

Tervező: **APERTE Studio Kft.**
Kovács Beáta
vezető településrendező tervező



The detailed site plan shows the following elements:

- Plots and Areas:**
 - 079/4 (Top left)
 - 080/4 (Top left, adjacent to 079/4)
 - 055/6 (25.698 m², Top left, adjacent to 080/4)
 - 055/5 (19.644 m², Center, adjacent to 055/6)
 - 055/4 (28.713 m², Bottom right, adjacent to 055/5)
 - 055/3 (Bottom center)
 - 055/1 (Bottom right, adjacent to 055/4)
 - 055/2 (Top right)
- Buildings and Structures:**
 - P20 (Top left, adjacent to 055/6)
 - P2 (Center, adjacent to 055/5)
 - Fűszút (Windmill, Top left, adjacent to 080/4)
- Other Features:**
 - 6m-6m (Distance marker, Bottom left)
 - Sz 5 (Label, Bottom center)

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTUMA A PARTNEREK RÉSZÉRE
2024. augusztus

MEGBÍZÓ

Kisigmánd Község Önkormányzata

2948 Kisigmánd, Fő utca 1.

Juhász István polgármester

TELEPÜLÉSTERVEZÉS

APERTE Studio Kft.

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

szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

Mészáros Dóra egyéni vállalkozó

Cím: 1145 Budapest, Amerikai út 80/c. 1/1.

Tel.: +36-30-263-9038

kapcsolattartó: Mészáros Dóra táj- és településtervezési
gyakornok

SZAKÁGI TERVEZÉS

Berek Tájépítész Iroda Kft.

Berek Tájépítész Iroda Kft

1

Cím: 1052 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B A lph. Fsz./2.

Tel.: +36-20-5999-382

kapcsolattartó: Schindler-Kormos Eleonóra

Pannónia Tervstúdió Bt.

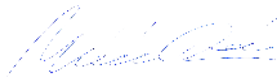
Pannónia Tervstúdió Bt.

Cím: 1158 Budapest, Petrence utca 87.

Tel.: +36-30-400-8410

kapcsolattartó: Nagy Szabolcs

TERVEZŐI ALÁÍRÓLAP

vezető településtervező	 Kovács Beáta okl. településmérnök vezető településtervező településrendezési szakértő területrendező tervező	TT/1 10-0231 TTSZ 10-0231 TR 01-8941	APERTE Studio Kft.
tervező munkatársa	 Mészáros Dóra okl. településmérnök	táj- és településtervezési gyakornok	egyéni vállalkozó
táj- és településrendezési tervező	 Schindler-Kormos Eleonóra okl. tájépítésmérnök	TK, K, TT 12-0154	Berek Tájépítész Iroda Kft.
közlekedés- és közműtervező	 Nagy Szabolcs okl. építőmérnök	Tkö VZ-TEL 01-11270	Pannónia Tervstúdió Bt.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ

A hatályos településrendezési eszközök módosításának rövid összefoglalója a településrendezési eljárás és a módosítási cél szempontjából.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A rendezési terület

- 1.1. A fejlesztéssel érintett telek és környezetének bemutatása

2. A tervezett fejlesztés bemutatása

- 2.1. Kapcsolódó országos fejlesztési célok
- 2.2. Telepítési Tanulmányterv
- 2.3. A fejlesztés helyszíne, a fejlesztéssel érintett telek, a tervezett telekalakítás
- 2.4. A tervezett beépítés, beépítési javaslata
- 2.5. A telephely tervezett működése
- 2.6. A területet érintő tervezett telekalakítások részletesen
- 2.7. Végleges más célú hasznosítás engedélyei

3. Általános településrendezési vizsgálatok

- 3.1. Településszerkezeti vizsgálat
- 3.2. Telekvizsgálat
- 3.3. Közlekedés
- 3.4. Közműellátottság
- 3.5. Örökségvédelem és régészet
- 3.6. Környezetvédelem
- 3.7. Tájrendezés és zöldfelületi-rendszer

4. Településrendezési és településkép-védelmi dokumentumok vonatkozó megállapításai és módosításuk javaslata

- 4.1. Hatályos településrendezési eszközök megállapításai
- 4.2. A településrendezési eszközök módosítási javaslata
- 4.3. Kisigmánd Község Településképi Arculati Kézikönyve
- 4.4. Kisigmánd Község településkép védelméről szóló rendelete

5. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

- 5.1. A területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása
- 5.2. A területrendezési terveknek való megfelelés igazolása

II. MELLÉKLETEK

- 6. 29/2024. (VII. 08.) Kt. határozat és főépítési feljegyzés
- 7. A fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek tulajdoni lapja
- 8. Várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

BEVEZETŐ**Településrendezési eszközök módosítását alátámasztó döntés**

Kisigmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 29/2024. (VII. 08.) számú Kt. határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről az alábbiak szerint:

1. „elfogadja a határozat 1. mellékleteként csatolt „Kisigmánd Község külterület 055/1 hrsz.-ú telek részterületén gazdasági fejlesztés településrendezési előkészítésére vonatkozó Telepítési Tanulmánytervet”;
2. előzetesen támogatja a Telepítési Tanulmánytervben foglalt beruházás megvalósulását;
3. dönt Kisigmánd hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségességéről a Telepítési Tanulmánytervben foglaltak szerinti településrendezési változásokról és vonatkozó településrendezési eljárás megindításáról;
4. kiemelt fejlesztési és egyben változásra kijelölt területté nyilvánítja Kisigmánd 055/1 hrsz.-ú telkét, illetve a telek jogszabályokban megfelelő településrendezéshez szükséges telkek összes területét;
5. dönt arról, hogy a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben az Önkormányzat és a tervezet kidolgozója előzetesen környezeti értékelés készítését nem tartja indokoltnak;
6. elfogadja a határozat 2. mellékleteként csatolt főépítési feljegyzést a településrendezési eszközök módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan;
7. felhatalmazza a polgármestert a településrendezési eszközök módosítására irányuló tervezési településrendezési szerződés aláírására.”

4

Hatályos településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi dokumentumok

Kisigmánd Község hatályos településrendezési eszközei közül a Településszerkezeti terv 2006-ban, míg a Helyi Építési Szabályzatot 2002-ben került elfogadásra. 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).

A Község településképi arculati kézikönyve 2017-ben az Archicon Stúdió Bt. által és Tétényi Éva mb. főépítész közreműködésével készült el. 2019-ban pedig elfogadásra került Kisigmánd Község Önkormányzat Képviselő-testületének településképvédelméről szóló 3/2019. (II. 15.) önk. rendelete.

Kisigmánd hatályos településképvédelmi dokumentumai a következők:

- Kisigmánd Településképi Arculati Kézikönyv (TAK);
- 3/2019. (II. 15.) önk. rendelet Kisigmánd Község településképvédelméről (TKR).

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a megalapozó vizsgálathoz és alátámasztó javaslathoz felhasználásra kerültek a fent felsorolt településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet.

A rendezéssel érintett terület, a fejlesztési cél és a rendezési feladat

A gazdasági beruházás megvalósítása (komplex funkciójú telep) **Kisigmánd külterület 055/1 hrsz.-ú telkének** egy, mintegy **7 ha-os részterületén tervezett. Az Önkormányzat számára 2024. májusában Telepítési Tanulmányterv készült, mely** a fejlesztés megvalósításával összefüggésben feltárta a fejlesztést megalapozó terület- és településrendezési követelményeket a fejlesztés részleteinek és az egyes szakterületi elemeknek az együttes bemutatásával.

A 055/1 hrsz.-ú telek területén, az Önkormányzat által támogatott fejlesztés szerint, **a gazdasági beruházás keretén belül aszfaltkeverő telep megvalósítása tervezett, ahol iroda, gazdasági épületek, technológiai építmények és depónia létrehozása a cél.** Ezen felül tulajdonosi szándék az érintett telek telekhatár-rendezése a gazdasági tevékenységgel érintett terület rész három önálló telekként történő meghatározásával.

A településrendezési eszközök módosításával a 055/1 és 055/2 hrsz.-ú telkek és a rendezéshez szükséges kapcsolódó telkek összessége érintett.

A tervezés során az érintett területek területfelhasználásának és övezetének módosítása történik a tervezett rendeltetésnek megfelelő övezet meghatározásával.

A településrendezési eljárás

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68.§ (1) bekezdés alapján egyszerűsített eljárással történik, tekintettel arra, **hogy a fejlesztéssel érintett területet az Önkormányzat a 29/2024. (VII. 08.) számú Kt. határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította és arra, hogy a Kt. döntést követően a tervezés időszakában a Magyar Közlöny 2024. évi 78. számában 2024. július 29.-én az 5304. oldalon megjelent a Kisigmánd komplex funkciójú telep nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé történő meghatározása, az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről** szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet módosításáról szóló 205/2024. (VII. 29.) Korm. rendeletben:

**A Kormány 205/2024. (VII. 29.) Korm. rendelete
az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló
345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet módosításáról**

A Kormány a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.
2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Orbán Viktor s. k.,
miniszterelnök

1. melléklet a 205/2024. (VII. 29.) Korm. rendelethez

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklet 1. pont 1.7. alpontja a következő 1.7.22. ponttal egészül ki:

(Országos közúti közlekedési projektek
Egyéb létesítményeket érintő beruházások)

„1.7.22. Az M1 autópálya Budapest–Győr közötti szakasz 2x3 sávra bővítése projekthez kapcsolódóan Kisigmándon komplex funkciójú telep megvalósítása.”

A fentiek alapján a módosítással érintett területen megvalósuló beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősül.

A Tr. 68.§ (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a véleménynyilvánításra 10 nap áll rendelkezésre. A településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 6/2017. (VII. 24.) önkormányzati rendelet RTr. hatálya alá tartozik, ezért a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények alapján, illetve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2.§-ban foglalt követelmények alapján kerül lefolytatásra, miszerint:

„2.§ A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható.”

Környezeti vizsgálati eljárás szükségességének eldöntése

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan történik. Előzetesen a tervezet kidolgozói és az Önkormányzat a környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartják szükségesnek.

Jelen dokumentáció a véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A RENDEZÉSI TERÜLET

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 tervezett. A közigazgatási határ közelében, a belterületi határtól megközelítőleg 600 méterre, északra fekvő 055/1 hrsz-ú telek észak-északkeleti oldalon lévő mintegy 7 hektáros telekrésze érintett.

A rendezési terület a 055/1 hrsz.-ú fejlesztéssel érintett telek és a telek megközelítését biztosító 055/2 hrsz.-ú közút telek, mely együttesen a településrendezési változással érintett terület. A településrendezési vizsgálat és javaslat a rendezési terület és annak közvetlen környezetére terjed ki.



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

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 következő fejezetben 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.

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése szerint:

„1.§ (1) A Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő üggyé nyilvánítja az 1. mellékletben meghatározott beruházásokkal összefüggő, azok megvalósításához és használatbavételéhez (forgalomba helyezéséhez, üzemeltetéséhez, működéséhez) közvetlenül szükséges, a 2. mellékletben felsorolt közigazgatási hatósági ügyeket.”

Az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza az országos közúti közlekedési projekteket csoportbontásban, melynek 1.7. Egyéb létesítményeket érintő beruházásokat felsoroló csoportjának 1.7.22. pontja jelen településrendezési eszközök módosításának tárgyát képező beruházás:

„1.7.22. Az M1 autópálya Budapest–Győr közötti szakasz 2x3 sávra bővítése projekthez kapcsolódóan Kisigmándon komplex funkciójú telep megvalósítása.”

A fenti kormányrendelet szerint, jelen fejlesztés nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek nyilvánított beruházás.

10

2.1. KAPCSOLÓDÓ ORSZÁGOS FEJLESZTÉSI CÉLOK

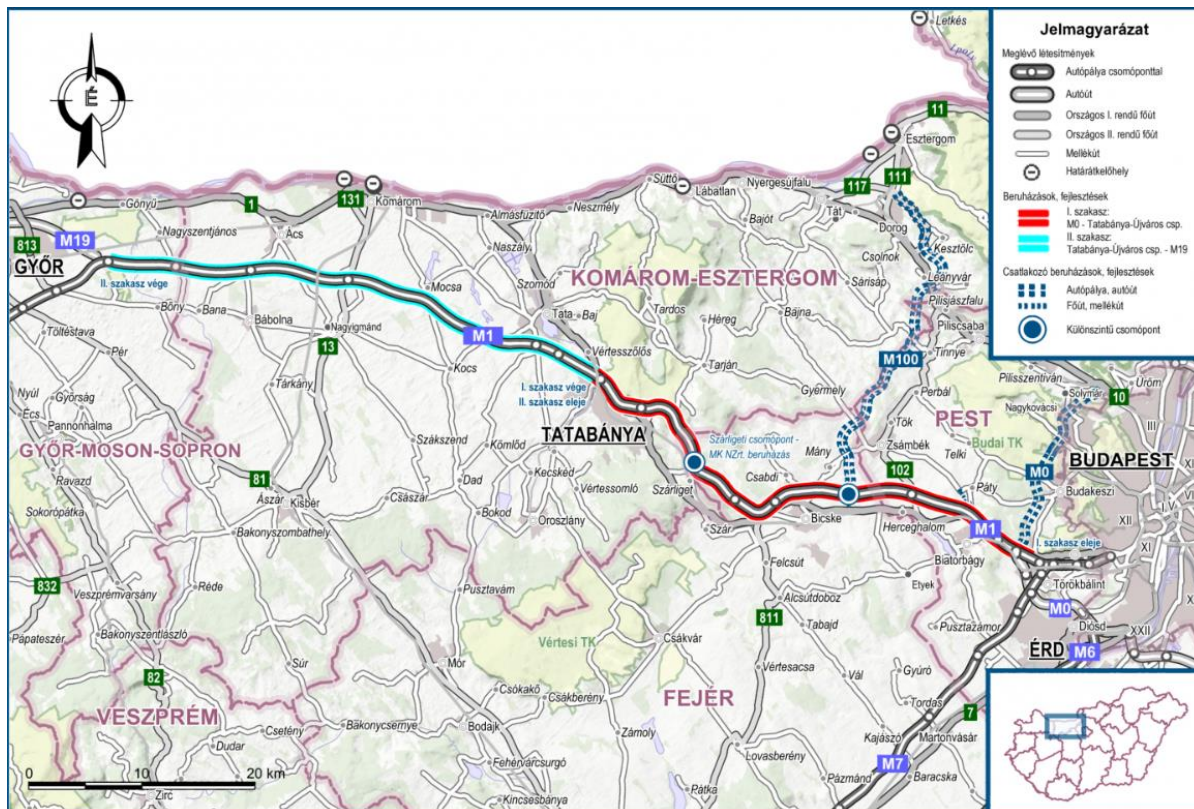
A **Mészáros M1 Útépítő Kft. új gazdasági telephelyet** (aszfaltkeverő telep) **kíván létrehozni Kisigmánd község külterületén a 055/1 hrsz.-ú telek egy részterületén.**

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, Böny, Csém, Győr, **Kisigmánd**, Kocs, Mocsa, Nagyszentjános, Tata, Tatabánya, Vértesszőlős;
- fázis: **befejezett előkészítés**
 - rendelkezésre álló dokumentumok: környezetvédelmi engedély, engedélyezési terv, építési engedély, kiviteli terv, tenderdokumentáció¹

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

Az aszfaltkeverő telep megvalósítását szolgáló fejlesztés az „egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről” szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet értelmében **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy, mely 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 dokumentumban szereplő gazdasági fejlesztés.

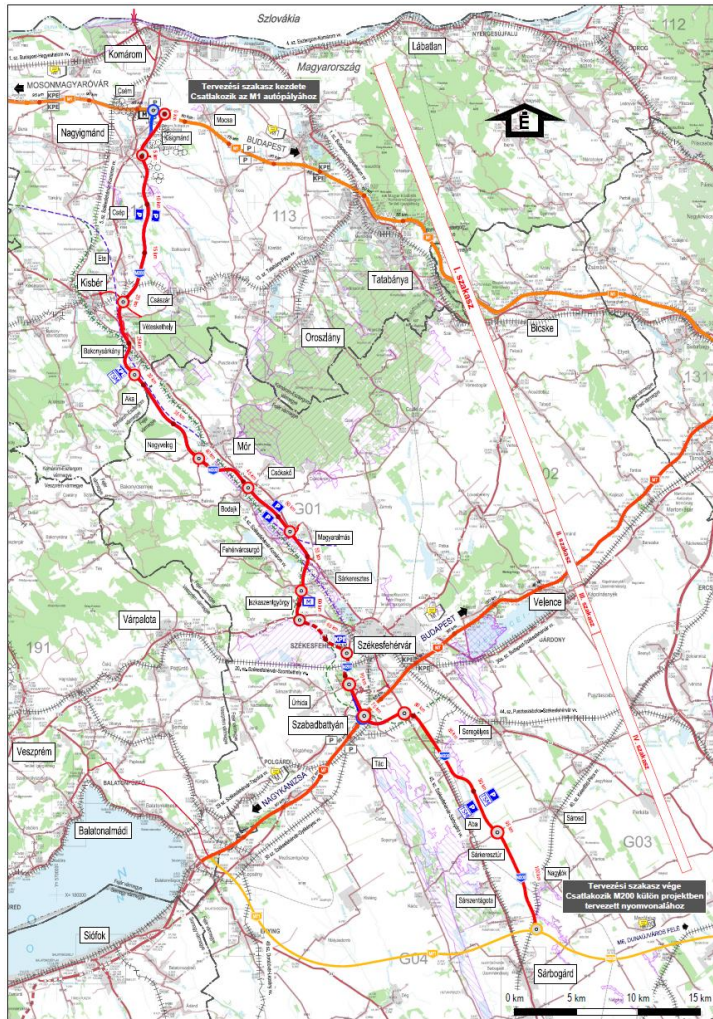


M1 autópálya 2x3 sávra bővítése Budapest és Győr között projekt (<https://archivum.nif.hu/>)

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 a 2024. májusában elkészült Telepítési Tanulmánytervben foglaltak szerint, a 29/2024. (VII. 28.) Kt. határozatával támogatta.

Az UVATERV Zrt. 2024. augusztus hóban megkereste Kisigmánd Önkormányzatot az „M200 autótú 0+000 km sz. (M1 autópálya csomópont) – 63+100 km sz. (8-801 úti csomópont) szakaszának Tanulmányterv, DET és Engedélyezési terv tervezési feladati **M200 autótú I. szakasz Településrendezési eszközök módosítása iránti kérelmével.**

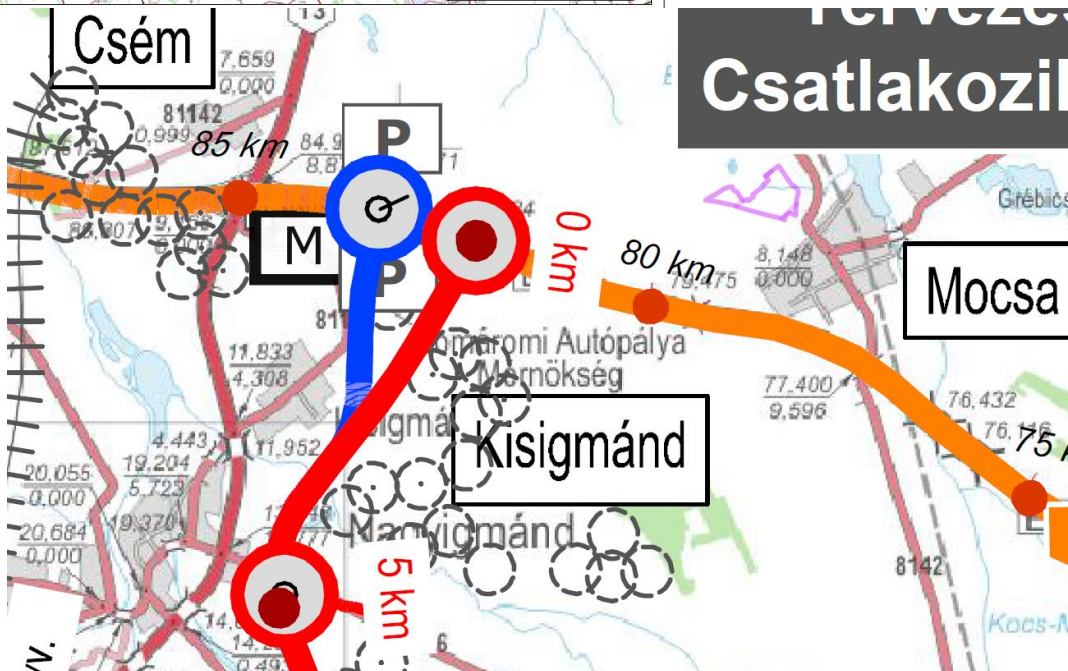
A kérelem tartalmazza az M200 autótú I. szakasz aktuális áttekinthető helyszínrajzát, az alábbi tartalommal.



JELMAGYARZAT	
—	Tervezett M200 autópályát jelölő nyomvonaljelölés
—	Tervezett M200 autópályát jelölő nyomvonaljelölés
---	Tervezett M200 autópályát jelölő nyomvonaljelölés
---	M1 autópályára D44 (H) jelű átkelési helyszín
---	Külön projektben tervezett közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése
●	Meglévő közművezeték elhelyezése

M200 M200 autópályát (korábban M81) tervezése az M1 autópályára (Komárom térsége) - M8 gyorsforgalmi út (Sárbogárd térsége) között döntéshozó tanulmány (DET), KHT és engedélyezési tervezési feladata, ajánlat szerinti BIM modell felépítése	
Előrejelzés: MKIF Budapesti Közlekedési Központ Budapest, 1051, Árkád utca 2. E-mail: mkif@mkif.hu	Projektidő: 02/2023
Előrejelzés: KONTÚR CSOPORT KONTÚR Rt. Budapest, 1146, Budaörsi út 10-12. E-mail: kontur@kontur.hu	Tervező: 2327
Előrejelzés: KONTÚR Rt. Budapest, 1146, Budaörsi út 10-12. E-mail: kontur@kontur.hu	Tervező: 52.700
Előrejelzés: KONTÚR Rt. Budapest, 1146, Budaörsi út 10-12. E-mail: kontur@kontur.hu	Tervező: 52.700

M200 AUTÓPÁLYA I. szakasz 0+000 - 63+100 km szelvény	
Tervező: DÖNTÉSHOZÓ TANULMÁNY	Dátum: 2024. június 1.
Skála: A0. Általános	Méret: 02.01
Megjegyzés: Áttekinthető térkép	Méret: M=1:250 000
Leírás: M200 autópályát - M8 gyorsforgalmi út között	Elektronikus azonosító: 01_A0_02.01_DT_V01



részlet az „Áttekinthető térképből”

A tervezett nyomvonalak a tervezési területet közvetlenül nem érintik.

2.2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A gazdasági telephely kapcsán 2024. májusában a Mészáros M1 Útépítő Kft. megbízásából az APERTE Studio Kft. Telepítési Tanulmánytervet készített (vezető tervező: Kovács Beáta TT/1, SZTT 10-0231, TR 01-8941).

A Telepítési Tanulmányterv tartalmazza a gazdasági telephely fejlesztési elemeit:

- tervezett telekhatár-rendezések,
- tervezett beépítés (munkaközi változat),
- telepítésre tervezett aszfaltkeverő gép műszaki paraméterei,
- a fejlesztéssel érintett terület végleges más célú hasznosítása és engedélyei.

A Telepítési Tanulmányterv a településrendezési eszközök módosítására az alábbi javaslatokat teszi:

- A fejlesztéssel érintett területre a jelenlegi Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználás helyett egy újonnan bevezetésre kerülő Kb-é jelű különleges beépítésre nem szánt építőipari terület területfelhasználási egység kijelölése és ezzel összefüggésben egy újonnan bevezetésre kerülő Kb-é jelű övezet meghatározása.
- A Kb-é jelű övezet előírásainak meghatározása az alábbi szempontok 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 m²;
 - 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 parkolók az övezet területén összevontan, annak bármely telkén is kialakíthatók;
 - 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 hogy 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.

13

Jelen településrendezési eszközök módosításának megalapozó vizsgálata és alátámasztó munkarésze ezen Telepítési Tanulmányterv felhasználásával került kidolgozásra.

2.3. A FEJLESZTÉS HELYSZÍNE, A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TELEK, A TERVEZETT TELEKALAKÍTÁS

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 2.6. fejezetben bemutatott változási vázrajzok szerint)*

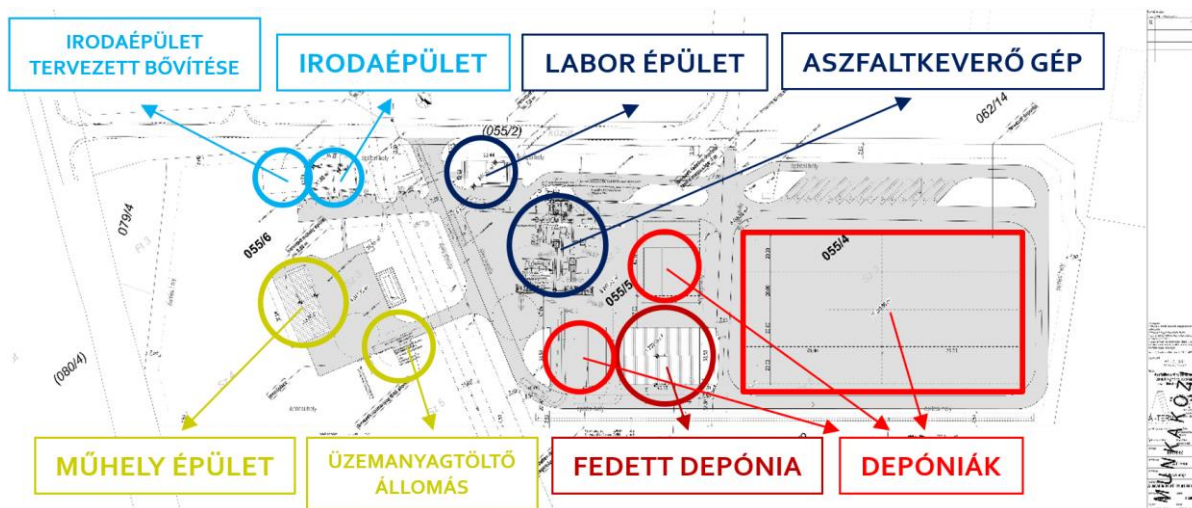
A 055/1 hrsz.-ú telek telekfelosztása tervezett 4 önálló telekké (tervezett 055/3-6 hrsz.), melyekből 3 telken (tervezett 055/4-6 hrsz.) kerül kialakításra maga a telep.

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.

2.4. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS, BEÉPÍTÉSI JAVASLATA

A Mészáros M1 Útépítő Kft. megbízásából az Á-TERV Építész Kft. készíti - Süveg Ádám okl. építészmérnök (É 11-0408) vezető építész tervező és Ódor Zoltán építészmérnök építész munkatárs közreműködésével - az aszfaltkeverő telep építészeti műszaki terveit. A 2024. májusában elkészült telepítési tanulmányterv a 2024. áprilisában készült munkaközi vázlattervi helyszínrajzot mutatta be, mely azóta módosult, így jelen dokumentum a legfrissebb munkaközi vázlattervi helyszínrajzot mutatja be:



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

15

A helyszínrajz szerint a három telekre osztott telephely területének tervezett **055/6 hrsz.-ú telkén szabadonálló módon**, egymástól távolabb, egy 281,88 m² bruttó alapterületű, 6 méter magas irodaépület és egy 643,86 m²-es és 9,5 méter magas műhely épület (gépműhely és kocsimosó) kerül elhelyezésre. A helyszínrajz egy közel azonos nagyságú alapterülettel feltünteti az irodaépület távlati bővítési lehetőségét is. Az iroda és a műhely épülete egy keskeny gyalogos közlekedési területtel összekapcsolásra kerül és mindkét terület egység a telket átszelő elektromos légvezetékkel (a 6 méteres védőtávolsággal rendelkező légvezeték kiváltása nem tervezett) 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 **20 állásos személygépjármű parkoló**. A műhelyépület előtt egy nagyobb burkolt felület kerül kialakításra, melyhez déli irányból csatlakozik majd a telephely **oltóvíz tározója és veszélyeshulladék tárolója**. A műhely épületének megközelítését biztosító bekötő út mellett **üzemi üzemanyagtöltő állomás** is kialakításra kerül. A telek jelentős része zöldfelület marad, mely a telek területének 80,54 %-a. A tervezett **055/5 hrsz.-ú telek területén** egy 266,04 m² bruttó alapterületű, 7 méter magas labor épület, a Benningoven RPP 3000 plusz 40 méteres technológiai magasságú aszfaltkeverő gép és a hozzá tartozó **kezelőépület, bitumentároló tartályok**, továbbá, egy 1230,68 m² bruttó alapterületű 12 méter magas fedett depónia kerül elhelyezésre. A fedett depónia mellett **további két 600 és 1200 m²-es depónia** kialakítása is tervezett, melyek támfal magassága 4 méter. A 055/2 hrsz.-ú közúttal utcacsatlakozás kerül kialakításra. 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 telek területén** 8 blokkból álló, 15.290,66 m² 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 utcacsatlakozás. Az utcacsatlakozáshoz közel távlatban egy sofőrpihenő és vizesblokk is kialakításra kerül. A tervezett technológiai létesítmény okán a terület burkolt felületeinek aránya igen magas lesz, azonban a telek zöldfelületi aránya ezen a telken is 20% felett marad.

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 055/4-5 hrsz.-ú telkek nyugati - délnyugati határán, az építési helyen kívül kerül kialakításra a csapadékvíz szikkasztó árok.

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 ²	19.644 m ²	28.713 m ²
beépítés mértéke	956 m ²	1498 m ²	0 m ²
burkolt felületek nagysága	4043,72 m ²	13.581 m ²	22.177 m ²
beépítettség mértéke	3,72 %	7,53 %	0,00 %
zöldfelület mértéke	80,54 %	23,24 %	22,76 %

2.5. A TELEPHELY TERVEZETT MŰKÖDÉSE

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, mészkölszt, 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.

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 zagysító 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/ m³ légköbméter
- CO₂ 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

[illegible]

17

2.6. A TERÜLETET ÉRINTŐ TERVEZETT TELEKALAKÍTÁSOK RÉSZLETESEN

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

- a 055/3 hrsz.-ú telek területe: 347.561 m²-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 m², 4268 m² és 887 m².
- a 055/4 hrsz.-ú telek területe: 28.713 m²-ben kerül meghatározásra, művelési ága továbbra is szántó, melynek minőségi osztálya 3 és 5.
- a 055/5 hrsz.-ú telek területe: 19.644 m²-ben kerül meghatározásra, művelési ága továbbra is szántó, melynek minőségi osztálya 3 és 5.
- a 055/6 hrsz.-ú telek területe: 25.698 m²-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 m².

Az alábbiakban a változási vázrajz tervezetének részletei kerülnek bemutatásra:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után								Megjegyzés
HRSZ	Alrészlet		mín.o.	Terület ha.m2	AK	HRSZ	Alrészlet		mín.o.	Terület ha.m2	AK	Szolgáltatások és egyéb jogok		
	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				34.7561	708.50	Vezetékgig 5704 m2- re Jogszult: E.ON Cím: 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11- 13. III/2. 40029/2011.12.01		
	-	szántó	3	20.6092	500.81			szántó	3	15.0040	364.60	Vezetékgig 4268 m2- re Jogszult: E.ON Cím: 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11- 13. III/3. 32652/2012.03.21		
	-	szántó	4	12.8088	256.18			szántó	4	12.2308	244.62	Vezetékgig 887 m2- re Jogszult: 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			
							-	szántó	5	0.6307	8.33			
						055/5				1.9644	43.72			
							-	szántó	3	1.6029	38.95			
							-	szántó	5	0.3615	4.77			
						055/6				2.5698	57.41	Vezetékgig 1886 m2- re Jogszult: E.ON Cím: 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11- 13. III/3. 32652/2012.03.21		
							-	szántó	3	1.7617	42.81			
							-	szántó	4	0.5780	11.56			
							-	szántó	5	0.2301	3.04			
Összesen:				42.1616	872.41					42.1616	872.41			

19

A változás akaratunknak megfelelően történt:

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

Megelőzi a

iktatószámú vázrajz átvezetése.

Készítette: Komárom, 2023. 12.05.

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

Komárom, 2023.hónap

Készítő és minőséget

P.H. Záradékoló:

tanusító

ing.rend.min. sz.:

Tarró József

földmérő ig.szám: 7405

ing.rend.min. sz.: 2468/2021

Földmérő és
Szolgáltató Kft.
2942 Nagymánd,



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

forrás: Solum Kft. – telekalakítási vázrajz – 2024. 03.

2.6.2. A 055/1 HRSZ.-Ú TELKET ÉRINTŐ, NEM A BERUHÁZÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TELEKALAKÍTÁS

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 m² terület került a 055/1 hrsz.-ú telek területéből a 062/14 hrsz.-ú telek területéhez, illetve 18.147 m² 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 m²-re csökken, művelési ága továbbra is szántó marad, melynek minőségi osztálya 3, 4 és 5.
- a 062/17 hrsz.-ú telek területe 13.918 m²-re csökken, művelési ága továbbra is szántó marad, melynek minőségi osztálya 5.
- a 062/14 hrsz.-ú telek területe pedig 235.091 m²-re nő, művelési ága „kivett gazdasági épület, udvar”-ról „kivett major”-ra módosul.

Változás előtt						Változás után							megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Min. o.	Terület	AK	Hrsz	Alrészlet		Min. o.	Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
				1						2			
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 m2-re jogosult: E.ON 40028/2011 -vezetékjog 6154 m2-re jogosult: E.ON 32652/2012 -vezetékjog 887 m2-re jogosult: E.ON 34761/2012	
062/14	-	kivett, gazdasági épület, udvar	-	18 7943	-	062/14	-	kivett major	-	23 5094	-	-vezetékjog 5450m2-re jogosult: E.ON 40028/2011	
062/17	-	szántó	5	3 2065	42.33	062/17	-	szántó	5	1 3918	18.37	-vezetékjog 1398 m2-re jogosult: E.ON 40028/2011	
Összesen:				67 0625	982.00					67 0625	890.77		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

SOLUM
Gazdasági, Ipari és Kereskedelmi
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Komárom

Készítette: Komárom, 2021.04.26.

Zsugya Lóránt

Készítő és minőséget tanúsító földmérő
földmérő ig. száma: 7906
Ing.rend.min.sz.:2048/2007

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta
jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének
megfelelően kerültek feltüntetésre.

Záradékoló:

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

P.H.

Komárom, 2021. 05. hó 10. nap

Komárom, 2021. 05. hó 10. nap

Záradékoló:

Ing.rend.min.sz.: 2048/2007

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 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 dokumentum – vizsgálati szinten és a javaslatok tekintetében is - figyelembe veszi a tervezett telekhatár-rendezést.

2.7. 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 m² 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 ²	Ak.fillér
Kisigmánd	055/1		szántó	3	2,2406	54.45
Kisigmánd	055/1		szántó	5	0,6307	8.33
összesen:					2,8713	62.78

- összesen 1 ha 9644 m² 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 ²	Ak.fillér
Kisigmánd	055/1		szántó	3	1,6029	38.95
Kisigmánd	055/1		szántó	5	0,3615	4.77
összesen:					1,9644	43.72

- összesen 2 ha 5698 m² 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 ²	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
összesen:					2,5698	57.41

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.

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 szélerőmű park épült Kisigmánd és a környező települések területén. A park központi telephelye a 023/2 és a 024/10 hrsz.-ú telken 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 a telepről

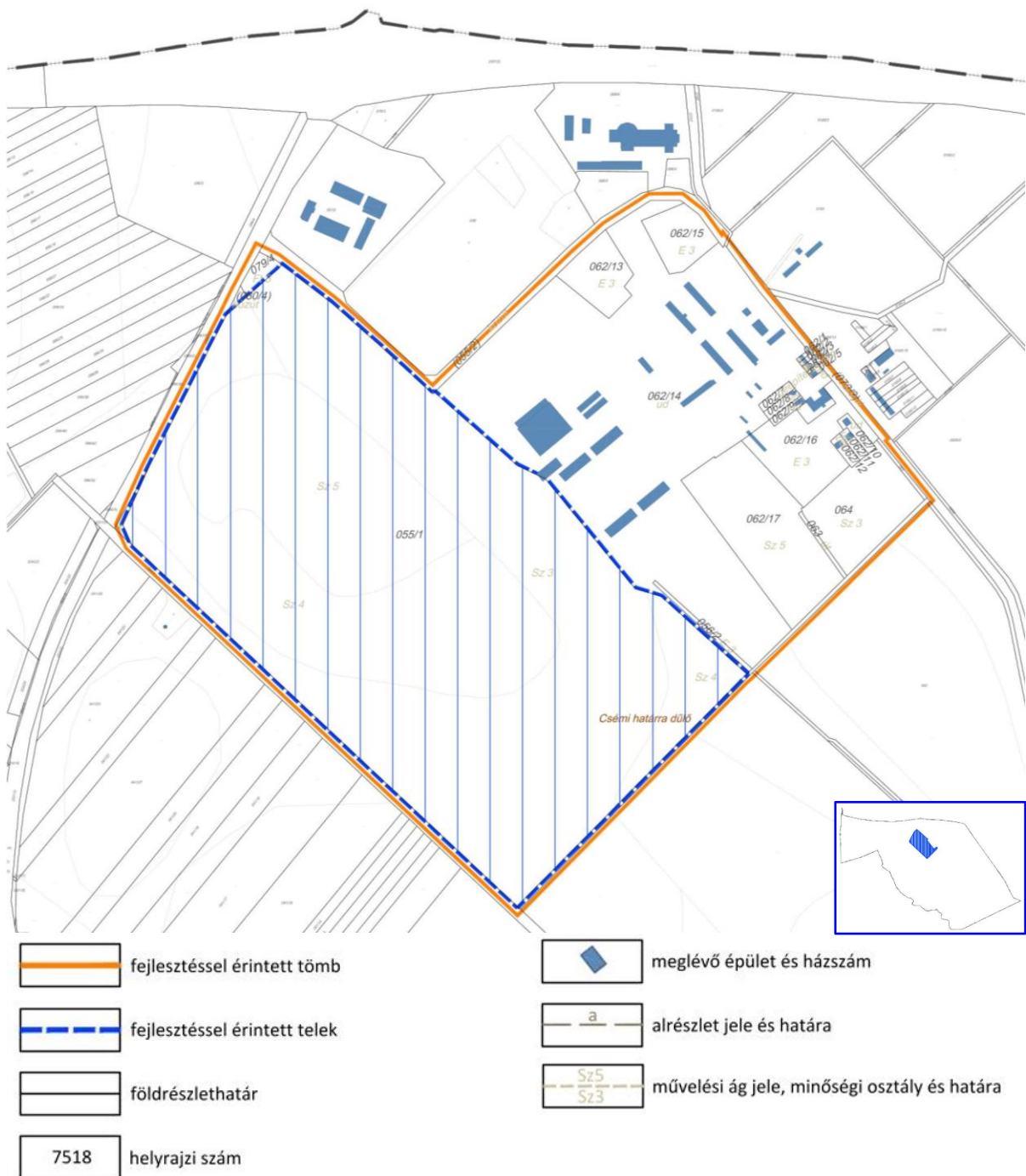


*és az egyik pihenő boksza
(<https://solum.hu/>)*

A szomszédos állattenyésztő telep (Csémi tehenészet több mint 10 hektáron) többszöri átépítés során érte el jelenlegi struktúráját. Az állomány elhelyezése nyitott pihenőboxos istállókban 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 m²-es, magántulajdonú fásított terület ékelődik.



a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek és a befogadó telektömb a tervezési alaptérképen

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

hrszt.	tulajdon	telekméret	művelési ág	bejegyző határozatok
044/1	magántulajdon	17.178 m ² (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 Szélerőmű Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.) 2011.12.01.: 225 m ² területre, Dunamenti 20 kV- os légvezetékes közcélú hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2012.03.21.: 210 m ² területre, Komárom I. elnevezésű légvezetékes közcélú hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2012.05.24.: 193 m ² 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 ² (0,5111 ha)	kivett saját használatú út	2004.06.01.: vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2012.05.24.: 351 m ² 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 ² (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 ² területre, Dunamenti 20 kV-os légvezetékes közcélú hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2012.03.21.: 6154 m ² területre, Komárom I. elnevezésű légvezetékes közcélú hálózatra vezetékjog (E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt.) 2012.05.24.: 887 m ² 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 ² - ről 45 ha 0617 m ² -re változott.
055/2	Magyar Állam (vagyonkezelő: Magyar Közút Nonprofit Zrt.)	16.832 m ² (1,6832 ha)	kivett országos közút	2012.03.21.: 196 m ² 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 ² (18,7943 ha)	kivett gazdasági épület, udvar	2011.12.01.: 1584 m ² 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 ² - ről 18 ha 7943 m ² -re változott. 2020.08.17.: jelzálogjog (Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.)
079/4	magántulajdon	2503 m ² (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 ² (0,0360 ha)	kivett országos közút	

o8o/5	Magyar Állam (vagyonkezelő: Magyar Közút Nonprofit Zrt.)	504 m ² (0,0504 ha)	kivett országos közút	
o8o/12	Magyar Állam (vagyonkezelő: Magyar Közút Nonprofit Zrt.)	15.205 m ² (1,5205 ha)	kivett országos közút	2017.05.23.: földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog

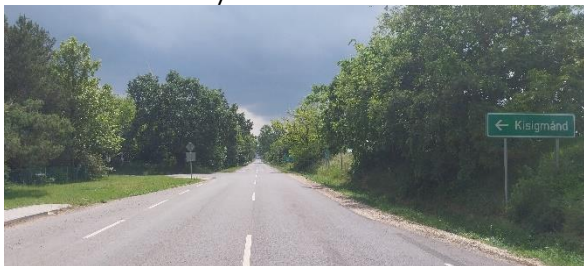
3.3. KÖZLEKEDÉS

3.3.1. HELYZETÉRTÉKELÉS (VIZSGÁLAT)

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 (110 km/ó sebességre tervezett) gyorsforgalmi út 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.

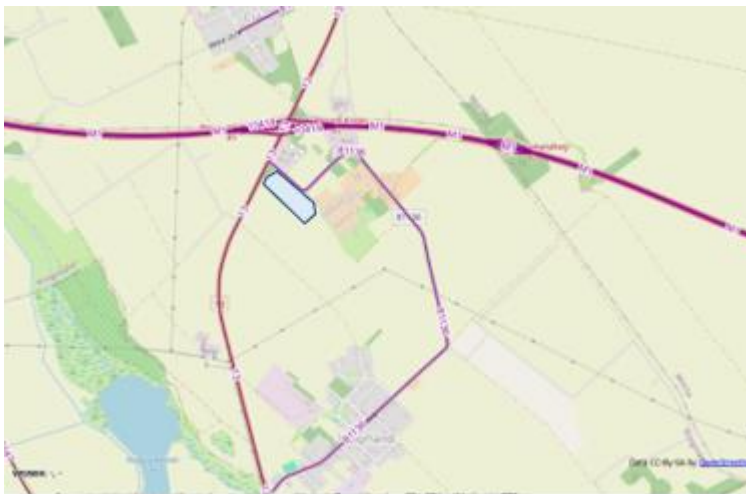


a fejlesztéssel érintett terület a 055/2 hrsz.-ú útról a 81136 j. bekötőút irányába

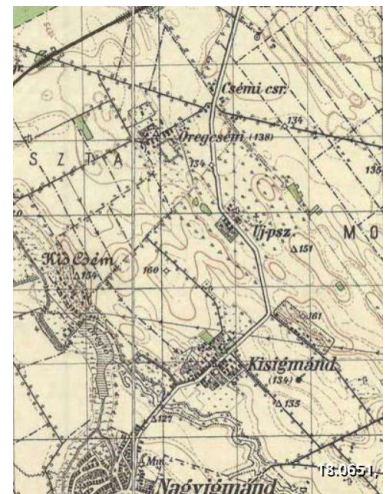


a fejlesztéssel érintett terület a 81136 j. bekötő útról a 13. sz. főút irányába

A 81136 j. út egyrészen 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.



közüthálózat (KIRA) megjelenítve rajta a fejlesztéssel érintett területet



közüthálózat, 1941 (katonai felmérés)



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



a 81136 j. bekötőút a sarvasmarha telephelyre 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 fogadó 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 gyorsforgalmi út 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 áttérrelődik 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 gyorsítószávjának vége. Ez a szakasz is jól kiépített, a mérnökséghez balra forduló nincs, ahogy közvilágítás sem. Ez az autóbussz 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:

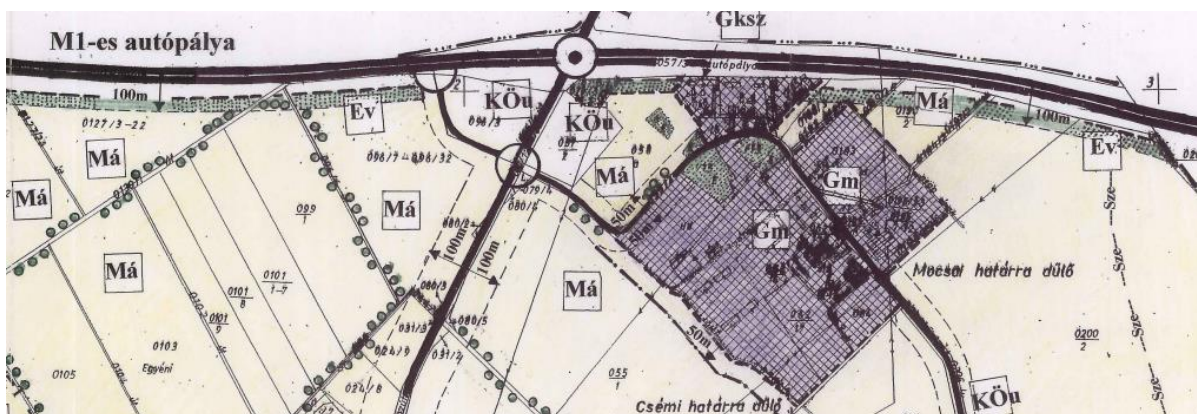
- Az „Újpusztai” hajdani majorság, majd TSZ telep több kisebb egységre bomlott. Legjelentősebb a szarvasmarha telep, mely egy déli és északi csatlakozással is bír (belső feltárási útvonalának két oldalán). A telep déli csatlakozásához vezető út a 81136 j. főútra merőleges szakaszának „folytatása” a telephely határán.
- Újpusztai 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.

ATERVEZETT 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

32

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Az autóbusz 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 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



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.

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

33

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

3.4.1. HELYZETÉRTÉKELÉS (VIZSGÁLAT)

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

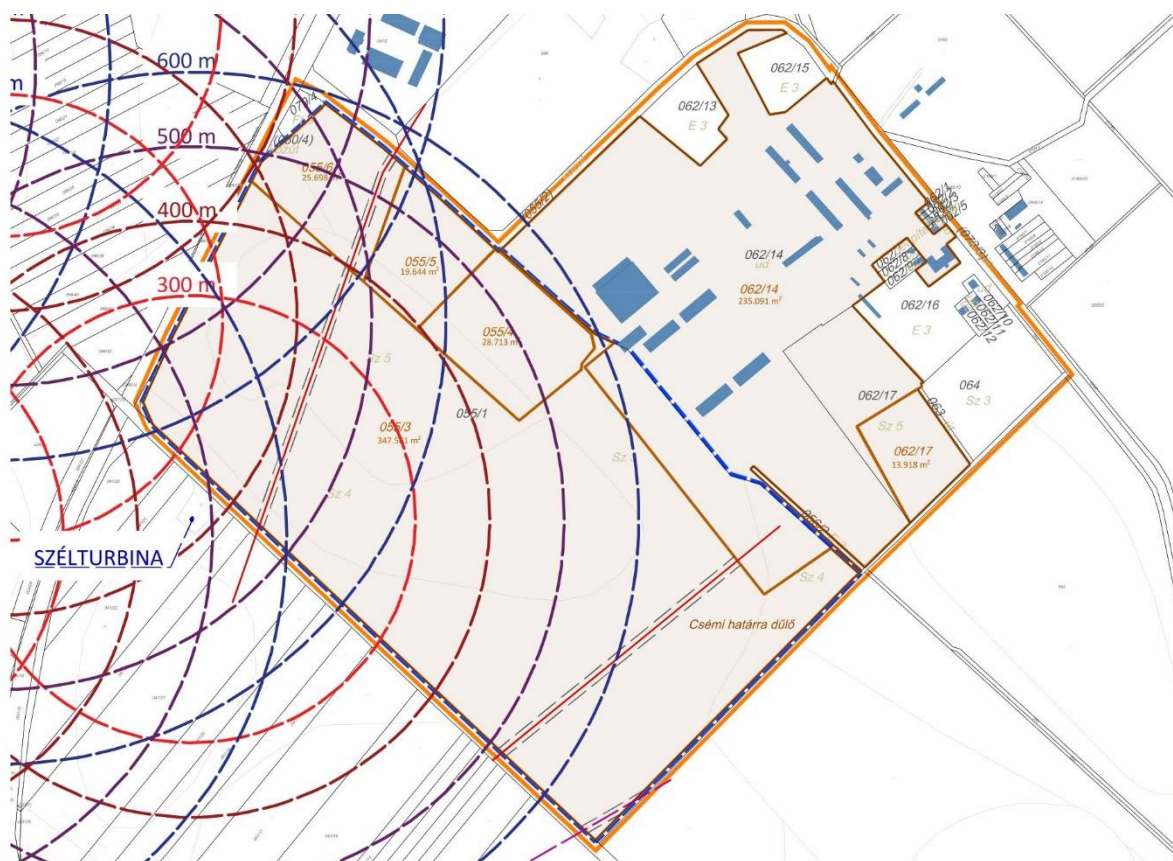
Kisigmánd és a környező települések területén térségi jelentőségű **szél erőmű park** épült, melynek központi telephelye a 023/2 és a 024/10 hrsz.-ú telteken került kialakításra. A telep területéről kiindulva több elektromos légvezeték szeli át a település külterületét, melyek közül három is keresztezi 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 telteken 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) szél erőművek 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 vezetékeket, valamint a szélturbinát és az attól 300-600 méter távolságra található területeket ábrázolja.



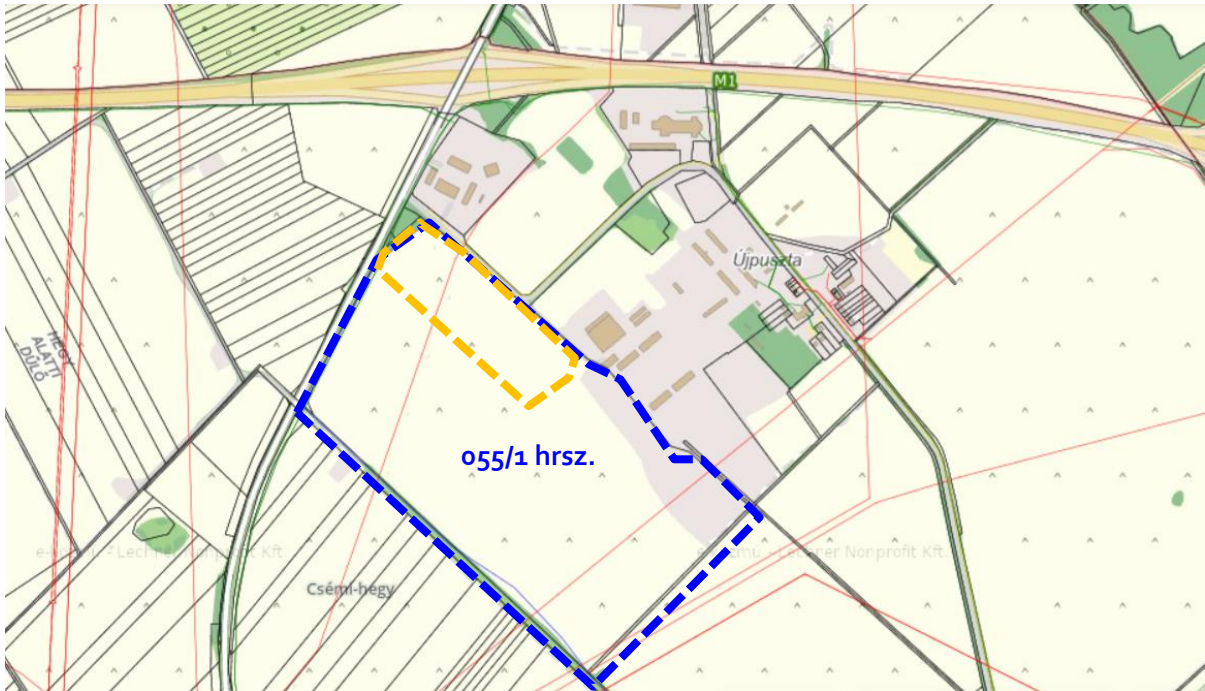
a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telket érintő - a 2.6. fejezetben bemutatott változási vázrajz szerinti - közmű létesítmények biztonsági övezetei és a szélturbinától való távolságok megjelenítése

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

A területen átvezet több 22 kV-os közép feszültségű 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 vezetékeken 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)

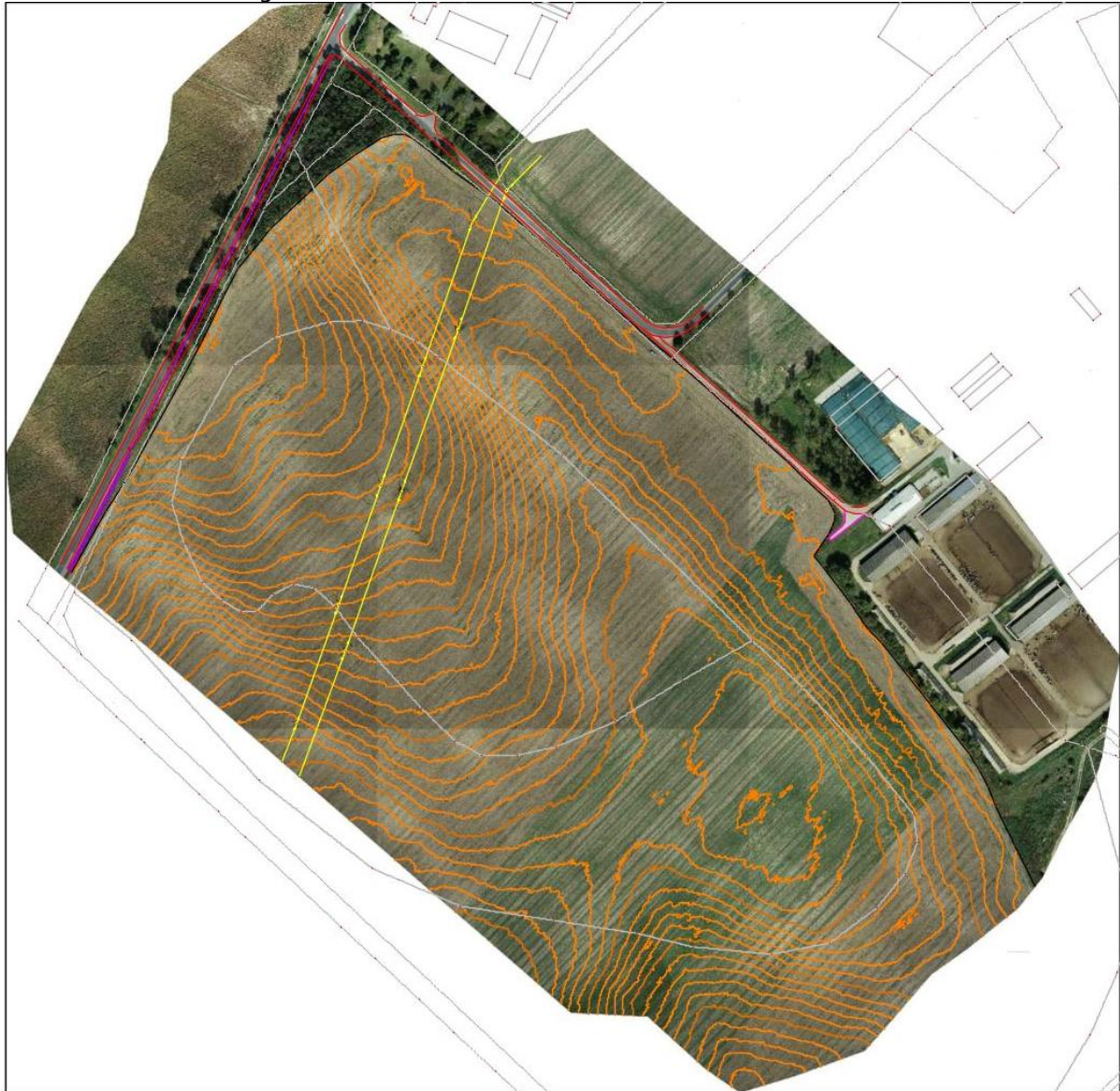
35



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

A fejlesztéssel érintett területet két középfeszültségű elektromos légkábel 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.)

36

3.5.ÖRÖKSÉGVÉDELEM ÉS RÉGÉSZET

3.5.1. 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.

A fentiek alapján a fejlesztéssel összefüggésben a településrendezés során az Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítése szakmai szempontok alapján nem szükséges.

3.5.2. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEL VÉDELME

A rendezés alá vont telkeken műemlék vagy építészeti örökség nem található, azok műemléki környezet részét nem képezik. A rendezési területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

A módosítás örökségvédelmi érdekeket nem sért, a rendezéssel érintett terület vonatkozásában Örökségvédelmi Hatástanulmány készítése nem szükséges.

3.6. KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervmódosítás kapcsán a környezet védelméért felelős szervek véleményének figyelembevételével kerül eldöntésre, hogy a várható környezeti hatások alapján szükséges-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KV rendelet) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása, környezeti értékelés készítése. Ezen előzetes megkeresés véleményezési eljárás partnerségi egyeztetésével párhuzamosan történik.

37

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.

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 2.7. fejezetet).

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

- Az aszfaltkeverőtelep az aszfaltozás szezonitásától adódóan cca. április közepétől november közepéig üzemel.
- Keverési időben várható nehézgépjárműforgalmi terhelés átlagosan 50-50 nyerges gépjármű (be- és kiszállítás). A megnövekedett tehérgépjárműforgalomból 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 anyagszáritó- 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 zagyosító 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,
- CO₂ 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 autópálya 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 biztosítja 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. 4.2. 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.

A fejlesztés során a környezetre negatív hatást gyakorló nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított beruházás megvalósítása tervezett.

A tervezet kidolgozói és az Önkormányzat előzetesen környezeti értékelés készítését, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartják szükségesnek, tekintettel arra, hogy

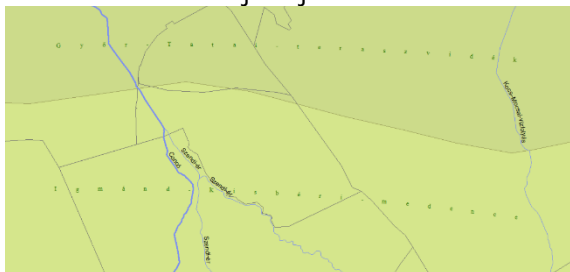
- a fejlesztéssel érintett terület végleges más célú hasznosítására az engedély rendelkezésre áll,
- új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik,
- a rendezés során a legkisebb területi felhasználás történik, a beépítés lehetőségének jelentős korlátozásával,
- a tervezett tevékenység hatósági engedélyezése során környezeti hatásvizsgált készül.

3.7. TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI-RENDSZER

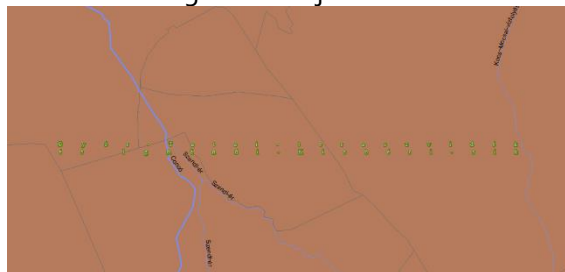
Kisigmánd település közigazgatási területe 13,13 km².

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/

39

Növényföldrajzilag a Pannonicum flóratartományban, az Eupannonicum flóraidékban, 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.²

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.

3.7.1. 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 km²-es vízgyűjtőt feltáró fő vízfolyás teljes hossza 49,0 km.



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.

40

3.7.2. ORSZÁGOS ADATTÁRI ERDŐTERÜLETI ÉRINTETTSÉG

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 találhatók, egy pedig a belterület északi részén.

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



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

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



- Védettség**
- Nem védett
 - Fokozottan védett
 - Védett
- Földrészek**
- Tervezett részletjel**
- Erdőrészlet felirat
- Tervezett részletek**
- Erdőrészlet
- Tervezési körzetek**
- Körzet
 - Körzet
- Kormányhivatalok**
- Erdőtervezési körzetek**
- Körzet
- Erdészeti helységek**
- Helység
- Erdőtagok**
- Erdőtag
- Szabad rendelkezésű erdők**
- Szabad rendelkezésű erdő
- Erdőrészletek**

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

3.7.3. 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 kerül sor, ugyanis a tervezett beruházás kapcsán, az érintett terület beépítettsége 10% alatt marad. Ezt figyelembe véve a BIA érték egyenleg fenntartásának követelményét nem szükséges igazolni.

3.7.4. MAJORSÁGI TÁJ ÖVEZETE ÉRINTETTSÉGE



Majorsági táj övezete (KEMTrT. 11. §)

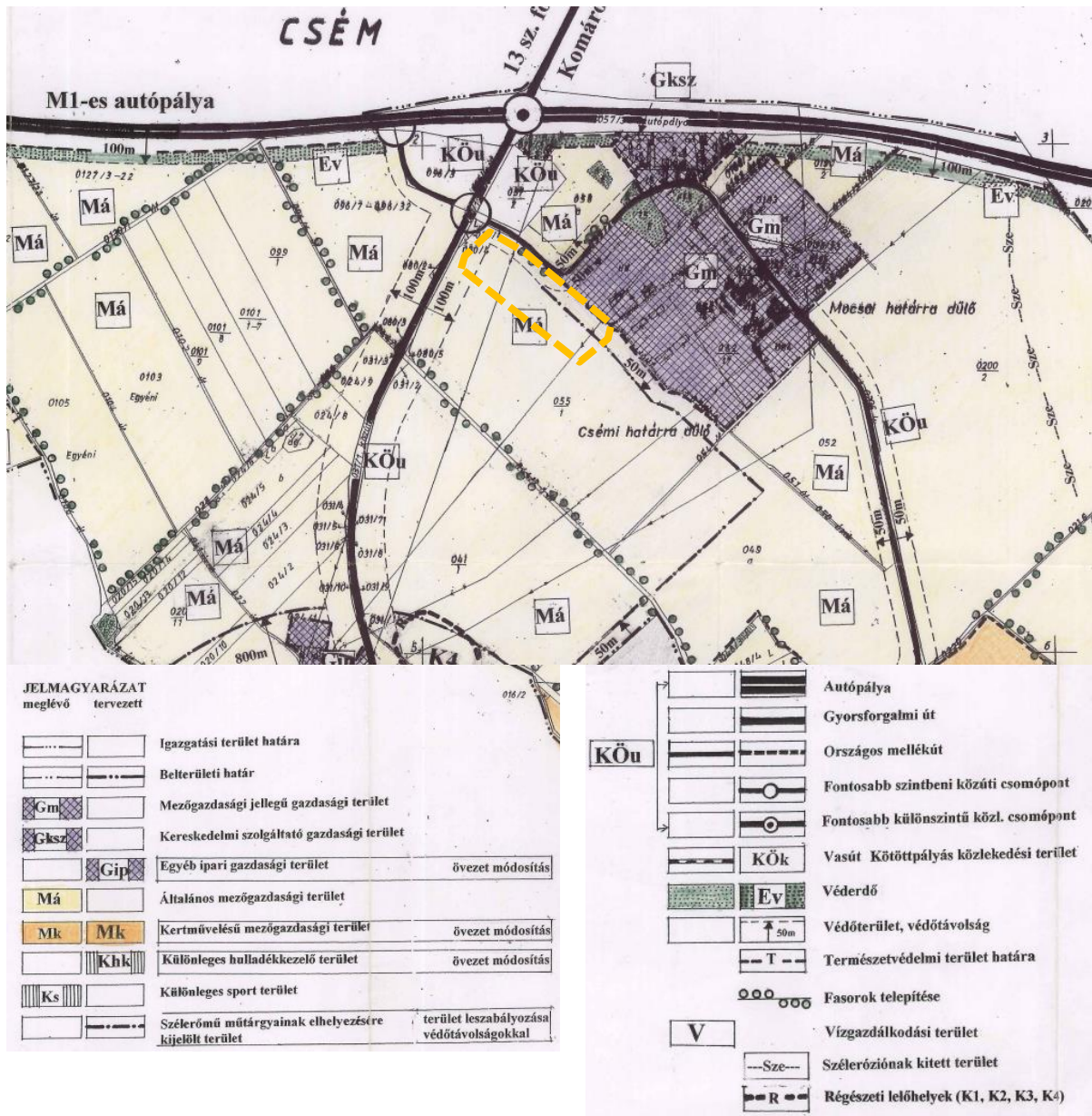
Kisigmánd település majorsági táj övezete egyedileg meghatározott sajátos vármegyei övezettel érintett, mely övezetbe a fejlesztési terület is beletartozik.

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.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI ÉS MÓDOSÍTÁSUK JAVASLATA

4.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

4.1.1. KISIGMÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)



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

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.

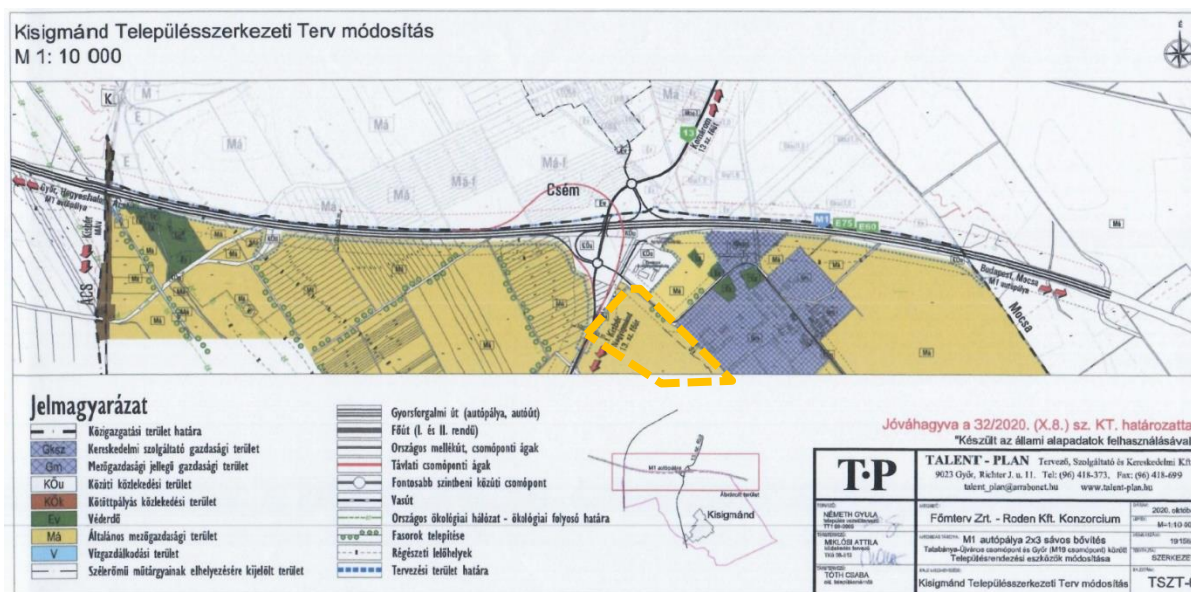
A TSZT-6 rajzszámú tervlap az M1-es autópálya és a 13. sz. főút csomópontjának közlekedési hálózatát pontosítja és annak közúti közlekedési területén belül további távlati csomóponti ágakat jelöl.

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.



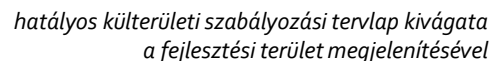
32/2020. (X. 8.) sz. Kt. határozattal elfogadott. szerkezeti tervlap kivágata
a fejlesztéssel érintett terület megjelenítésével

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

4.1.2. KISIGMÁND KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)

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

45



A 13. sz. főút és a fejlesztési terület között található egy kisebb háromszög alakú terület, melynek (o8o/4) hrsz.-ú telke kivett közút és a 13. sz. főút területéhez tartozva szintén KÖu jelű közúti

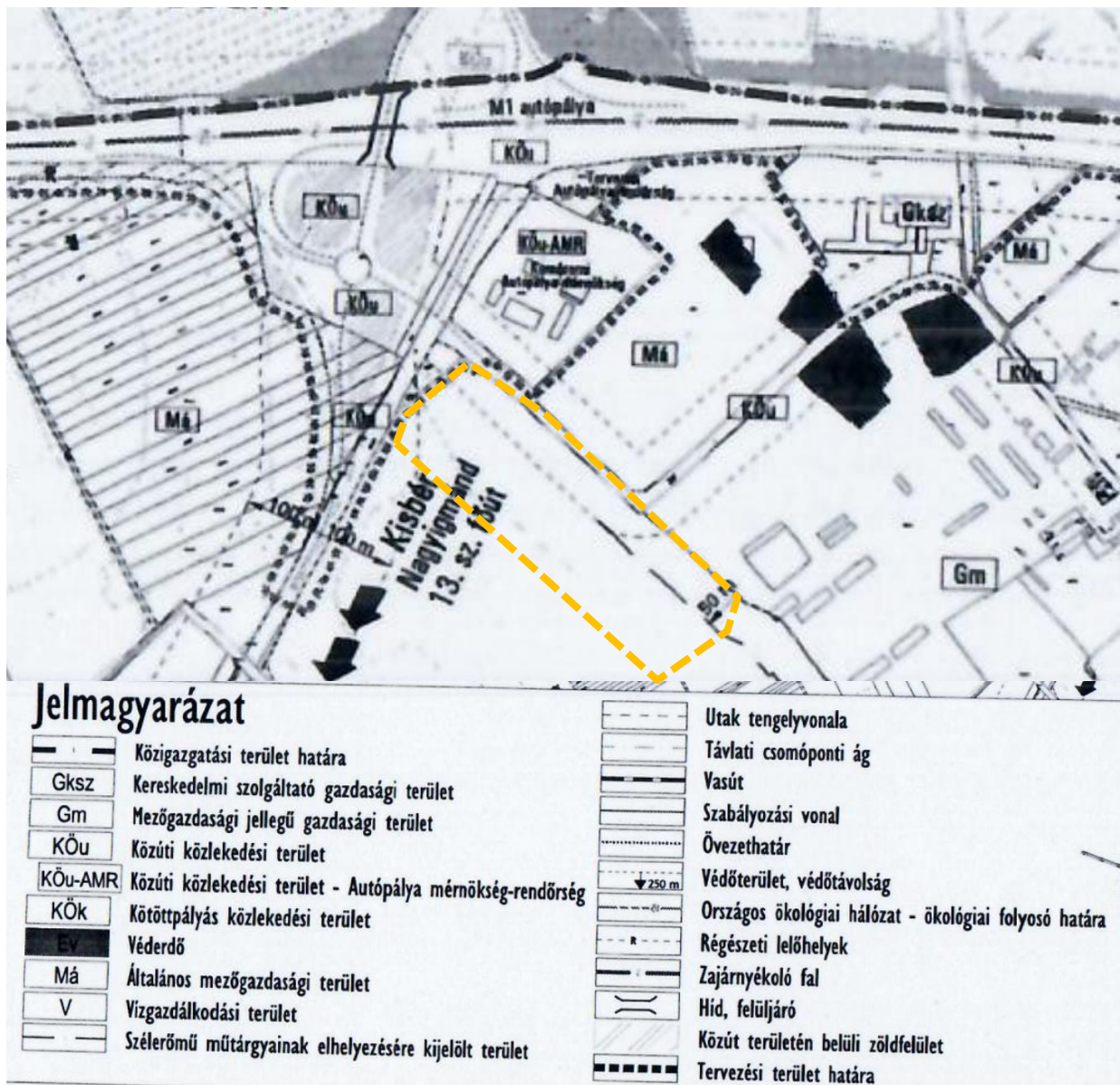
közlekedési terület övezetben van. A háromszög alakú terület másik telke, a 079/4 hrsz.-ú fásított terület művelési ágú telek Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben van.

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.



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

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 építménymagassága 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 m²-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 végezhetők.
- 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.

48

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)

(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 közcsontrával történő elvezetését (a szennyvíz közcsontra hálózat kiépítéséig átmenetileg közműpótlóként a szigorúan ellenőrzött zárt szennyvízgyűjtő medence használata is elfogadható), a felszíni vízrendezés megoldását);

b)

(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 közcsontrára 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 partélétől 10 m szélességű sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.

(11)

(12) A csapadékvíz elvezetésére.

a) A már beépített területeken a meglevő 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 gyephézagos burkolattal parkoló létesítése tilos.

(16) Új közművezetékét létesíteni vagy közmű rekonstrukció során (hálózatépítéssel járó karbantartás esetén is) közművezetékét 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. Ezeken 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."

49

4.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

4.2.1. TERVEZETT TELEKALKAKÍTÁS

A tervezett telekalakítás kapcsán telekalakítási engedélyezési közigazgatási hatósági eljárás lefolytatása szükséges, melynek pozitív eredményessége érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet előírásait a telekalakítási eljárások vonatkozásában figyelembe kell venni:

„23/E. § (1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, valamint erdő művelési ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők legyenek.

(2) Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közötti csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.

(3) Meglévő telek esetében a telekegyesítés, valamint a telekhatár-rendeztés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendeztés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

(4) A telekalakítás – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha a telekalakítási engedély iránti kérelemben szereplő új telekméretek – a telekalakítás előtti állapothoz képest – a helyi építési szabályzat szerinti jogszabályi állapotnak való jobb megfelelést segítik elő.

(5) Ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt vagy annak a telekalakítással egy telekre eső részét elbontják, áthelyezik, vagy ha az épületet, melléképítményt a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a közmű-becsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakítják át. Amennyiben a telekalakítási engedély iránti kérelem benyújtásakor az elbontás, áthelyezés vagy külön-külön építménnyé alakítás követelménye nem teljesül, az engedély iránti kérelmet el kell utasítani.

(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.

(...)

23/H. § (1) A telekalakítási eljárásban a kérelem részeként nyilatkozni kell a telekalakítással érintett földrészleten történő tervezett épületelhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről. Ha folyamatban van vagy tervezett az építési tevékenység, a kérelemhez mellékelni kell – ha rendelkezésre áll – a végleges építési engedélyhez tartozó, záradékolt építésügyi-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot.

(...)"

A hatályos HÉSZ a telekalakítás kapcsán az alábbi előírásokat tartalmazza:

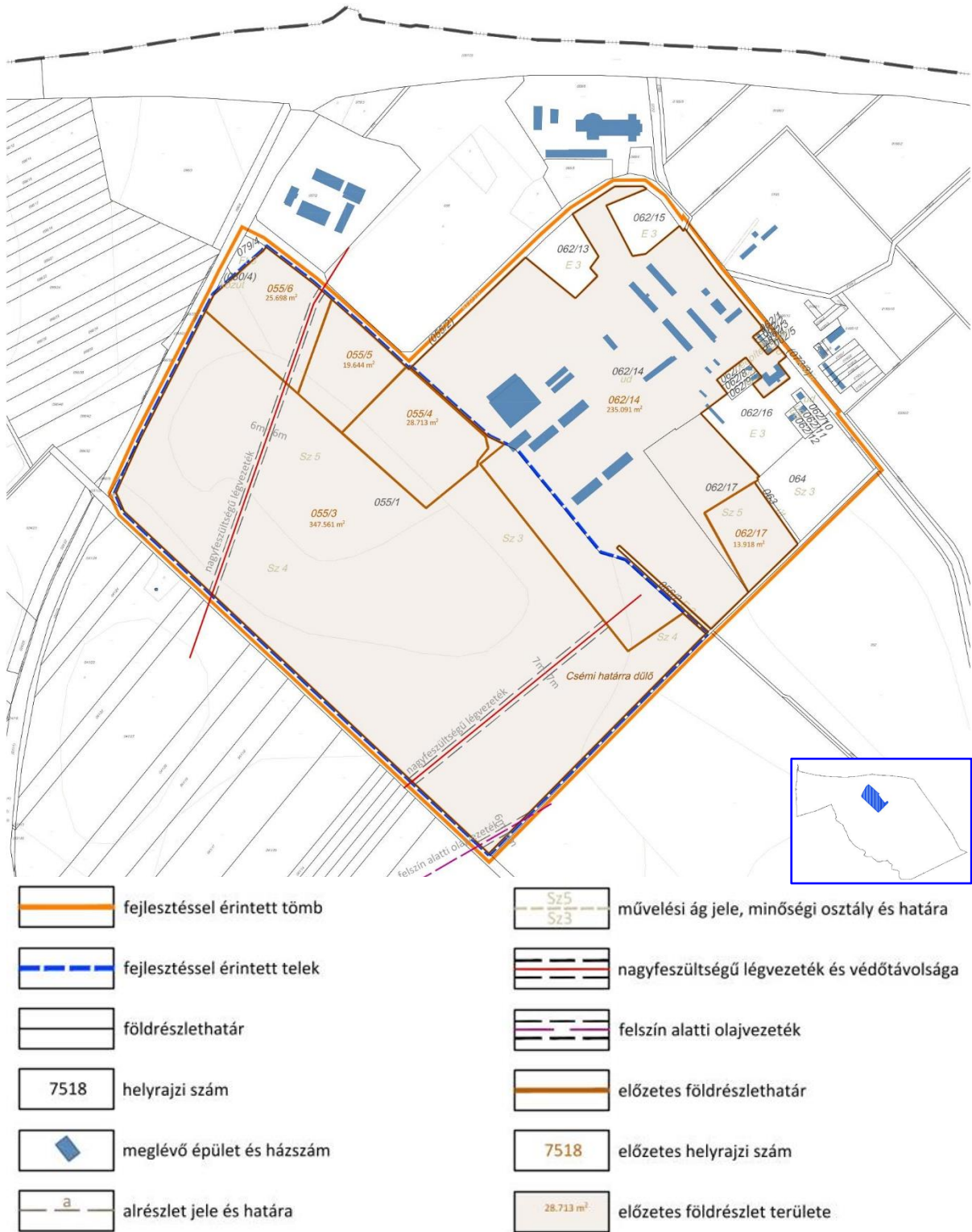
„20. § Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai

(l) Az egyes övezetekre vonatkozó előírásoktól eltérő telekalakítást engedélyezni nem szabad.”

Az alábbi adatok a 2.6. fejezetben bemutatott 055/1 hrsz.-ú földrészlet határrendezéséről szóló változtatási vázrajz tervezet és a 062/14 és 062/17 hrsz.-ú földrészletek határrendezéséről szóló változtatási vázrajz alapján kerültek feltüntetésre:

MEGLÉVŐ HRSZ.	MEGLÉVŐ TERÜLET	TERVEZETT HRSZ.	TERVEZETT TELEKTERÜLET
055/1	450.617 m ²	055/6	25.698 m ²
		055/5	19.644 m ²
		055/4	28.713 m ²
		055/3	347.561 m ²
062/14	187.943 m ²	062/14	235.091 m ²
062/17	32.065 m ²	062/17	13.918 m ²

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



a fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz. -ú telek és a befogadó telektömb a tervezési alaptérképen
a 2.7. fejezetben bemutatott változási vázrajzok szerint

4.2.2. A TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS ÖVEZETI RENDSZER JAVASLATA

A fejezet a TSZT és HÉSZ módosítást tartalmazza, a hatályos tervi elemekkel összeszerkesztve a könnyebb áttekinthetőség érdekében. A kodifikált jogszabálymódosító javaslatot a záró véleményezési dokumentáció tartalmazza.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI KONCEPCIÓ

A fejlesztési területen tervezett funkciók (iroda, labor épület, műhely épület, technológiai építmények, üzemi üzemanyagtöltő állomás, depónia és a telephelyet kiszolgáló további építmények) aszfaltkeverő telep megvalósítását szolgálják. A tervezett gazdasági telephely által érintett 055/1 hrsz.-ú telek felhasználásra kerülő területe művelés alatt álló szántó terület, melyre érvényes végleges más célú hasznosítás engedély áll rendelkezésre (lásd a 2.7. fejezetet).

A fejlesztési területen létesítendő aszfaltkeverő telephely területén a tervezett beépítettség 10% alatt marad, azonban a tervezett tevékenységből adódóan a burkolt felületek aránya igen magas lesz.

A 055/1 hrsz.-ú telek közel 7 hektáros részterülete a hatályos településrendezési eszközökben Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásban és M-3 jelű üzemi méretű gazdálkodás övezetben van meghatározva.

A fejlesztési terület 055/1 hrsz.-ú telek részterületén tervezett aszfaltkeverő telephely tevékenységek megvalósíthatósága érdekében egy újonnan bevezetésre kerülő Kb-é jelű különleges beépítésre nem szánt építőipari terület települési területfelhasználási egység és ezzel összhangban egy újonnan képzett Kb-é jelű különleges beépítésre nem szánt építőipari terület övezet meghatározásra javasolt.

52

A hatályos szabályozási terv szabályozási vonalat jelöl a közlekedési területek meglévő és tervezett határán egyaránt. Ezt az ábrázolási módot a szabályozási tervlap tervezte is alkalmazza.

A Kb-é jelű övezeten belül pedig egy újonnan bevezetésre kerülő „közlekedési célra fenntartott terület” jelkulcsi elem meghatározása javasolt, mely biztosítja a fejlesztési terület feltárására használt közlekedési terület 14 méterre történő kiszélesítésének helybiztosítását, továbbá így a szabályozóval érintett terület rész közlekedési célú telekként, azaz magánútként vagy önkormányzati tulajdonú útként is kialakíthatóvá válik. Az újonnan bevezetésre kerülő szabályozó egyedi előírásaival a HÉSZ kiegészítendő. Pontosítani szükséges továbbá a HÉSZ 20. § (5) bekezdését, mivel az előírás nincs összhangban a magasabb szintű jogszabályokkal, tekintettel arra, hogy általános előírásról van szó, amely nem csak a módosítással érintett területre hatályos, kivételes szabály meghatározása javasolt.

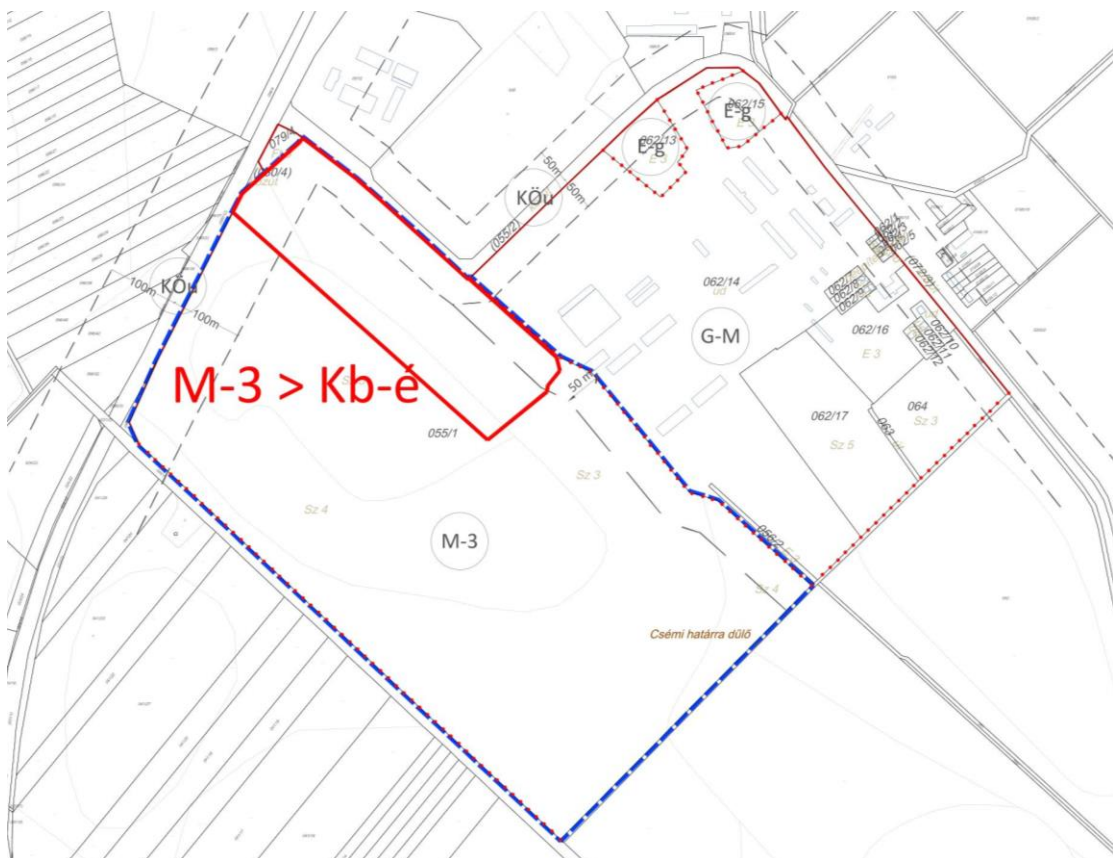
A tervezett telekalakítás kapcsán egy újonnan bevezetésre kerülő „javasolt telekhatár” jelkulcsi elem meghatározása javasolt, mely megjeleníti a 2.6. fejezetben bemutatott változási vázrajz tervezet szerinti telekalakításokat.

A tervezett funkció és a szomszédos területeken működő meglévő funkciók elválasztására egy újonnan bevezetésre kerülő „javasolt háromszintes növényállomány területe” jelkulcsi elem meghatározása javasolt minimum 5 méter szélességben, melynek megszakítására vagy szélességének csökkentésére a meglévő vagy a tervezett közlekedési és közműelemek, csapadékvíz szikkasztó árok, műtárgyak, épületnek nem minősülő építmények megvalósítása esetén van mód.



tervezett területfelhasználás módosítás bemutatása a digitalizált hatályos szerkezeti tervlap részletén

53



tervezett övezetmódosítás bemutatása az újra rajzolt hatályos szabályozási tervlap részletén

JAVASOLT BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Az újonnan meghatározásra javasolt **Kb-É jelű övezetben**

- az **előkert** méretét **5,0 méter**ben (azzal, hogy, amennyiben a telket a közlekedés céljára fenn-tartott terület szabályozó érinti, annyiban az előkert mérete ezen szabályozó határvonalától számítandó)
- **oldalkert** méretét **7,5 méter**ben;
- **hátsókert** méretét **7,5 méter**ben

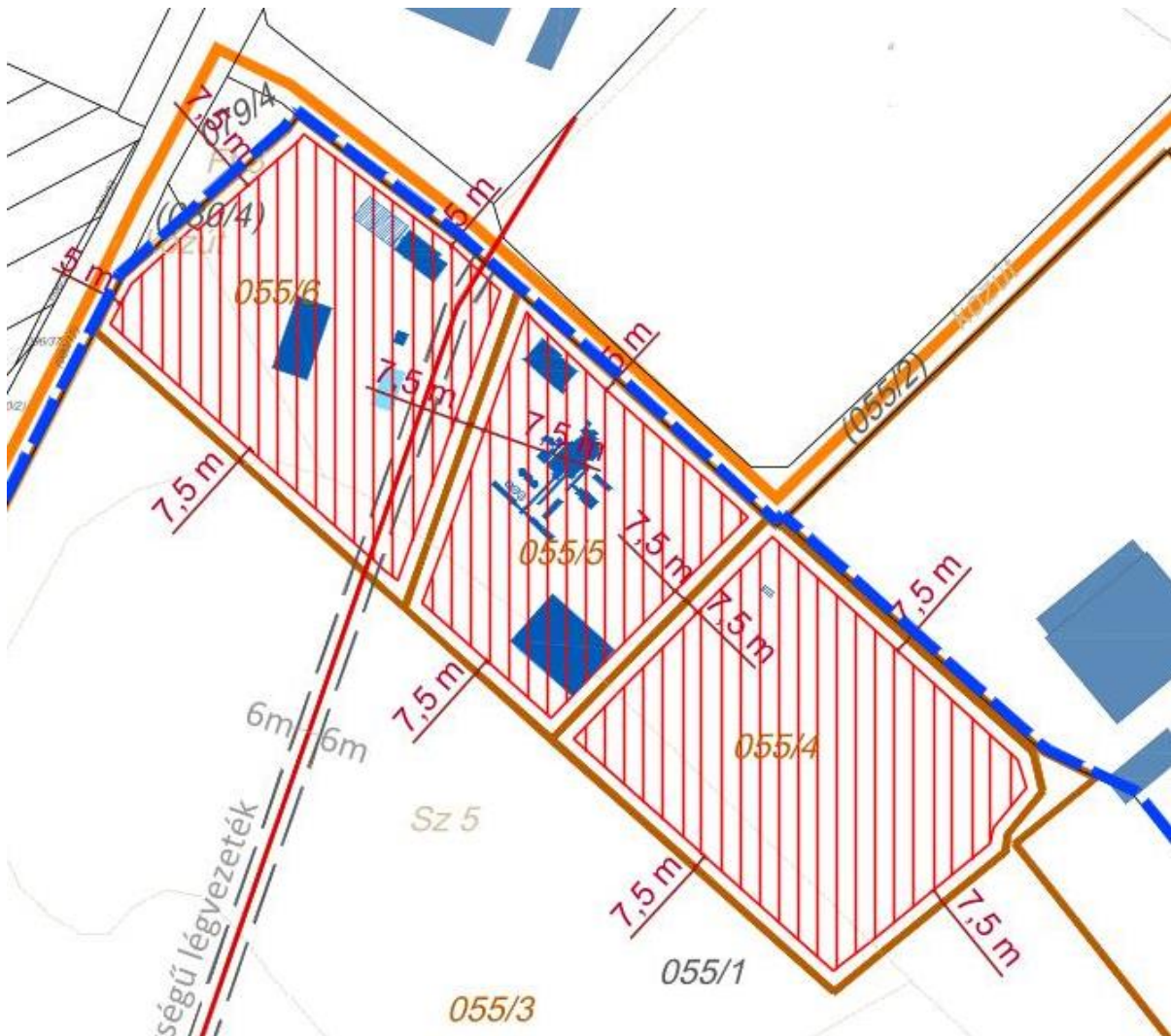
javasolt meghatározni.

A javasolt beépítési mód **szabadonálló, a közművesítettség mértéke hiányos.**

A gazdasági telephely területen a fejlesztés során több épület, építmény és depónia létesítése tervezett, melyek kapcsán az övezetre legfeljebb 10%-os beépítettség mérték meghatározása javasolt. Ennek megfelelően az érintett telkek területén a beépíthető területek nagysága:

- | | | |
|-------------------------|--|---|
| – tervezett 055/4 hrsz. | 28.713 m ² építési helyen belül | 2871 m ² beépíthető terület* |
| – tervezett 055/5 hrsz. | 19.644 m ² építési helyen belül | 1964 m ² beépíthető terület* |
| – tervezett 055/6 hrsz. | 25.698 m ² építési helyen belül | 2569 m ² beépíthető terület* |

* A tervezett telkek területének 10%-a.



a Kb-é övezetben a tervezett telteken a javasolt építési hely és tervezett építmények viszonya

Az újonnan bevezetésre kerülő Kb-é jelű övezetben **a megengedett legnagyobb épületmagasság (a hatályos HÉSZ szerinti alkalmazásban még építménymagasság) meghatározása 15,0 méterben**

A környező területeken működő funkciók védelme érdekében a Kb-é jelű övezet határán egy újonnan bevezetésre kerülő „javasolt háromszintes növényállomány területe” szabályozó kerül meghatározásra. A szabályozó a telephely északi oldalán, ahol kevesebb beépítés és burkolt felület, illetve magasabb arányú zöldfelület kialakítása tervezett, 20 méter szélességben javasolt a háromszintes növényállományt kialakítani a területen található meglévő beerdősült területhez csatlakozóan. A telephely a szomszédos területfelhasználással csatlakozó további határain 5 méter szélességben javasolt a háromszintes növényállomány kialakítása. Ezen növényssávot a lehető legkevesebb megszakítással javasolt kialakítani, mely megszakításokat a tervezett közlekedéshálózati elemek, illetve a meglévő és tervezett közműhálózati elemek, műtárgyak helybiztosítása indokolhatja, vagy szélességének csökkentését, amennyiben csapadékelvezető szikkasztó árok kerül kialakításra.



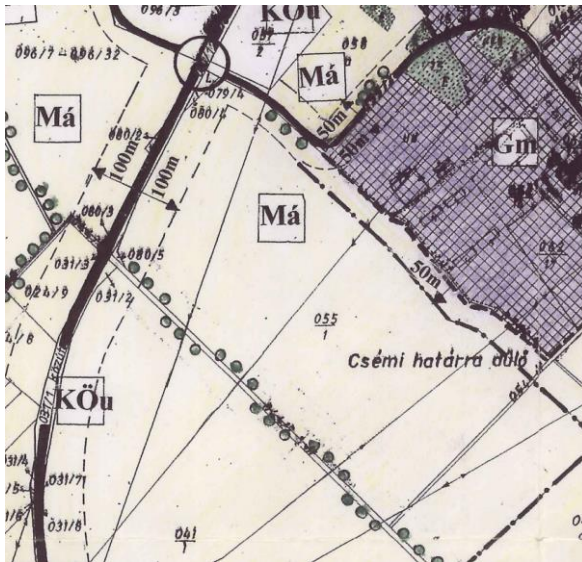
a Kb-é övezetben meghatározott „javasolt háromszintes növényállomány területe” szabályozó bemutatása

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a 055/1 hrsz.-ú telek részterülete a hatályos településrendezési eszközökben Kb-é jelű területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.

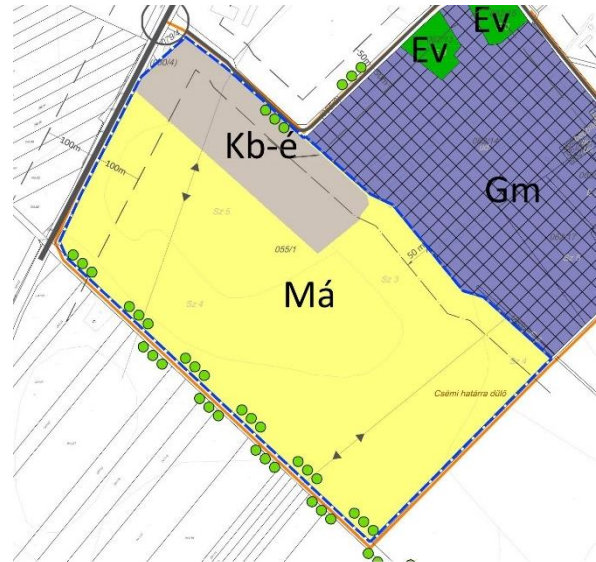
HRSZ.	HATÁLYOS TFH	TERÜLET	TERVEZETT TFH	TERÜLET
055/1	Má általános mezőgazdasági terület	450.617 m ² (45,06 ha)	Má általános mezőgazdasági terület	376.562 m ² (37,65 ha)
			Kb-é különleges beépítésre nem szánt építőipari terület	74.055 m ² (7,40 ha)

A Településszerkezeti terv módosítása:

- A Módosított Településszerkezeti terv (külterület) T-2m rajszámú tervlapja az alábbiak szerint módosul:
 - A 055/1 hrsz.-ú telek részterülete általános mezőgazdasági terület területfelhasználásból különleges beépítésre nem szánt építőipari terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. (7,4 ha Má > Kb-é)



hatályos szerkezeti tervlap részlete



tervezett szerkezeti tervlap részlete

56

- A 37/2006. (IX. 22.) Kt. határozat kiegészül jelen módosítás szöveges leírásával: a területfelhasználás módosítás kapcsán a hatályos településszerkezeti terv leírásának kiegészítése szükséges a változás bemutatásával, a területi mérleg változásával és a területrendezési tervvel való összhang igazolásával.

4.2.4. HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A fejlesztéssel érintett 055/1 hrsz.-ú telek részterülete a javasolt településszerkezeti terv módosításával összhangban Kb-é jelű különleges beépítésre nem szánt építőipari terület övezetben kerül meghatározásra. Az újonnan bevezetésre kerülő Kb-é jelű övezet előírásai és annak telekalakítási, beépítési paraméterei, valamint a „javasolt telekhatár”, a „közlekedés céljára fenntartott terület” és a „javasolt háromszintes növényállomány területe” szabályozók a fejlesztői szándékok és az érintett telek meglévő és tervezett rendeltetésének figyelembevételével kerülnek meghatározásra.

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása új Kb-é övezet bevezetésére és ezzel kapcsolatban, az új övezet területén a külterületi szabályozási terv módosításával az övezet és „javasolt telekhatár”, „közlekedés céljára fenntartott terület”, „javasolt háromszintes növényállomány területe” új szabályozók bevezetésére terjed ki.

HÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA

A HÉSZ előírásainak módosítási javaslata kék aláhúzással kerül bemutatásra:

„3. § Szabályozási elemek

(I) A szabályozási tervlapokon kötelező és javasolt szabályozási elemek szerepelnek.

Kötelező szabályozási elemek:

- kötelező szabályozási vonal,
- kötelező építési vonal,
- építési hely határa,
- területegység határa,
- építési övezetre vonatkozó beírások,
- belterületi határ (beépítésre szánt/nem szánt területek határa),
- védőtávolság határa,
- beültetési kötelezettségű területek határa,

9. közlekedés céljára fenntartott terület.

Javasolt szabályozási elemek:

- javasolt szabályozási vonal,
- javasolt építési vonal,
- telekhatárok,
- intézményekre, zöldterületekre vonatkozó beírások,
- közlekedési létesítmények helye és nagyságrendje (pl. parkoló),

6. javasolt telekhatár.

7. javasolt háromszintes növényállomány területe.

Az új szabályozók bevezetése során nem alkalmazható francia bekezdés, így sorszámossal megoldás javasolt, hiszen a HÉSZ bekezdéseket és pontokat sem tartalmaz.

(2) A külterületi szabályozási terv kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz. A kötelező szabályozási elemek az egyes területfelhasználási egységeket, ill. övezeteket határolják le, illetve az azokra vonatkozó építési előírásokat jelölik.

Az irányadó szabályozási elemek az egyes területfelhasználási egységeken, övezeteken belüli egyéb javaslatokra (pl. javasolt tájfaszítás) vonatkoznak.

a) A kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet.

b) Az irányadó szabályozási elemek pontosítása részletesebb tartalmú tervek (pl.: erdő és mezőgazdasági üzemtervek, rekultivációs tervek) alapján történhet.

c) A külterületi szabályozási terven kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni.

a szabályozási vonalakat,

- a területfelhasználási egységek határát,
- a területfelhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a területfelhasználási egység, ill. övezet jelét,
- a területfelhasználási egységekben, ill. övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
- a területfelhasználási egységekben, ill. övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterületbővítés határát.

d) A (c) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, ill. szüntethetők meg.

4. § A közigazgatási terület területfelhasználási egységeinek tagozódása

(1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt/beépítésre nem szánt területből áll

(2) A beépítésre szánt területek általában a település belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig általában a település külterületéhez tartoznak.

(3) A beépítésre szánt terület az alábbi területfelhasználási egységekre (építési övezetekre) tagozódik.

- a) falusias lakóterület,
- b) településközpont vegyes terület,
- c) gazdasági terület — kereskedelmi szolgáltató terület
- d) mezőgazdasági üzemi terület,
- e) különleges terület.

(4) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik.

- a) közlekedési és közműterület,
- b) zöldterület,
- c) erdőterület,
- d) mezőgazdasági rendeltetésű terület,
- e) vízgazdálkodási terület,

f) különleges beépítésre nem szánt építőipari terület.

(…)

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 építménymagassága legfeljebb 9,0 m lehet.

(11) A szabályozási terven jelölt „közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozóval érintett területen közlekedési célú telek kialakítható, magánútként vagy közterületként.

(…)

Folyamatban lévő módosítás bevezeti a 19/A. § - t, így a Kb-é övezet meghatározása a 19/B. §- ban javasolt.

A Kb-é jelű különleges beépítésre nem szánt építőipari terület övezete

58

19/B. § (1) A Kb-é jelű övezet különleges beépítésre nem szánt építőipari terület, mely az építőiparral kapcsolatos beruházások építményeinek az elhelyezésére szolgál.**(2) A Kb-é jelű övezetben több önálló épület, építmény is elhelyezhető.****(3) A Kb-é jelű övezetben az aszfaltkeverő telep rendeltetésszerű használatát és működését biztosító ipari, gazdasági és kiszolgáló rendeltetések, továbbá raktár, iroda és gépjármű tároló helyezhető el.****(4) A Kb-é jelű övezetben az építési hely meghatározása során:****a) az előkert: 5,0 m, azzal, hogy, amennyiben a telket a „közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó érinti, annyiban az előkert mérete ezen szabályozó határvonalától számítandó;****b) az oldalkert: 7,5 m;****c) a hátsókert: 6,0 m.****(5) A Kb-é jelű övezetben a szabályozási terven jelölt „javasolt háromszintes növényállomány területe” szabályozó által érintett területen többszintű növényállomány alakítandó ki a településképi védelméről szóló rendeletben meghatározottak szerint, azzal, hogy a növényállomány megszakítható és szélessége csökkenthető a szükséges közlekedési és közmű kapcsolatok, burkolt felületek, műtárgyak elhelyezése érdekében.****(6) A Kb-é jelű övezetben a szabályozási terven jelölt „közlekedés céljára fenntartott terület” szabályozó által érintett területen közlekedési célú telek kialakítható, magánútként vagy közterületként. A szabályozóval érintett területen épület nem helyezhető el.****(7) A Kb-é jelű övezetben a tervezett rendeltetések kapcsán kötelezően kialakítandó személygépjármű parkoló az övezet területének bármely telkén, összevontan is kialakítható.****(9) A Kb-é jelű övezetben az épületnek nem minősülő technológiai építmény legmagasabb pontja legfeljebb 45,0 méter lehet.****(10) A Kb-é jelű építési övezetben a közműellátás hiányos.****(11) A Kb-é jelű övezet telekalakítási és beépítési paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	Legkisebb kialakítható telekterület	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Építmény-magasság megengedett legnagyobb mértéke	Egyéb
		(m²)		(%)	(%)	(%)	(m)	
2	Kb-é	15.000	SZ	10	10	10	15,0*	*- technológiai épület esetén 45,0 m

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 „– Kb-é övezettel érintett telkek kivételével, a-„ következő területeken nem megengedett:

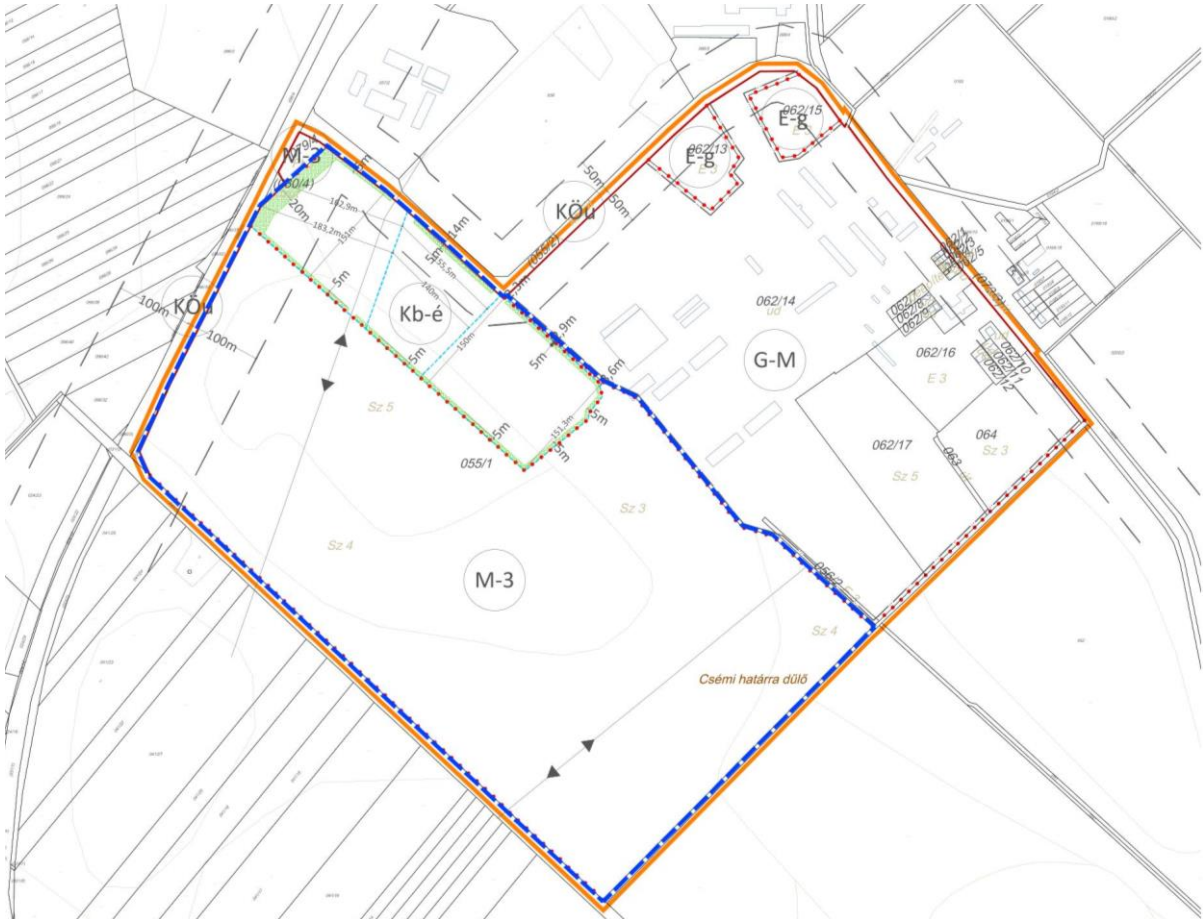
a) a közlekedési területek szabályozási terveken jelölt építési területén és védőtávolságán belül,

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

HÉSZ MELLÉKLETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

A HÉSZ mellékletének 8-as rajszámú Külterületi Szabályozási tervlapja az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

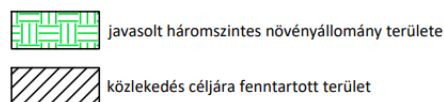
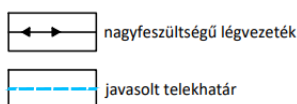
- A 055/1 hrsz.-ú telek részterülete üzemi méretű gazdálkodás övezetből különleges beépítésre nem szánt építőipari terület övezetbe kerül átsorolásra. (7,40 ha M-3 > Kb-é).
- A 055/1 hrsz.-ú telek részterületén „közlekedés céljára fenntartott terület” jelkulcsi elem kerül meghatározásra.
- Az újonnan meghatározásra kerülő Kb-é jelű övezet határán „javasolt háromszintes növényállomány területe” szabályozó kerül meghatározásra.
- A 2.6 fejezetben bemutatott változási vázrajz tervezet alapján „javasolt telekhatár” kerül meghatározásra az újonnan meghatározásra kerülő Kb-é jelű övezet területén belül.
- Az előző három pontban ismertetett szabályozók tekintetében a tervlap jelmagyarázata kiegészítésre kerül.



tervezett szabályozási tervlap javaslata a fejlesztéssel érintett telektömbben



tervezett szabályozási tervlap javaslata a fejlesztéssel érintett területen



tervezett szabályozási tervlap javaslat jelmagyarázatának kiegészítése

4.2.5. 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 Ej/nap érték. A telepítési-beépítési tervek alapján tett ellenőrzések és javaslatok közlekedési szakág szempontból:

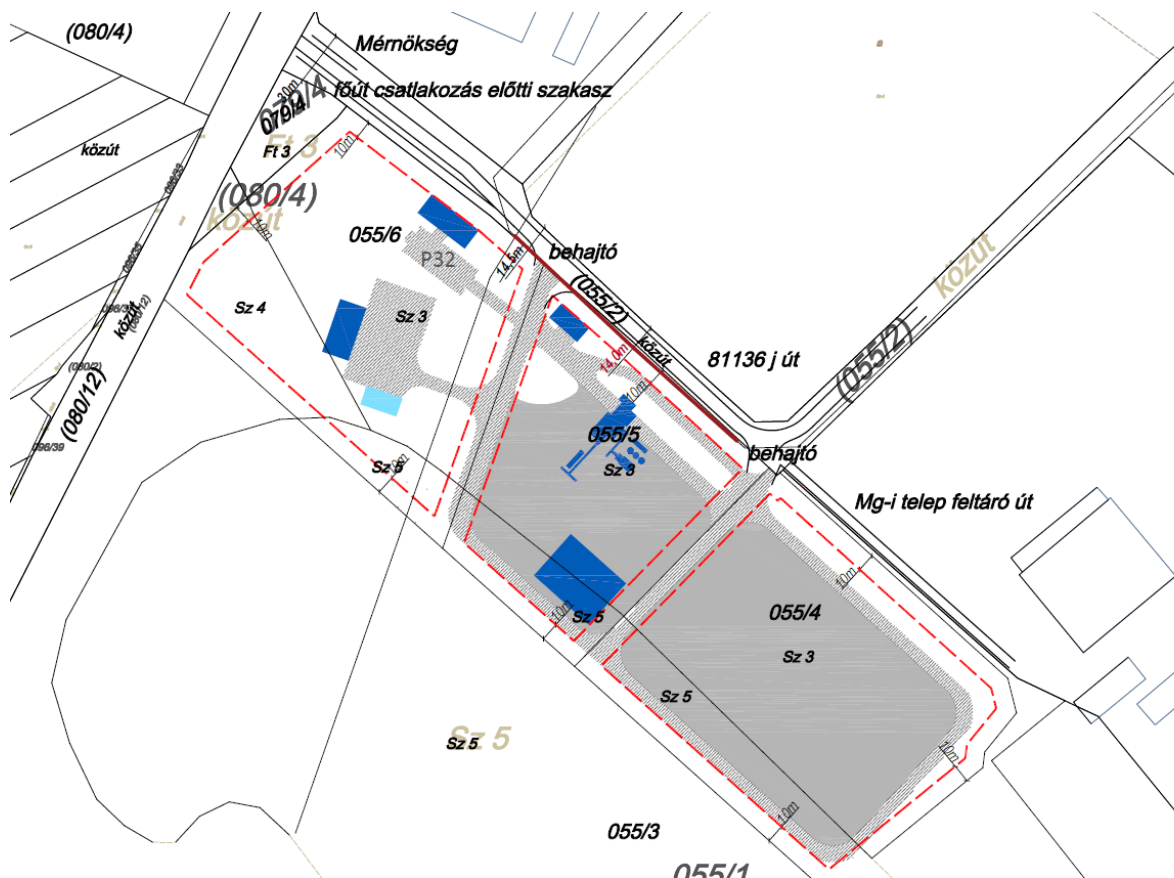
- 055/2 hrsz.-ú út közterület szélessége a 13 sz. főút csatlakozás előtti szakaszon közel 30,0 m. Ebben a területben a 2X3,5 m 2X1 forgalmi sáv + esetleges sávszélesítés elhelyezhető. Felmerül és a helyszínrajz szerint megoldható a bekötőút mentén leállósáv esetleges kialakítása telephelyen kívül rövid 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.

61

Előbbiekből 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.



62

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS, KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A telephely kiépítése szabályozási beavatkozást nem tesz szükségessé, ugyanakkor járda és közvilágítás kiépítése felmerülhet az autóbusz 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.

4.2.6. KÖZMŰFEJLESZTÉS

Az technológiai és kommunális használathoz nélkülözhetetlen elektromos energia a közép feszültségű 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.

4.2.7. 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 területrészt (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.

4.2.8. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

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.

4.3. 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, településképi 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.”

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben a TAK módosítása, kiegészítése javasolt (a TAK felülvizsgálata során) a településképi szempontból meghatározó terület lehatárolása tekintetében.

A TAK módosítására külön eljárásban van lehetőség.

4.4. KISIGMÁND KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELETE

Kisigmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 3/2019 (II. 15.) fogadta el a településképi 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):

„4. A településképi meghatározó területekre vonatkozó követelmények

8. § (1) Az épületek színezése során lehetőleg pasztellszínek kerüljenek alkalmazásra azzal, hogy rikító színek nem alkalmazhatók.
- (2) Előkertben az utcavonalon kerítés legfeljebb 2 m magasságig építhető; az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.
- (3) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad. A földszinten portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
- (4) Égéstermék homlokzaton történő kivezetése nem engedhető meg.
- (5) Kisigmánd közigazgatási területén két vagy többszintes tetőterű épület nem létesíthető.

64

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 növekvő, 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 kúszónövénygel.
- (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 helyezhetőek el, az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyával összhangban;
- b) kiterjedésük egyenként nem haladhatja meg az 1,0 m²-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 m²-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-, kiefeszültségű, 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 szabadvezetékét 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.”

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben a TKR módosítása, kiegészítése nem indokolt, azonban a TKR kiegészítése javasolt a TKR felülvizsgálata során a településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával és lehatárolásával.

5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

5.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL 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.

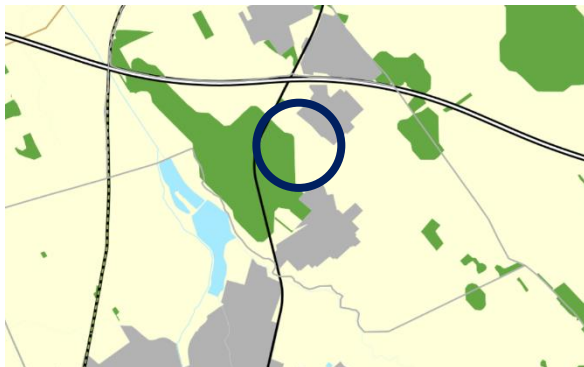
A törvény második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT), melyet figyelembe kell venni Kisigmánd vonatkozásában.

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)

67

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.



- 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

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. főútvonat.

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).

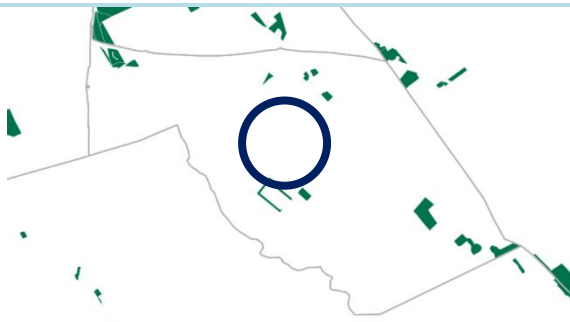
Kisigmánd települést az alábbi országos övezetek érintik:



Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

1. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
(Trtv. 26. §)

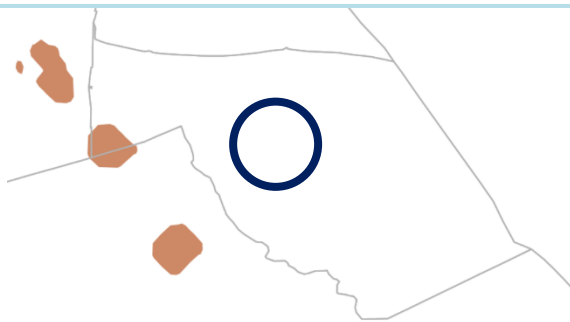
A 055/1 hrsz-ú telket és azon belül a fejlesztéssel érintett területet nem érinti.



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. §)

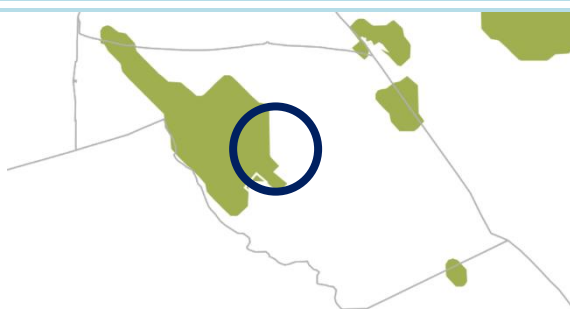
A 055/1 hrsz-ú telket és azon belül a fejlesztéssel érintett területet nem érinti.



Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
(MvM rendelet 2. §)

A 055/1 hrsz-ú telket és azon belül a fejlesztéssel érintett területet nem érinti.



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
(MvM rendelet 3. §)

A 055/1 hrsz-ú telket igen, de 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 az alábbiak szerint:



70

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

71

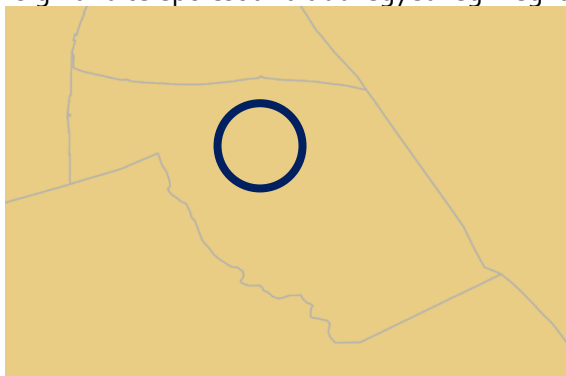
A Trtv. 19.§ (5) bekezdése alapján az: MvM rendelet által megállapított vármegyei övezetek közül az alábbiak nem érintik Kisigmánd közigazgatási területét:

- 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

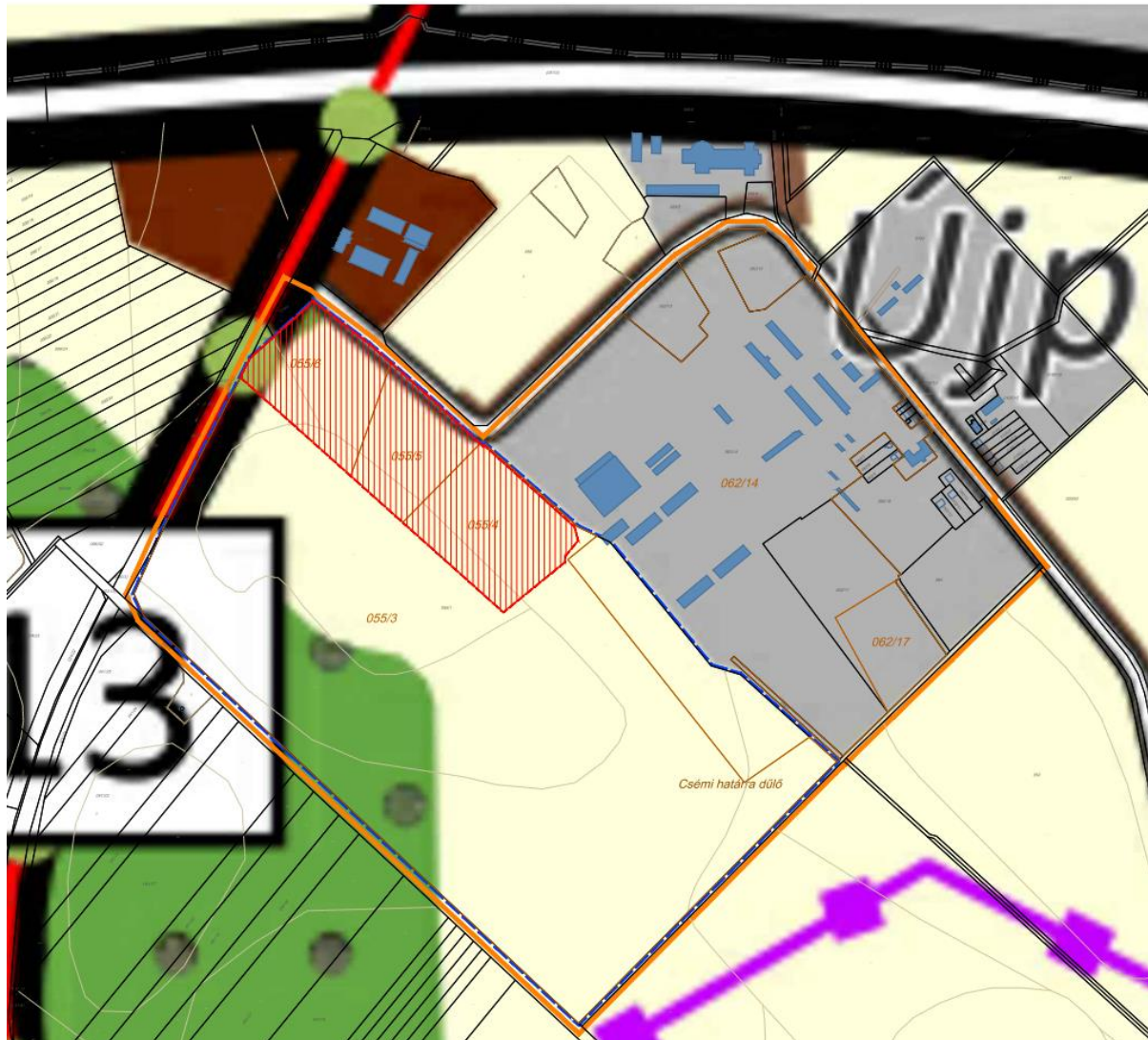
3.14. Majorsági táj övezete
(KEMTrT. 11. §)

A teljes települést érinti, így a fejlesztési területet is.

5.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

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 elkészítésre az összhang igazolás.



- | | |
|---|--|
|  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.

5.2.1. 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 OTRT 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 övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási ...

d) a települési térség ...

e) a sajátos területfelhasználású térség ...

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

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

A 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.

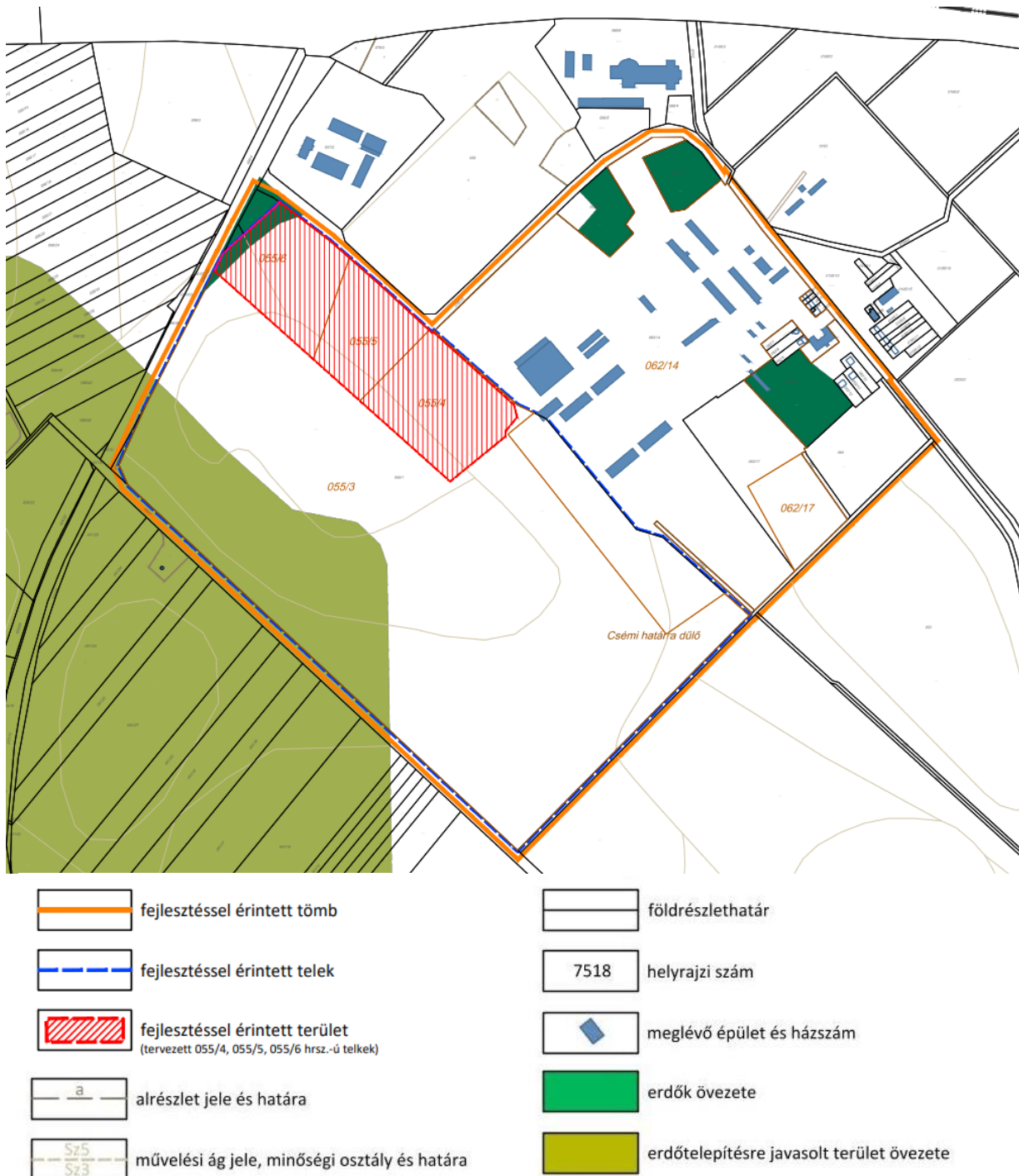
Az előzőekben ismertetett előírások figyelembe vételével a területfelhasználás váltás csak abban az esetben történhet erdőgazdálkodási térségen belül, amennyiben a településrendezési eszközökben az erdők övezetének területén belül kijelölt erdőterület települési területfelhasználási egységek területi 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.



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 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

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 %).

75

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 m²) 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 telkek északi határán az előbbiekben ismertetett javasolt zöldfelület kiterjesztése 20 méter szélességre.



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

76

MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉGNEK VALÓ MEGFELELÉS

A beruházás megvalósíthatósága érdekében szántó művelési ágú terület más célú hasznosítása történik (Megj.: Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal ingatlanügyi hatósága megadta az engedélyt, lásd a 2.7-es fejezetet.), mely terület általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységből más települési területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.

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 7,40 ha (74.055 m²) 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 7,40 ha-ral 213,875 ha-ra csökken. A település teljes területére készülő későbbi összhang igazolásnál a felhasznált terület nagyságát figyelembe kell majd venni.

5.2.2. 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 5.3.1. 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 2.7-es fejezetet.). A fejlesztéssel érintett terület szomszédságában szarvasmarha telep működik, melynek védelme érdekében a terület határán háromszintű növényállomány kialakítása javasolt.

II. MELLÉKLETEK

6. 29/2024. (VII. 08.) KT. HATÁROZAT ÉS FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

KISIGMÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐTESTÜLETE KISIGMÁND

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Kisigmánd Község Önkormányzat Képviselőtestületének 2024.07.08-án 17 órai kezdettel megtartott rendkívüli nyílt üléséről.

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

Kisigmánd Község Önkormányzata Képviselőtestületének 29/2024.(VII.08.) KT. határozata

Kisigmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- elfogadja** a határozat 1. mellékleteként csatolt, a Mészáros M1 Útépitő Kft. (székhelye: 8086 Felcsút, Fő utca 86., képviseli: Urfi Beatrix ügyvezető) mint fejlesztő által készítettett, „Kisigmánd Község külterület 055/1 hrsz-ú telek részterületén gazdasági fejlesztés településrendezési előkészítésére vonatkozó **Telepítési Tanulmánytervet**”;
- előzetesen támogatja** az a) pont szerinti Telepítési tanulmánytervben foglalt **beruházás megvalósulását**;
- 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;
- 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**;
- 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**;
- elfogadja** a határozat 2. mellékleteként csatolt **főépítési feljegyzést** a településrendezési eszközök módosítását alátámasztó munkarészek tartalmára vonatkozóan;
- 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. III. negyed év végéig
a településrendezési feladatok ellátására: folyamatos

Pécsvárady Attila
polgármester



Sárközi Hajnal Márta
jegyző helyett és megbízásából

Fülöpné Czunyi Andrea
aljegyző



1. kiadás
Kelt: Kisigmánd, 2024. 07. 12.

2.melléklet: 29/2024.(VII.08.) KT.határozathoz
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)

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 ismételtten 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

7. A FEJLESZTÉSSSEL ÉRINTETT 055/1 HRSZ.-ÚTELEK TULAJDONI LAPJA

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
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

I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fill

. szántó			45.0617	939.67	
		3		22.7632	553.15
		4		13.5549	271.10
		5		8.7436	115.42

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: 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.

III. R É S Z	
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, Dunamenti (11/0) 20 kV-os légvezetékes közcélú hálózatra a Fejér Megyei Kormányhivatal SZFMMBH/4112-2/2011/MU 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 GYÖR Kandó 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:

10741980

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:

10741980

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.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

8 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS JELENTŐSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

Hivatkozással az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) sz. Korm. rendelet 1.§ (3) a) bekezdésére az Önkormányzatának településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán, annak várható környezeti hatás jelentőségének és egyben a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességének eldöntése kapcsán az érintett államigazgatási szervek megkeresésre megtörtént, a véleményezési eljárás a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan történik.

11. 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	Zajsztint Beltéri szint	Kitettségi ideje
			L _{WA} [dB(A)] L _{PA} [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	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 ⁽²⁾
03.02.00	Égő - névleges üzemmód	1	98	5 ⁽²⁾
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, 2020.10.29., 1.3. VERZIÓ

83



Bizalmas, személyes adatok nélkül
A WIRTGEN GROUP COMPANY

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

WITTLICH, 2020.10.29., 1.3. VERZIÓ



Bizalmas, személyes adatok nélkül
A WIRTGEN GROUP COMPANY

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 ⁽⁴⁾ / 0	86	
12.06.00	Folyékony additív adagolás	1 ⁽⁴⁾ / 0	83	

1. ábra: Aszfaltkeverő üzem zajkibocsátása

Hivatkozások:

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

85

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.