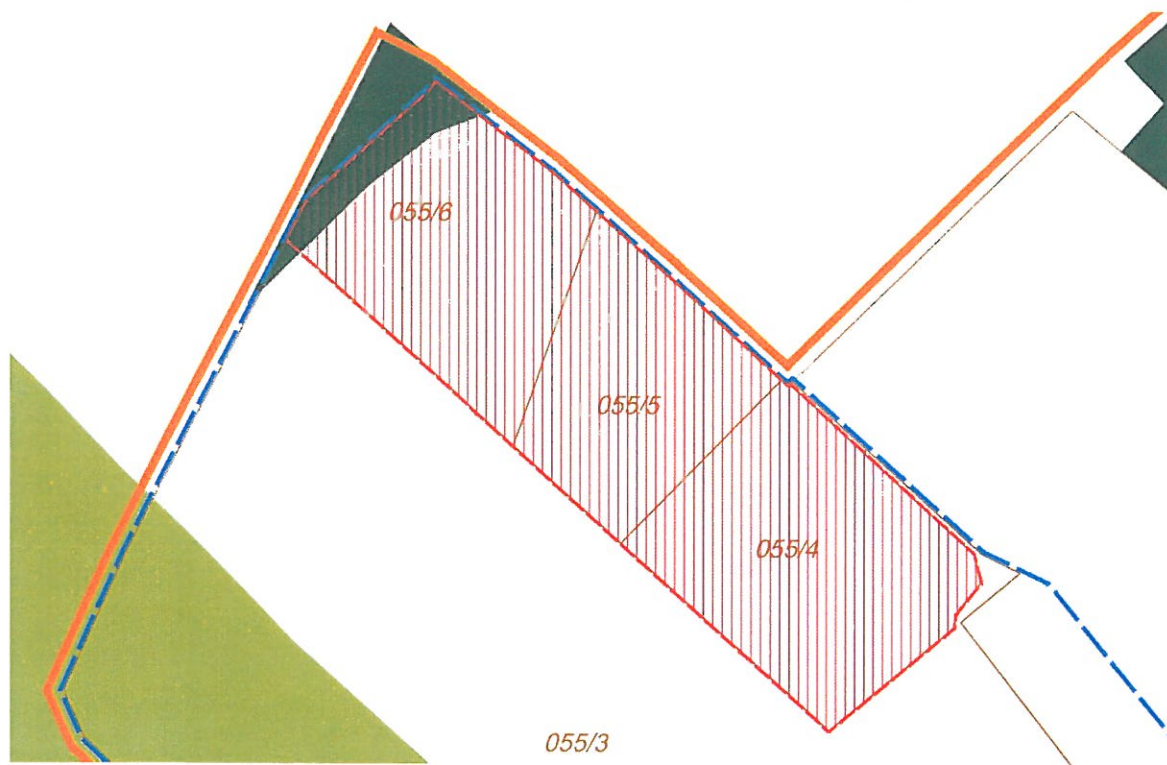
**Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete**

2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete  
(Trtv. 28. §)

A 055/1 hrsz-ú telket és azon belül a fejlesztéssel érintett területet nem érinti.



A 055/1 hrsz.-ú telken belül a fejlesztéssel érintett terület az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem érintett, azonban a tervezett 055/6 hrsz.-ú telek északi részét érinti az erdők övezete.



### 5.1.2. KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV (KEMTRT)

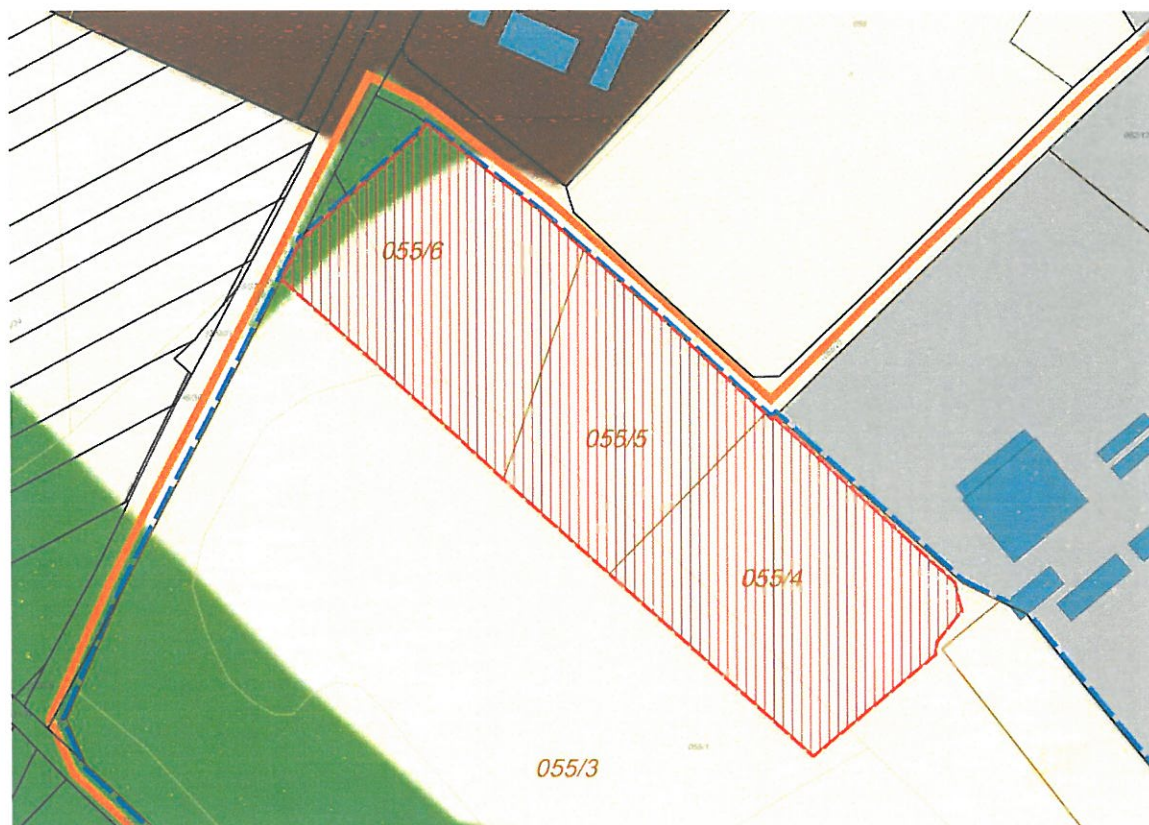
A KEMTrT (Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendelet) alapvető célja, hogy meghatározza Komárom-Esztergom vármegye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a térség területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve a természeti erőforrások védelmére, és fenntartható használatára.



KEMTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

Az OTrT Szerkezeti tervlapján ábrázolt országos területfelhasználási kategóriákat a megyei terv pontosabb lehatárolással ábrázolja, így a 055/1 hrsz-ú telek területét a települési térség területe nem érinti, a telek erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térség területfelhasználási kategórián belül helyezkedik el.

A rendezéssel érintett területtől nyugatra halad a 13. sz. főútvonal.



KEMTrT Szerkezeti Tervlap térségi területfelhasználási egységei és a fejlesztéssel érintett terület

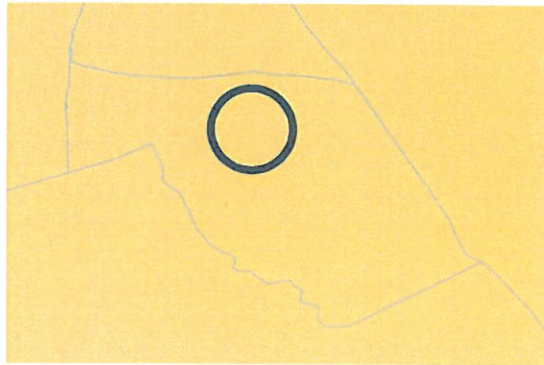
A Trtv. 19.§ (5) bekezdése alapján az: MvM rendelet által megállapított vármegyei övezetek közül az alábbiak nem érintik Kisigmánd közigazgatási területét:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete (KEMTrT 3.9. melléklet),
- földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (KEMTrT 3.10. melléklet).

A települést az alábbi egyedileg meghatározott sajátos vármegyei övezetek nem érintik:

- térszervező települések övezete (KEMTrT 3.11. melléklet),
- komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei (KEMTrT 3.12. melléklet),
- natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezete (KEMTrT 3.13. melléklet),
- szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete (KEMTrT 3.15.1. melléklet),
- zsugorodó kertek területek övezete (KEMTrT 3.15.2. melléklet).

Kisigmánd települést az alábbi egyedileg meghatározott sajátos vármegyei övezetek érintik:



Majorsági táj övezete

3.14. Majorsági táj övezete  
(KEMTrT. 11. §)

**A teljes települést érinti, így a fejlesztési területet is.**

## 5.2. ÖSSZEFOGLALÓ

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, a területen beépítésre nem szánt területen belüli átsorolás történik egy újonnan bevezetésre kerülő különleges beépítésre nem szánt építőipari terület területfelhasználási egység meghatározásával. A területfelhasználás módosítással összefüggésben a HÉSZ-ben új övezet is meghatározásra kerül.

Az OTrT szerint a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek és azon belül a fejlesztési terület települési-, erdőgazdálkodási- és mezőgazdasági térségben helyezkedik el. A fejlesztési területet az országos térségi területekre vonatkozó előírások figyelembevételével mellett az erdők övezete érinti. Az országos infrastruktúra-hálózatok közül két elem (M1 gyorsforgalmi út és 13. sz. főút) halad el a fejlesztési terület környezetében, mely tekintve a területen tervezett funkció létesítését (aszfaltkeverő telep), annak kiszolgálása szempontjából a meglévő infrastruktúra elemek kiemelt fontosságúak.

A fejlesztéssel érintett telek és a fejlesztési terület a KEMTrT Szerkezeti terve szerint is erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térségbe tartozik. A térségi övezetek területi lehatárolása Kisigmánd község területét nem érintik, így a beruházás helyszínét sem.

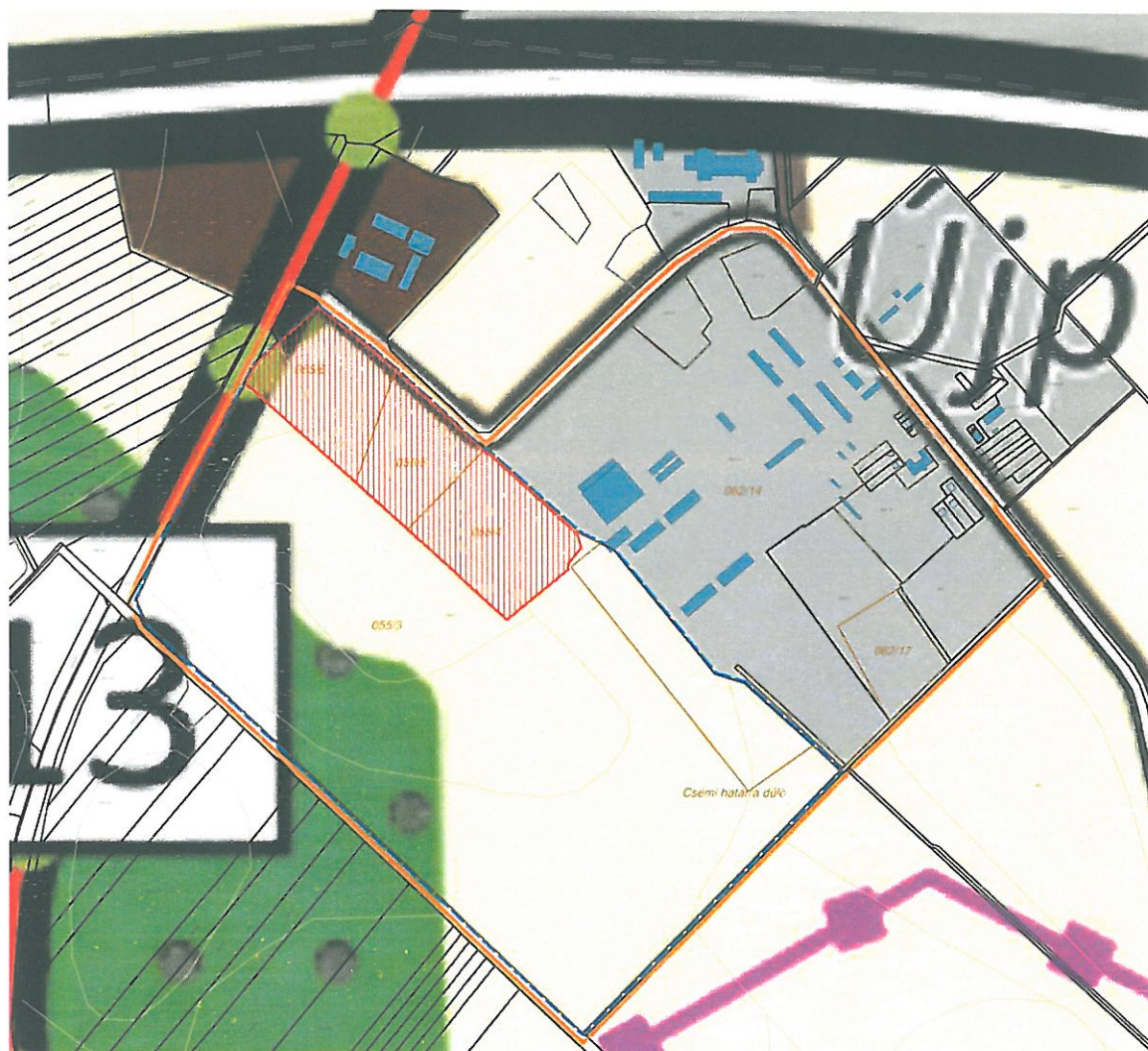
Kisigmánd község területe egy egyedileg meghatározott vármegyei övezet területébe tartozik, a majorsági táj övezetébe. Jelen módosítás olyan gazdasági célú fejlesztés, mely nem kapcsolódik a majorsági táj övezetéhez.











**A fenti megállapítások – azaz az OTrT, KEMTrT tekintetében – figyelembevételével, területfelhasználás váltás okán területrendezési megfelelőséget igazoló munkarész kidolgozása szükséges a településrendezési eszközök módosításának kidolgozása során.**

### 5.3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE

Kisigmánd község településrendezési eszközei 2002-ben és 2006-ban kerültek elfogadásra, mely dokumentumok összhang igazolása nem készült el a Trtv-vel és a KEMTrT-vel.

Jelen fejezetben csupán a fejlesztési terület vonatkozásában kerül ismertetésre, hogy a beruházás megvalósíthatósága érdekében a Trtv. és KEMTrT-nek való megfelelés, hogyan biztosítható.



- |   |  |
|---|--|
|  Erdőgazdálkodási térség             |  Főút - meglévő   |
|  Mezőgazdasági térség                |  Egyéb mellékút - meglévő                                       |
|  Települési térség                   |  Térségi kerékpárútvonal - tervezett                            |
|  Sajátos területfelhasználású térség |  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő |
|  Gyorsforgalmi út - meglévő          |  Erdőtelepítésre javasolt területek                             |

*KEMTrT Szerkezeti Tervlap részlete a tervezési alaptérkép alá vetítve, megjelenítve rajta a fejlesztéssel érintett tömböt és telket*

APERTE STUDIO

1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.  
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

A fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térségen belül helyezkedik el, országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózati elem nem érinti. A fejlesztéssel érintett telek csatlakozik a települési térségbe sorolt, részben már beépült gazdasági területhez, mely a 83115 sz. térségi jelentőségű mellékút két oldalán helyezkedik el. Az M1-es autópálya és a 13. sz. főút csomópontjánál sajátos területfelhasználású térség helyezkedik el, mely terület délkeleti részén autópálya mérnökség működik.

A 055/1 hrsz.-ú telken belül a fejlesztéssel érintett terület (tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek) mezőgazdasági térségben helyezkedik el, a tervezett 055/6 hrsz.-ú telek északi részét érinti az erdőgazdálkodási térség területe mintegy 20 méter széles sávban.

### 5.3.1. AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKKAL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

A településrendezési eszközök készítésénél az országos térségi területfelhasználási kategóriák területét a térségi területfelhasználási kategóriák részletesebb bontásban, pontosabb területi lehatárolással ábrázolják, azonban a területfelhasználási kategóriák területén belül települési területfelhasználási egységek kijelölése során az OTvT előírásait szükséges betartani:

*„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével*

*a) 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;*

*b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;*

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

*d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;*

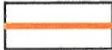
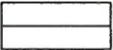

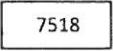






*e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú 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. (...)*

*29. § Az erdők övezetbe 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 erdőművek közül csak háztartási méretű kiserdőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”



	fejlesztéssel érintett tömb		földrészlethatár
	fejlesztéssel érintett telek		helyrajzi szám
	fejlesztéssel érintett terület (tervezett 055/4, 055/5, 055/6 hrsz.-ú telkek)		meglévő épület és házsám
	alrészlet jele és határa		erdők övezete
	művelési ág jele, minőségi osztály és határa		erdőtelepítésre javasolt terület övezete

*Erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete a tervezési alaptérkép alá vetítve, megjelenítve rajta a fejlesztéssel érintett tömböt, telket és a tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkeket*



A fejlesztés során a tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek területén erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térségen belül általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egység átsorolása történik különleges beépítésre nem szánt építőipari terület települési területfelhasználási egységbe. A területfelhasználás váltással összefüggésben, a fejlesztési területen egy újonnan bevezetésre kerülő övezet kerül meghatározásra, mely módosítási szándék esetében a fenti jogszabályban tett előírásoknak meg kell felelni, azaz vizsgálni szükséges az erdőgazdálkodási és a mezőgazdasági térségen belüli települési területfelhasználási egységek kijelölésének típusát és mértékét.

Fenti előírások figyelembe vételével a területfelhasználás váltás csak abban az esetben történhet erdőgazdálkodási térségen belül, amennyiben a településrendezési eszközökben az erdők övezetének területén belül kijelölt erdőterület települési területfelhasználási egységek területi mértéke nem csökken 95% alá. További előírás, hogy erdők övezetén belül

- külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni csak a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.,
- csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető és csak épületen elhelyezett módon.

A fennmaradó 5% területen bármilyen települési területfelhasználási egység kijelölhető.

Fenti előírásoknak való megfelelés érdekében a területfelhasználás váltás csak abban az esetben történhet mezőgazdasági térségen belül, amennyiben a településrendezési eszközökben a mezőgazdasági térség területén belül kijelölt mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységek területi mértéke nem csökken 75% alá. További előírás, hogy mezőgazdasági térségen belül, a fennmaradó 25% területen nagyvárosias lakóterület, illetve vegyes terület területfelhasználás és építési övezet nem jelölhető ki.

**A településszerkezeti terv, valamint a Trtv. és a KEMTrT közötti összhang igazolás hiányában nem ismert Kisigmánd erdők övezetén és mezőgazdasági térségén belül kijelölt erdőterület és mezőgazdasági terület területfelhasználási egységek területi nagysága és mértéke.**

Megjegyzendő, hogy az erdők övezetének területi lehatárolása ugyan érinti a fejlesztéssel érintett területet, azon erdőterület területfelhasználás nem található, a terület a hatályos településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban és övezetben került meghatározásra. Az erdők övezetének lehatárolása a területrendezési tervek készítése során nem került pontosításra a terület mellett fekvő 079/4 hrsz.-ú fásított terület telkének határára, a kijelölés a beerdősült terület által érintett területet is magába foglalja.

### **ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉGNEK VALÓ MEGFELELÉS BIZTOSÍTÁSA**

A beruházás területén erdőterület megszüntetése erdők övezetén belül nem történik, továbbá a beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyhöz kapcsolódik és a módosítás csak a fejlesztéssel érintett területen belül (tervezett 055/4-6 hrsz.-ú telkek területe) történik, az erdőgazdálkodási térségnek való megfelelés igazolás is csak erre a területre készül.

A teljes település területén belül az erdőgazdálkodási térség területi nagysága csak az OTrT szerint ismert, mely alapján Kisigmánd településen

- az erdőgazdálkodási térség területi nagysága 290,4 ha;
- az erdők övezetének területi nagysága 29,8 ha (100 %);
- az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének területi nagysága 264,6 ha;
- erdők övezetén belül erdőterület területfelhasználási egységbe sorolandó terület nagysága: 28,31 ha (95 %)

- erdők övezetén belül egyéb területfelhasználási egységbe sorolható területek nagysága: 1,49 ha (5 %).

Kisigmánd település területén belül a 29,8 ha erdők övezetébe tartozó területek 95%-át, azaz 28,31 ha területet erdő települési területfelhasználási egységbe szükséges sorolni és a fennmaradó 1,49 ha terület sorolható más települési területfelhasználási egységbe.

Jelen beruházás megvalósításával érintett fejlesztési terület 0,32 ha (~3220 m<sup>2</sup>) nagyságú területe érintett erdők övezetével, mely a jelenlegi általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységből különleges beépítésre nem szánt építőipari terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra, így a település területén belül az erdők övezetén belül felhasználható területek nagysága 0,32 ha-ral 1,17 ha-ra csökken. A település teljes területére készülő későbbi összhang igazolásnál a felhasznált terület nagyságát figyelembe kell majd venni.

Javasolt elemként a tehenészet állatainak és takarmányuk védelme érdekében a fejlesztéssel érintett terület csatlakozó határán legalább 5 m széles 3 szintű növényállomány telepítése (fasor és sűrű cserjesor) javasolt, ami elsősorban környezetvédelmi/levegőtisztasági szempontból jelent védelmet, de fizikai, és zaj elleni védelmet is biztosít a két létesítmény között. Ezen felül a fejlesztési terület határán körbe 5 méter széles háromszintes növényállomány kialakítása javasolt - a tájba illesztés érdekében - a közlekedési és egyéb technológiai építmények helybiztosításának figyelembe vételével. További javaslat a minél nagyobb egybefüggő zöldfelület kialakítása és a tervezett 055/6 hrsz.-ú telken található beerdősült terület megtartása érdekében a tervezett 055/6 hrsz.-ú telek északi határán az előbbiekben ismertetett javasolt zöldfelület kiterjesztése 20 méter szélességre.



a fejlesztéssel érintett terület és a határán javasolt 3 szintes növényssáv  
2.3. fejezetben bemutatott változási vázrajzon szereplő információk megjelenítésével

### **MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉGNEK VALÓ MEGFELELÉS BIZTOSÍTÁSA**

A beruházás megvalósíthatósága érdekében szántó művelési ágú terület más célú hasznosítása történik (Megj.: Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal ingatlanügyi hatósága megadta az engedélyt, lásd a 2.3-as fejezetet.), mely terület általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységből más települési területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra. A területfelhasználás váltással összefüggésben a mezőgazdasági térségnek való megfelelést a településrendezési eszközök módosításának készítése során igazolni szükséges.

A teljes település területén belül a mezőgazdasági térség területi nagysága csak az OTrT szerint ismert, mely alapján Kisigmánd településen

- az mezőgazdasági térség területi nagysága 885,1 ha;
- mezőgazdasági térségen belül mezőgazdasági területfelhasználásba sorolandó terület nagysága: 663,825 ha (75 %)

- mezőgazdasági térségen belül nem mezőgazdasági – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - területfelhasználásba sorolható területek nagysága: 221,275 ha (25 %).

Kisigmánd település területén belül a 885,1 ha mezőgazdasági térségbe tartozó területek 75%-át, azaz 663,825 ha területet mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe szükséges sorolni és a fennmaradó 221,275 ha terület sorolható más települési területfelhasználási egységbe a nagyvárosias lakóterület és a vegyes terület területfelhasználási egységek kivételével.

Jelen beruházás megvalósításával érintett fejlesztési terület 7,08 ha (~70.830 m<sup>2</sup>) nagyságú területe érintett mezőgazdasági térség területével, mely a jelenlegi általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységből különleges beépítésre nem szánt építőipari terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra, így a település területén belül a mezőgazdasági térség területén belül felhasználható területek nagysága 7,08 ha-ral 214,195 ha-ra csökken. A település teljes területére készülő későbbi összhang igazolásnál a felhasznált terület nagyságát figyelembe kell majd venni.

Amennyiben a településrendezési eszközök módosítása során az államigazgatási szervek a fentebb leírt összhang igazolással egyetértenek, a tervezett területfelhasználás változtatás kapcsán az összhang biztosítható lesz a térségi területfelhasználási kategóriákhoz meghatározott követelményekkel a rendezéssel érintett terület tekintetében.

#### **5.3.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉVEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE**

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a **javasolt TSZT módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**, így az OTrT tekintetében a Trtv. 12. és 13.§-ának való megfeleléség igazolása, a településrendezési eszközök módosítása során nem szükséges.

72

#### **5.3.3. AZ ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA- HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE**

A fejlesztési területet meglévő országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nem érintik, így az OTrT tekintetében a Trtv. 15-18.§-ának való megfeleléség igazolása, a településrendezési eszközök módosítása során nem szükséges.

#### **5.3.4. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEKSEL KAPCSOLATOS KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE**

Kisigmánd község területét több országos térségi övezet is érinti, azonban ezek közül a fejlesztési terület tekintetében az erdők övezete tekintetében szükséges az összhangot biztosítani. Az erdők övezetére vonatkozó előírások és az övezettel kapcsolatos összhang igazolás a 6.7.1. alfejezetben került ismertetésre az erdőgazdálkodási térségnek való megfeleléség kapcsán.

Kisigmánd község területét csupán egy vármegyei övezet érinti, mely kapcsán szükséges az összhangot biztosítani. Azokon a településeken, melyek érintettek a majorsági táj övezettel a KEMTrT az alábbiak szerint rendelkezik:

„2. § E rendelet alkalmazásában:

(...)

**4) Majorsági táj övezete:** a megye területrendezési tervében egyedileg meghatározott övezet, melybe azon települések közigazgatási területe tartozik, ahol a mezőgazdasági táj és termelés jellegzetes szervező elemei a majorok és azokra épülő különféle mezőgazdasági üzemek aránya magas, és területén esetenként tradicionálisan lakófunkció is található.

(...)

#### **10. Majorsági táj övezete**

11. § (1) A majorsági táj övezetét a 3.14. melléklet határozza meg.

(2) Az övezet által érintett településeken a településfejlesztési koncepció készítése során meg kell határozni a majorok fejlesztési irányait, melyet a településrendezési eszközök készítésekor a területfelhasználás kijelölése során is érvényesíteni kell. Felszámolási szándék esetén kiemelten vizsgálendő a terület jövőbeni felhasználása, rekultivációja, kármentesítése.

(3) Az övezettel érintett települések településrendezési eszközeinek készítése során kiemelt figyelemmel kell lenni a termőföld védelmére, és a településrendezési eszközök készítése során a szabályozás eszközeivel is támogatni kell a majorok hasznosítását és gondoskodni kell a majorságok tájba illesztéséről.

(4) Az övezet által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során meg kell vizsgálni a mezőgazdasági majorokban az autonóm infrastruktúra kiépítésének lehetőségét és ki kell dolgozni annak irányelveit, legfontosabb követelményeit.

(5) A településrendezési eszközökben új birtokközpont, vagy új mezőgazdasági üzemi terület csak akkor jelölhető ki, ha a megalapozó vizsgálatok területfelhasználás fejezete alapján ez indokolt.”

Ugyan Kisigmánd község a majorsági táj övezetébe tartozik, azonban a tervezett beruházás nem érint majorsági területet. A fejlesztés során közlekedési célú fejlesztés megvalósíthatóságát támogató gazdasági beruházás megvalósítása tervezett, melynek kapcsán a termőföld végleges más célú hasznosítására a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal ingatlanügyi hatósága megadta az engedélyt (lásd a 2.3-as fejezetet.). A fejlesztéssel érintett terület szomszédságában szarvasmarha telep működik, melynek védelme érdekében a terület határán háromszintű növényállomány kialakítása javasolt.

## 6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

### 6.1. AZ ELKÉSZÜLT VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÓJA

A változási vázlatrajz tervezet szerint a fejlesztéssel érintett telek beruházással érintett kisebb célterülete három különálló telekre kerül felosztásra és az érintett telek nagyobb területe továbbra is mezőgazdasági hasznosítású terület marad. Az északi tervezett 055/6 hrsz.-ú telek területén irodaépület és műhelyépület, valamint az egész telephely személygépjármű parkolója kerül kialakításra. A terület zöldfelületi aránya, a tervezett telek területén kialakításra kerülő funkciók mellett, magas tud maradni, az 80% körüli területi mértéket fog elérni. A középső tervezett 055/5 hrsz.-ú telek területén egy kisebb iroda épület és a zárt működésű aszfaltkeverő gép kerül elhelyezésre, továbbá a telken három depónia is kialakításra kerül. A déli tervezett 055/4 hrsz.-ú telek területén egy 10 egységből álló depónia kerül kialakításra. A tervezett 055/4-5 hrsz.-ú telkek területén az aszfalt burkolatú felületek aránya, azok tervezett területhasználata okán igen magas lesz, de a telkeken a zöldfelületek aránya tervezetten meghaladja majd a 20%-os területi mértéket.

A fenti fejlesztés kapcsán, a megalapozó vizsgálat során feltárt információk közül az alábbiakat szükséges figyelembe venni a településrendezés során:

- A beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyszakhoz kapcsolódik (345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti 1.1.7. „Az M1 autópálya Budapest és Tatabánya közötti szakasz 2x3 sávra bővítése.” és 1.1.8. „Az M1 autópálya Tatabánya és Győr közötti szakasz 2x3 sávra bővítése.” című projektekhez).
- A beruházás egy közel 7 hektáros célterületen kerül megvalósításra, mely Kisigmánd közigazgatási határától mintegy 300 méterre, belterületétől mintegy 600 méterre helyezkedik el a 13. sz. főút és a 81136 j. országos mellékút csomópontjában, az M1-es autópálya és a 13. sz. főút csomópontja közelében.
- A beruházás célterülete meglévő beépítésre szánt, mezőgazdasági jellegű gazdasági területekhez csatlakozik. A területen többek között szarvasmarha telep, növényi olajfeldolgozó üzem és néhány lakótelek is megtalálható.
- A fejlesztéssel érintett telek közelében, a 041/23 hrsz.-ú telken szélerőmű található, melynek biztonsági övezete az erőmű teljes (a torony és a rotorlapát együttes) magassága kétszeresének megfelelő távolságban lévő függőleges síkokig terjed (a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet). A szélerőmű magassága 144 m (torony 100 m, lapáthossz 44 m), melyhez tartozó biztonsági övezet a beruházás célterületét nem érinti, attól mintegy 390-400 méterre található.
- A fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek a Magyar Állam tulajdonában van.
- A beruházás célterületének feltárása a meglévő 81136 j. országos mellékútról tervezett, melyen 20 tonnás súlykorlátozás van érvényben.
- A beruházás célterületén áthalad két 20 kV-os légvezeték, melyek védőtávolsága 6-6 m. A tervezett telekalakítás és beépítés a légvezeték figyelembe veszi, az a tervezett 055/6 hrsz.-ú telken halad át észak-dél irányban, a telek délkeleti határa mellett. A légvezeték alatti területen és annak védőtávolságán belül tervezetten közlekedési terület kerül kialakításra.
- A fejlesztéssel érintett terület térségében csak részlegesen állnak rendelkezésre szolgáltatások. Elektromos energia a területet is átszelő 22 kV-os vezetékeken rendelkezésre

- áll. A szennyvízkezelést a környező területekhez hasonlóan egyedi gyűjtéssel és kezeléssel kell megoldani.
- A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 1. melléklete alapján Kisigmánd érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik.
  - A fejlesztés zöldmezős beruházásként valósul meg, annak célterülete részben átlagosnál jobb minőségű termőföldterületet is érint. A fejlesztés helyhez kötött beruházás, a célterület végleges más célú hasznosítására a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Ingatlanügyi Hatósága az engedélyt megadta (lásd a 2.4. fejezetet).
  - A rendelkezésre álló információ alapján a célterület nyilvántartott régészeti lelőhellyel nem érintett, azonban a településrendezési eszközök módosítása során a nyilvántartott régészeti lelőhelyekről frissebb információk fognak rendelkezésre állni, amikor is az örökségvédelmi vonatkozású érintettség kapcsán kijelenthetővé válik, hogy a célterület nyilvántartott régészeti lelőhellyel nem érintett vagy érintett. Érintettség esetén az illetékes államigazgatási szerv kérheti a hatályos Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítését, annak hiányában a rendezés alá vont területre vonatkozó Örökségvédelmi Hatástanulmány elkészítését.
  - A célterület közelében az M1-es autópálya fejlesztése mellett az M200-as gyorsforgalmi út tervezése is folyamatban van. Az új út pontos nyomvonalvezetése még nem áll rendelkezésre, azonban az előzetes információk szerint, az út korábban tervezett két különszintű csomópontja helyett egy kerül kialakításra a korábban tervezett két csomópont közötti területen. A módosítás következtében a beruházás célterületét várhatóan a tervezett M200-as út nyomvonala nem fogja érinteni. Ennek megerősítésére az érintett szerv megkeresésre került, hogy nyilatkozzanak a beruházás célterületét érintően. A nyilatkozatot még nem érkezett meg.
  - A fejlesztéssel érintett terület tervezett 055/5-6 hrsz.-ú telkeinek északkeleti határát kis mértékben érintheti a 81136 j. bekötő út telekhatár-rendezése, amennyiben szükségessé válik az út telkének minimum 14,0 méterben történő meghatározása.
  - A fejlesztési célterületén természetvédelmi érintettség nem áll fenn, a terület országos adattári erdőállomány részét képező erdőterületet nem érint.
  - A hatályos településrendezési eszközök a beruházás célterületét Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban és M-3 jelű üzemi méretű gazdálkodási mezőgazdasági terület övezetében határozza meg. A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében mind a településszerkezeti terv, mind a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.
  - A rendezéssel érintett területen belül, a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítása során területfelhasználás váltásra lesz szükség, mely során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem fog sor kerülni, ugyanis a tervezett beruházás kapcsán, az érintett terület beépítettsége 10% alatt marad.
  - Kisigmánd község a majorsági táj övezetébe tartozik, azonban a tervezett beruházás nem érint majorsági területet, a fejlesztés során közlekedési célú fejlesztés megvalósíthatóságát támogató gazdasági beruházás megvalósítása tervezett.
  - A fejlesztés megvalósítása során, az építészeti tervek készítésekor a településképvédelméről szóló 3/2019. (II. 15.) önkormányzati rendelet előírásait figyelembe kell venni.
  - A magasabb rendű országos és térségi területrendezési jogszabályoknak való megfelelés érdekében összhang igazolás készítése szükséges a településrendezési eszközök módosítása során az alábbi térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kapcsán:
    - erdőgazdálkodási térség és mezőgazdasági térség,

- erdők övezete (célterület északi, mintegy 3220 m<sup>2</sup>-es területrésze érintett) és majorsági táj övezete (a település teljes területe érintett).

(Az összhangigazolás készítésének szükségessége kapcsán a részletesebb információkat lásd az 5. fejezetben.)

A fentieket figyelembe véve az alább eljárások lefolytatása és az alábbi dokumentumok elkészítése szükséges jelen beruházás megvalósíthatóságához:

- A fejlesztési területen területfelhasználás váltás tervezett, ezért mind a településszerkezeti terv, mind a helyi építési szabályzat módosítása szükséges. A településrendezési eszközök módosítását tartalmazó dokumentáció főbb tartalmi elemei:
  - településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása,
  - területrendezési tervekkel való összhang igazolása,
  - építési jogok és kötelezettségek meghatározása.
- Örökségvédelmi Hatástanulmány készítése, módosítása nem indokolt, az az érintett államigazgatási szervek véleménye alapján válhat szükségessé a területen tervezett területfelhasználás váltás tekintetében, ennek elkészítése a településrendezési eszközök módosítása során történhet.
- Az eljárás során a 2/2005. Kr. alapján, előzetes környezeti vizsgálati eljárásban – a településrendezési eszközök egyeztetésével párhuzamosan - a környezet védelméért felelős szervek véleményét ki kell kérni, hogy a várható környezeti hatások alapján szükséges-e környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése.
- Az Önkormányzat kérheti a terület arculatának formálására (pl. növényhasználat, anyaghasználat) vonatkozó egyedi szabályok meghatározását a helyi településképi rendeletben. (Az arculati kézikönyv és a településképi rendelet módosításának egyeztetése a Tr. előírásai szerint történik önálló tervezési feladatként.).

A tájképi illeszkedés, illetve a szomszédos beerdősült terület és szarvasmarha telep védelme érdekében a terület határán háromszintes növényállomány kialakítására tesz javaslatot jelen tanulmányterv, mely zöldfelületi kialakítás a településrendezési eszközökben rögzíthető, mint javasolt vagy kötelező elem.

## 6.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁS JAVASLATA

A tervezett beépítést figyelembe véve egy változat került kidolgozásra. A településrendezési eszközök módosítása során - a 7,08 ha terület nagyságú célterület tekintetében - javasolt a jelenlegi Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználás helyett Kb-é jelű különleges beépítésre nem szánt építőipari terület területfelhasználási egység kijelölése a Településszerkezeti terv módosításával.

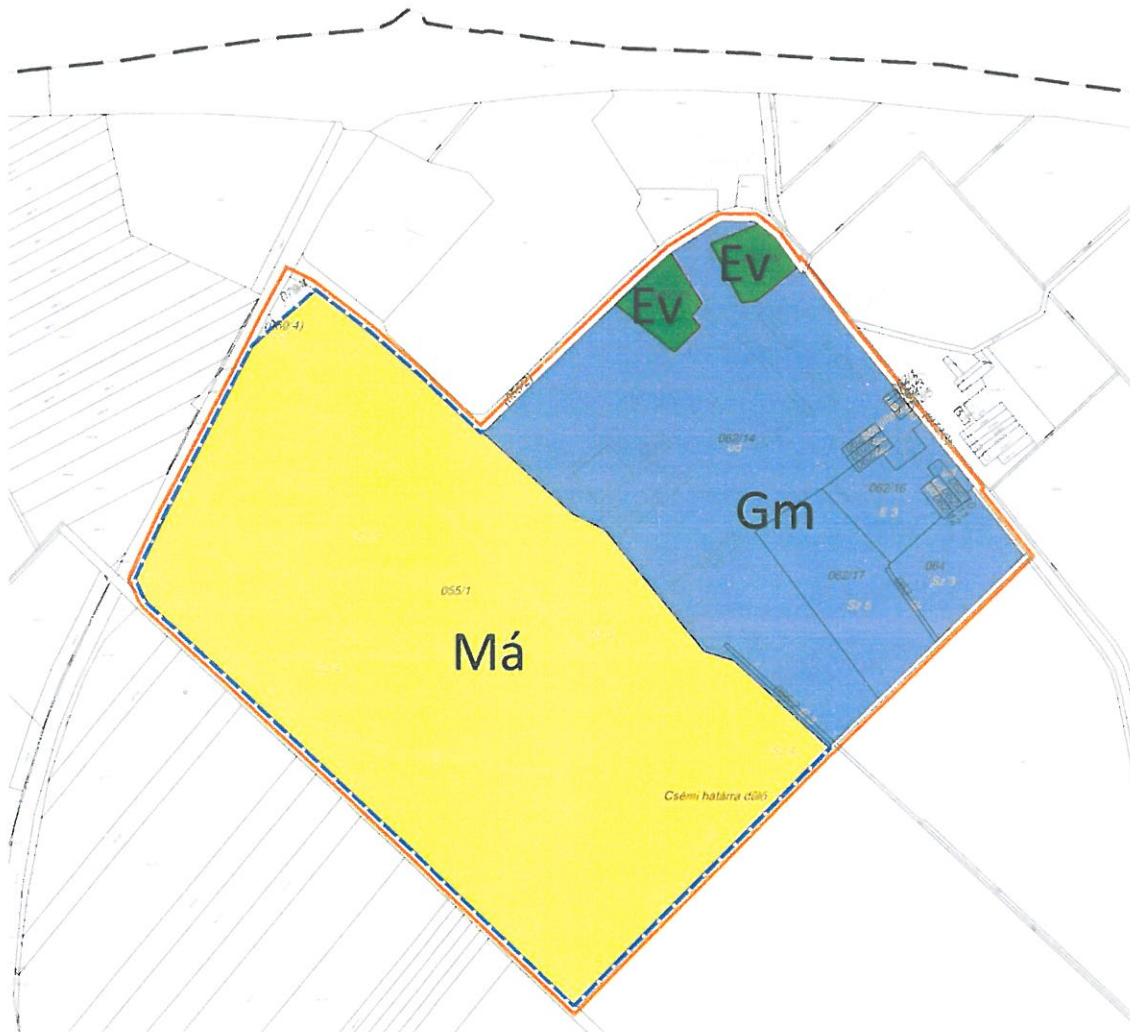
A javasolt változat szerint eszközölt területfelhasználási egység meghatározásával új beépítésre szánt terület kijelölése és erdőterület megszüntetése nem történik.

A területfelhasználás kapcsán a hatályos településszerkezeti terv leíró munkarészének módosítása is szükséges, legalább az alábbiakkal:

- az új területfelhasználási egység bevezetése,

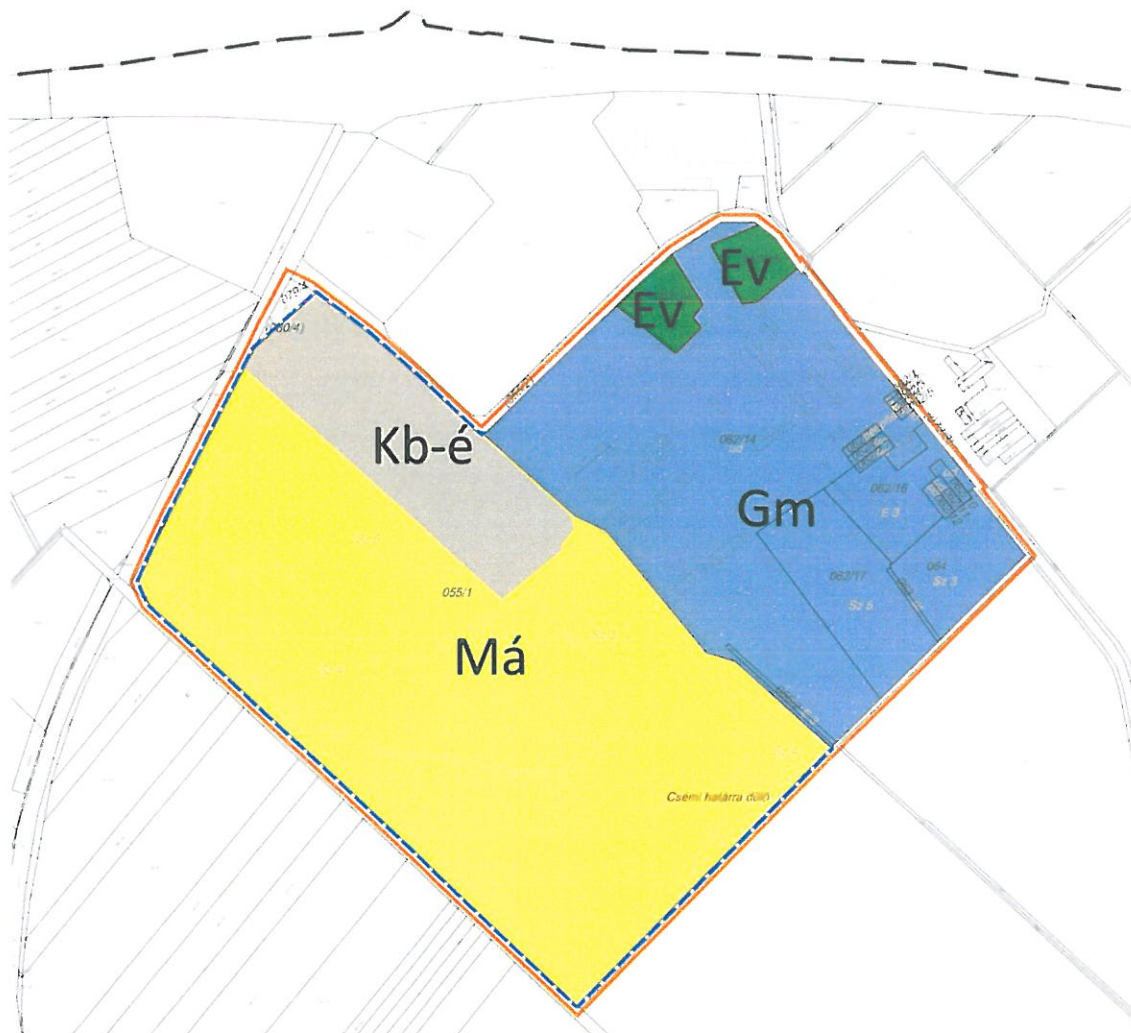








- a települési- és térségi területi mérleg módosítása,
- a területrendezési követelményeknek való megfelelés igazolása.



	fejlesztéssel érintett telektömb		alrészlet jele és határa
	fejlesztéssel érintett telek		művelési ág jele, minőségi osztály és határa
	földrészlethatár		általános mezőgazdasági terület
	helyrajzi szám		véderdő
	meglévő épület és házszám		mezőgazdasági jellegű gazdasági terület

*hatályos területfelhasználás a fejlesztéssel érintett telektömbben*



	fejlesztéssel érintett telektömb		alrészlet jele és határa
	fejlesztéssel érintett telek		művelési ág jele, minőségi osztály és határa
	foldrészlethatár		általános mezőgazdasági terület
	helyrajzi szám		véderdő
	meglévő épület és házszám		mezőgazdasági jellegű gazdasági terület
			különleges beépítésre nem szánt építőipari terület

*tervezett területfelhasználás javaslata a fejlesztéssel érintett telektömbben*




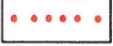
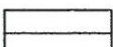
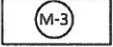
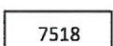
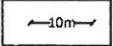


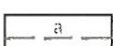




### 6.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A településszerkezeti tervvel összhangban a beruházás célterületén Kb-é jelű különleges beépítésre nem szánt építőipari terület övezet kijelölése javasolt a Helyi Építési Szabályzat előírásainak kiegészítésével és a külterületi szabályozási tervlap módosításával.

A HÉSZ előírásainak kiegészítése az újonnan bevezetésre kerülő Kb-é jelű övezet kapcsán szükséges, a terület telekalakítási, beépítési paramétereinek és a területre vonatkozó egyedi előírások meghatározásával az alábbiak szerint:

- az aszfaltkeverő telep rendeltetésszerű használatát és működését biztosító ipari, gazdasági és kiszolgáló rendeltetések, továbbá raktár, iroda, gépjármű tároló elhelyezhetősége;
- a legkisebb kialakítható telekméret: 15.000 m<sup>2</sup>;
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
- beépítési mód: szabadonálló;
- előkert mérete: 5,0 m, azzal hogy, amennyiben a telket a közlekedés céljára fenntartott terület szabályozó érinti, annyiban az előkert mérete ezen szabályozó határvonalától számítandó
- oldalkert mérete: 7,5 m;
- hátsókert mérete: 6,0 m;
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 15,0 m (kivéve a technológiai építmények, melyek megengedett magassága 45,0 m);
- minimálisan kialakítandó zöldfelület: 10%;
- a tervezett rendeltetések kapcsán kötelezően kialakítandó személygépjármű parkolókat az övezet területén összevontan, annak bármely telkén is kialakítható;
- közlekedés céljára fenntartott terület szabályozó meghatározása a 81136 j. bekötő út minimum 14 méteres helybiztosítása érdekében (a tervezett 055/5-6 hrsz.-ú telkeket érinti kis mértékben);
- táj- és környezetvédelmi szempontok figyelembevételével, a látványvédelem, valamint a keletkező zaj és porhatás, továbbá a klímaváltozás negatív hatásainak mérséklése érdekében, (a telephely körül) mintegy 5,0 és 20,0 m szélességben háromszintes, zárt növényállomány kialakítása és a telephelyen belül kialakításra kerülő további zöldfelületen szintén háromszintes növényállomány kialakítása javasolt a TKR-ben meghatározottak figyelembevételével, azzal h a növényállomány megszakítható a szükséges közlekedési és közmű kapcsolatok, burkolt felületek, műtárgyak elhelyezése érdekében
- a hatályos településszerkezeti tervvel összhangban 81136 jelű közút mentén, a közlekedési célú telken belül, nagy lombkoronát nevelő, környezet- és várostűrő fajokból álló fasor telepítése javasolt.



	fejlesztéssel érintett telektömb		szabályozási vonal (meglévő és tervezett)
	fejlesztéssel érintett telek		építési övezet és övezet határa
	földrészlethatár		építési övezet és övezet jele
	helyrajzi szám		szabályozási szélesség
	meglévő épület és házszám		javasolt telekhatár
	alrészlet jele és határa		javasolt háromszintes növényállomány területe
	művelési ág jele, minőségi osztály és határa		közlekedés céljára fenntartott terület
			védőtávolság

tervezett szabályozási tervlap javaslata a fejlesztéssel érintett telektömbben



## 6.4. A JAVASOLT FEJLESZTÉS VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI, KÖZLEKEDÉS- ÉS KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE

### 6.4.1. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

#### HÁLÓZATI KAPCSOLATOK ÉS FEJLESZTÉSI TERVEK

Az autópálya fejlesztés a területet közvetlenül nem érinti. A területet érintő tervezett új hálózati elem a magasabb szintű (országos, megyei) és helyi tervekben nem tervezett.

A 13 sz. főút és 81136 j. bekötőút csomópontjának fejlesztése az aszfaltkeverő telephely kialakítása okán közvetlenül nem válik szükségessé. Ugyanakkor a telephely kialakítása, megfelelő üzemeltetése, illetve zavaró hatásainak csökkentése érdekében elvégzendők egyes feladatok.

#### ÚTFEJLESZTÉS, ÚTKAPCSOLATOK

A telephely várható üzemi forgalma: 30-40 személyjármű + 50-120 (nehéz)tehergépkocsi napi forgalom, azaz névlegesen 200 E/nap érték. A telepítési-beépítési tervek alapján tett ellenőrzések és javaslatok közlekedési szakág szempontból:

- 055/2 hrsz.-ú út közterület szélessége a 13 sz. főút csatlakozás előtti szakaszon közel 30,0 m. Ebben a területben a 2X3,5 m 2X1 forgalmi sáv + esetleges sávszélesítés elhelyezhető. Felmerül és a helyszínrajz szerint megoldható a bekötőút mentén leállósáv esetleges kialakítása telephelyen kívül rövid várakozás esetére.
- (A telekhatár és útpálya pontos helyét javasolt felmérni.)
- A tervezett 055/6 és 055/5 hrsz.-ú telkek határán a behajtó elhelyezhető.
- A tervezett 055/5 és 055/4 hrsz.-ú telkek határán a behajtó elhelyezhető.
- A tervezett 055/5 hrsz.-ú telek beépítését javasolt úgy végrehajtani, hogy távlatban 14,0 m szabályozási szélesség biztosítható legyen. Járda és/vagy fasor kialakítása érdekében 16,0 m javasolt.
- A mezőgazdasági telephely (szarvasmarha telep) feltárása távlatban is biztosítható.

82

Előbbiek kapcsán:

- A 81136 j. út csatlakozását és pályáját a telep üzembe helyezéséig javasolt felújítani, illetve az üzemeltetést a következők szerint folytatni:
  - A csatlakozást mindkét irányban R13 lekerekítéssel kialakítani
  - Az útpályát a telephely előtt végig új egységes kopóréteggel kialakítani min 6,0 burkolatszélességgel (alépitményi átépítéssel, 7,0 m burkolatszélesség kialakításának lehetőségével, vízelvezetés korrekciójával, várakozó sáv lehetőségének biztosításával)
  - A telephelyről történő ki/be közlekedést úgy szabályozni, hogy a követések közt több perc teljen el. Ezzel a bekötőút csatlakozásának kapacitása a közutak jelenlegi kiépítettsége mellett elégséges lehet. Az alapanyag beszállítást üzemi szempontból is indokolt a gyártási/kiszállítási időszaktól elkülöníteni.
- Az útcsatlakozás 81136 j. úti szakaszán további sávszélesítés, kanyarodósáv kialakítása a 30,0 m-es telekszélességen belül bőven lehetséges.
- A kialakuló üzem, illetve az egyéb forgalomnövekmény miatt az bekötőút főút csatlakozásának kapacitása a gyakorlatban úgy merülhet ki, ha a telephelyi forgalom az egyenes irányt feltartja, azaz a 13. sz. főútról balra kanyarodósáv kialakítása válik szükségessé. Ez főút csomópont

átépítést jelent, melynek tervezése meghaladja jelen tervezés kereteit. Ugyanakkor az autópálya csomópont(rendszeri) átépítése könnyen jelenthet változtatást ezen a szakaszon is. A csomópont fejlesztése mindenképpen szerencsés lenne, a hatályos településszerkezeti terv is tartalmazza azt a 4. ág bevezetésével.



### **KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS, KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS**

A telephely kiépítése szabályozási beavatkozást nem tesz szükségessé, ugyanakkor járda és közvilágítás kiépítése felmerülhet az autóbussz megállóhelyektől a telephelyig.

Szerencsés, hogy a terület 13. sz. felőli része beépítetlen lesz, ezzel az országos kerékpárút kialakítás érdekében szükségessé váló esetleges területbiztosítás (szabályozás) viszonylag könnyen megvalósítható.

### **PARKOLÁS**

Az területen belül a parkolás biztosítható, a közterület mentén esetlegesen szükséges várakozóhelyek biztosíthatók. Egyéb beavatkozás nem szükséges.

**A tervezett módosítás a fentiekén túl nem teszi szükségessé a településrendezési eszközökhöz készült közlekedési javaslati munkarészek kiegészítését.**

### 6.4.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

Az technológiai és kommunális használathoz nélkülözhetetlen elektromos energia a középvezettségű vezetékeken rendelkezésre áll. A közeli kisigmándi 132/22 kV-os alállomás környezetében kapacitás probléma nem merül fel. A területen új transzformátor alakítandó ki.

Szükség esetén a gázenergia is biztosított, erre inkább üzemi szempontból lehet szükség.

Az ivóvíz vezeték rendelkezésre áll, de várhatóan jelentősebb beruházás szükséges a kapacitás bővítéshez. A technológiához valószínűleg saját kút és vízrendszer kiépítése merül fel.

A telephely vízelvezetését és szennyvízkezelését saját rendszerben kell megvalósítani.

### 6.4.3. A HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

A fejlesztés megvalósítása és a fenntartása települési szintű humáninfrastruktúra fejlesztést nem igényel, a kialakítás és a fenntartás egyedi módon megvalósítható.

### 6.4.4. TÁJ- ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATA

A tervezett zöldmezős beruházás okozta zaj-, rezgés- és levegőterhelés okán, a telephely körül zárt, háromszintes növényállomány kialakítása javasolt. A telephely területén meglévő növényzettel borított területrész (tervezett 055/6 hrsz.-ú telek beerdősült területrésze) megtartása és a terület zöldfelületi rendszerébe való beillesztése javasolt.

A telephely mellett haladó 81136 j. országos mellékút felújítása során szintén javasolt út menti fasor kialakítása.

A minőségi zöldfelületek, az út és telek széle mentén javasolt (és szabályozott) fasor, illetve 3 szintű növényállomány kialakításával a terület tájképben okozott negatív hatása és telephely működéséből származó környezetterhelő hatások mérsékelhető.

## 6.5. A JAVASOLT FEJLESZTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A tervezett zöldmezős beruházás környezetvédelmi szempontból biztonságos. A tervezett funkció (aszfaltkeverő telep) jogszabályokban meghatározott követelmények biztosításával környezeti kockázatot nem jelent. A fejlesztés a környezetre negatív hatást gyakorol, azonban a fejlett, zárt technológiának köszönhetően annak jelentős környezetszennyező hatása nincs. A telephely működéséhez kapcsolódó gépjárműforgalom zaj- és porszennyezés terhelése időszakos, a telephely várható működési ideje áprilistól novemberig tart. A fejlesztéssel érintett terület zöldfelületeinek szabályozási előírásoknak megfelelő rendezése (3 szintes növényállomány), minőségi kialakítása jelentős mértékben mérsékelheti a telephely működéséből adódó negatív hatásokat. Ez különösen az állattartó telep állatainak (felnőttek és növendékek), illetve takarmányuk védelme érdekében szükséges.

A tervezett beruházás építési munkálatai is hatással lesznek a környezeti levegőre, a zajra, valamint a hulladékok keletkezésére, természetvédelemre.



A fejlesztés nappal történő megvalósításával és az üzemelés során környezet- és természetvédelmi szempontból jelentős hatások nem feltételezhetők. Amennyiben csak nappal történik építési munka, úgy az állatok pihenése biztosított lesz.

### 6.5.1. A KÖRNYEZETI ELEMEKRE GYAKOROLT HATÁSOK

#### LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A terület légszennyezettségi alapállapotát a beruházás célterülete környezetében található meglévő telephelyek, valamint a 13. sz. főút és a 61138 j. bekötőút közlekedési kibocsátása határozza meg.

A tervezett fejlesztés építési időszakában kivitelezési- és szállítási műveletekből eredő, pár hónapig tartó légszennyezettséggel kell számolni. A telepítés során az alkalmazott földmunkagépektől, valamint a szállításokat végző járművek működéséből származó légszennyező anyagok lesznek hatással a levegőkörnyezetre, a járműmotorok működése és a felületi kiporzás időszakos levegőterhelést okozhat. Ezt nem tudja kompenzálni a javasolt, és csak a beruházás végén kialakítandó 3 szintes növényállomány, ezért a telepítési terület nagyságát figyelembe véve ez diffúz forrásként jelentkezik.

A képződő por a munkaterület közelében kiülepszik normál meteorológiai körülmények között. A por nagyobb távolságra való elhordása csak erős szél és száraz időjárás esetén következhet be, azonban ilyen esetekben a porképződéssel járó munkafolyamatokat szüneteltetni kell. A munkagépek működése során légszennyező anyagok kerülnek a levegőbe. Kipufogógázuk különböző koncentrációban tartalmaz szén-monoxidot, nitrogén-oxidot, kormot és szénhidrogéneket. A szennyezőanyag kibocsátás a gépjárművek gondos üzemeltetésével és azok megfelelő karbantartásával csökkenthető.

A kivitelezés során kis mértékű tereprendezés történhet a telek rendezése, parkosítása során, melynek kapcsán kismértékű porkibocsátásra kell számítani.

Az építési tevékenység levegőkörnyezetre kifejtett közvetlen hatása a telepítési területet és a közvetlenül mellette található szarvasmarha telepet érinti. Az építésből adódó szennyezőanyagok nem koncentrálnak, nem okoznak visszafordíthatatlan környezeti változásokat, amennyiben a porképződés, a kiporzás csökkentése, megakadályozása vízpermetezéssel biztosított lesz. Ez szükséges az állatok és takarmányuk védelme érdekében. Később a telepítendő 3 szintes növényállomány biztosítja majd a levegő szűrését.

A kivitelezési munkálatokat követően, az üzem időszakos működésű lesz, az üzemidő várhatóan április közepétől november végéig fog tartani. A létesítésre kerülő technológia (aszfaltkeverő gép) annak zárt működéséből adódóan légszennyező anyag képződéssel nem jár, így technológiai új pontforrás nem létesül. Az aszfaltkeverő gép anyagszártási és keverési tevékenysége teljesen zárt körülmények között valósul meg, melynek következtében a keletkezett por elszívásra és erre kialakított porsilóban való tárolásra kerül. Az aszfaltkeverő gép elszívó és szűrő berendezései biztosítják, hogy az előzőekben ismertetett poron kívüli egyéb légszennyező anyagok a levegőbe ne jussanak ki. A Benningoven RPP 3000 Plus aszfaltkeverő gép részletes kibocsátását a Benninghoven cég által készített dokumentum rögzíti (lásd a mellékletekben), mely alapján

- porterhelés: 10 mg/ m<sup>3</sup> légköbméter
- CO<sub>2</sub> kibocsátás:
  - o égők szénporral történő üzemeltetése esetén: 29 kg/t aszfalt,
  - o égők földgázzal történő üzemeltetése esetén: 15 kg/t aszfalt.

Az aszfaltgyártáshoz szükséges anyagok beszállítása és a kész aszfalt kiszállítását végző járművek működése okoz jelentősebb levegőterhelést az üzemidőszakban. A telephely dolgozóinak járműveiből

származó légszennyező anyagok a műszak kezdetén és végén okozhatnak kisebb levegőterhelést. A telephely területén előzetesen 35 személygépjármű számára tervezett parkoló kialakítása, mely forgalom generálta környezetre gyakorolt negatív hatás a tehergépjárművek által generált légerterheléstől jelentősen alacsonyabb.

A beruházással érintett területnek nincs közvetlen kapcsolata lakóterülettel.

### **ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM**

A zaj- és rezgésterhelés kapcsán az alábbi jogszabályokat szükséges figyelembe venni:

- a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet;
- a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM együttes rendelet;
- a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet;
- a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjeiről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EÜM együttes rendelet.

Zajvédelmi szempontból a tervezett gazdasági funkcióhoz kapcsolódóan jelentős környezeti hatás nem várható. Az üzemelési időszak alatt a gépjárműforgalom okozta zajterhelés előre kiszámítható, kimutatható lesz.

A telephelyen a zárt működési rendszerű aszfaltkeverő gép és a gépjármű műhely mellett két irodaépület létesítése tervezett, melyek elhelyezkedés minimum 50 méter távolságban tervezett az aszfaltkeverő géptől és a műhelytől.

A telephely mellett közvetlenül szarvasmarha telep található, tágabb környezetében autópálya mérnökség, további gazdasági telephelyek és néhány használatban lévő lakó rendeltetésű épület található. A lakó rendeltetésű épületek az aszfaltkeverő géptől körülbelül 500-600 méter távolságra helyezkednek el.

Az állatok éjszakai pihenése érdekében az éjszakai zajterhelést javasolt olyan mértékben lecsökkenteni, mintha lakóterület lenne a szomszédban.

A Benningoven RPP 3000 Plus aszfaltkeverő gép részletes kibocsátását a Benninghoven cég által készített dokumentum rögzíti (lásd a mellékletekben), mely alapján a hangterhelés komponensenként 75 – 115 dB közötti értékű.

### **A TALAJ MINŐSÉGÉRE, A VÍZRE, A VÍZ- ÉS A SZÉLERÓZIÓRA, VALAMINT A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSOKRA GYAKOROLT HATÁS**

A tervezett telephely közvetlen környezetében gazdasági területek (pl. SOLUM Mezőgazdasági Ipari és Kereskedelmi Zrt. szarvasmarha telepe, Olajneked – Natur Press Team Kft. telephelye) és főként mezőgazdasági művelés alatt álló területek találhatók. A gazdasági területen néhány sorházias beépítésű lakó rendeltetésű telek is fennmaradt az egykori TSZ terület kapcsán. A létesítmény levegőtisztaság-védelmi, vízminőség-védelmi, zaj-védelmi, hulladékgazdálkodási hatásterületén természetvédelmi érték nem található, a célterület környezetében természetvédelmi oltalom alatt álló terület, érték nem található.

A tervezési terület jelenleg szántó művelési ágú terület, melynek nagyarányú burkolása tervezett a létesítendő technológiából, tervezett rendeltetésből adódóan. A fejlesztés során földmunka és kis mértékű tereprendezés történik.

A fejlesztés megvalósításakor, a terület üzemelése során a felszín alatti vizeket, illetve a talajokat és a földtani közeget normál körülmények között nem érhetik szennyeződések, azonban havária (pl.

munkagépek, szállítójárművek stb. üzemanyagának, hidraulika olajának elcsöpögése) esetén bekövetkezhet a felszín, a földtani közeg szennyeződése, így közvetetten (beszivárgás útján) a felszín alatti vizek esetleges szennyeződése. A kivitelezési munkálatok és az üzemelés során a környezetvédelmi szempontból megfelelő állapotú munkagépek, anyagok használatával nem várható a talajt, mint földtani közeget érintő szennyező hatás.

A tervezett tevékenység során normál működési körülmények között a földtani közeg szennyeződése nem valószínűsíthető.

A felszín alatti víz minőségének létesítés közbeni veszélyeztetését a talajnál felsorolt tényezők jelenthetik. A létesítés során a talajvízben okozott változások csak havária esetén lehetnek terhelőek.

A létesítés során saját vízkút létesítése, illetve felszíni víz használata nem tervezett, a létesítés a meglévő vízműhálózatra fog csatlakozni.

A fejlesztés során a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény hatálya alá tartozó, vízjogi engedélyezést igénylő vízi munka elvégzésére, vízi létesítmény kiépítésére nem kerül sor.

Hatásterület kijelölése felszíni víz szempontjából nem releváns.

### **HULLADÉKGAZDÁLKODÁS HELYZETÉRE GYAKOROLT HATÁS**

A hulladékgyűjtést a jogszabályi előírásoknak megfelelően, környezetszennyezést kizáró módon és zárt tárolóban kell megoldani. A lehető legnagyobb mértékben a hulladéktípusonként elkülönített (szelektív) hulladékgyűjtést szükséges megvalósítani, a minél nagyobb arányú hulladékhasznosítás megalapozása céljából.

A beruházás megvalósításakor építési, csomagolási, kommunális, valamint a munkagépek működtetéséből származó veszélyes hulladékok keletkezésére lehet számítani. A kivitelezés során keletkező hulladékok mennyiségét, minőségét és várható ártalmatlanítási, hasznosítási módját a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet értelmében már az építési engedélyezési szakaszban tervezni kell.

Az üzemelés ideje alatt képződő hulladék, valamint a kommunális, illetve irodai hulladék rendszeres időközönkénti elszállításáról gondoskodni szükséges.

### **A TERMŐFÖLD MENNYISÉGÉRE GYAKOROLT HATÁS**

A tervezett fejlesztés zöldmezős beruházásként valósul meg, művelés alatt álló szántó területen. A termőföld végleges más célú hasznosítása kapcsán a földvédelmi eljárás lefolytatásra került, az érintett terület végleges más célú hasznosítására az engedélyt az illetékes államigazgatási szerv megadta (lásd a 2.4.2 fejezetet).

### **A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁSRA ÉS ÁSVÁNYVAGYONRA GYAKOROLT HATÁS**

A fejlesztéssel érintett területen a fejlesztést korlátozó, annak megvalósítását akadályozó földtani veszélyforrás, megkutatott ásványvagyon nem ismert.

### **A TÁJRA- ÉS ZÖLDFELÜLETEKRE GYAKOROLT HATÁS**

A tervezett fejlesztés zöldmezős beruházásként valósul meg, művelés alatt álló szántó területen. A fejlesztéssel érintett területre a humuszos termőréteg mentésének megalapozására Talajvédelmi tervek készültek (lásd a 2.4.1. fejezetet). A tervezett telephely zöldfelületeinek rendezése, minőségi kialakítása, valamint a telephely körül zárt, háromszintes növényállomány telepítése a táji környezetre pozitív hatással lesz.

### **ÉLŐVILÁGRA GYAKOROLT HATÁS**

A beruházás építési, bontási munkálatai, és az üzemelés során a szállítási folyamatok során elsősorban a levegőbe kerülő légszennyező anyagok, a por, az építési munkagépek és a szállító járművek kipufogó gázai, valamint az általuk kibocsátott zaj lesz hatással a terület és annak környezetében található élővilágára. Az élővilág szempontú hatásterület a telepítési terület és annak 20 – 50 méteres környezetére terjed ki. A terület és a környezetében nem védett fajok élőhelye nem ismert.

### **AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETRE, TELEPÜLÉSSZERKEZETRE GYAKOROLT HATÁS**

A fejlesztés során zöldmezős beruházásként, gazdasági célú telephely létesítése tervezett. A beruházás létesítése az épített környezetben, a településszerkezetben, a tájszerkezet, a tájjelleg, a tájképi értékek szempontjából változást okoz. A beruházás célterülete északkeleti irányban meglévő, beépítéssel rendelkező gazdasági területhez csatlakozik, de határterületein főként mezőgazdasági hasznosítású területek találhatók. A fejlesztéssel érintett terület környezetének jellegzetes tájképét a szélerőművek formálják.

A fejlesztési terület 7 hektáron kerül kialakításra, mely területen a 10%-ot meg nem haladó beépítés tervezett irodaépületekkel, gépjármű műhellyel és technológiai építmények létesítésével.

A tervezett telephely tájképben történő megjelenése markáns lesz, főként annak magas burkolt felületeinek arányát és a 40 m magas aszfaltkeverő gépet tekintve. A tájképi látványvédelem érdekében javasolt a telephely körül zárt, háromszintes növényállomány kialakítása (a közlekedési-, közmű és egyéb technológiai építmények helybiztosítása mellett) és a telepen belüli további zöldfelületek szintén háromszintes növényállománnyal történő kialakítása.

A fejlesztés a településkép védelmét biztosító dokumentumokkal összhangban van.

A tervezéssel érintett területen országosan védett művi érték (műemlék), helyi védett elem nem található.

## **6.5.2. TÁRSADALMI ÉS GAZDASÁGI HATÁS**

### **A FEJLESZTÉS TÁRSADALMI SZEMPONTÚ ELEMZÉSE**

A fejlesztés összhangban van a térségi és települési fejlesztési dokumentumokban foglalt elvekkkel, fejlesztési irányokkal, célokkal, programelemekkel.

A gazdasági célú fejlesztés hosszú távon országos és regionális szinten hozzájárul a közlekedési infrastruktúra hálózatok fejlesztéséhez, fenntartásához.

A fejlesztés a népesség területi elhelyezkedésére, életmódjára, társadalmi mobilitására érdemben nincsenek hatással.

A foglalkoztatottságra és megélhetésre új munkahelyteremtés szempontjából pozitív hatással van.

A lakosság egészségi állapotára, szociális helyzetére a fejlesztés nincs mértékadó hatással.

A társadalom biztonságérzete, veszélyeztetettsége nem változik. A tervezett fejlesztésnek nincs kedvezőtlen hatása a társadalom biztonságérzetére, veszélyeztetettségére.

### **A FEJLESZTÉS GAZDASÁGI SZEMPONTÚ ELEMZÉSE**

A beruházás a volumenéből adódóan kis mértékben hatással van a helyi gazdaságra.

A fejlesztésnek az idegenforgalomra hatása nincs.

A település eltartó képességére, versenyképességére kis mértékben pozitív hatással van.

A műszaki infrastruktúrára tekintetében a közműhálózat és közlekedéshálózat kis mértékű változása történik, a tervezett funkció hatására a terület energiaigénye nő.

Az ingatlanérték alakulására a kért változtatásoknak a község területén nincs hatása.

### 6.5.3. A FEJLESZTÉS VÁRHATÓ TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI, ZÖLDFELÜLETI HAÁTSAI

A beruházás célterülete ökológiailag értékes területeket nem érint, a fejlesztés során a telek zöldfelületének rendezése tervezett. A zöldmezős beruházásként megvalósításra kerülő telephely szántó művelés alatt álló területen kerül kialakításra, melynek kapcsán a zöldfelület mértéke csökken, azonban a kialakításra kerülő zöldfelületek növényállománya állandó lesz.

A fejlesztés területe védett természeti területet, bioszféra rezervátumot, „ex lege” védett természeti területet, egyedi tájértéket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000), érzékeny természeti területeket és nemzetközi jelentőségű, a vadvizek (különösen, mint a vízimadarak tartózkodási helye) szerinti ún. Ramsari Egyezmény szerinti területet nem érint. A tervezési terület környékén nem található helyi jelentőségű védett terület, ill. természeti emlék sem.

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) valamint a 9/2019 MvM rendelet szerinti előírások nem sérülnek, a fejlesztéssel érintett területet ökológiai hálózat és tájképvédelmi övezet nem érinti.

A tervezés során új beépítésre szánt terület kialakítása nem történik, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai alapján a biológiai aktivitásérték pótlására sincs szükség.

Mivel nincs új beépítésre szánt terület kijelölés a Trtv 12.§ (3) bekezdésében szereplő kapcsolódó zöldterületi vagy véderdő kijelölést sem kell elvégezni.

A telek mellett északon található beerdősült, fásított művelési ágú terület nem érintett a változással, a telek északi kisebb részterülete beerdősült, csatlakozik a fásított művelési ágú területéhez. Ezen növényzettel fedett területen beépítés nem tervezett, a jelen tanulmányban tett ajánlás szerint a területen háromszintes növényállomány kialakítása javasolt. Így az a telephely zöldfelületeihez fog tartozni.

### 6.6. KÖRNYEZETRE GYAKOROLT HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÓJA

A tervezett funkció zaj- és légszennyezést okozó tevékenységes kompenzálható. A területen tervezett tevékenységek következtében a környezetre káros anyagok kibocsátása nem várható. Havária esetén a szomszédos területen lévő állatok és takarmányuk védelméről kell gondoskodni.

A jelenlegi beépítéssel rendelkező terület településképi megjelenését a tervezett javasolt zöldfelületi fejlesztés a 3 szintes növényállománnyal pozitívan alakítja.

A tervezett fejlesztés természeti és épített örökségi értéket nem károsít, azok figyelembe vétele és védelme mellett kerül a beruházás megvalósításra, mely természetvédelmi, környezetvédelmi, tájképvédelmi és termőföldvédelmi érdekeket nem sért.

### III. MELLÉKLETEK

## 8. FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT 055/1 HRSZ.-Ú TELEK TULAJDONI LAPJA

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Komárom-Esztergom Vármegyei Köormányhivatal  
Komárom 2900 Komárom, Szabadság tér 1. Pf.13.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/10965/2024

2024.05.02

Szektor: 16

KISIGMÁND

Külterület 055/1 helyrajzi szám

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	I. RÉSZ				
	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2	adatok k.fíll
. szántó		45.0617	939,67		
	3			22.7632	553,15
	4			13.5549	271,10
	5			8.7436	114,42

9. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 100076/2020/2019.12.16  
eredeti határozat: 36092/2012.07.30  
jogcím: földrendezés 98/1960.01.19  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: -

11. hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 101116/2023/2022.11.09  
eredeti határozat: 100076/2020/2019.12.16  
jogcím: jogutódlás  
jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet  
név: NEMZETI FÖLDÜGYI KÖZPONT  
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Bosnyák tér 5.  
törzsszám: 15840369  
A Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35514/2003.05.21

Önálló szöveges bejegyzés az Állami Autópálya Kezelő Rt. szolgalmi jog bejegyzési kérelem elutasítása.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40028/2011.12.01

VezetékJog  
7071 m2 területre, Dunántúli (11/0) 20 kV-os légvezetékös közcélú hálózatra a Fejér Megyei Köormányhivatal SZFMKBH/4112-2/2011/MJ számú jogerős határozata és a 173-2373-541. munkaszámú változási vázrajz és területkimutatás alapján.  
jogosult:  
név: E.ON ESZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTHŐRÖEN MŰKÖDŐ RESZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:  
16741980  
cím : 9027 GYÖR Mándó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő lapon

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal  
Komárom 2900 Komárom, Szabadság tér 1. Pf.13.

Oldal: 2 / 2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/10965/2024  
2024.05.02

**KISIGMÁND**

Szektor: 16

**Külterület 055/1 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ**

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32652/3/2012.03.21  
VezetékJog  
6154 m2 területre, Komárom I. elnevezésű (10/0 jelzőszámú) légvezetékes közcélú hálózatra a Fejér Megyei Kormányhivatal VII-S-001/00663-3/2012. számú jogerős határozata és az E005/25/2011/1. munkaszámú változási vázrajz és területkimutatás alapján.  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:  
10741960  
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 34761/2/2012.05.24  
VezetékJog  
887 m2 területre, Komárom II. elnevezésű (13/0 jelzőszámú) 20 kV-os légvezetékes és földkábeles hálózatra a Fejér Megyei Kormányhivatal VII-S-001/01185-3/2012. számú jogerős határozata és az E005/12/2011/4. munkaszámú változási vázrajz és területkimutatás alapján.  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:  
10741960  
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 525/2016.04.22  
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe 44 ha 8735 m2-ről 45 ha 0617 m2-re változott.

91

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megőrzik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

9. A BENNINGHOVEN RPP 3000 PLUS ASZFALTKEVERŐ GÉP KIBOCSÁTÁSÁNAK RÉSZLETES ADATAI



Bizalmas, személyes adatok nélkül  
A WIRTGEN GROUP COMPANY

## Aszfaltkeverő üzem kibocsátása

Benninghoven GmbH & Co. KG

100

01

Pozíció	Kibocsátó	Db-szám	Zajszint		Kitettség ideje
			Beltéri szint		
			LWA [dB(A)]	LPA [dB(A)]	t [%]
01.00.00	Előadagolás, adagolók és szállító szalagok				
01.01.00	Előadagoló, adagoló és gyűjtőszalagok				
01.01.00	Adagoló rendszer		75-78		
01.01.00	Ásványi adagoló - 0/2; mindegyik		79-84		
01.01.00	Ásványi adagoló - 8/11; mindegyik		85-90		
01.01.00	Ásványi adagoló - 11/16; mindegyik		89-94		
01.01.00	Ásványi adagoló - 22/32; mindegyik		114		
01.02.00	Vibrátor - 5s mért érték; mindegyik (1)		84		
01.03.00	Szállító szalag adagolónként; mindegyik		93		
02.00.00	Szalagátadás, mindegyik				
02.00.00	Szárítási és fűtési rendszer				
02.00.00	Szárító dob	1	100-110		100
02.00.00	Szárító dob - esés oldal	1	97-106		100
02.00.00	Szárítódob - emelő oldal	4	95		100
02.02.00	Dobhajtás; mindegyik	1	94-99		100
03.00.00	Dob bedobó szalag				
03.02.00	Égő	1	90-98		95 <sup>(2)</sup>
03.02.00	Égő - névleges üzemmód	1	98		5 <sup>(2)</sup>
03.02.01	Égő - öblítési mód	1	90		100
03.02.05	Fűtőolaj adagolószivattyú állomással	1	90		100
04.00.00	Szénporosító szállító- és adagolóberendezéssel				
04.03.00	Porleválasztó ház	1	93		100
04.05.00	Porleválasztó - porszűrő tisztítással	1	85-98		100
04.06.00	Szívóventilátor	1	103-108		100
05.00.00	Keverőtorony				
05.00.01	Keverőtorony elszívás - ventilátor rostán	1	86		100
05.01.00	Melegelevátor				
05.01.00	Melegelevátor - láb				
05.01.00	Melegelevátor - ház				
05.01.00	Melegelevátor - fej hajtással				

WIRTLICH, 2020.10.29., 1.3. VERZIÓ

92



<b>05.01.00</b>	Melegelevátor - csúszda a rostába			
<b>05.02.00</b>	Rosta	1	97-100	100
<b>05.02.00</b>	Rosta hajtás	1 (3)	97-100	100
<b>05.02.00</b>	Rosta bypass felület	1 <sup>(3)</sup> bevezetés / 4	94-98	100
<b>05.02.00</b>	Rosta oldalfelület			
<b>05.03.00</b>	Melegbunker szakasz	2(3) / 3	88-93	100
<b>05.03.00</b>	Melegbunker - oldalfelület	2	88-93	100
<b>05.03.00</b>	Melegbunker - elülső oldal: durva szemcsés siló felület	1 (3) / 0	94-97	100
<b>05.03.00</b>	Melegbunker - elülső oldal: bypass terület			
<b>05.04.00</b>	Mérleg- és keverő szint	1	86-90	100
<b>05.04.00</b>	Mérlegelés - időátlagolt mért érték			
<b>05.04.05</b>	Keverő - időátlagolt mért érték (45 mp ciklusidő)	1	86-89	100
<b>05.05.00</b>	Túlméretes csatorna		100-115	
<b>06.00.00</b>	Aszfalttároló			
<b>07.00.00</b>	Töltőanyag ellátás			
<b>07.00.00</b>	Porelevátor fej	1	85	100
<b>08.00.00</b>	Bitumenellátás			
<b>08.02.01</b>	Bitumen szivattyú		91	
<b>09.00.00</b>	RC hideg adagolás			
<b>09.02.01</b>	RC előadagoló		88-93	
<b>09.03.03</b>	Szalagok		93	
<b>09.02.04</b>	RC elevátor			
<b>09.02.04</b>	RC elevátor - talp	1	91-96	100
<b>09.02.04</b>	RC elevátor - burkolat	1	88-93	100
<b>09.02.04</b>	RC elevátor - fej hajtással	1	91-98	100
<b>09.02.06</b>	RC kihordó szalag pufferrel	1	89	100
<b>09.02.07</b>	Inverteres szalagmérleg cellákkal	1	93	100
<b>10.00.00</b>	RC párhuzamos dob füstgáz generátorral			
<b>10.01.00</b>	RC előmérlegelés			
<b>10.01.01</b>	RC előadagoló		85-93	
<b>10.01.03</b>	Átadó szalagok		93	
<b>10.02.00</b>	RC elevátor			
<b>10.02.00</b>	RC elevátor - talp	1	91-96	100
<b>10.02.00</b>	RC elevátor - burkolat	1	88-93	100
<b>10.02.00</b>	RC elevátor - fej hajtással	1	91-98	100
<b>10.03.00</b>	RC surrantó dobba	1	85-88	100
<b>10.04.00</b>	RC párhuzamos dob			
<b>10.04.00</b>	RC párhuzamos dob emelési oldal	1	94-104	100
<b>10.04.00</b>	RC dryer drum - esés oldal	1	91-101	
<b>10.04.00</b>	RC dob hajtások egyenként	4	95	100

WITTLICH, 2020.10.29., 1.3. VERZIÓ

10.04.04	Ütés az RC elszívó burkolaton – átlagos érték, 60 mp ciklusok	2	94	100
10.07.00	RC égő			
10.07.00	RC égő – névleges mód	1	90-98	95
10.07.00	RC burner – öblítő mód	1	98	5
10.09.00	Cirkulációs ventilátor burkolat	1	88-92	100
10.09.00	Cirkulációs ventilátor hajtás	1	85-88	100
10.09.00	Elszívó ventilátor burkolat	1	88-92	100
10.09.00	Elszívó ventilátor hajtás	1	85-88	100
12.01.00	Granulátum adagolás			
12.01.04	Ventilátor	1 <sup>(4)</sup> / 0	86	
12.06.00	Folyékony aditív adagolás	1 <sup>(4)</sup> / 0	83	

1. ábra: Aszfaltkeverő üzem zajkibocsátása

#### Hivatkozások:

- (1) Az expozíciós idő az előadagolóban előforduló anyagihiány gyakoriságától függ
- (2) Az expozíciós idő az égő indítási / leállítási folyamatainak számától függ
- (3) Ha a bypass rendelkezésre áll
- (4) Ha rendelkezésre áll

#### A zajkibocsátással kapcsolatos megjegyzések:

- > A bemutatott kibocsátási értékek az egyes alkatrészek működés közbeni empirikus értékeit képviselik, és nagymértékben függenek a felhasznált anyagtól, az anyagmérettől, az áteresztőképességtől, valamint az esési magasságtól és az üzemmódotól
- > A kibocsátási előrejelzéshez a tervezett keverőüzemben jelen lévő összes összetevőt ki kell választani
- > A szürke jelzéssel jelölt területek számát és expozíciós idejét az üzemeltetőnek kell kitöltenie az üzemmódtól és a tervezett szerelési tervtől függően
- > Az égőnek két üzemmódja van: öblítési mód és normál üzemmód
- > Az időinformáció a szárítás és a hideg RC-vel és meleg RC-vel való vegyes működés százalékos expozíciós idejét jelenti a nappali vagy éjszakai időszakban.

Ezek az értékek irányértékek, és az adott üzemmódhoz kell igazítani őket.

# KISIGMÁND KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL

## ELŐTERJESZTÉS

**Kisigmánd Község Önkormányzat Képviselőtestületének  
2024. július 8-án ( hétfő) tartandó  
rendkívüli nyílt ülésére**

2.) A SOLUM Mezőgazdasági, Ipari és Kereskedelmi Zrt kérelme a településrendezési eszközök külön eljárásban történő módosítása a Kisigmánd 062/14 hrsz-ot, illetve a 062/17 hrsz és 055/1 hrsz egy-egy részét érintő területen a meglévő tehenészeti telep telekhatár rendezhetősége céljából .

Előadó: Pécsvárady Attila polgármester  
Fülöpné Czunyi Andrea aljegyző

A SOLUM Mezőgazdasági, Ipari és Kereskedelmi Zrt (Fejlesztő) képviselője Csorba Zsolt kérelme ügyében a településrendezési eszközök külön eljárásban történő módosításáról a Kisigmánd 062/14 hrsz-ot, illetve a 062/17 hrsz és 055/1 hrsz egy-egy részét érintő területen a meglévő tehenészeti telep telekhatár rendezhetősége céljából

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A SOLUM Mezőgazdasági, Ipari és Kereskedelmi Zrt. (a továbbiakban: Fejlesztő, a cél megvalósítója) Kisigmánd, külterület 062/17 és 055/1 hrsz-ú telkek területén telekhatárrendezést kíván megvalósítani, a SOLUM Kft. 062/14 hrsz.-ú telephelyét érintően.

A SOLUM Zrt. a 2024. március 8-án megküldött megkeresésével kérelmezte a Kisigmánd 062/14 hrsz-ú ingatlanon található szarvasmarha telep telekjogi helyzetének a rendezésére, a 055/1 hrsz-ú és 062/17 telkeket is érintően, a szarvasmarhatelep 1960-as évektől meglévő természetbeli helyének és mértének, illetve az ingatlannyilvántartásban szereplő területnagyság eltérésének a feloldására. Kérelme a telekalakítás településrendezési megalapozására irányul.

A változást a hatályos településrendezési eszközök módosítását követően tudja az ingatlan nyilvántartásban átvezettetni. A településrendezési eszközök módosításáról a képviselő-testület dönthet. A kérelmező kérelmében rögzítette, hogy a *településrendezési eszköz módosítás költségeit vállalja.*

A kérelmezett településrendezési eszköz módosításával összhangban tervezési ajánlatot kért a 055/1 hrsz-ú telek területét érintő folyamatban lévő településrendezési eszköz módosítás készítőjétől, az APERTE Studio Kft. (a továbbiakban: Tervező) tervezési ajánlatát a kérelmező elfogadta.

Kisigmánd hatályos településszerkezeti terve (a továbbiakban: T'SZT) a területet Gm és Má területfelhasználásban határozza meg.

Kisigmánd helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló Kisigmánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2002. (X. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) a területre G-M építési övezetet és M-3 övezetet határoz meg.

A SOLUM Kft. kérelmében a tervezett telekhatárrendezéssel összhangban a telephelyre jelenleg hatályos G-M jelű építési övezet kiterjesztését kéri a Má-3 övezet módosításával. A kérelemben szereplő javaslat megvalósítása ugyanakkor jogszabályi korlátokba ütközik, így a Tervező az ajánlatában részletes szakmai javaslatot tett a településrendezési helyzet megoldására:

A tervezett telekhatárrendezés kizárólag Kisigmánd hatályos településrendezési eszközeinek (a továbbiakban együtt: TR) előzetes módosításával alapozható meg:

- a 055/1 hrsz-ú (M-3 övezet) telket érintően **2,9001 ha területen övezet átsorolás, új beépítésre szánt terület kijelöléssel;**
- a 062/14 hrsz-ú (G-M építési övezet) telket érintő 4,7148 ha területen G-M építési övezeten belül.

A TR módosítás a 055/1 hrsz-ú ingatlanrészt érintően új beépítésre szánt terület kijelölését teszi szükségessé. Az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez a magasabb szint jogszabályok szigorú feltételeket határoznak meg, a legfontosabbak, amelyeknek területi következményei vannak:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mtrtv.) az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez szigorú feltételrendszert határoz meg, többek között az alábbiakat:

**„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése**

**12. §<sup>\*</sup> (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.**

**(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövendéknek legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.**

*Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.*

*(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha*

*a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy*

*b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.*

*(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie....”*

A fentieket összefoglalva, a területre vetítve a következő követelményeknek kell megfelelni a 055/1 hrsz-ú telket érintő, mintegy 2,9001 ha telekhatárrendezéssel érintett terület tekintetében:

**A) változat:** Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését. Véleményünk szerint ez a lehetőség nem alkalmazható, áttekintve a hatályos településrendezési eszközöket ugyan fellelhető nem beépített Gm terület, de településszerkezeti szempontból jó adottságokkal rendelkezik, a visszalépés nem javasolható szakmailag. Amennyiben az Önkormányzat mégis fel tud ajánlani ilyen területet, akkor ez a lehetőség is alkalmazható.

**B) változat:** Az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő (7250 m<sup>2</sup>) kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni, a területen vagy a település közigazgatási területén belül, olyan módon, hogy nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek. A c) pont alapján viszont ez a lehetőség a gazdasági területek esetében nem alkalmazható, így javasoljuk, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésével együtt a teljes terület átsorolása történjen Különleges mezőgazdasági üzemi építési területfelhasználásba és építési övezetbe a Gm területfelhasználásból és övezetből. A területfelhasználás és övezeti átsorolás a hatályos G-M építés övezeti paramétereinek az átemelésére is alkalmas az OTÉK előírásaira tekintettel.

A megoldás alkalmazásánál a 25% - nyi +többlet területet javasolt erdő területfelhasználásban és övezetben pótolni, mivel a zöldterület terület közterület lehet, amely önkormányzati tulajdonba kell, hogy kerüljön. (Az erdőterület vagy a zöldterület meghatározásáról az Önkormányzat dönthet.)

Fentiek alapján a B) változat megvalósítása javasolt, vagyis a TR módosítás során:

A teljes rendezéssel érintett területet K-mű területfelhasználásban meghatározni:

- o a 062/17 hrsz G-m építési övezetből K-mű építési övezetbe,
- o a 062/14 hrsz G-m építési övezetből K-mű építési övezetbe,
- o a 0551/1 hrsz telekhatárrendezéssel érintett 2,9001 ha területen Má területfelhasználás és M-3 övezet, K-mű területfelhasználásba és építési övezetbe sorolásra,
- o a területrendezési követelmények biztosítására további 7250 m<sup>2</sup> területet jellemzően Má területfelhasználásból erdő vagy zöldterület tf és övezetbe sorolással.

A kijelöléssel összefüggésben az erdő területfelhasználás alkalmazása javasolt, amennyiben az önkormányzat további zöldterületeket nem kíván kiépíteni és fenntartani.

További Étv. követelmény a 7. § (3) bekezdés szerint, hogy

„b)\* 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,

c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,

d)\* a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

e)\* a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja.”

Az Étv. 7. § (3) bek. a) pontja szerinti BIA pótlás a 419/2012. Kr. (a továbbiakban: Ttr.) 18. § - ában foglaltak szerint biztosítandó. A pótláshoz be lehet számítani a fent jelzett kijelölendő erdő vagy zöldterületet, de vélhetően a területi mérték nem lesz elegendő, így újabb területek bevonására vagy egyedi zöldfelületi szabály meghatározására lehet szükség az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez. A BIA pótlás a Ttr. alapján biztosítandó.

A területrendezési követelményeknek való megfelelés igazolása és a BIA pótlás a terv részét képezi, a vonatkozó területi kijelölésekkel együtt.

A tervezet egyeztetésére a TTr. szerinti **egyszerűsített eljárással javasolt**, a terület helyi kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításával.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény alapján a településfejlesztés és a településrendezés, és így a településrendezési eszközök (a továbbiakban: TSZT, HÉSZ) kidolgozása, módosítása, illetve annak kezdeményezése egyaránt az önkormányzatok képviselő-testületeinek át nem ruházható feladata.

A benyújtott kérelem részletesen bemutatja a kérelmezett módosítás indokolását, a tervezési ajánlat a beruházás településrendezési megalapozásához szükséges Kisigmánd településrendezési eszközeinek módosítására kiterjedő településrendezési javaslatot.

A kérelem Kisigmánd településrendezési eszközeinek a tulajdonosi kezdeményezését alapozza meg. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A.§-a alapján egyes településfejlesztési célok megvalósítására az önkormányzat közigazgatási szerződésnek minősülő településrendezési szerződést köthet a rendezéssel érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval.

A szerződés tárgya lehet különösen

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési eszközök módosítás kidolgozásának finanszírozása,
- b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

A SOLUM Mezőgazdasági, Ipari és Kereskedelmi Zrt. számára kiemelten fontos a telephely mielőbbi kialakult állapot szerinti ingatlanjogi rendezése, és a kapcsolódó hatósági eljárások eredményes lezárása, ezért a mellékelt kérelemmel fordult a Tisztelt Képviselő-testülethez a szóban forgó tervezett telekalakítás és a hatályos településrendezési eszközök módosításának az előzetes támogatásáért, azzal, hogy vállalja a TR módosításával járó költségeket, és szándékában áll a szükséges településrendezési szerződést az Önkormányzattal megkötni.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a kérelemmel kapcsolatos döntésre!

Kelt: Kisigmánd, 2024. 07. 05.

Pépcsvárady Attila sk.  
polgármester



Fülöpné Czunyi Andrea sk.  
aljegyző

## Határozati javaslat

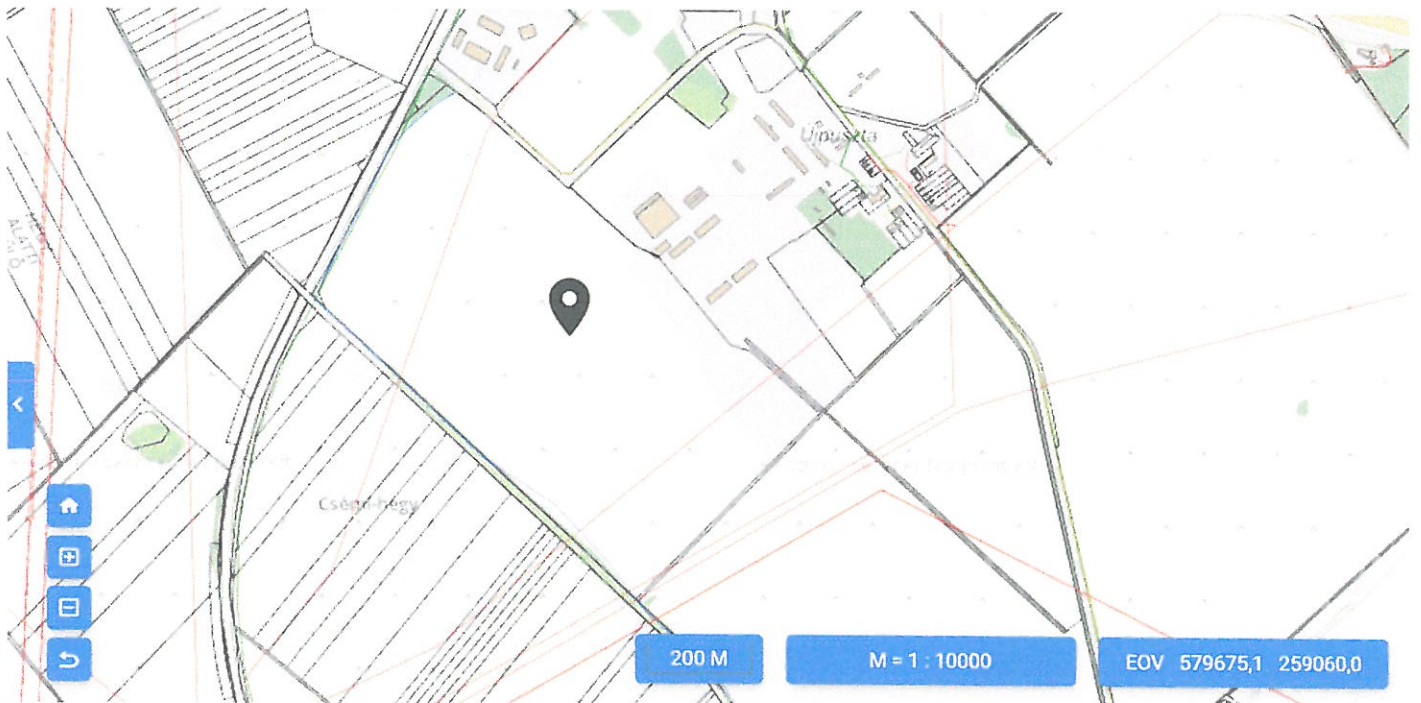
Kisigmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy

- a) **támogatja a SOLUM Mezőgazdasági, Ipari és Kereskedelmi Zrt** (székhelye: 2900 Komárom, Városmajor u. 30. adószáma: 10509469-2-11, képviseli: Csorba Zsolt vezérigazgató) kérelmében foglalt telekalakítás megvalósítását, Kisigmánd Község külterületen a **SOLUM Zrt. 062/14 hrsz.-ú telephelyét és a 062/14 és 055/1 hrsz-ú telkek területét érintően.**
- b) az a) pont szerinti telekalakítás érdekében **dönt Kisigmánd hatályos településrendezési eszközeinek a módosításának szükségességéről**, az előterjesztés szerinti településrendezési változásokról, és a vonatkozó településrendezési – egyszerűsített - eljárás megindításáról;
- c) **dönt arról, hogy Kisigmánd 062/14, 062/14 és 055/1 hrsz-ú telkek területét, illetve a telkeket befoglaló telektömb területét, illetve a jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek összes területét kiemelt fejlesztési területté és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja;**
- d) **az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján dönt arról, hogy a b) pont szerinti településrendezési eszközök módosítása során a település beépítésre szánt területét olyan használati célra növeli**, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, tekintettel arra is, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölések meglévő telephely kialakult állapot szerinti telekhatárrendezésének megalapozását szolgálja az adott területen, amely a település más területein nem valósulhat meg, egyben dönt arról, hogy a kijelölés megfelel az Étv. és más magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményeknek.
- e) **dönt arról, hogy az új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó területrendezési és biológiai aktivitás értékkel kapcsolatos követelmények teljesülésre a SOLUM Zrt. – nek kell területet biztosítani a közigazgatási területen belül;**
- f) **elfogadja a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó mellékelt feljegyzést,**
- g) **dönt arról, hogy a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben az Önkormányzat és a tervezet kidolgozója előzetesen környezeti értékelés készítését nem tartja indokoltnak;**
- h) **elfogadja a határozat 2. mellékleteként csatolt főépítész feljegyzést a településrendezési eszközök módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan;**
- i) **dönt arról, hogy SOLUM Zrt. által elfogadott tervezési ajánlat alapján a településrendezési eszköz módosítást az APERTE Studio Kft. készíti;**
- j) **felhatalmazza a polgármestert a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési településrendezési szerződés aláírására, az f) pont szerinti Tervező bevonásával, a SOLUM Zrt. mint fejlesztő költségvállalása mellett, továbbá a településrendezési eszközök módosításával összefüggő településrendezési feladatok ellátásával és az Önkormányzat képviseletével az eljárás során.**

Felelős: Pécsvárady Attila polgármester  
Határidő: a tervezési szerződés aláírására 2024. július 15.  
a településrendezési feladatok ellátására: folyamatos

## Kisigmánd SOLUM MG. Ip. és Ker. Zrt Csorba Zsolt kérelme

településrendezési eszközök módosítása iránt: Kisigmánd 062/14, 062/17 és 055/1 hrsz



A meglévő mezőgazdasági állattartó telep terület használatával és épületeivel túlterjed a telkén és a településrendezési terv szerinti gazdasági övezetén is.

Az 1960-as évek óta fennálló állapotot szeretné rendezni a kérelmező az ingatlanügyi hatóságnál telekhatár rendezéssel, mely rendezési szándék a hatályos településrendezési eszközök szerint akadályba ütközik.

A helyi szabályozás módosítását kéri a tulajdonos a meglévő 062/14 hrsz-ú telkéhez kapcsolva a használatában álló 055/1 hrsz-ú és 062/17 hrsz-ú telkek egy részét.

A telekrendezéshez a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosításával övezeti módosítás, új beépítésre szánt terület kijelölése is szükséges.

Kovács Beáta településrendezési tervező ajánlata (tervezési ajánlat, megoldási ajánlat)

2024. 06. 28.



# TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ ELKÉSZÍTÉSE

Kisigmánd 062/14 és 055/1 hrsz-ú telkek telekhatárrendezésének  
településrendezési előkészítésére

A SOLUM Mezőgazdasági, Ipari és Kereskedelmi Zrt. (a továbbiakban: Fejlesztő, a cél megvalósításója) Kisigmánd, külterület 062/14 és 055/1 hrsz-ú telkek területén telekhatárrendezést kíván megvalósítani, a SOLUM Kft. 062/14 hrsz.-ú telephelyét érintően.

A SOLUM Zrt. 2024. március 8-i megkereséssel kérelemmel fordult Kisigmánd Önkormányzatához, az alábbiak szerint:

*Tisztelt Fülöpáné Czornyó Andrea ügyvezető Asszony!*

*Tisztelt Nyuli Edit települési főépítész Asszony!*

Alulírott (sorba Zsolt, mint a **SOLUM Mezőgazdasági, Ipari és Kereskedelmi Zrt.** (2900 Komárom, Városmajor u. 20, adószáma: 10509469-2-11, cégjegyzékszám: 11-10-001867, statisztikai száma: 10509469-0111-114-11) vezérigazgatója az alábbiak miatt kérem meg Önöket:

Tájékoztatom **T. Címet**, hogy a **SOLUM Zrt.** 2020-ban vásárolta meg a Kisigmánd 062/14 helyrajzi számú ingatlanon található, „Kisigmánd Újpuszta” szarvasmarha telepet. Már az aláírási szerződés megkötésekor az eladó tájékoztatta Cégünket, hogy a szarvasmarha telep természetbeni állapot szerinti kiterjedése, illetve az ingatlan-nyilvántartásban szereplő terület nagyság eltérést mutat. Ezen a Komáromi Mezőgazdasági Zrt. már jóval a szerződés megkötése előtt kezdeményezte a telephez tartozó, szántó művelési ágban nyilvántartott, de a valóságban a telep szerves részét képező, kített művelési ágú területek megvásárlását, illetve telek-határrendezését. Időközben sikerült is megállapodni a „szántó művelési ágban” nyilvántartott földrésztelkek megvásárlásával a területek tulajdonosával, a Magyar Állammal, illetve annak vagyonkezelőjével a Nemzeti Földügyi Központtal. Cégünk a telek-határrendezés ingatlan-nyilvántartási átvezetése céljából a Zsugya-Geo Földmérő és Térképészet Bt.-vel elkészítette a szükséges változási vázrajzt, amely a már évtizedekkel ezelőtt kialakult állapotot tükrözi. A 44/2021. számú elkészített változási vázrajz szerint a telekhatár-rendezéssel további kettő - a Kisigmánd 055/1 és a Kisigmánd 062/17 helyrajzi számú - földrészt érintett.

A KEVM Kormányhivatal Földhivatali Osztálya 2. a 811/08-4/2024/2023.12.15. számú határozatában a KIVM Állami Főépítési Iroda KE 8/33-2/2024. számú félégyezése alapján az alábbi melókos alapján elutasította a telekalkitási engedélyezési kérelmünket:

- „A kialakuló 055/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása 'Má' (általános mezőgazdasági terület), mérete 421.616 m<sup>2</sup>, beépítettsége 0%, a kialakuló 062/14 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása 'G-M' jelű mezőgazdasági üzemi területek és Má jelű mezőgazdasági övezet, mérete 235.091 m<sup>2</sup>, beépítettsége 6%, a kialakuló 062/17 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása 'G-M' jelű mezőgazdasági területek, mérete 13.918 m<sup>2</sup>, beépítettsége 0%.

**A kialakuló 062/14 hrsz-ú telkeket övezeti határ osztja meg. A Rendelet 23/E. § (6) értelmében „Telekalakítással érintett beépített vagy 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási tervben jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl. A kialakuló Kisigmánd 062/14 hrsz-ú ingatlan nem felel meg a Rendelet vonatkozó előírásainak.”**

*A fenti elutasítási indokok alapján az alábbi módosítást javasoljuk illetve kérjük a HÉSZ vonatkozásában.*

Kérjük, hogy a Kisigmánd 055/1 és Kisigmánd 062/17 helyrajzi számú ingatlanokból a telek-határrendezéssel a Kisigmánd 062/14 helyrajzi számú ingatlanba beolvadó, összesen 4 ha 7148 m<sup>2</sup> területrészt - a mellékelt 44/2021. számú változási vázrajz szerint - **T. Cím** sorolja át a **SOLUM Zrt.** tulajdonában lévő szarvasmarhateleppel azonos „G-M” jelű mezőgazdasági üzemi területre. A módosítással reményelünk szerint a fenti telekalkitási eljárás egyidejűleg megfelelne a hatályos településrendezési és telekalkitási előírásoknak is (telekmeret, telekmezőség, telekszélesség, megengedett legnagyobb beépítettég elő-, oldalsó és hátsókerter, a telken elhelyezkedő épületek számára, valamint az épületek legkisebb távolsága). Ezen területre is ugyanis már ez ideig – az 1960-as évektől - is kített (mezőgazdasági üzemi) területként került hasznosításra, mezőgazdasági művelés alatt nem állt.

Meggyőződésünk, hogy a fenti észrevétel módosítás nemcsak a SOLUM Zrt. és a Sano Modern Takarmányozási Kft. által már eddig is elvégzett és a jövőben még tervezett felelősségek és korszerűsítések megvalósításának nyújt megfelelő jogi alapot, hanem egy több évtizede fennálló rendezetlen állapot megszüntetését is eredményezi.

A SOLUM Zrt. a fentiek alapján kérelmezte tehát Kisigmánd hatályos településrendezési eszközeinek a módosítását, a Kisigmánd 062/14 hrsz-ú ingatlanon található szarvasmarha telepet telekjogi helyzetének a rendezésére, a 055/1 hrsz-ú és 062/17 telkeket is érintően, a szarvasmarhatelep természetbeli állapotának kiterjedése, illetve az ingatlannyilvántartásban szereplő területnagyság eltéréseinek a feloldására.

A SOLUM Kft. kérelmében a tervezett telekhatárrendezéssel összhangban a telephelyre jelenleg hatályos G-M jelű építési övezet kiterjesztését kéri a Má-3 övezet módosításával.

Kisigmánd hatályos **településszerkezeti terve** (a továbbiakban: TSZT) a területet Gm és Má területfelhasználásban határozza meg.

Kisigmánd helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló Kisigmánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2002. (X. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) a területre G-M építési övezetet és M-3 övezetet határoz meg.

A tervezett telekhatárrendezés Kisigmánd hatályos településrendezési eszközeinek (a továbbiakban együtt: TR) előzetes módosításával valósítható meg.:

- a 055/1 hrsz-ú (M-3 övezet) telket érintően **2,9001 ha területen övezet átsorolás, új beépítésre szánt terület kijelöléssel;**
- a 062/14 hrsz-ú (G-M építési övezet) telket érintő **4,7148 ha területen G-M építési övezeten belül.**

A TR módosítás a 055/1 hrsz-ú ingatlanrészt érintően új beépítésre szánt terület kijelölését teszi szükségessé. Az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez a magasabb szint jogszabályok szigorú feltételeket határoznak meg., a legfontosabbak, amelyeknek területi következményei vannak:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mtrtv.) az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez szigorú feltételrendszert határoz meg, többek között az alábbiakat:

#### **„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése**

**12. §\* (1)** Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.  
..."

A fentieket összefoglalva, a területre vetítve a következő követelményeknek kell megfelelni a 055/1 hrsz-ú telket érintő, mintegy 2,9001 ha telekhatárrendezéssel érintett terület tekintetében:

- A) változat: Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését. Véleményünk szerint ez a lehetőség nem alkalmazható, áttekintve a hatályos településrendezési eszközöket ugyan fellelhető nem beépített Gm terület, de településszerkezeti szempontból jó adottságokkal rendelkezik, a visszalépés nem javasolható szakmailag. Amennyiben az Önkormányzat mégis fel tud ajánlani ilyen területet, akkor ez a lehetőség is alkalmazható.
- B) változat: Az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő (7250 m<sup>2</sup>) kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni, a területen vagy a település közigazgatási területén belül, olyan módon, hogy nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek. A c) pont alapján viszont ez a lehetőség a gazdasági területek esetében nem alkalmazható, így javasoljuk, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésével együtt a teljes terület átsorolása történjen Különleges mezőgazdasági üzemi építési területfelhasználásba és építési övezetbe a Gm területfelhasználásból és övezetből. A területfelhasználás és övezeti átsorolás a hatályos G-M építés övezeti paramétereinek az áttemelésére is alkalmas az OTÉK előírásaira tekintettel.

A megoldás alkalmazásánál a 25% - nyi + területet erdő területfelhasználásban és övezetben pótolni, mivel a zöldterület terület közterület lehet, amely önkormányzati tulajdonba kell, hogy kerüljön. Az erdőterület vagy a zöldterület meghatározásáról az Önkormányzat dönthet.)

Fentiek alapján tehát Tervezőként a B) változatot javasoljuk a TR módosítás során?

- A teljes rendezéssel érintett területet K-mű területfelhasználásban meghatározni:
  - o a 062/17 hrsz G-m építési övezetből K-mű építési övezetbe,
  - o a 062/14 hrsz G-m építési övezetből K-mű építési övezetbe,
  - o a 055/1 hrsz telekhatárrendezéssel érintett 2,9001 ha területen Má területfelhasználás és M-3 övezet, K-mű területfelhasználásba és építési övezetbe sorolásra,
  - o a területrendezési követelmények biztosítására további 7250 m<sup>2</sup> területet jellemzően Má területfelhasználásból erdő vagy zöldterület tf és övezetbe sorolással.

További Étv. követelmény a 7. § (3) bekezdés szerint, hogy

b)\* 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,

c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,

d)\* a termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

e) \* a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja.

Az Étv. 7. § (3) bek. a) pontja szerinti BIA pótlás a 419/2012. Kr. (a továbbiakban: Ttr.) 18. § - ában foglaltak szerint biztosítandó. A pótláshoz be lehet számítani a fent jelzett kijelölendő erdő vagy zöldterületet, de vélhetően a területi mérték nem lesz elegendő, így újabb területek bevonására vagy egyedi zöldfelületi szabály meghatározására lehet szükség az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez.

A területrendezési követelményeknek való megfelelés igazolása és a BIA pótlás a terv részét képezi, a vonatkozó területi kijelölésekkel együtt.

A tervezet egyeztetése a TTr. szerinti egyszerűsített eljárással javasolt, a terület helyi kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításával.

## 1.2. TR módosítás elkészítése

Nyuli Edit önkormányzati főépítéssel történt egyeztetés alapján az Önkormányzat nem tartja szükségesnek telepítési tanulmányterv elkészítését a tervezést megelőzően, így a tervezési ajánlat a településrendezési eszközök módosítására terjed ki.

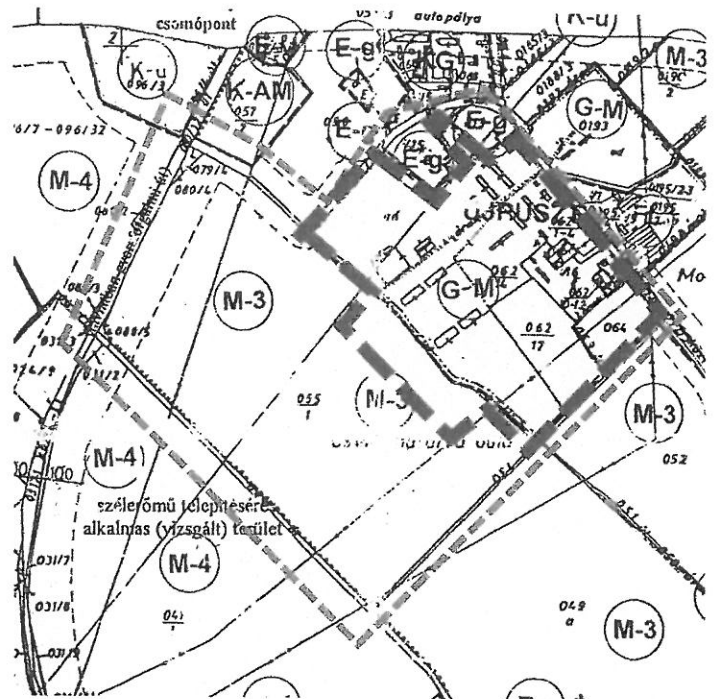
A TR módosítás célja a vonatkozó településfejlesztési döntés településrendezési eszközben történő érvényesítése a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményekkel összhangban.

A TT és a TR módosítás tervezési területe:

A tervezési területet alapvetően a telekhatárrendezéssel érintett telkek területe határozza meg, de a szakma szabályaira figyelemmel a lehatárolás a teljes telektömb területe.

A tervezés során a fejlesztési területet, közvetlen környezetét és annak hatásterületét, egyes tartalmi elemek tekintetében a teljes közigazgatási területet is vizsgálni szükséges.

A tervezési terület az ábrán piros lehatárolással meghatározott terület, továbbá az új beépítésre szánt terület kijelöléssel összefüggésben meghatározott a tervezés során meghatározott további terület. (A kék lehatárolás a közvetlenül rendezéssel érintett területet jelöli, az úbsz pótlás területei nélkül.)



A TR módosítás tartalmát a Tr., az egyeztetés eljárási rendjét a TTr. határozza meg.

A TR módosítás tartalmi elemei a Tr. alapján kerülnek meghatározásra, a rendezési feladatnak megfelelő szakmai tartalommal, tartalmi mélységben, ezen belül jelen ajánlat a jóváhagyandó munkarészek mellett a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tekintetében

- a terület- és településrendezési szakági munkarészek,
- a tájrendezési szakági munkarészek,
- a közlekedési szakági munkarészek,
- a közmű és hírközlési szakági munkarészek,

teljeskörű elkészítésére, illetve

- a vezető településrendezői feladatok ellátására, ezen belül kiemelten a szakmai generáltervezői feladatok ellátására,
- a tervezési és egyeztetési folyamaton belül a feladattal kapcsolatban - Kovács Beáta ügyvezető szakmai jogosultságainak körében - szakmai rendelkezésre állásra

terjed ki.

Jelen tervezési ajánlat a fentiek értelmében magában foglalja a szükséges szakági tervezők (településrendezés, közlekedés, közmű, környezetvédelem és zöldfelületi) tervezési munkáit.

## FELJEGYZÉS

### Kisigmánd településrendezési eszközök egy a 62/14 hrsz.-ú telephely és a 062/14 és 055/1 hrsz.-ú telkek területére vonatkozó eseti módosítására vonatkozó településrendezési eszköz tartalmáról

#### Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó Javaslat tartalmáról

Jelen feljegyzés, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a feljegyzés elfogadásáról szóló ...../2024.(.....). sz. Képviselő-testületi határozat melléklete.

#### A településrendezési eszköz módosításhoz szükséges

#### Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalma

##### Előzmények

- A terv célja, a megbízás ismertetése
- A jelenleg hatályos településrendezési eszközök

##### Megalapozó vizsgálat

- A rendezéssel érintett terület bemutatása
- A településrendezési eszközök vizsgálata a módosítás tekintetében

##### Alátámasztó javaslat

- A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása
- Településrendezési javaslat
- Szakági javaslatok
- A területrendezési tervvel való összhang igazolása

##### Jóváhagyandó munkarész

- Településszerkezeti terv módosítása (határozat-tervezet)
- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet tervezet)

##### Mellékletek

A településrendezési eszközök eseti módosításához a területrendezési összhang igazolást, a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel és tartalmi mélységben kell kidolgozni. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja, elhagyhatók.

A kidolgozásra kerülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek tekintetében a hatályos településrendezési eszközök, és ezek módosításainak megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészei, és Örökségvédelmi Hatástanulmány felhasználhatók, azokat ismételtelen nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni, a kiegészítésük csak a kidolgozandó tartalomra szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Kisigmánd, 2024. június 28.

Nyuli Edit  
főépítész