

DOMONY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA AZ 53 HRSZ. INGATLAN TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN



PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2024. március

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.

TEL.: 267-0508, 267-7078

E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

T E R V E Z Ő K N É V S O R A

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, vezető településtervező TT/1 01-4863, É 01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kam.szám: 01-3157 Tkő	
Közműellátás:	Dima András	mksz: 01-2130 TE-T, TH-T, TV-T	
Tervlap szerkesztés:	Mátyás Gábor		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen településrendezési eszköz módosítás Domony község településrendezési eszközeinek részleges módosítására a Domony, 53 hrsz. ingatlan területére vonatkozóan Domony község Önkormányzata megbízásából készül.

A módosítással érintett terület Domony belterületének északi részén található, a közigazgatási határ közelében. A tervezési területre vonatkozó módosítás a Domony belterülete északi részén található kisebb területre vonatkozik.

Az Önkormányzat szándéka a módosítással érintett 53 hrsz. ingatlan területén egy 41,5 m magas rácsos antennatartó torony elhelyezése. A terület fejlesztése során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. A tervezési terület Domony belterületének észak-nyugati részén helyezkedik el.

A módosítással érintett terület elhelyezkedését az alábbi légifotón mutatjuk be:





A termódosítást megalapozó önkormányzati döntés határozata

A „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 59.§ (2) bekezdése az alábbi kivonat alapján kimondja, hogy a településrendezési tervekkel kapcsolatos döntéseket együttesen, egy határozatban kell meghozni.

59.§ (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,*
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*
- d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását*

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

Az előírás szerint a termódosítás alapjául szolgál a következő Képviselő-testületi határozat, mely a következő döntéseket együttesen tartalmazza:

- (1) A rendezési terv módosításának támogatását,
- (2) A tervezési terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását,
- (3) A terv tartalmát rögzítő Feljegyzés elfogadását.

.....

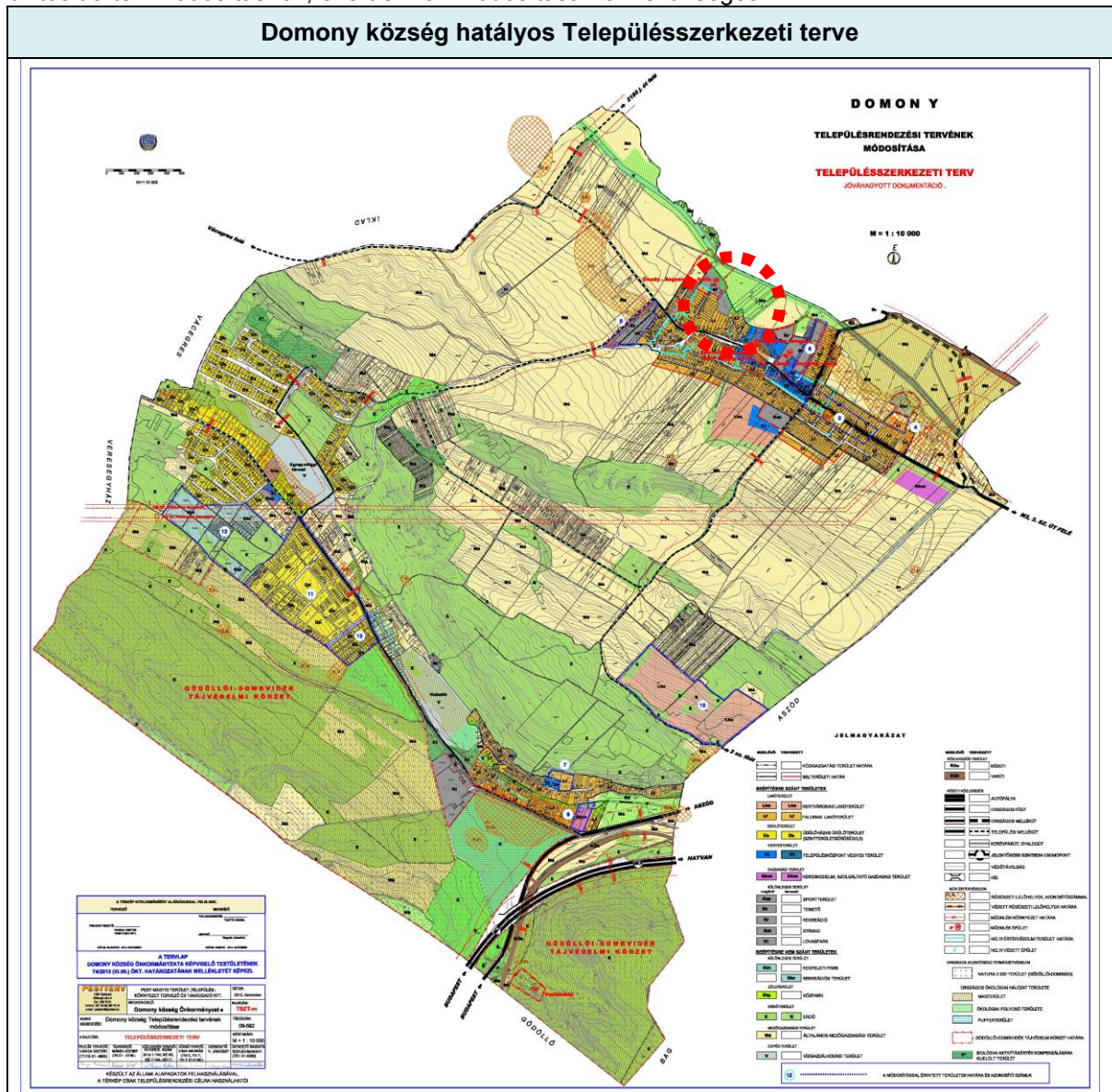
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A község közigazgatási területére vonatkozóan a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

A település területére vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

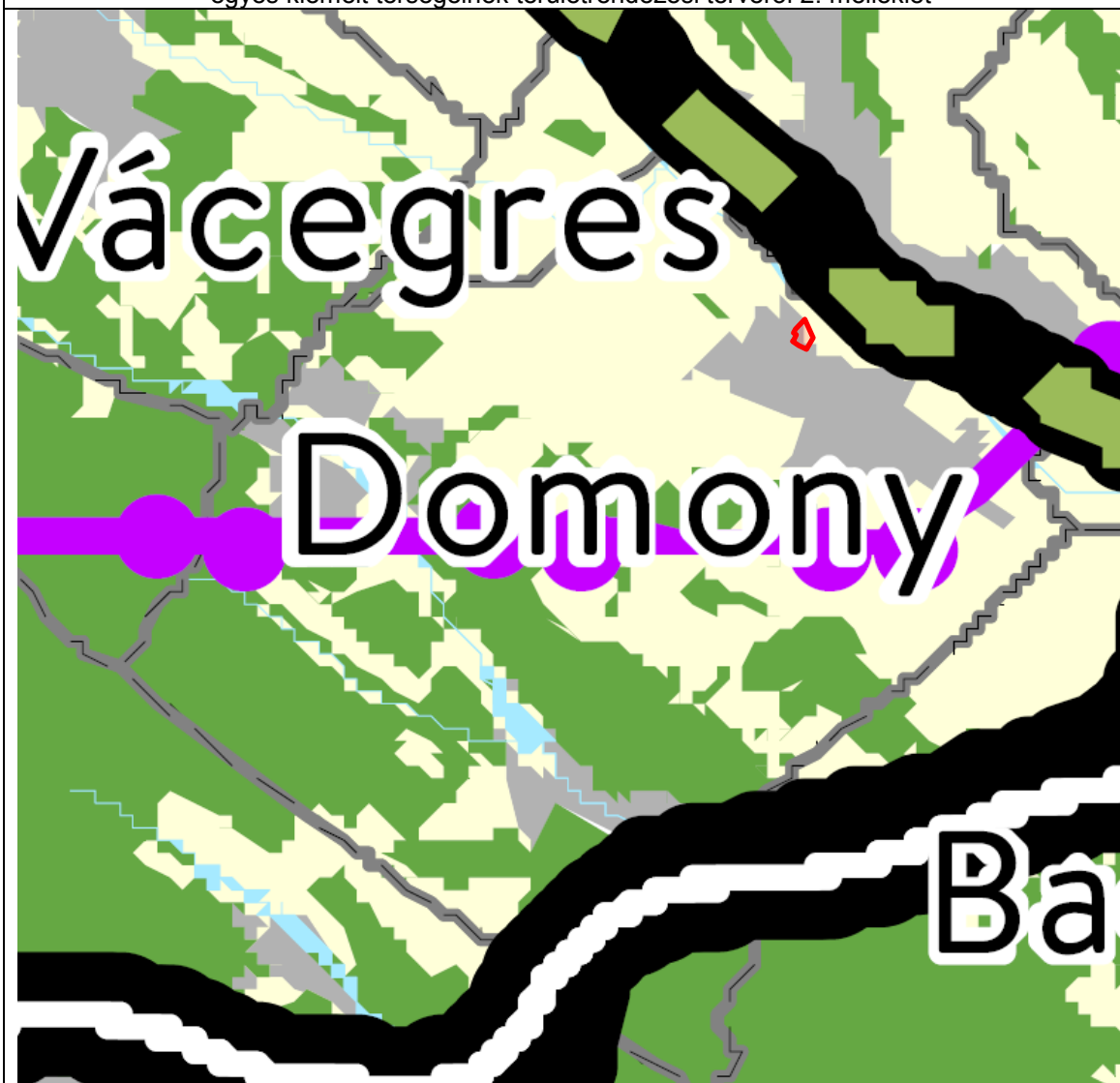
- A 74/2013. (XI. 6.) sz. határozattal módosított, 46/2006. (IX.26.) sz. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv.
- A 8/2013. (XI. 6.) sz. önk. rendelet Domony Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről.

A tervi megoldások kidolgozásában a hatályos településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a termódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.



Kivonat az Ország szerkezeti tervéből a tervezési területek feltüntetésével,
mely az erdő térségen belül található

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és
egyed kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2. melléklet



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vizgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszhető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- ⊕ Atomerőmű (meglévő)
- ⊕ Atomerőmű (tervezett)
- ⊕ Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- ⊕ Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- ▨ VTT-tározó (meglévő)
 - ▨ VTT-tározó (tervezett)
 - ▨ Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
 - ▨ Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
 - ▲ Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
 - Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
 - Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
 - Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
 - Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)
- Hulladékgazdálkodási létesítmények
- * Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
 - * Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
 - * Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

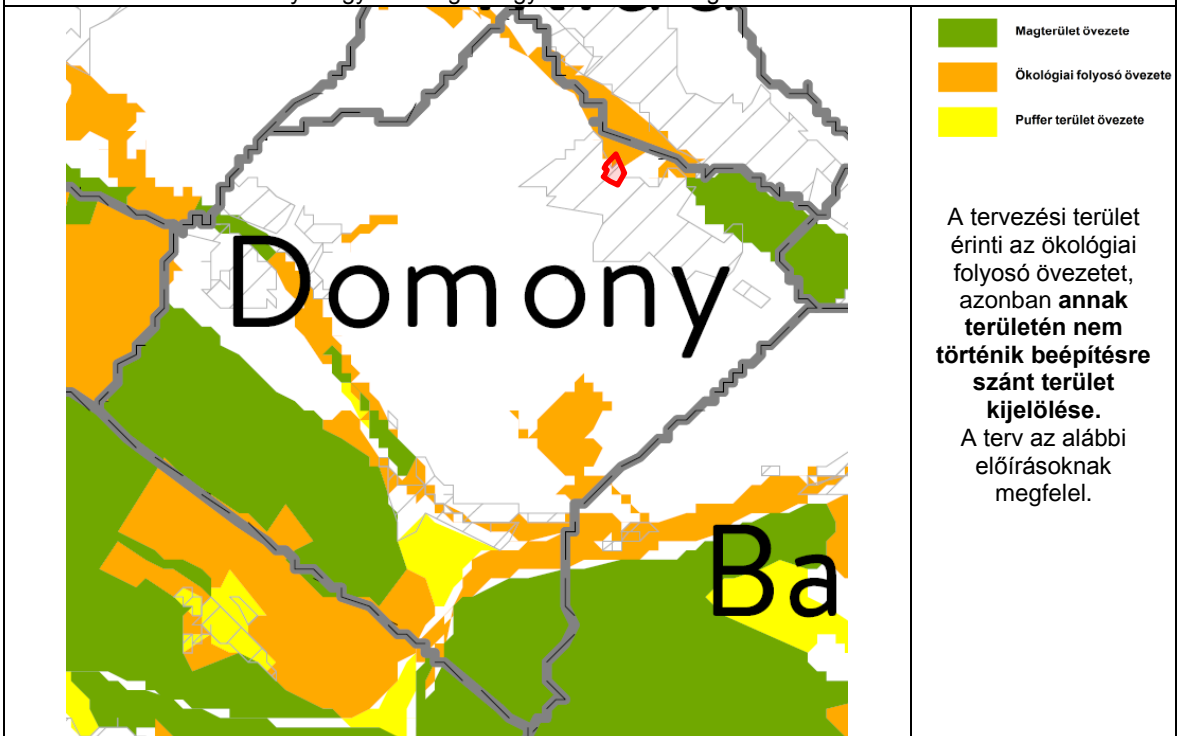
Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

A 2018. évi CXXXIX. törvény övezeti érintettségei és a vonatkozó előírások, a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott kiegészítő övezetek, amelyek érintik a tervezési területet

1. Országos ökológiai hálózat övezete

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről



Az övezetre vonatkozó MaTrT előírások:

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
 a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
 b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

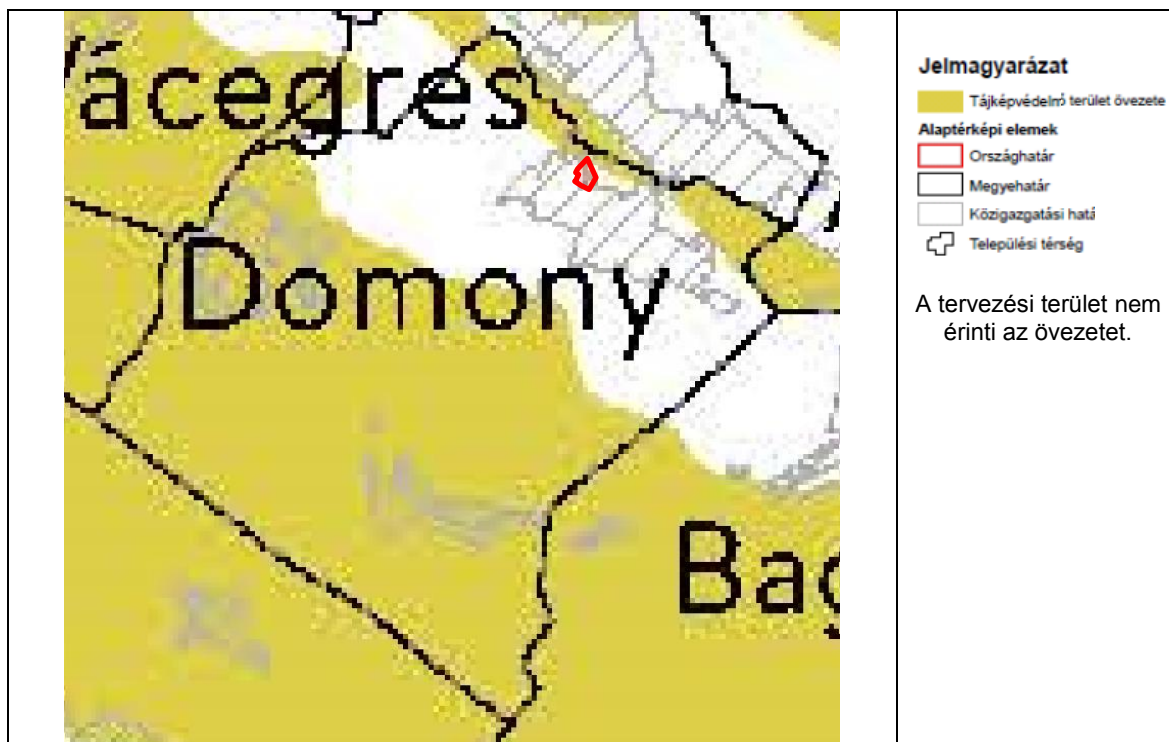
(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni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

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

5. Tájvédelmi terület övezete

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti kiegészítő övezet



Az övezetre vonatkozó MVM rendelet előírások:

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegységeit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

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

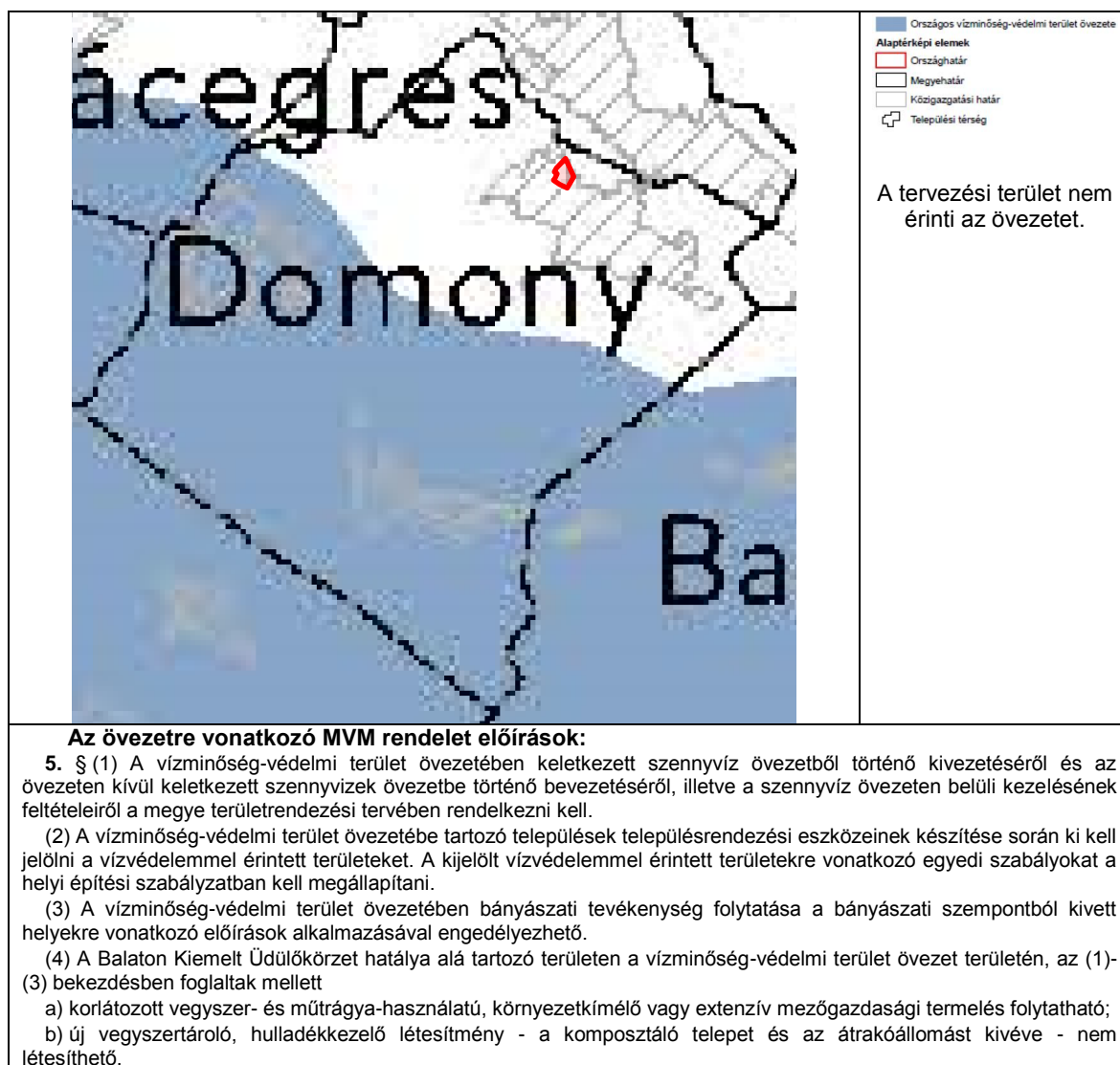
b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

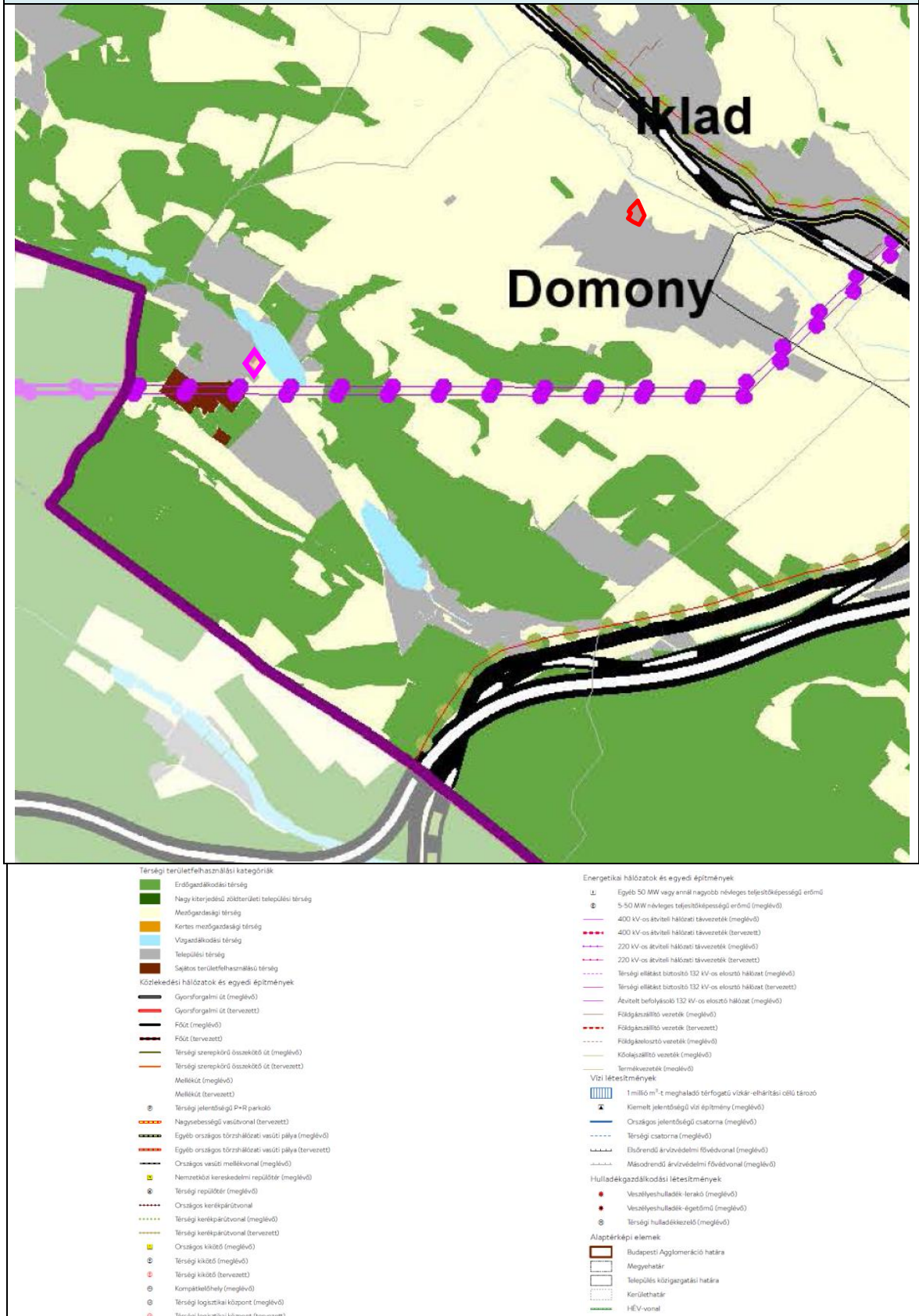
A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti kiegészítő övezet



Kiemelt térségi terv (PMTTrT)

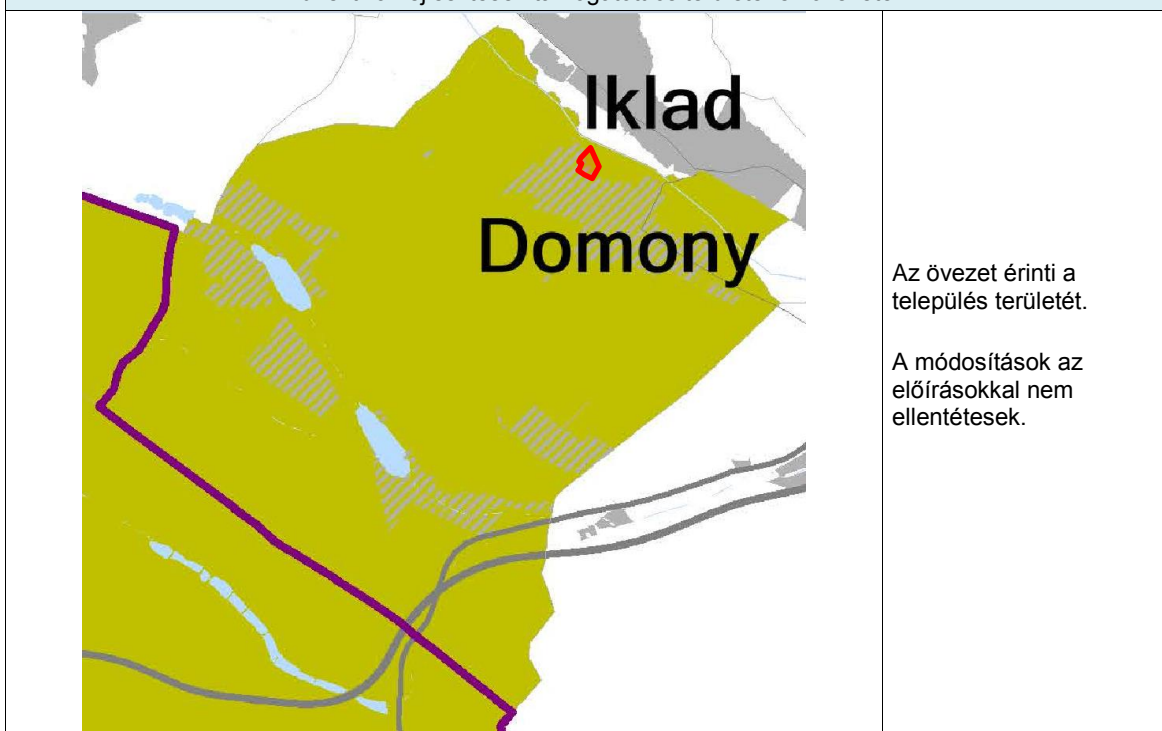
A tervezési terület Pest Megye Területrendezési Tervében a települési térségben található:

Kivonat Pest Megye területrendezési tervéből, a szerkezeti terv kivonata a tervezési területtel



A PMTrT övezetei és az övezetekre vonatkozó előírások

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



Az övezet érinti a település területét.

A módosítások az előírásokkal nem ellentétesek.

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

A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege Domonyt érintően, a jelenlegi részterületre történő termódosítást figyelembe véve

Átsorolható ebből a kategóriából	mérete	Erre a célra	PMTrT alapján lehetséges területnagyság (ha)	Korábbi termódosítás során igénybevett új beépítésre szánt területek (ha)	Jelen termódosítás során igénybevett új beépítésre szánt területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
települési térség	305,1	bármely települési területfelhasználási egységbe	305,1	-	-	
sajátos területfelhasználású térség	14,3		14,3	-	-	14,3
erdőgazdálkodási térség	810,2	Erdők övezete 95 %-át erdő területfelhasználási egységbe kell sorolni.	769,69 ha	-	-	769,69 ha
		Átsorolható: 5% Eddig igénybe vett összesen:---	40,51 ha			40,51 ha
mezőgazdasági térség	1016,4	75%-át elsődlegesen mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni	762,3 ha	-	-	761,1 ha
		25% természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével –	254,1 ha	-	-	254,1 ha

		beépítésre szánt vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területfelhasználási egységbe sorolható				
vízgazdálkodási térség	34,6		34,6	-	-	34,6
Igazgatási terület összesen:						2180,6 ha

Az OTrT, a PMTrT térségi övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és Domony, valamint a tervezési terület érintettsége.

Országos Területrendezési Terv övezeti érintettségei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott kiegészítő övezetek, valamint Pest megye területrendezési tervének övezeti érintettsége

Összefoglaló táblázatok

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)		
	a település közigazgatási területét	jelen módosítással érintett területet
országos területfelhasználási kategóriák		
települési térség	X	X
erdőgazdálkodási térség	X	-
mezőgazdasági térség	X	-
vízgazdálkodási térség	X	-
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat, magterület	X	-
országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó	X	X
országos ökológiai hálózat, pufferterület	X	-
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	X	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	X	-
erdők övezete	X	-
tájképvédelmi terület övezete	X	-
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	-	-
országos vízminőség-védelmi terület övezete	X	-
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	-	-
honvédelmi és katonai célú terület	-	-

PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERV KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)		
	település területe	tervezési terület
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák		
települési térség	X	X
sajátos területfelhasználású térség	-	-
erdőgazdálkodási térség	X	-
mezőgazdasági térség	X	-
vízgazdálkodási térség	X	-
térségi övezetek		
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	-
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	-	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-	-
tanyás területek övezete	-	-
földtani veszélyforrás területének övezete	-	-

innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-	-
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	X	X
kertes mezőgazdasági területek övezete	X	-
klimaváltozásnak fokozottan kitett terület övezete	-	-

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Domony közigazgatási területét az OTrT szerint nyolc, a PMTrT szerint három különböző térségi övezet érinti:

Az OTrT Domony területét is érintő övezetei:

- országos ökológiai hálózat magterület övezete
- **országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete**
- országos ökológiai hálózat pufferterület övezete
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- jó termőhelyi adottságú szántóterület
- erdők övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- országos vízminőség-védelmi terület övezete

A PMTrT Domony területét is érintő övezetei:

- erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- **turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete**
- kertes mezőgazdasági területek övezete

Ezek közül a tervezési területet csak két övezet érinti.

TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TELEPÜLÉSSZERKEZET

Domony a Galga középső folyásánál, a patak jobb partján települt eredetileg egyutcás falu, egy párhuzamos utcával, rövid bekötőúttal az Aszód-Balassagyarmatot összekötő vasútvonalon áthaladva a 2108. sz. közúthoz csatlakozik Ikladnál, egy hosszabb bekötőúttal pedig a 3. sz. főúthoz csatlakozik.

A Galga patakkal párhuzamos település szerkezete történeti emlékeket őriz. A domonyi Fő utca sajátosan és finoman alkalmazkodik a terület adottságaihoz. Az utca kiteresedései, finoman bővülő és beszűkülő szakaszainak változatossága, a kúriák falusias beépítésbe illeszkedő tömegei, a templom hangsúlyos elhelyezkedése sajátos, egyedi hangulatot, karaktert, megőrzésre és védelemre érdemes településképet eredményez.

A falu délnyugati részén, az Egres-patak mellett alakult ki Domonyvölgy, amely a XVIII. századtól népesült be, ma már inkább kiránduló- és üdülőhely. Domonyvölgy szerkezete már kevésbé illeszkedik a táji, természeti adottságokhoz. A völgy bejáratában kialakult lakóterületet a völgyben víztározók sora követi, melyek fölötti déli, délnyugati domboldalak egy része az 1970-es, 80-as években pihenő- és üdülőterületként került parcellázásra.

Domony és Domonyvölgy településszerkezetét három strukturális elem jellemzi:

1. a táji-, vízrajzi-, domborzati adottságok, a patakkal párhuzamosan emelkedő északi lejtésű domboldal,
2. a történetileg kialakult, eredetileg egyutcás településszerkezet,
3. a 3. sz. főúthoz és a 2108. sz. közúthoz való csatlakozás egy-egy bekötőúttal.

A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezési terület Domony belterületének északi részén elhelyezkedő kisebb terület, melynek mérete ~1 ha. A terület egy szabálytalan alakú, a lakóterületek mögött elhelyezkedő sík terület. A Domony Község tulajdonában lévő ingatlan Domony északi részén, belterületen, az 53 hrsz. ingatlan területén található. Az 53 hrsz. ingatlan területe érinti az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területét.

Az érintett területet dél-nyugat, dél és dél-kelet felől lakóterület határolja, észak-nyugati oldalán szintén rekreációs terület, az északi oldalán beépítetlen mezőgazdasági területek találhatók.

A tervezési területtel szomszédos terület az Ónody-Segesváry-kúria műemléki környezete. Az épület 1796-ban épült, mára kihasználatlan, leromlott állapotban van. Az épülettől északra vizenyős terület található, kisebb tóval. A kúria a tervezett toronytól kb. 100 m-re található.

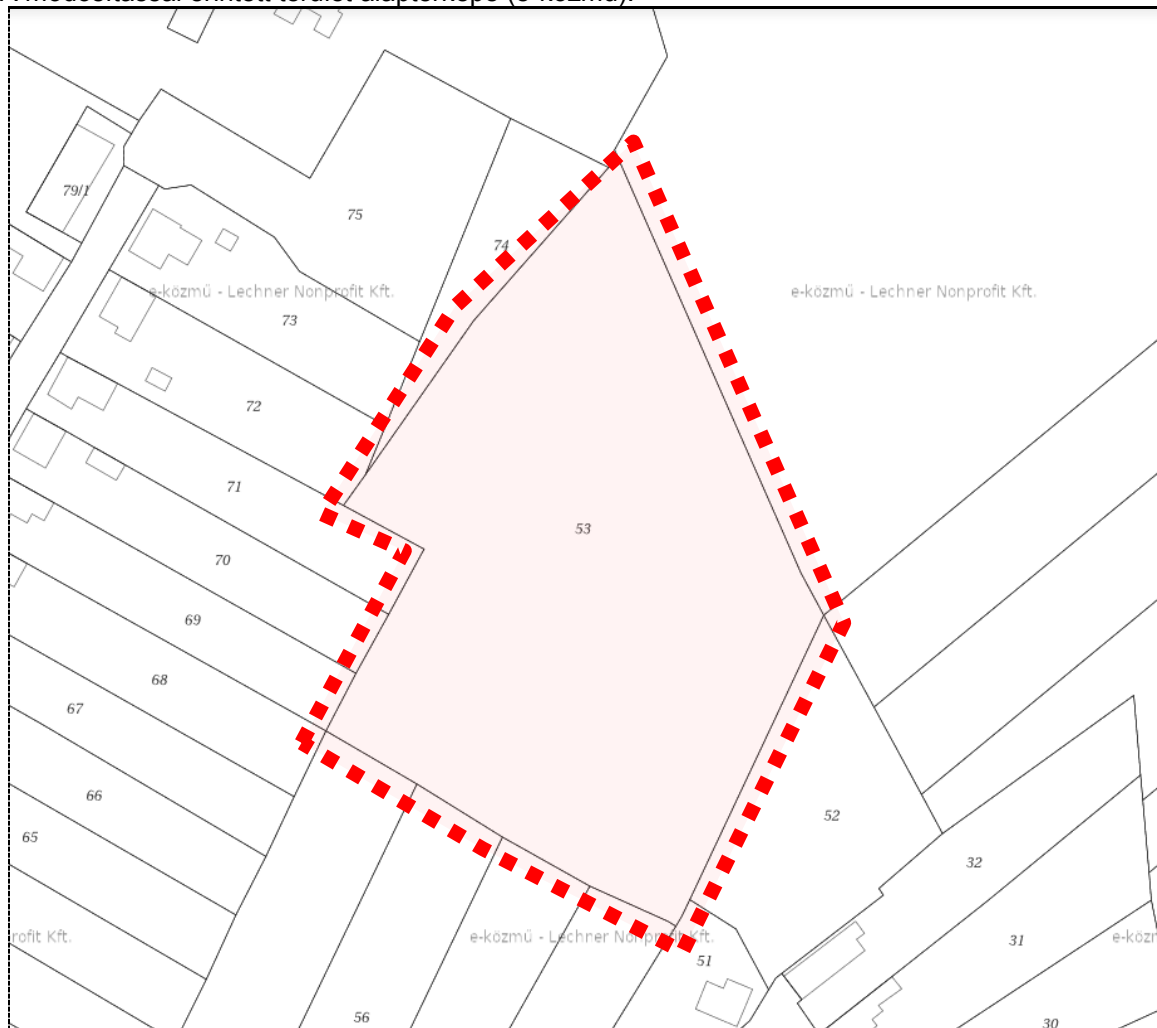
Az ökológiai folyosó és a műemléki védelem alatt álló épület közelsége miatt (hrsz.: 74) előzetesen elkészült egy Tájbailestést igazoló dokumentum.

Az Önkormányzat szándéka az 53 hrsz. területen egy 41,5 m magas rácsos antenntartó torony elhelyezése és ehhez a terület közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési területbe sorolása. Ezért szükségessé vált a szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása a területre vonatkozóan.

A módosítással érintett terület az e-közmű légifotón:

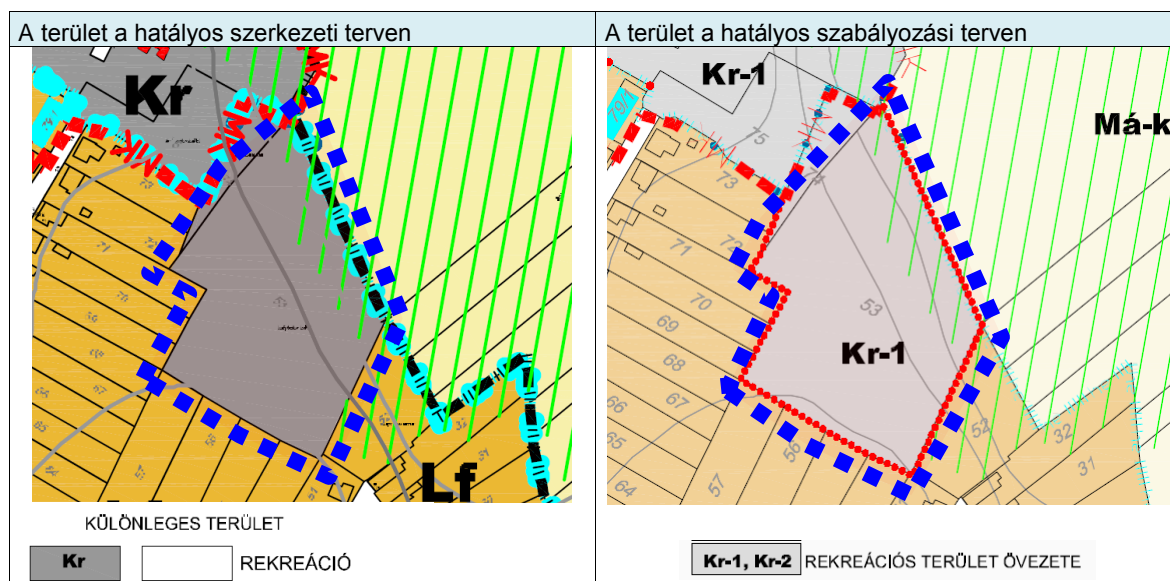


A módosítással érintett terület alaptérképe (e-közmű):



A tervezési terület beépítetlen, nagyjából sík terület, a hatályos településszerkezeti terv a Kr jelű különleges rekreációs területek közé sorolja, a hatályos szabályozási terv pedig a Kr-1 jelű különleges rekreációs építési övezetbe.

Az érintett terület a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervlapon:



A területre vonatkozó előírások a hatályos helyi építési szabályzatban:

„Különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek általános előírásai
15. §

- (1) *A különleges területek beépítésre szánt építési övezeteibe a település területén a sportpályák (Ksp), a temetők területe (Kt), a rekreációs területek (Kr-1, Kr-2), a strand (Kst) és a lovaspark területe (Kl) tartozik.*
- (2) *Az építési övezetek területén az előkert nagysága minimum 5 méter.*

A Kr-1 jelű különleges építési övezet
(rekreációs területek)
18. §

- (1) *Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb telekméretet az alábbi táblázat tartalmazza:*

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKMÉRET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
Kr-1	Szabadonálló	3000 m ²	15 %	5,0 m	50 %

- (2) *Az építési övezetben sport-rekreációs és egészségügyi célú területek épületei, építményei, valamint az ezeket a funkciókat kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.*
- (3) *Az építési övezet területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.*
- (4) *Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:*
 - *közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy*
 - *kerti építmény*
 - *hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)*
 - *szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.*

A MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

A Településrendezési eszközökben felmerült módosítási igények összhangban vannak Domony jóváhagyott településfejlesztési koncepciójának elképzeléseivel és a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervet lényegében nem befolyásolják.

Jelen módosítással Domony község településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest nem változnak.

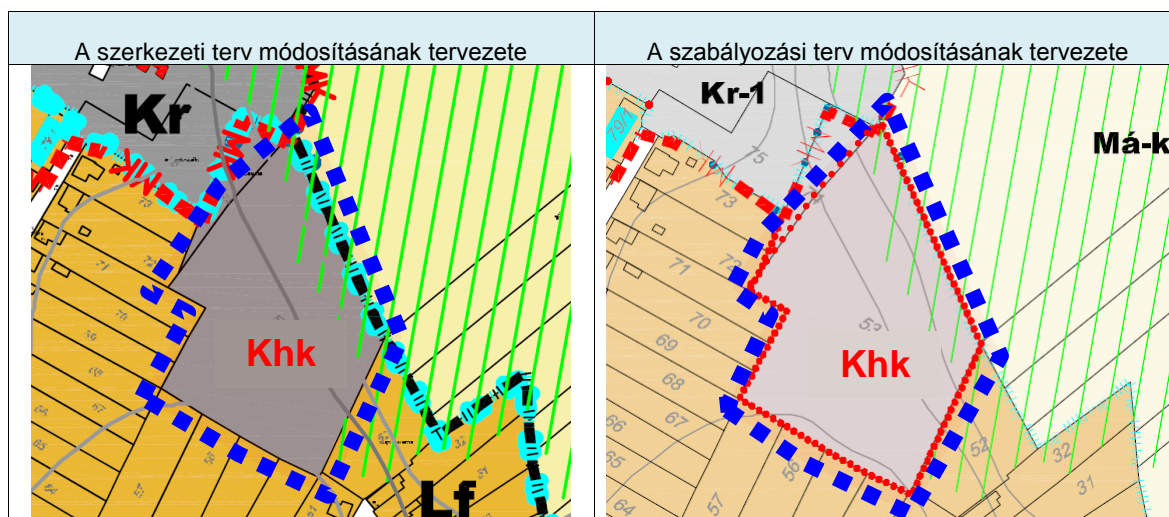
A javasolt szerkezeti és szabályozási tervi változás bemutatása

A jelenlegi tervmódosítás célja az, hogy a tervezési területen különleges hírközlési terület alakulhasson ki.

A szerkezeti terv módosítása ezért a területet a Khk jelű különleges hírközlési területek közé, a szabályozási terv módosítása pedig a Khk jelű különleges hírközlési építési övezetbe sorolja.

Az 53 hrsz. ingatlan megközelítése a 74 hrsz. terület útján keresztül lehetséges.

A rácsos szerkezetű torony és kiszolgáló rádiótechnikai és elektromos egysége kerítéssel lesz lehatárolva egy 10,00 x 14,50 m területen.



A módosítás mértékét mutatja be az alábbi táblázat:

sorszám	Helyrajzi szám	Terület ha	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	53 hrsz.	1,07 ha	Kr	Khk

A terület északi szélét érinti az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának övezete.

A tájbaillesztés előzetes vizsgálatához 2023. augusztusban előzetes tanulmányt készített Dr. Boromissza Zsombor tájvédelmi szakértő (SZTjV SZ-22/2011.), élővilágvédelmi szakértő (SZTV SZ-019/2016, az Európai Táj Egyezmény (ETE) szakértői testületének tagja. Az elkészült tanulmány megállapította, hogy „a tájra gyakorolt hatás mértéke a kivitelezés és üzemeltetés során „elviselhető”. „A tervezett beruházás összességében a tájképet nem fogja jelentősen meghatározni és megváltoztatni. A lokális látvány mérséklése érdekében növénytelepítés javasolt a torony környezetében.” A dokumentáció továbbá növények telepítését is előírja.

A dokumentáció alapján a beruházás következtében a tájszerkezet jelentősen nem változik meg. A tervezett adótorony tágabb környezetében számos hasonló műszaki kialakítású torony található. A tervezett beruházás összességében a tájképet nem fogja jelentősen meghatározni és megváltoztatni. A lokális látvány mérséklése érdekében növénytelepítés javasolt a torony környezetében.

A helyi építési szabályzat módosítása:

A helyi építési szabályzat a következő pontban változik, ezen kívül a tervezési területre vonatkozóan a szabályozási terv módosul.

3. § Az Ör. az alábbi 21/B §-sal egészül ki:

„A Khk jelű különleges hírközlési építési övezet
21/A §

(1) A Khk jelű különleges hírközlési terület övezetének paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) Legkisebb kialakítható telekméret	10.000 m ²
c) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
d) Legnagyobb építménymagasság (m)	42
e) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

(2) Az építési övezet a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen csak a hírközlés céljára szolgáló építmény helyezhető el.”

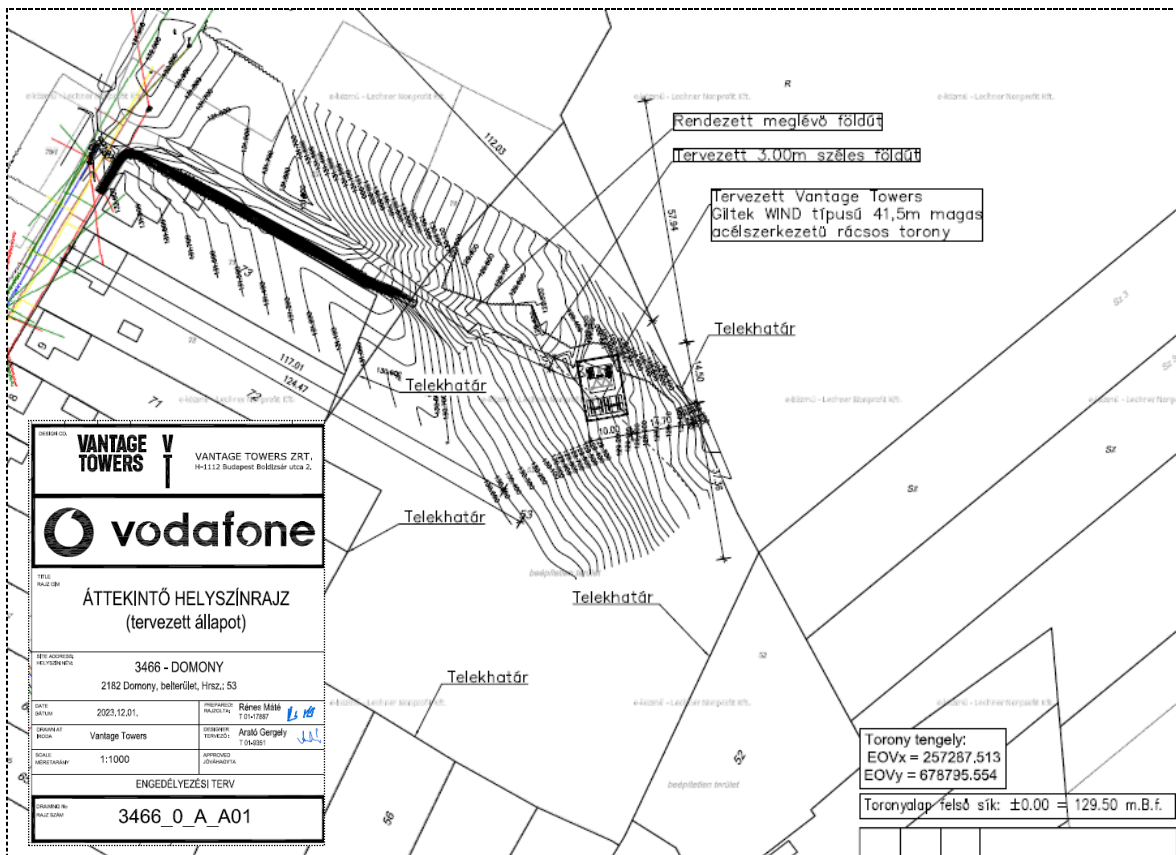
ÉPÍTÉSZETI MEGJELENÉS, KIALAKÍTÁS

Antennatartó szerkezet leírása

A területre a Vantage Towers Zrt. által elkészített engedélyezési terv alapján egy 41,5m magas GILTEK WIND típusú öntartó rácsos szerkezetű torony épül, amely a helyszínre történő adaptálással létesül. A szerkezet egyenlő oldalú háromszög alaprajzú változó oldalhosszúságú, csőszelvényekből kialakított és a monolit vb. pontalaphoz lehorgonyzó csomakkal van rögzítve. A rácssíkokat övrudak és a közöttük lévő rácozás alkotja. Az övrudak és a rácsrudak kapcsolatai felhegesztett csomólemezekhez történő csavarozással van megoldva, a rácsrudak felvágásával.

Az antennák felszerelésére, javítására, cseréjére és üzemeltetésére egy pódium helyezhető a ~+39,00 m szintre. A pódiumok járófelülete taposórácsból készül. A taposófelület biztonságos használatához szükséges a korlát kialakítása. Az antennák megközelítése a torony belsejében vezetett, minősített acél merevsínes Turvatikas gyártmányú lezuhanásgátlóval szerelt létra használatával történik.

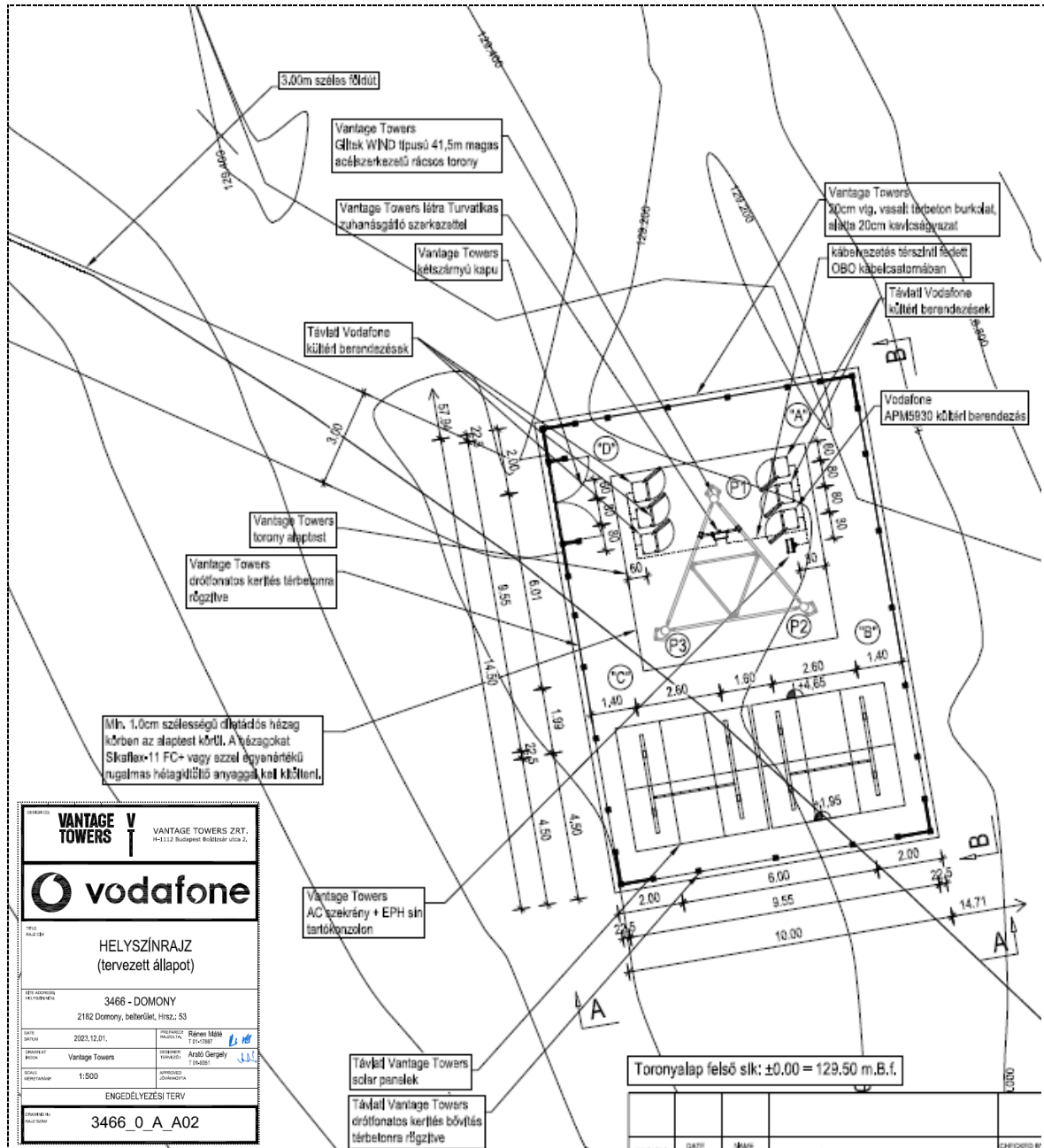
A torony acélszerkezete, valamint kiegészítő elemei (adapterek pódiumok, mászásbiztosítók) üzemi előregyártás és felületkezelés után a helyszínen való összeszereléssel készül.

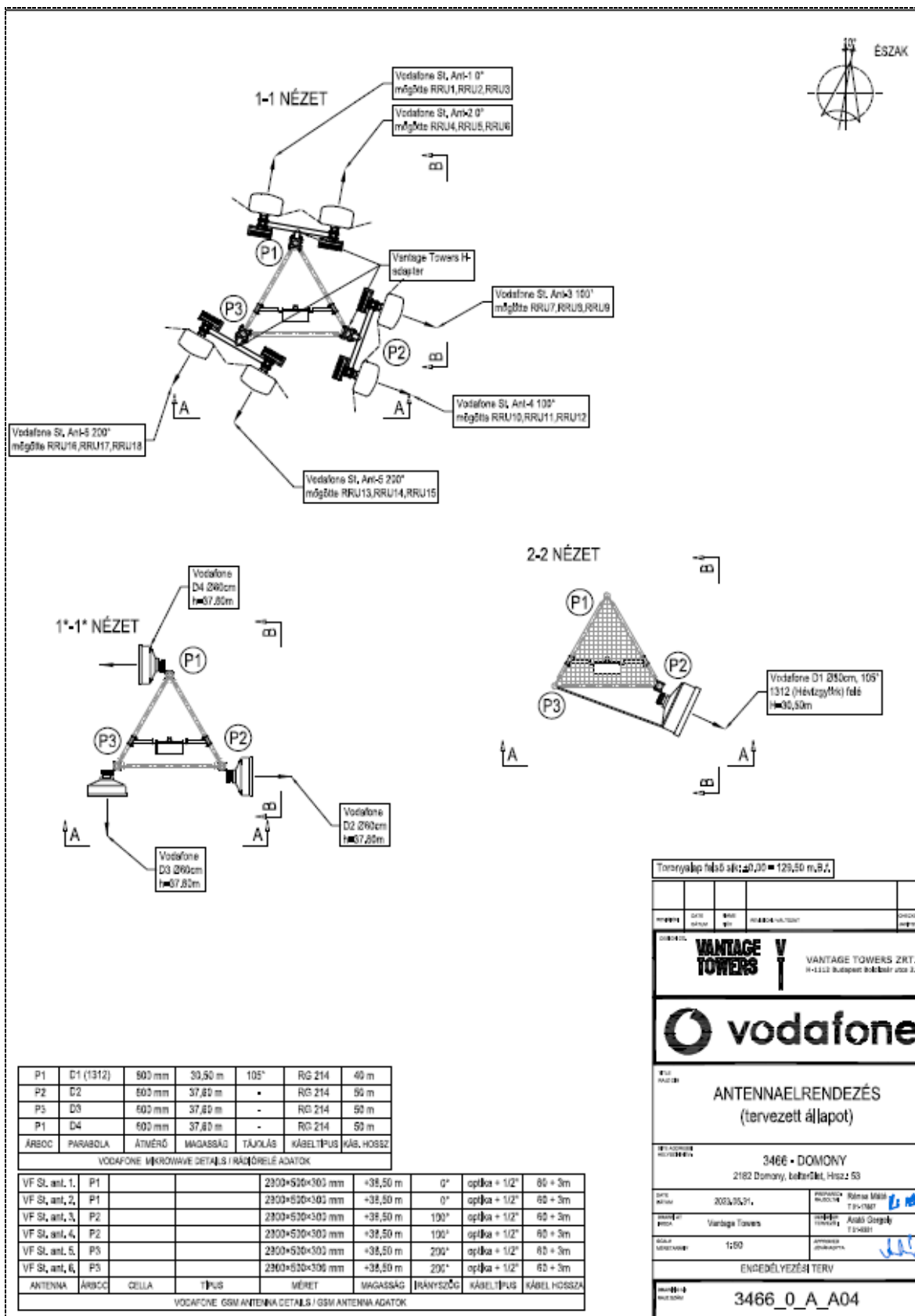


Alapozás

A tervlapokon jelölt toronyalaptest főbb méretei (alaptest alaprajzi mérete, alaptest magassága, alapozási mélység stb.) a csatolt talajvizsgálati jelentés és statikai számítás alapján kerültek meghatározásra. A torony cölöpalapozással kerül elhelyezésre. A cölöpöket egy

vasbetonfejtőmb fogja össze. A torony típus készlet lehorgonyzó szerkezet ehhez a fejtőmbhöz lesz rögzítve, oly módon, hogy a felsők síkjuk egy szintbe kerüljön. Az alaptest betonozása és szilárdulása után erre a lehorgonyzásra kerül a torony legsó szakasza.





P1	D1 (1312)	900 mm	30,50 m	105°	RG 214	40 m
P2	D2	600 mm	37,80 m	-	RG 214	50 m
P3	D3	600 mm	37,80 m	-	RG 214	50 m
P1	D4	600 mm	37,80 m	-	RG 214	50 m
ÁRSZC	PARABOLA	ÁTMÉRŐ	MAGASSÁG	TÁJOLÁS	KÁBELTÍPUS	KÁB. HOSSZ

VODAFONE MIKROWAVE DETAJLS / RÁDIORELE ADATOK

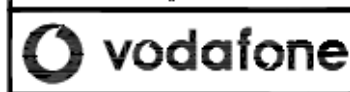
VF SL ant. 1.	P1			2300*520*303 mm	+38,50 m	0°	optika + 1/2°	80 + 3m
VF SL ant. 2.	P1			2300*520*303 mm	+38,50 m	0°	optika + 1/2°	80 + 3m
VF SL ant. 3.	P2			2300*520*303 mm	+38,50 m	100°	optika + 1/2°	80 + 3m
VF SL ant. 4.	P2			2300*520*303 mm	+38,50 m	100°	optika + 1/2°	80 + 3m
VF SL ant. 5.	P3			2300*520*303 mm	+38,50 m	200°	optika + 1/2°	80 + 3m
VF SL ant. 6.	P3			2300*520*303 mm	+38,50 m	200°	optika + 1/2°	80 + 3m
ANTENNA	ÁRSZC	CELLA	TÍPUS	MÉRET	MAGASSÁG	IRÁNYSZÖG	KÁBELTÍPUS	KÁBEL HOSSZA

VODAFONE GSM ANTENNA DETAJLS / GSM ANTENNA ADATOK

Tornyok alap felületi terület: $a=0,20 \times 129,50 \text{ m}^2$

MEGRENDELŐ	ADAT FORRÁS	MEGRENDELÉS DÁTUM	MEGRENDELÉS TÁRSASÁG	TERVEZŐ
------------	-------------	-------------------	----------------------	---------

VANTAGE TOWERS VANTAGE TOWERS ZRT.
H-1122 Budapest, Költő utca 3.



ANTENNAELRENDEZÉS
(tervezett állapot)

3466 • DOMONY
2182 Domony, belterület, Hsz: 53

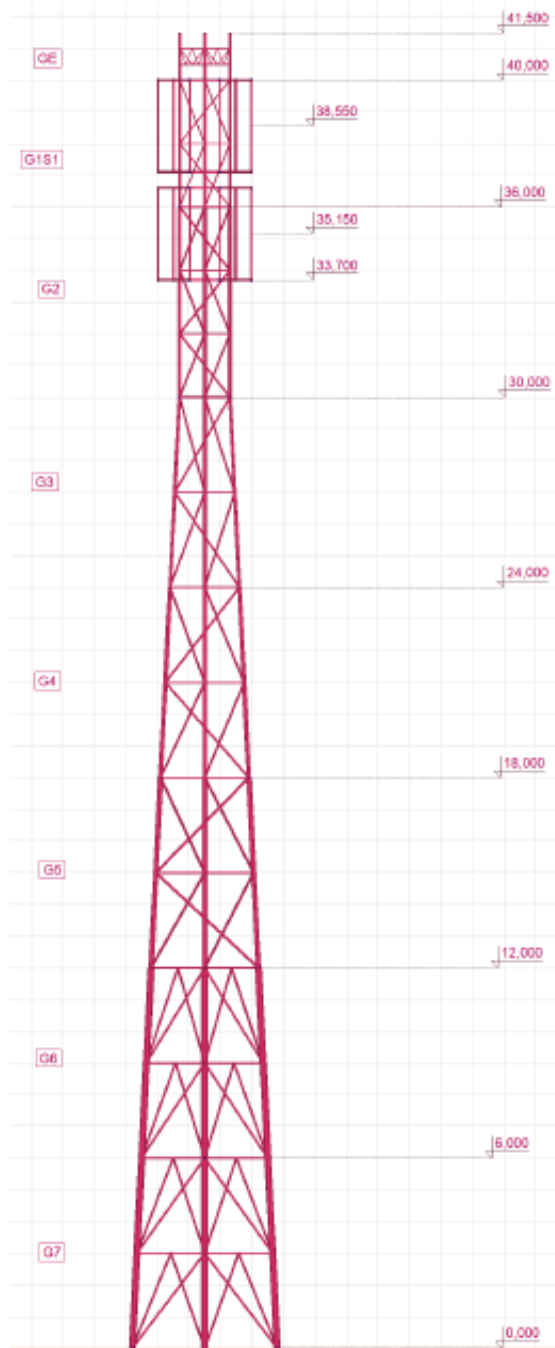
DÁTUM	2023.05.21.	TERVEZŐ	Rónai Mihály
MEGRENDELŐ	Vantage Towers	TERVEZŐ	Aszó Gergely
ADAT FORRÁS	1:50	TERVEZŐ	

ENGEDÉLYEZÉSI TERV
3466_0_A_A04

3466-0-A Domony

Statikai vizsgálat a Vodafone Magyarország Zrt. 41,5 m magas rácsos torony Építési engedélyezési tervdokumentációjához

Cím: 2182 Domony, belterület hrsz.: 53



2023.12.01.

Vantage Towers Zrt.
H-112 Budapest, Boldizsár utca 2.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A településen öt országos védelem alatt álló művi érték található. Ebből négy a településközpontban, egy pedig Domonyvölgyben található:

1. Ónody - Segesváry-kúria (Dózsa Gy. út 12. sz. hrsz.: 76. M. 6990)
2. Kandó – Domonyi-kúria (szociális otthon) (Fő út 93. sz. hrsz.: 3/1. M. 6991)
3. Somssich – Szupp – Both – Baghy-kúria (Fő út 98. sz. hrsz.: 315/6. M 6992)
4. Evangélikus templom (Fő út 117. sz. hrsz.: 1. M 6993)
5. Vadászház (külsőterület Domonyvölgy, hrsz.: 532. M. 9188)

A településen található kúriák a település nemesi és földbirtokosi családok lakhelyei, birtokai voltak. A település legmeghatározóbb épületei közé tartoznak, a településen egyedülállóak a tömegük és arányuk miatt is. Az épületek a késő barokk és klasszicista stílus elemeit képviselő épülettípusok még fennmaradt, építészeti értéket és hagyományt képviselő elemei.

A tervezési területtel szomszédos az Ónody-Segesváry-kúria műemléki környezete. Az épület 1796-ban épült, mára kihasználatlan, leromlott állapotban van. Az épülettől északra vízenyős terület található, kisebb tóval. A kúria a tervezett toronytól kb. 100 m-re található.

A Tájbailllesztési dokumentáció alapján a beruházás következtében a tájszerkezet jelentősen nem változik meg. A tervezett adótorony tágabb környezetében számos hasonló műszaki kialakítású torony található. A tervezett beruházás összességében a tájképet nem fogja jelentősen meghatározni és megváltoztatni. A lokális látvány mérséklése érdekében növénytelepítés javasolt a torony környezetében.

KÖZLEKEDÉS

A területre vonatkozó módosítás a településen közlekedési szempontból nem jelent változás. A terület megközelítése a 74 hrsz. önkormányzati tulajdonú ingatlan területén keresztül biztosított. A terület fejlesztése során a szükséges parkolók telken belül biztosítandók.

ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

A torony működése során a funkciónak megfelelő tevékenységek környezeti hatásai:

Légszennyezés, levegőtisztaság: az építmény használata semmiféle légszennyezést nem okoz.

Szennyvízkezelés: az építménynek vízigénye nincs, szennyvízkibocsátás sem történik.

Csapadékvíz kezelés: az építményről összegyűlő csapadékvíz a felszínen kerül elvezetésre és a torony körüli rendezett terepen lesz elszikkasztva.

Talajszennyezés: az építmény használata nem jár talajszennyezéssel. A csapadékvíz szennyező anyagot nem tud a talajba mosni.

Zaj, rezgés: a torony funkciójának megfelelő tevékenység nem jár olyan technológiai zaj és rezgéskeltő hatással, amely károsítja az időszakosan ott tartózkodók egészségét.

Közlekedés: az építmény nem növeli a környék forgalmát, zaj és levegő terhelését, mivel a torony használata állandó felügyeletet nem igényel, csak időszakos karbantartásokat.

Hulladék kibocsátás: az építmény használata során hulladék nem keletkezik. Az építési, illetve bontási hulladék a hulladékgazdálkodási előírásoknak megfelelően lesz kezelve.

Az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet, 7. Hírközlési ügyek, 4. pontjára hivatkozva: az építkezés területe nem Natura 2000-es terület, nem érint országos jelentőségű védett területet (Nemzeti Parkot, tájvédelmi körzetet, természetvédelmi területet vagy természeti emléket). Az ingatlan északi területének egy kisebb része országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területére esik, magterületet és pufferterületet nem érint. Az ingatlan nem helyezkedik el tájképvédelmi területen, de az attól északra eső területek már igen.

Összességében a termódosítás környezetre gyakorolt hatása a megengedett értékeken belüli terheléseket eredményezi, a környezeti hatás nem jelentős.

A TERV VÁRHATÓ HATÁSA A TELEPÜLÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BAÉ) EGYENLEGÉRE

A területek biológiai aktivitásértékének számítási módjáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik.

A jelenlegi módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a biológiai aktivitás érték számítása nem szükséges.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

A módosítás megvalósíthatósága érdekében szükségessé vált a törvényi előírások (2/2005. (I.11.) Korm. rendelet „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról”) alapján a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása annak érdekében, hogy a módosítás várható környezeti hatásai igényelnek-e részletesebb természetvédelmi munkarész, esetleg környezeti vizsgálat készítését.

A tervezési feladat:

A tervezési terület jelenleg különleges rekreációs terület. A módosítás során a tervezési terület Khk területbe és Khk jelű építési övezetbe sorolása szükséges.

A terv, illetve a program célja:

A módosítás során területfelhasználás változás történik, a terület különleges hírközlési területbe kerül.

A torony működése során a funkciónak megfelelő tevékenységek környezeti hatásai:

1. Légszennyezés, levegőtisztaság: az építmény használata semmiféle légszennyezést nem okoz.
2. Szennyvízkezelés: az építménynek vízigénye nincs, szennyvízkibocsátás sem történik.
3. Csapadékvíz kezelés: az építményről összegyűlő csapadékvíz a felszínen kerül elvezetésre és a torony körüli rendezett terepen lesz elszikkasztva.
4. Talajszennyezés: az építmény használata nem jár talajszennyezéssel. A csapadékvíz szennyező anyagot nem tud a talajba mosni.
5. Zaj, rezgés: a torony funkciójának megfelelő tevékenység nem jár olyan technológiai zaj és rezgéskeltő hatással, amely károsítja az időszakosan ott tartózkodók egészségét.
6. Közlekedés: az építmény nem növeli a környék forgalmát, zaj és levegő terhelését, mivel a torony használata állandó felügyeletet nem igényel, csak időszakos karbantartásokat.
7. Hulladék kibocsátás: az építmény használata során hulladék nem keletkezik.
8. Az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet, 7. Hírközlési ügyek, 4. pontjára hivatkozva: az építkezés területe nem Natura 2000-es terület, nem érint országos jelentőségű védett területet (Nemzeti Parkot, tájvédelmi körzetet, természetvédelmi területet vagy természeti emléket). Az

ingatlan északi területének egy része országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területére esik, magterületet és puffterületet nem érint. Ezt fentebb részleteztük. Az ingatlan nem helyezkedik el tájképvédelmi területen, de az attól Északra eső területek már igen.

9. Az építési, illetve bontási hulladék a hulladékgazdálkodási előírásoknak megfelelően lesz kezelve az előzőekben részletezettek szerint.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

DOMONY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
...../2024. (.....) SZ. HATÁROZATA
46/2006. (IX. 26.) SZ. HATÁROZATA SZERINTI
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Domony község Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntéseket hozza: a 46/2006. (IX. 26.) sz. határozattal elfogadott Domony község Településszerkezeti Tervét – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel –, a TSZT jelű Településszerkezeti Tervét, valamint a Településszerkezeti Terv módosításáról szóló leírását az 1. mellékletben rögzítettek szerint módosítja és egyúttal jóváhagyja a TSZT-M4 jelű településszerkezeti tervlap módosítást.

- (1) Domony község teljes igazgatási területére vonatkozóan az alábbiak szerint jóváhagyja a 46/2006. (IX. 26.) számú határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékleteiben rögzített leírás módosítását, valamint rajzi mellékletként a TSZT-M4 jelű településszerkezeti terv módosítását a tervezési területre vonatkozóan.
- (2) A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett terület változása: az 1. melléklet 1. pontja szerint.
- (3) Biológiai aktivitásérték (BAé) egyenleg biztosítása
A biológiai aktivitásérték egyenleg számítása alapján a jelen tervmódosítás egyenlege nem változik.
- (4) Pest megye Területrendezési Terve és a területrendezési tervvel való összhang igazolása: az 1. melléklet 2. pontja szerint.
- (5) Ez a határozat és a hozzá tartozó településszerkezeti tervlap módosítása napján lép hatályba.
- (6) Domony község Önkormányzatának Képviselő-testülete utasítja a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:.....

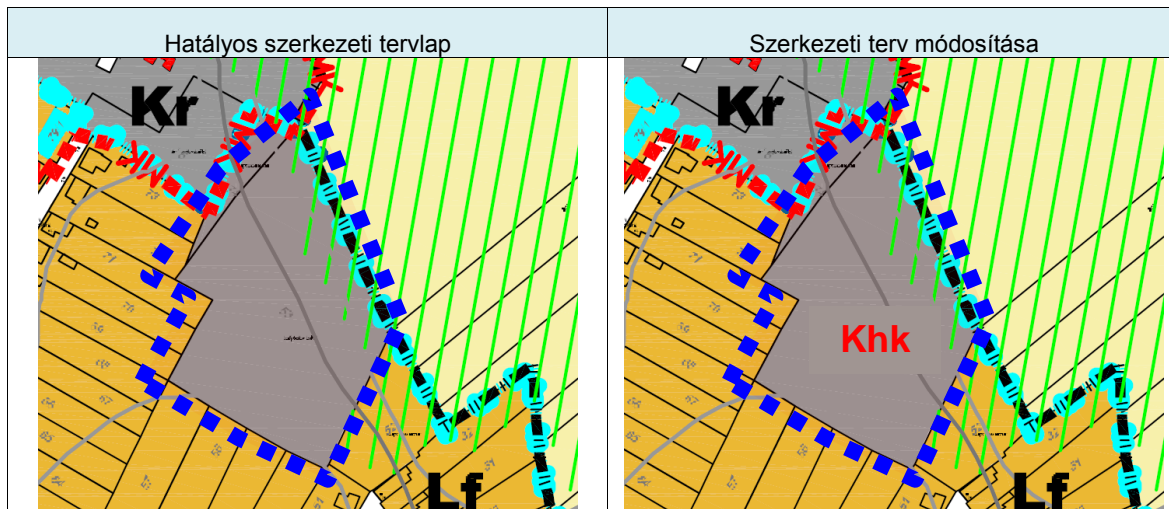
Felelős: László Milán polgármester

A határozatról értesítést kapnak:

- 1.
- 2.
- 3.

1. melléklet

1. A településszerkezeti terv módosítása az alábbi változásokat tartalmazza:



A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:

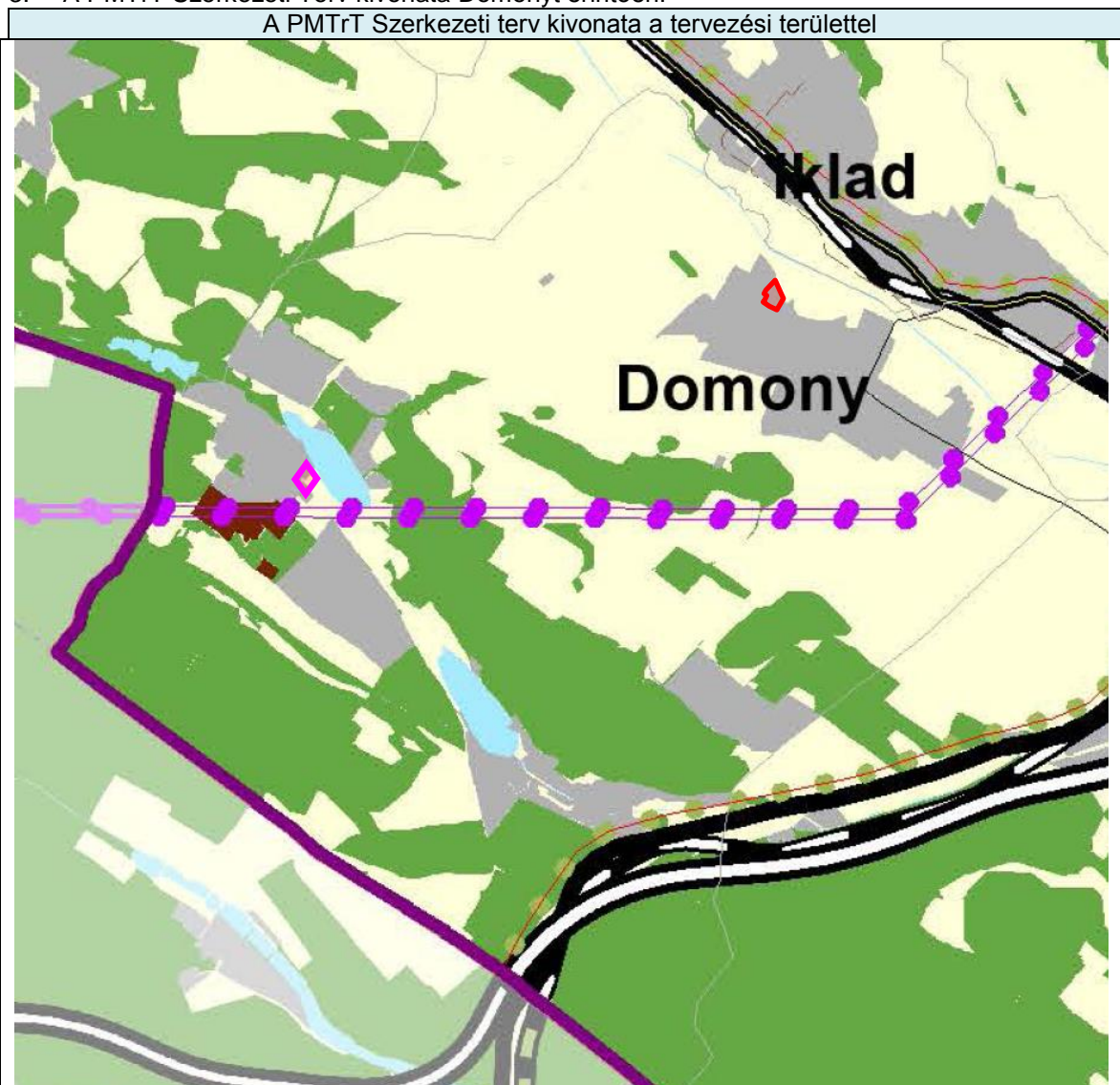
sorszám	Helyrajzi szám	Terület ha	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	53 hrsz.	1,07 ha	Kr	Khk

2. Pest megye Területrendezési tervével való összhang igazolása:

A PMTrT Szerkezeti Terv területi mérlege Domonyt érintően, a jelenlegi részterületre történő termfelmódosítást figyelembe véve						
Átsorolható ebből a kategóriából	mérete	Erre a célra	PMTrT alapján lehetséges területnagyság (ha)	Korábbi termfelmódosítás során igénybevett új beépítésre szánt területek (ha)	Jelen termfelmódosítás során igénybevett új beépítésre szánt területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
települési térség	305,1	bármely települési területfelhasználási egységbe	305,1	-	-	
sajátos területfelhasználású térség	14,3		14,3	-	-	14,3
erdőgazdálkodási térség	810,2	Erdők övezete 95 %-át erdő területfelhasználási egységbe kell sorolni.	769,69 ha	-	-	769,69 ha
		Átsorolható: 5% Eddig igénybe vett összesen:---	40,51 ha			40,51 ha
mezőgazdasági térség	1016,4	75%-át elsődlegesen mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni	762,3 ha	-	-	761,1 ha
		25% természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt vagy különleges honvédelmi, katonai	254,1 ha	-	-	254,1 ha

		és nemzetbiztonsági célra szolgáló területfelhasználási egységbe sorolható				
vízgyűjtőterület	34,6		34,6	-	-	34,6
Igazgatási terület összesen:						2180,6 ha

3. A PMTrT Szerkezeti Terv kivonata Domonyt érintően:



Az övezeti tervek alapján megállapítható, hogy Domony közigazgatási területét az OTrT szerint nyolc, a PMTrT szerint három különböző térségi övezet érinti:

Az OTrT Domony területét is érintő övezetei:

- országos ökológiai hálózat magterület övezete
- **országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete**
- országos ökológiai hálózat pufferterület övezete
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- jó termőhelyi adottságú szántóterület
- erdők övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- országos vízminőség-védelmi terület övezete

A PMTrT Domony területét is érintő övezetei:

- erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- **turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete**
- kertes mezőgazdasági területek övezete

Ezek közül a tervezési területet csak két övezet érinti.

4. A biológiai aktivitásérték egyenleg változása, zöldterületek
A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a biológiai aktivitás érték számítása nem szükséges.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

DOMONY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2024.(.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 8/2013. (XI. 6.)
ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Domony Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti eljárásban szereplők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A község helyi építési szabályzatáról szóló a 8/2013. (XI. 6.) sz. rendelet (a továbbiakban: Ör.) mellékletét képző SZT-2 szabályozási tervlap normatartalma e rendelet 1. melléklete szerinti normatartalommal módosul a módosítás tervezési területére vonatkozóan.

2. § Az Ör. az alábbi 21/B §-sal egészül ki:

*„A Khk jelű különleges hírközlési építési övezet
21/B §*

(1) A Khk jelű különleges hírközlési terület övezetének paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) Legkisebb kialakítható telekméret	10.000 m ²
c) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
d) Legnagyobb építménymagasság (m)	42
e) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

(2) Az építési övezet a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen csak a hírközlés céljára szolgáló építmény helyezhető el.”

3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Barcsay Antal
jegyző

László Milán
polgármester

1. melléklet

SZT-M4 jelű szabályozási terv módosítás:

