

Kivonat

Gyermely Község Önkormányzat 2023. 03. 08-ai ülésének jegyzőkönyvéből

23/2023. (III. 8.) önkormányzati határozat

1. Gyermely Község Önkormányzati Képviselő-testülete hozzájárul Gyermely teljes közigazgatási területére kiterjedő településszerkezeti terv elfogadásához, összhangban a hatályos jogszabályokkal.

2. Jelen határozat mellékletét képezik:

1. melléklet: Gyermely T-1 rajzszerű Településszerkezeti Terve,
2. melléklet: Gyermely településszerkezeti tervének leírása,
3. melléklet: Változások (beavatkozások és ütemezések),
4. melléklet: A település területi mérlege,
5. melléklet: Területrendezési tervvel való összhang igazolása,
6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítás eredménye.

3. A határozat és a mellékletei 2023. április 10. napján válnak hatályossá.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Kókai Rita s.k.
polgármester



Mike Hajnalka s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Gyermely, 2023. március 16.



Mike Hajnalka
jegyző

2. MELLÉKLET A 23/2023. (III. 8.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A településszerkezeti terv határozza meg **Gyermely térszerkezeti alakításának, védelmének lehetőségeit és a megőrzés, fejlesztés térbeli irányait**, elsősorban az önkormányzat, de a területfejlesztők, terület használók számára is. A településszerkezeti terv, jellemzően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges szerkezetet alakító infrastruktúraelemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését rögzíti, rajzi és szöveges formában. Az országos és térségi érdek, a szomszédos települések rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása, vagy legalábbis szinten tartásának figyelembevételével.

Gyermely **településszerkezeti tervének alapját a 30/2003. (V. 15.) önkormányzati határozattal elfogadott és a 31/2006. (VI.7.), 6/2007. (I.30.), 89/2008. (XI. 13.), 151/2013. (VII.2.), 95/2019. (VII. 31.), 171/2019. (XII.4.) önkormányzati határozatokkal módosított** településszerkezeti terve adja, ehhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben feltüntetett, illetve az egyes leírásokban és számításokban szereplő változások.

A településszerkezeti terv az **egyes területfelhasználási egységeket** beépítésre szánt területekbe és beépítésre nem szánt területekbe sorolva határozza meg, függetlenül attól, hogy a belterülethez tartoznak, vagy a külterület részei. A besorolásokat a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv elhatárolásai, önkormányzati fejlesztési szándékok, a gazdasági szereplők és a jogos magánérdek fejlesztési szándékai, valamint a településfejlesztési koncepció határozta meg. Hatottak a besorolásra a jogszabályi környezet változásai, valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: TrTv.) az ország egészére, illetve a Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervében (a továbbiakban: KEMTrT) meghatározott követelmények, a térségi területfelhasználási kategóriákra és térségi övezetekre vonatkozó szabályok.

A **település szerkezetét meghatározó hálózati elemek** jellemzően önálló közúti közlekedési elemként, egyéb területfelhasználási egységekben megjelenő tervezett nyomvonalként, valamint önálló korlátozó közmű elemként kerülnek megjelenítésre. A területfelhasználás részeként vagy önálló vízgazdálkodási térségként jelennek meg a vízgazdálkodás hálózati elemei, a csatornák, árkok, valamint az egyéb vízfolyások.

A területi mérleg és beépítési sűrűség számítása során a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, **területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek** területével növelt területtel kell számítani. Az eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

A településszerkezeti terv tartalmazza az egyes területekre vonatkozó **védelemmel** (védőterületek, védőszávok) és **korlátozással érintett területeket**, meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is.

A településszerkezeti terv a tervezett területfelhasználásnak megfelelően jelöli a **fejlesztési területeket** az értelmezhetőséget és a változások követését segítő.

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

Gyermely településszerkezete összetett, a község több önálló településrészről áll. A **központi belterület** a Gyermelyi-patak mentén alakult ki, **Gyarmatpuszta belterülete** a közigazgatási terület délnyugati részén található. Beépült területek találhatók még Kabláspuszta, Szeszgyármajor településrészen. A területfelhasználást alapvetően meghatározzák a domborzati adottságok, a természetes határok, vízfolyások és a nyomvonalas műszaki

létesítmények. A művi vonalas elemek közül meghatározók a közlekedési infrastruktúra elemei. A villamoshálózatok szintén korlátozzák a területhasználatot és a beépíthetőséget. Ezeket

A település földrajzi jellemzői szempontjából meghatározó, hogy a Gerecse és a Pilis között húzódó dombvidéken, a Keleti-Gerecse lábánál helyezkedik el. Az uradalmi múlt nyomán kiterjedt erdőségek maradt fenn, amelyekhez tájértékek sokasága kapcsolódik, és amelyek, a szántóföldi mezőgazdaság hagyományaival együttesen alakítják ki Gyermely mai, a területfelhasználást tekintve kettős képét. Az **erdők és nagytáblás szántók** övezte belterületekhez **szőlőhegyek** csatlakoznak, amelyek szintén megőrzendő elemei a hagyományos tájszerkezetnek.

A **központi belterületen** a domináns lakó funkciót intézményi és szolgáltató területek egészítik ki. A település gazdasági területei a belterület északi részén, valamint az ahhoz kapcsolódó külterületi részekben alakultak ki. Gyarmatpuszta és Szeszgyármajor belterületei a közigazgatási terület nyugati részén, szigetszerűen helyezkednek el.

Gyermely meghatározó **művi vonalas elemei**:

▪ az **országos mellékúthálózat**hoz tartozó utak:

- 1123 j. Szomor – Tarján összekötő út, mely nyomvonal kelet-nyugat irányban keresztül szeli a közigazgatási területet és egyben belterületet,
- 1105 j. Zsámbék – Bajna összekötő út mely nyomvonal északnyugat-délkelet irányban keresztül szeli a közigazgatási területet.

▪ **települési jelentőségű utak, gyűjtőutak:**

- a belterületet és a térsztagyár területét összekötő, gazdasági területeket feltáró Kossuth Lajos utca és Bajnai nyomvonalán haladó, az 1123 j. és 1105 j. országos mellékutakat összekötő települési gyűjtőút,
- a központi belterületet, Gyarmatpusztával, majd Vasztélypusztával (Csabdi) összekötő, azaz a 1123 j. összekötő út és a 11117 j. bekötő utat összekötő tervezett országos mellékút, jelenleg települési gyűjtőút.

▪ **Településszerkezeti szempontból meghatározó természetes határok a főbb vízfolyások:**

- a központi belterületet átszelő **Gyermelyi-patak**, a Gyermelyi-víztározót tápláló **Bajna-Epöli-vízfolyás**, valamint a **Vöröshegyi-patak** ágai a külterület északkeleti szélén.

1.2. BELTERÜLET ÉS BELTERÜLETI FEJLESZTÉS

A település közigazgatási területe több belterületi egységre és külterületre tagolódik. A belterületet beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek alkotják, beépítésre szánt területi dominanciával. A **meglévő belterület bővítése**, a belterületi határ módosítása a településszerkezeti terven jelöltek szerint, ütemezetten javasolható.

A 2003-ban elfogadott településszerkezeti tervben lehatárolt tervezett belterületi határhoz képest további belterületbe vonásra jelen településszerkezeti terv nem tesz javaslatot. A belterülethez csatlakozó fejlesztési területeket a területrendezési tervek figyelembe vették és ennek megfelelően települési térségként határolták le.

Termőterület végleges más célú hasznosításához, belterületbe vonásához az önkormányzat döntése szükséges, mely bizonyos feltételek meglétéhez köthető. A belterületbe vonás ütemezésének szempontja, a köz- és magánérdek egyezésétől az, hogy a bevonni kívánt terület szervesen kapcsolódjon a meglévő belterülethez, úttal és közművekkel való feltárása megvalósítható legyen.

A beépítésre szánt területek jellemzően a meglévő és tervezett belterületen belül helyezkednek el. **Külterületi beépítésre szánt területek** a településszerkezeti terven jelöltek szerint a mezőgazdasági üzemi területek, a szennyvíztisztító területe és a lőtér területe, továbbá a térsztagyár bővítési területe. Ezen területek fejlesztésénél a belterületbe vonás nem szükséges.

A településszerkezeti terv a következő területeket továbbra is belterületbe vonásra javasolja:

- **Falusias lakóterület** a belterület keleti részén, a Szomori út és Hidegvölgy utca mentén kijelölt 3,52 ha-os beépítetlen terület. A terület egy része jelenleg külterülethez, illetve zártkerthez tartozik.

- Fejlesztési területnek tekinthető a belterülethez csatlakozó, **volt zártkerti ingatlanok falusias lakó** területbe sorolása is a belterület déli részén, a Tatai utcától délre. Ez nagyságrendileg 2,46 ha-os terület, mely 20-25 telket érint. A már kialakult keskeny telkek összevonása indokolt a lakótelekként való hasznosítást megelőzve.
- **Kereskedelmi szolgáltató gazdasági** fejlesztési terület a Kossuth Lajos utca két oldalán és a Bajnai utca nyugati oldalán található, a központi belterület és a térsztagyár telephelye között, mely területek jelentős része már belterületbe csatolásba került, kivéve a 08/1, 03/6 és 03/7 hrsz-eket.
- **Ipari gazdasági fejlesztési terület** található a Gyermely Holding Zrt. központi telephelye északnyugati oldalához csatlakozóan, a terület 9,7 ha.

1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

A **beépítésre szánt területek** Gyermely területén belül, az építési használat általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint, a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	Jele	Beépítési sűrűség	Közművesítettség mértéke
lakó	kertvárosias	Lke	0,5	teljes
	falusias	Lf	0,5	teljes, részleges
vegyes	településközpont	Vt	1,2	teljes
	intézmény	Vi	1,5	teljes
gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	1,0	teljes
	ipari	Gip	1,0	teljes
különleges	mezőgazdasági üzemi	Kmü	0,4	részleges
	szennyvíztisztító telep	Kszt	0,1	részleges
	sportpálya	Ksp	0,2	részleges
	idegenforgalmi szolgáltató terület	Kisz	0,5	részleges
	lőtér	Klt	0,1	hiányos

A **beépítésre nem szánt területek** a használat általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	Jele	Beépítési sűrűség	Közművesítettség mértéke
közeledési és közműterület	közeledési és közműterület	KÖu	-	a feltárt telkek közművesítettség mértékével azonos
	villamos állomás	KÖva		
zöldterület	közkert	Zkk	-	közművesítetlen
erdőterület	védelmi	Ev	-	közművesítetlen
	gazdasági	Eg	-	közművesítetlen
	közfélési	Ek	-	közművesítetlen
mezőgazdasági	kertes	Mk	-	közművesítetlen
	általános	Má	-	közművesítetlen
vízgazdálkodási	vízfolyások, tavak	V	-	közművesítetlen

különleges beépítésre nem szánt	temető	Kbte	0,1	hiányos
	vadászkastély	Kbvk	0,2	részleges

A beépítésre szánt területeken belüli építési övezetekben az építési telkek **megengedett beépítettsége** legalább 10%, a beépítésre nem szánt területeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%.

A területfelhasználáshoz kapcsolódik a **beépítési sűrűség**, ami nem telekre lebontva, hanem a területfelhasználási egységekre (építési telkek és a hozzájuk tartozó kiszolgáló utak együttes területe) határozza meg a beépítés intenzitását. A beépítésre nem szánt területfelhasználásnál a beépítési sűrűség jellemzően nem értelmezhető, csak ott kerül meghatározásra, ahol megengedett a korlátozott beépítés.

Az egyes területfelhasználási egységek minimális **közüemi közművesítettségének mértékét** a fenti táblázatok rögzítik. A területfelhasználási egységekben, építési övezetekben, övezetekben az építés során a közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő feltételeket kell alkalmazni. A közműellátás közüemi szolgáltatással, vagy környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon teljesíthetők, az övezetre előírt részleges, hiányos közművesítettség esetében is. A közművesítettség mértékét és feltételeket külön jogszabály határozza meg (OTÉK 8.§ és a 33.§ (2) bekezdése).

1.4. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI BESOROLÁSA ÉS VÁLTOZÁSAI

A beépítésre szánt területek igénybevétele a kialakult és már beépített tömbökhöz szervesen kapcsolódóan történhet meg. Az ütemezhetőség alapfeltétele, hogy a környezeti és infrastrukturális ellátás létrehozása a fejlesztésben érdekelt finanszírozásában valósuljon meg.

1.4.1. Lakóterület

Gyermely meglévő lakóterületei **kertvárosias lakóterület** és **falusias lakóterület** területfelhasználási egységekhez tartoznak. A központi elhelyezkedésű lakótelkek nagyobb része a használatnak megfelelően **kertvárosias lakóterület (Lke)** besorolást kapott, a **falusias lakóterület (Lf)** a központi belterület szélein, valamint Gyarmatpusztán jelenik meg.

A nagyobb zöldfelület kialakítását lehetővé tevő, meglévő, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű területek kerültek **kertvárosias lakó** települési területfelhasználási egységbe, ahol **a telkek elsődleges használata lakófunkció és ezt kiegészítő pihenő- és díszkert használat**. A kertvárosias lakóterületen belül a lakófunkció dominanciája mellett célszerű teret adni a kiskereskedelemnek, vendéglátásnak, szolgáltatásnak, egyéb gazdasági rendeltetés létesítése azonban nem indokolt.

Azok a területek maradtak **falusias lakóterületek**, ahol **lakó funkció mellett ma is lehetővé válik a mezőgazdasági gazdálkodáshoz kapcsolódó portahasználat, intenzív kerthasználattal**, az ahhoz kapcsolódó építményekkel (gazdasági épület, pince, állattartó épület stb.), egyrészt a telkek elhelyezkedéséből, másrészt méretéből adódóan.

A meglévő lakóterületeket a meglévő jó minőségben kell megőrizni, megújítani. A kialakult lakóterületeken a lakásszám növekedést keretek között kell kezelni, figyelemmel kell lenni az ellátó intézményi és a meglévő kiépített infrastrukturális hálózatokra. Minőségi fejlesztést jelent a lakótelkeket kiszolgáló közterületek rehabilitációja, vízelvezető rendszer megújítása, kapubehajtók egységesítése méretben, anyaghasználatban (út- és járdaépítés, felújítás, fasorok telepítése a kulturált környezet létrejöttét és a mikroklíma javítását célzóan, közlekedési zöldfelületek létrehozása).

A településszerkezeti terv, összhangban a 2003-as településszerkezeti tervvel, kertvárosias lakó **fejlesztési területet jelöl** a Jókai Mór utcával párhuzamos új utca mentén, és falusias lakó területet a belterület déli és keleti szélein. A területek a KEMTrT térségi szerkezeti tervlapja szerint települési térség részét képezik. A lakó fejlesztési területek összesen 13 ha-os területet tesznek ki, ahol nagyságrendileg 120 építési telek alakulhat ki a távlatban.

1.4.2. Vegyes terület

A településszerkezeti terv a kialakult állapotot figyelembe véve és a fejlesztési elképzelésekkel összhangban **településközpont vegyes (Vt) és intézmény vegyes (Vi)** területfelhasználási egységbe sorolja a település központi magját és intézményeit.

Településközpont vegyes területbe került a település központi, közösségi tereit is magába foglaló, történeti településmagja, a Kossuth Lajos utca, Tabán utca, Szomori út, és a Petőfi tér környéke. A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, mely nincs zavaró hatással a lakófunkcióra. Így a lakófunkció mellett az ellátásában szerepet játszó közösségi kulturális, szakrális, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális ellátási, kereskedelmi szolgáltatói, vendéglátói, egyéb gazdasági rendeltetések is helyet kaphatnak. A településközpont halmazos beépítésű részén található kis telkek, a hagyományos településkép megőrzése érdekében, de egyúttal a beépíthetőséget is figyelembe véve, településközponti vegyes területfelhasználási besorolást kapnak.

Intézmény vegyes területbe az igazgatási, oktatási, egészségügyi, vallási és kulturális intézményeinek telkei kerülnek, melyek a belterületen belül elszórva, szigetszerűen helyezkednek el. Az ide tartozó telkek továbbra is elsősorban intézmények elhelyezésére szolgál.

Intézményi vegyes területfelhasználásba tartozik továbbá a Tatai út mentén, a belterület határán elhelyezkedő **fejlesztési terület**.

1.4.3. Gazdasági terület

A település közigazgatási területén található gazdasági célú területeket a településszerkezeti terv **kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) és ipari gazdasági (Gip)** területfelhasználási egységbe sorolják.

A község **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei** a központi belterület északi részén, a Kossuth Lajos utca két oldalán helyezkednek el. Ebbe a területfelhasználásba elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú tevékenységek elhelyezésére szolgál.

Ipari gazdasági területhez tartozik a Gyermely Holding Zrt. központi telephelye, amely a 1105 j. országos mellékút mentén található.

A **fejlesztési területek** gazdasági célú hasznosítása ütemezetten, az infrastruktúra-hálózatok kiépítésével együtt történhet. A gazdasági fejlesztési területek mindegyike a megyei területrendezési terv szerint is települési térség részét képezi. A még be nem épült területek továbbra is fejlesztési területnek tekinthetők. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági fejlesztési terület a Kossuth Lajos utca két oldalán és a Bajnai utca nyugati oldalán található, a központi belterület és a térsztagyár telephelye között. A kijelölt, még nem hasznosított terület nagyságrendileg 2,7 ha. Ipari gazdasági fejlesztési terület található a Gyermely Holding Zrt. központi telephelye északnyugati oldalához csatlakozóan, a terület 9,76 ha.

1.4.5. Különleges területek

A településszerkezeti terv beépítésre szánt **különleges mezőgazdasági üzemi területbe (Kmű)** sorolja a belterületől északra, illetve nyugatra elhelyezkedő állattartó telepeket, ezek a szeszgyármajori és kabláspusztai telepek. A területen a növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás üzemi építményei helyezhetők el, illetve az ezekkel közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból összeegyeztethető kereskedelmi, szolgáltató létesítmények és szolgálati lakás is.

Beépítésre szánt **különleges szennyvíztisztító telep (Kszt)** területfelhasználásba tartozik a meglévő szennyvíztisztító területe a 1105 j. Zsámbék-Bajna összekötő út északi oldalán. A szennyvíztisztító telep fejlesztése folyamatban van, mely további területigénybevétellel nem jár.

Különleges beépítésre szánt **sportpálya (Ksp)** elsősorban a sportolás céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál. Ebbe a területfelhasználásba tartozik a Béke utca melletti sportpálya (73, 108/1-17, 127 hrsz), és a Gyarmatpusztán található sporttelep (1145 hrsz).

Különleges idegenforgalmi szolgáltató terület (Kisz) területfelhasználásba került a Gyarmatpusztán található Sándor-Metternich uradalom gazdasági épületegyüttese. A területen a turisztikához, kikapcsolódáshoz, rendezvényekhez, rekreációhoz, sportoláshoz (lovakas, horgászat) kapcsolódó, szállás funkciójú épületek helyezhetők el.

Különleges lőtér területe (Klt) külterületen, a központi belterülettől és Szeszgyármajor településrészétől nyugatra, a 1123 j. Szomor- Tarján összekötő út mentén található Gyarmatpusztai Technikai és Tömegsport Klub lőtére.

1.5. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI BESOROLÁSA ÉS VÁLTOZÁSAI

1.5.1. Közlekedési és közműterületek

Gyermely közigazgatási területén közlekedési területfelhasználásba, **közüti közlekedési területbe** tartoznak az országos közúthálózat elemei, valamint a helyi gyűjtőutak, mint a településszerkezetet meghatározó utak. A helyi kiszolgáló, feltárási utak (lakóutak, mezőgazdasági utak) az általuk feltárt területfelhasználási egység részei a területi mérleg számításánál. A település többi utcája lakóút, egyéb kiszolgáló út, vegyeshasználatú út, vagyis nem szerkezetet meghatározó közlekedési terület.

Közműterület besorolást kapott a villamos alállomás területe a Kablasi alsó dűlőben. A jelenleg még nem ismert és nem besorolt, de az ellátáshoz szükségessé váló új közműtelkek bármely területfelhasználásban létrehozhatók.

1.5.2. Zöldterületek

A **zöldterület** állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, és a pihenést szolgálja. Ide tartoznak településközponti, elsősorban díszítő, részben aktív rekreációs funkciójú közterületek (Összetartozás tere, Petőfi tér), az ettől délre, a patak mentén húzódó zöldsáv, Gyarmatpusztán a Metternich-sírkápolna telke és a sportterület melletti pihenőkert, valamint több kisebb, emberi használatra nem feltárt terület a temetők szomszédságában és a lakó célú tartályterületek környezetében.

1.5.3. Erdőterületek

A település erdőterületeinek lehatárolására, az erdőtervezett erdőkre és azok elsődleges rendeltetés szerinti besorolására kapott adatszolgáltatás figyelembevételével került sor. Az erdők településszerkezeti terv szintjén szétválasztottan jelennek meg, a védelmi, a gazdasági és a közjóléti célú erdőterületek külön területfelhasználásba kerülnek.

A település külterületi részén – a délen és nyugaton húzódó hegyek körül – találhatóak azok az egybefüggő **erdőterületek**, amelyek csaknem a közigazgatási terület felét jelentik. Az erdők túlnyomó része gazdasági erdő kategóriába tartozik, de jelentősek a védelmi erdők által elfoglalt területek is. A külterület északkeleti részén a mezőgazdasági területekkel váltakozva, mozaikosan helyezkednek el további, kisebb erdőtömbök.

1.5.4. Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek. A település mezőgazdasági területei a tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint **általános (Má) és kertes (Mk) mezőgazdasági terület** besorolást kaptak.

A település külterületének északi és keleti részén elhelyezkedő, elsősorban szántóföldi mezőgazdasági területek, általános használatuk szerint, **általános mezőgazdasági területbe** tartoznak. A **kertes mezőgazdasági területek** a falu két szőlőhegyét, hagyományosan vegyes kert-, szőlő- és gyümölcsgazdálkodásra használt területeit jelentik.

1.5.5. Vízgazdálkodási területek

Vízgazdálkodási területbe kerül a **tavak** (Gyermelyi-víztározó és a gyarmatpusztai vadászház melletti tó), **vízfolyások** medre és parti sávja, valamint a térsztagyár délkeleti oldalán található **vízmű terület**.

1.5.6. Különleges beépítésre nem szánt területek

Különleges beépítésre nem szánt temető terület (Kbte) besorolásba kerülnek a község területén található temetők, így a központi belterületen található két temető és a gyarmatpusztai temető.

Különleges beépítésre nem szánt vadászkastély területbe (Kbvk) kerül a gyarmatpusztai Sándor-Metternich vadászkastély műemlék épülete és környezete, valamint a gyarmatpusztai vadászház területe. Indokolt a területet a tényleges használatnak és beépítettségnek megfelelően különleges területként kezelni, ahol kizárólag a turizmust, erdészetet és vadászatot, valamint a természeti és kulturális értékek bemutatását szolgáló rendeltetés létesülhet.

2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A település körüli dombvidék karakterét a Gerecse lankái, a vadászterületként, vadaskertként máig fennmaradt erdők és a szántók néhol tömbszerűen, egymás mellett, néhol mozaikosan megjelenő kettőse adják.

A Gyermelyre jellemző nagytáblás, monokultúras művelés sem tájökölógiai, sem tájképi szempontból nem előnyös. A szántók egy része (a település középső részén) 17%-os vagy annál nagyobb dőlésszögű lejtőket is magába foglal, ezeken a területeken különösen fontos a talajvédő művelési módok alkalmazása.

A település területét északkeleten az **Epöli szarmata vonulat** (HUDI20016), a belterülettől nyugatra a **Központi-Gerecse** (HUDI20030) Natura 2000 **különleges természetmegőrzési területek** és a közigazgatási terület Gyarmatpusztától nyugatra eső részét, főként erdőket lefedő **Gerecse különleges madárvédelmi terület** (HUDI10003) érintik. A település nyugati részén elhelyezkedő Natura 2000 területeken cél a természetkímélő erdő- és vadgazdálkodás. Az **országos ökológiai hálózathoz** a közigazgatási terület nyugati és északkeleti része tartozik.

A 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet 3. melléklete alapján Gyermely **déli és nyugati része** csaknem teljesen a **tájképvédelmi terület övezetébe** tartozik, ahol a **tájjelleg megőrzendő elemei** és elemgyűjtései elsősorban az egykori Sándor-Metternich uradalomhoz kötődnek: a kiterjedt erdőségek, vadaskertek, a gyarmatpusztai vadászház, a kápolna és a major épületei, az út menti fasorok, a magaslaton álló Metternich-kúria.

Gyermelyen 66 **egyedi tájérték** található, amelyek közül 7 db **szakrális jellegű tájérték** (út menti keresztek, kegyhelyek), de kiemelkedően fontosak a **természeti és zöldfelületi értékek** (természeti képződmények, koros fák, fasorok és -csoportok, temetők, egyéb zöldfelületek – összesen 14 db), az **építészeti értékek** (lakóházak, pincék és présházak, híd – 26 db), a világháborúk és szabadságharcok **emlékművei, köztéri alkotások**, valamint a **vízgazdálkodással kapcsolatos tájértékek** is. Az egyedi tájértékek a TÉKA adatbázis alapján a tervlapokra feltüntetésre kerültek.

A tervi módosítások kisebb léptékűek, jellemzően a meglévő területhasználatok bővítéseit illetve **a jelenlegi állapotnak megfelelő területhasználatba** sorolást jelentik. A meglévő és üzemtervezett erdőterületek erdő területfelhasználási kategóriába kerülnek, ezzel a településen az erdősültségi arány fenntartása biztosított.

A meglévő értékes természeti területek, ökológiai elemek, erdők és vízfelületek megőrzése a tervben a megfelelő területhasználatok és védőtávolságok jelölésével biztosított.

3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A településrendezési eszközökben gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és

összefüggő rendszer kialakításáról. Ennek figyelembevételével **a zöldfelületi rendszer szerkezeti kapcsolatait a településszerkezeti terv ábrázolja.**

Gyermely **zöldfelületi rendszerének meglévő fő elemei** területi és vonalas jellegű elemei: a közparkok, közkertek és egyéb zöldterületek, az intézményi zöldfelületek, utcai zóldsávok, fasorok, állóvizek és vízfolyások menti zöldfelületek. Fontos ökológiai és kondicionáló szerepet töltenek be továbbá a családi házak kertjei, valamint a belterülethez kapcsolódó, külterületi erdő- és gyepterületek is.

Gyermely legjelentősebb zöldterülete a megújult **Összetartozás tere**, amelynek burkolt központi részét zöldfelületek övezik. A térhez délen egy további, a Rákóczi Ferenc utca és a Gyermely-patak által közrezárt fás-ligetes zöldfelület kapcsolódik. Javasolt hosszabb távon a két terület összekapcsolása egy egységes kertépítészeti koncepció alapján. Gyarmatpuszta zöldterületei **a műemlék Sándor-Metternich sírkápolnához** tartozó, fás szárú növényzettel sűrűn benőtt domb és **a fásított pihenőkert** a sportpálya mellett, az egykori intézőház előtt. Mindkettő rendezése szükséges a rekreációs funkció ellátása érdekében. A településszerkezeti terv szintjén kijelölt, de nem kialakított zöldterületek jelen állapotukban nem képezik szerves részét a zöldfelületi rendszernek.

A belterületi **vonalas elemek** tekintetében is fejlesztésekre van szükség: a település utcáit szegélyező zóldsávok minőségi kialakításával, a fölösleges burkolt felületek felszámolásával, utcai fasorok telepítésével megvalósulna a zöldfelületi elemek összeköttetése, és egyben a zöldfelületek ökológiai szerepe is erősödne.

Gyermely **zöldfelületi ellátottsága**, a meglévő közhasznú zöldfelületeknek és a nagyméretű magánkertek hálóztnak köszönhetően, megfelelő. A külső lakóterületeken is szükség lenne közösségi zöldfelületekre, amelyek a hatályos településrendezési eszközök szintjén jelen lévő, de rekreációs célra nem feltárt zöldterületek minőségi fejlesztésével biztosíthatóak lennének.

4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A településszerkezeti terv biztosítja a meglévő értékek hosszú távú megőrzését. Megőrzi a település közterületi közlekedéshálózati rendszerét, vonalvezetését, szélességét, a történetileg kialakult légtérarányokat, valamint a kialakult és jellemző területfelhasználási besorolásokat, telekszerkezeti rendszereket.

A régészeti lelőhelyek jelölésére az adatszolgáltatás alapján került sor. A terv készítése idején nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a településszerkezeti tervlap tartalmazza. Összesen **12 db ismert régészeti lelőhely** található Gyermely közigazgatási területén, ezek közül egy – a késő neolitikus település és temető – kiemelt védelem alatt áll. A jelenségek nagyobb része őskori, de a régészek római kori és középkori emlékeket, valamint egy korai újkori épület oldalfalait is megtalálták a településen. A régészeti lelőhelyek a vonatkozó törvény hatálya szerint védettek, védelmüket a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani. Az érintett ingatlanra nézve az érintettség korlátozást jelent. Előzetes feltárást, kutatást kell végezni az adott telken a fejlesztési beruházás megkezdése előtt, ami befolyásolhatja a későbbi beépíthetőséget, vagy legalábbis az épület és létesítmény elhelyezés telken belüli helyzetét.

Gyermely közigazgatási területén **országos védelem alatt 11 db műemlék és műemlékegyüttes áll**, köztük a volt Metternich-uradalom számos eleme. A műemlékek közvetlen környezetében lévő telkek műemléki környezetnek minősülnek. Fennmaradt történeti kert, temető és temetkezési emlékhely, műemléki terület, illetve nemzeti emlékhely nem található. Mindennemű beavatkozásnál korlátozó elem a műemléki szempontok érvényesülése, figyelembevétele, betartása.

Gyermely központi belterülete az elmúlt évszázadok során szervesen fejlődött, összetett szerkezetű falu. A műemlék római katolikus templom környezetében állnak a legöregebb házak, itt található a település történeti magja. A Petőfi tér, a mai faluközpont nyugati térfalát alkotja a patak túlsó partján húzódó Rákóczi utca, ami leginkább egységesen megmaradt beépítésű és kialakítású utcája a falunak, több védett épülettel. Az **egyedi védelem** a kiemelt helytörténeti, építészeti értékek megőrzésére irányul. A helyi építészeti értékvédelemhez kapcsolódó szabályokat a **településképi arculati kézikönyvre** alapozott **településképi rendelet** határozza meg. Ennek értelmében Gyermelyen helyi területi védelem alatt áll a település központjában húzódó Rákóczi Ferenc utca, illetve a Szomori út egy szakasza, helyi egyedi védelem 18 épületet és a Kálváriát érinti.

5. KÖZLEKEDÉS

5.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A településszerkezeti terv ábrázolja a **közüti közlekedési rendszert**, illetve a közúthálózat hierarchiájának meghatározását, amely a következők szerint alakul:

- az **országos mellékúthálózathoz** tartozó utak:
 - a **1119 j. Tát – Tarján – Tatabánya összekötő út**, mely a közigazgatási terület nyugati részén halad, a közigazgatási területet kismértékben érintve, a KEMTrT tartalmazza főúttá fejlesztését, útkategória, tervezési osztályba sorolás: K.IV. A.;
 - **1122 j. Bajna – Máriahalom összekötő út**, melynek nyomvonala a közigazgatási területet kismértékben érinti az észak-keleti közigazgatási határ mentén, útkategória, tervezési osztályba sorolás: K.V. A.;
 - **1123 j. Szomor – Tarján összekötő út**, mely nyomvonal kelet-nyugat irányban keresztül szeli a közigazgatási területet és egyben belterületet, útkategória, tervezési osztályba sorolás: K.V. B., B.V.c-B.;
 - **1105 j. Zsámbék – Bajna összekötő út** mely nyomvonal északnyugat-délkelet irányban keresztül szeli a közigazgatási területet, útkategória, tervezési osztályba sorolás: K.V. B.,
- **települési jelentőségű utak, gyűjtőutak:**
 - a belterületet és a térsztagyár területét összekötő, gazdasági területeket feltáró Kossuth Lajos utca és Bajnai nyomvonalán haladó, az **1123 j. és 1105 j. országos mellékutakat összekötő települési gyűjtőút**, útkategória, tervezési osztályba sorolás: B.V.c-C.,
 - a központi belterületet, Gyarmatpusztával, majd Vasztélypusztával (Csabdi) összekötő, azaz a **1123 j. összekötő út és a 11117 j. bekötő utat összekötő tervezett országos mellékút, jelenleg települési gyűjtőút**, útkategória, tervezési osztályba sorolás: K.V.B., B.V.c-C.
- **egyéb kiszolgáló utak** (területfelhasználás szempontjából nem a közlekedési területhez, hanem az általuk kiszolgált területfelhasználási egységhez tartoznak): útkategória, tervezési osztályba sorolás: B.VI.d-B.
- **tervezett kerékpárutak, kerékpáros nyomvonalak:**
 - **Nyergesújfalu térsége – Bajna – Szomor – (Zsámbék) kerékpárút** a 1105 j. összekötő út mentén, útkategória, tervezési osztályba sorolás: K.IX.;
 - a **Tarján – Gyermely – Szomor kerékpárút** kelet-nyugati irányban, a 1123 j. út mentén, útkategória, tervezési osztályba sorolás: K.IX., B.IX.;
 - a **központi belterület és Gyarmatpuszta településrész között, és a Csabdi felé tervezett útvonal mentén**, mely kapcsolatot jelent a közigazgatási terület közvetlen közelében, attól dél-nyugatra haladó, 1.E jelű Tata – (Etyek – (A 10.sz. Közép – Európa Vizei kerékpárútvonal Tordas – Etyek közötti szakasza) – Ercsi) országos kerékpárútvonal nyomvonalához, útkategória, tervezési osztályba sorolás: K.IX., B.IX.;

Jelentősebb **csomópont**:

- 1105 j. összekötő út és a gazdasági területeket feltáró települési gyűjtőút (Kossuth Lajos utca, Bajnai út) csomópontja,
- 1123 j. összekötő út és a Gyarmatpuszta – Csabdi települési gyűjtőút csomópontja.

5.2. KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS

Gyermely közigazgatási területét az országos vasúti hálózat nem érinti.

6. KÖZMŰELLÁTÁS

Gyermely infrastrukturálisan jól ellátott település, a belterületeken csaknem teljes körű a közműlefedettség. Az újabb lakóutcákban is kiépültek a közműhálózatok. A rendezési terv módosításainak hatására számottevő többlet közműigény nem keletkezik. A település továbbá rendelkezik fejlesztési potenciállal valamennyi funkció kapcsán, ezért esetenként a meglévő gerincek felbővítése válhat szükségessé. Jelentősebb tervezett közműlétesítmény a Malom dűlő térségében létesülhet, amely a növekvő villamosenergia-igények kielégítését hosszabb távon is biztosítani tudja.

A jelenlegi beépített területeken a foghíjak beépítését hálózattervezési igény nélkül – a jelenlegi elosztóhálózatról kiépítendő bekötés segítségével – az üzemeltetők ki tudják elégíteni. A belterülethez csatlakozó beépítésre szánt területhasznosításhoz a közműellátás részben közvetlenül a már kiépített hálózatokról biztosítható, illetve azok továbbépítésével megoldható.

A közművezetékek átépítéskor és új vezeték létesítésekor a gazdaságos, racionális területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A 12 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utak esetén a közműveket úgy kell elhelyezni, hogy biztosítani lehessen legalább egyoldali fásított zöldsáv létesítését, vagy fasor telepítését.

A közművezetéseket és közműlétesítményeket közterületen vagy közműterületen kell elhelyezni, azok ágazati előírásai szerinti biztonsági övezetének a helyigényét is köz- vagy közműterületként kell szabályozni, ettől eltérő esetben a közmű vagy a biztonsági övezetének szolgalmi jogi bejegyzéssel kell helyet biztosítani. Szolgalmi joggal terhelt területen mindennemű építési tevékenység csak a kedvezményezett hozzájárulásával engedélyezhető.

Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

Gyermely belterületein a vezetékes ivóvízellátás hálózata kiépült, a vízellátást az Északdunántúli Vízmű (ÉDV) Zrt. biztosítja. A fejlesztési területek vízellátása a jelenlegi vezetékek továbbépítésével biztosítható. A fejlesztések során célszerű körvezetékes hálózat kialakítása, ezáltal a nyomásviszonyok kedvezőbbé tehetők, a hálózat biztonsága növelhető.

A település belterületein a szennyvízcsatorna-hálózat kiépült, a keletkező szennyvizek megtisztítása a 1105 j. út és a 047 hrsz-ú út csomópontja mellett működő szennyvíztisztító telepen történik. A tisztított szennyvíz befogadója a Bajna-Epöli vízfolyás. A települési szennyvízelvezető-hálózat és a szennyvíztisztító telep, valamint Gyermelyi Zrt. térsztagyárának ipari szennyvíztisztítójának üzemeltetője az ÉDV Zrt. A telep kapacitásának bővítése folyamatban van, a fejlesztés területfelhasználás szempontjából további területigénybevétellel nem jár. A telepen a technológia nem változik, fedett műtárgyakban történik az iszapkezelés. Azokon a településrészekben, ahol már kiépült a szennyvízcsatorna-hálózat, szorgalmazni szükséges a rákötést, mert a műszakilag nem megfelelően kialakított derítőkben összegyűjtött szennyvizek elszivároghatnak a talajban, amellyel jelentős mértékben szennyezhetik a talajt, illetve a talajvizet. Amely területen a közcsatornázás még nem megoldott, ott a kommunális szennyvíz gyűjtésére zárt, vízzáró szennyvíztároló kialakítása szükséges a csatornahálózat kiépítéséig. A felszín alatti vizek védelme érdekében tilos az összegyűjtött szennyvíz szikkasztása. A fejlesztési területek bekapcsolása a hálózatba a meglévő vezetékek továbbépítésével, kiegészítésével megoldható.

Gyermely nem tartozik a magas talajvízállású, belvízveszélyes területek közé. A csapadékvíz elvezetését jellemzően nyílt árkok biztosítják. A központi belterület vízelvezetését a Gyermelyi-patak biztosítja. A meglévő elemek jelenleg megfelelően megoldják a területek víztelenítését, de fontos, hogy ahol a csapadékvíz elvezetése még nem megoldott, ott is minél előbb kiépüljön a hálózat.

A település területét érinti az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. nagyfeszültségű főelosztóhálózata. A 120 kV-os egyrendszerű szabadvezetékes hálózat a Bicske Dél – Dorog állomások között létesült. A település elektromos

hálózata az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. kezelésében van. A hálózat jellemzően légvezetékes, mindössze néhány helyszínen (Macskahegy, Szeszgyármajor) üzemel 20 kV-os elosztóhálózati földkábel. A fejlesztési igények a hálózati kapacitások bővítésével, nagy valószínűséggel kielégíthetők.

Gyermelyen a fogyasztói gázellátást a TIGÁZ Földgázelosztó Zrt. gázelosztó hálózata biztosítja, a Zsámbéki gázátadó állomásból. A fejlesztési potenciállal rendelkező területek ellátásához a konkrét megjelenő földgázigényhez tartozó gázhálózat fejlesztést az elosztóhálózati engedéllyessel (TIGÁZ) egyeztetni szükséges.

A külterületen a villamosenergia a gazdaságosan kiépíthető vezetékes energiahordozó, emellett azonban a környezetbarát alternatív energiahordozók (biomassza, geotermikus, napenergia) alkalmazására is lehetőség nyílik.

Gyermely területén az ingatlanok elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal való ellátása a meglévő vezetékhálózatokról, valamint vezetékek nélküli rendszerekkel biztosított. A vezetékes telefonhálózat a belterületeken és a Macska-hegyen is kiépült. A település területe mobil távközlési ellátás szempontjából jó minőségben lefedett.

7. KÖRNYEZETVÉDELME

A településen zajló gazdasági tevékenységek közül a legjelentősebb a Gyermelyi Zrt.-hez kapcsolódik, amely a közigazgatási terület több részén is termelési egységekkel és mezőgazdasági területekkel rendelkezik. Az állattartó telepek a talajra, vizekre vannak hatással, bár a megfelelő technológia megválasztásával ez minimalizálható. A telephelyek a belterületektől megfelelő távolságra helyezkednek el. A településen ezen kívül a központi belterület északi részére, a Gyermelyi-patak mentére települt kisebb telephelyek működnek, amelyek környezeti terhelése nem jelentős.

A település mezőgazdasági területein az egybefüggő szántók művelése jelentős környezeti terheléssel jár, amely a termőföldre, a felszíni és felszín alatti vizekre is hatással van. Gyermely környezeti állapotára hatással van továbbá a közlekedés-szállítás, ezen belül a Gyermely és a környék nagyobb városai közötti ingázás), amely hétköznapiakon jelent többletterhelést, valamint a hulladékkezelés.

7.1. TALAJ VÉDELME

A MePAR rendszer adatai szerint a közigazgatási terület jelentős részét veszélyezteti a szélrózsió, ezért kedvezőtlen a mozaikos tájszerkezet eltűnése, és problémát jelent a szántóterületeken a mezővédő erdősávok hiánya, a monokultúrás, nagytáblás gazdálkodás. A mezőgazdasági és erdőterületeken a fenntartható tájhasználatok megválasztása mellett környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A területen akkumulálódott talajszennyezés nem ismert.

7.2. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

Gyermely a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések közé tartozik. A 43/2007. (VI.1.) FVM. rendelet értelmében a település területe nitrátérzékeny minősítést kapott.

Minden fejlesztés esetében szükséges a szennyvizek és a szennyezett csapadékvizek körültekintő kezelése. Tisztítatlan, illetve nem megfelelő minőségben tisztított szennyvíz talajba vagy felszíni vízbe kerülését minden lehetséges műszaki eszközzel meg kell akadályozni. A felszíni vízfolyások tehermentesítése érdekében a települési vízgazdálkodás fejlesztése, vízviasszatartó és szikkasztó elemekkel való kiegészítése szükséges.

7.3. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELME

A légszennyezettség agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet szerint Gyermely a 10. számú légszennyezettség zónába tartozik, egyik szennyezőanyag tekintetében sincs határérték-túllépés.

Gyermelyen a levegőminőséget alapvetően a közlekedési eredetű és a fűtési eredetű légszennyező anyagok, valamint az alkalmazott mezőgazdasági gyakorlatok befolyásolják. Ősszel és tavasszal ehhez párosul még az avar- és kerti hulladék nyílt téri égetése. A közlekedési eredetű légszennyezés terhelés csökkentése érdekében belterületen a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen a védő fásításokat meg kell őrizni, és, ahol szükséges, telepíteni kell.

Környezeti hatásvizsgálat vagy környezethasználati engedély köteles tevékenység esetén a bűz kibocsátójának védelmi övezetet kell biztosítani, amelynek mértéke a hatóság, megyei kormányhivatal engedélyében meghatározott, 300-1000 m-es védőtávolság.

7.4. ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

Gyermely a zajszennyezés szempontjából kedvező helyzetben van: a településen az átmenő forgalom nem számottevő, a belterületen jelentős zajkibocsátású ipari-gazdasági telephely nem működik – itt szezonálisan a fű- és sövénynyírás, a motoros fűrészek, a mezőgazdasági munkagépek határérték feletti zaja jelentkezik, az adott zajforrás közelében.

7.5. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

Gyermelyen a települési hulladékgyűjtést és -szállítást a NHSZ Vértességi Vidéke Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. végzi. A szolgáltatás része a szelektív hulladékgyűjtés, a zöldhulladékgyűjtés is, valamint a lomtalanítás lebonyolítása évente két alkalommal.

8. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

A tervlapon lehatárolásra kerültek azok a természeti adottságok, épített környezeti sajátosságok és egyéb műszaki tényezők, amelyek építést befolyásoló vagy korlátozó elemet jelentenek, és építési, valamint övezeti előírásokhoz nem köthetők (védőterületek, védősávok és korlátozással érintett területek, meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket).

A védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet védőterület (biztonsági terület) vagy, nyomvonal jellegű építmény esetén, védősáv (biztonsági övezet). A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni. Ezek jelentős része országos jogszabályi előírásokon alapul, ezért a településszerkezeti terven ezek feltüntetése, mint más jogszabályon alapuló elem szerepel, ezek módosítása ez eredeti jogszabály módosításának függvénye.

Gyermely közigazgatási területén a következő - településrendezési és területhasználati szempontból korlátozó - védőterületekkel és védősávokkal kell számolni:

Közlekedési nyomvonalak védősávjai:

- ☐ az **országos mellékutak külterületi szakaszai** mentén az út tengelyétől mért **50-50 m** védősáv biztosítandó, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges. (Kktv. 42/A §. (1) a) pont);

Közmű- és hírközlési létesítmények védőterülete és védősávja:

- A **szennyvíztisztító** az északkeleti külterületen, a 1105 j. út és a 047 hrsz-ú út csomópontja mellett, a 041/1 hrsz-ú telken található, védőtávolsága 200 m.
- ☐ A **szennyvízátemelő műtárgy** védőtávolság igénye:
 - hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel,
 - vagy előzetes megállapítás nélkül búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m, búzzár és zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150m. A védőtávolságon belül új beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes rendeltetésű épület nem létesíthető.

- A **gázelosztó vezeték** épületektől számított védőtávolsága a 21/2018. (IX. 27.) ITM rendelet szerint:
 - a nagy-középnymomású hálózatoknál a nyomvonal két oldalán 7,0-7,0 m széles sáv,
 - középnymomású hálózatoknál a nyomvonal két oldalán 4,0-4,0 m széles sáv.
 - gáznyomás-szabályozó berendezésnél 10,0x10,0 m-es terület.
- A **villamosvezetékek** és létesítmények védősávja a szélső száltól mérten (a biztonsági övezetben bármilyen tevékenység végzéséhez a létesítmény Üzemben tartójának engedélye szükséges – 2/2013. NGM rendelet):
 - szabadtéri 132/22 kV-os **transzformátor alállomás**, mikroállomás (16MVA) biztonsági övezete 15,0 m, mely nem nyúlhat túl a közműlétesítmény telkén.
 - **nagyfeszültségű főelosztóhálózat**: 120 kV-os egyrendszerű szabadvezetékes hálózat Bicske Dél – Dorog alállomások között, 35 kV – 200 kV névleges feszültségszintig védősávja a két szélső fázisvezetőtől számított: 13,0-13,0 m,
 - a település villamosenergia- ellátását szolgáló 22 kV-os **középfeszültségű villamoshálózat**: 1 kV – 35 kV névleges feszültségszintig védősávja a szélső fázisvezetőktől számított 5,0-5,0 m, de a vezeték azon szakaszán, amely a belterületre és a fokozott biztonságra vonatkozó előírásainak megtartásával létesült, 2,5 m,
 - legfeljebb 1 kV névleges feszültségszintig 1,0 m, a vezeték tartószerkezetén (oszlopán) elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezés esetében 2,5 m.
- **Hírközlő távvezeték: mikrohullámú pont-pont összeköttetés védőtávolsága**
 Országos Mikrohullámú Központ (OMK) – Gerecse nagyfrekvenciás rádiószakasz, sáv szélessége +/- 50 méter. Ez a magassági korlátozás jelentősen magasabban van az előforduló beépítési magasságoknál, tehát **gyakorlati építési korlátozást nem jelent**. A Gyermely feletti szakasz esetében 140,0 méternél magasabb építmény védősávon

Felszíni vizek, vízfolyások, vízbázisok védőterülete, védősávja, korlátozás:

- Gyermely közigazgatási területét vízbázis kijelölt vagy kijelölés alatt álló védőterülete nem érinti. **Vízminőség-védelmi terület övezetét** a településszerkezeti terv jelöli.
 - az övezet területén lévő szennyvíztisztító telepre az övezeten kívül keletkezett szennyvíz akkor vezethető, ha a szennyvíztisztító telep az övezetre vonatkozó szennyvíztisztítási követelményeknek megfelel, és szabad kapacitással rendelkezik,
 - az övezet területén a tisztított szennyvizek befogadóba való közvetlen bevezetésére a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló KvVM rendeletben foglalt kibocsátási határértékeket kell alkalmazni.
- **Tavak, vízfolyások, felszínvíz levezető** árkok 3,0-3,0 m széles parti sávját szabadon, átjárhatóan kell hagyni vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására (83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet).
- A község közigazgatási területének közel fele nyitott karszterületre esik, ezért felszíni szennyeződésekre érzékeny a terület.
- Állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni. (43/2007. (VI.1.) FVM. rendelet);

Természet, élőhely és tájvédelemhez kapcsolódó védőterület, védősáv, korlátozás:

- **Természetvédelemmel érintett területek:** A külterületet érintik a Natura 2000 hálózat részét képező kiemelt jelentőségű természetmegőrzési és különleges madárvédelmi területek, valamint az országos ökológiai hálózat övezetei. A természetvédelmi területek esetében az elsődleges cél a természetes élőhelyek megőrzése, bármely építési tevékenység az illetékes hatóság beleegyezésével végezhető.
- **Tájképvédelmi övezet területe:** Gyermely közigazgatási területének déli, nyugati, valamint északkeleti része a tájképvédelmi terület övezetével érintett. A kialakult, hagyományos területhasználatok továbbra is megőrzendők.
- **Egyedi tájértékek:** Gyermelyen 66 db egyedi tájérték található, megőrzésük a tájkarakter szempontjából fontos települési cél.
- **Ex lege védettséget** élveznek a település területén található források: Mosó, Sás kút és a Gyarmatpusztai hátsó forrás, továbbá a Gyermely-barlang.

Örökségvédelemhez kapcsolódó korlátozás:

- A terv készítése idején nyilvántartott és beazonosítható régészeti lelőhelyeket a településszerkezeti és szabályozási tervlap tartalmazza. Összesen **12 db ismert régészeti lelőhely** található Gyermely közigazgatási területén. A régészeti lelőhelyek területe ex lege általános védettséget élvez (2001. évi LXIV. törvény).
- Gyermelyen **11 db** országos védelem alatt álló **műemlék és műemlékegyüttes** található, amelyek országos védelem alatt állnak. A közvetlen környezetükben lévő telkek műemléki környezethez tartoznak. Mindennemű beavatkozásnál korlátozó elem a műemléki szempontok érvényesülése, figyelembevétele, betartása. A 2001. évi LXIV. törvény 39.§ (2) bekezdése a műemléki környezet lehatárolását kormányrendeletre köti. Jelen szabályozási terv az adatszolgáltatásként kapott műemléki környezeti lehatárolást rögzíti. Jelen lehatárolás azokat a telkeket foglalja magában, amelyeknél jelentős szempont a műemlékhez való igazodás az átépítéseknél, bővítéseknél.
- **Helyi védelemben** részesülhetnek a kiemelt helytörténeti, építészeti értékek, a kapcsolódó szabályokat a településképi arculati kézikönyvre alapozott településképi rendeletben kell meghatározni. Gyermely 2018-ban készítette települési arculati kézikönyvét, helyi védett értékeiről a **településkép védelméről szóló 13/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelete** rendelkezik, a védett értékeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza. Helyi területi védelem alatt áll a település központjában húzódó Rákóczi Ferenc utca, illetve a Szomori út egy szakasza, helyi egyedi védelem 18 épületet és a Kálváriát érinti.

Egyéb veszélyeztetett, veszélyeztető tényezőjű területekkel kapcsolatos korlátozások:

- A közigazgatási terület nagy része erózióveszélyeztetett, nagy kiterjedésben jellemzők 12-17 %-os, közepes lejtésű területek. Az **erózió és defláció elleni védelem** érdekében a mezőgazdasági és erdőterületeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot.

Egyes eltérő területhasználatok konfliktusából adódó védőterület, védősáv:

- A **temető** védelme érdekében javasolt az ingatlan határok mentén zöldfelület és védőfásítás kialakítása az eltérő területhasználatok irányába (mezőgazdasági terület, falusias lakóterület). (145/1999. Korm. rendelet 1.§ (5) bek.)
- **Bűz kibocsátással járó** környezeti hatásvizsgálat köteles vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek (pl.: nagy létszámú állattartás), létesítmények esetében a bűzterhelőnek védelmi

övezetet kell kialakítani. A környezetvédelmi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal szerinti védelmi övezet nagyságát - a környezetvédelmi engedélyben, egységes környezethasználati engedélyben a legnagyobb teljesítmény-kihasználás és kedvezőtlen terjedési viszonyok (különösen az uralkodó szélirány, időjárási viszonyok) mellett, a domborzat, a védőelemek és a védendő területek, építmények figyelembevételével - a légszennyező forrás határától számított, legalább 300, legfeljebb 1000 méter távolságban lehatárolt területben határozza meg. A védelmi övezet területén nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források működésével összefüggő építményt. (306/2010. Korm. rendelet)

Fejlesztési területeket érintő korlátozások:

- Közművel ellátatlan, csatornázandó területek a területfelhasználás szintjén kijelölt, de igénybe nem vett gazdasági és lakóterületek. Ezek beépítésének feltétele a feltáró úthálózat és közművek kiépítése, melyhez szükség lehet külön megállapodásokra a terület fejlesztője és az önkormányzat között: pl. településrendezési szerződés, útépitési együttműködés, vagy kapcsolódó önkormányzati döntésekre pl. Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés, Útépitési és közművesítési hozzájárulás, termőföld belterületbe vonása.

3. MELLÉKLET A 23/2023. (III. 8.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ

VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

Gyermely **településszerkezeti tervének alapját a 30/2003. (V. 15.) önkormányzati határozattal elfogadott, többször módosított településszerkezeti terve** adja, ehhez képest jelennek meg a jelen településszerkezeti tervben feltüntetett, illetve az egyes leírásokban és számításokban szereplő változások. Ezek a területek és területfelhasználási változások adják a biológiai aktivitásérték számítás alapját is.

Az egyes területek elhelyezkedését a területfelhasználási változások ábra, indoklását, méretét a táblázat mutatja be.

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ELEMETEK ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

A településfejlesztési döntések, a területrendezési tervek kapcsán a következő **közlekedéshálózati fejlesztések jelentenek** településszerkezeti tervi változásokat:

- **a 1119 j. Tát – Tarján – Tatabánya összekötő út**, mely a közigazgatási terület nyugati részén halad, a közigazgatási területet kismértékben érintve, a KEMTrT tartalmazza főúttá fejlesztését;
- a központi belterületet, Gyarmatpusztával, majd Vasztélypusztával (Csabdi) összekötő, azaz a **1123 j. összekötő út és a 1117 j. bekötő utat összekötő tervezett országos mellékút, jelenleg települési gyűjtőút**, mely nyomvonalat szintén a KEMTrT szerekezeti terve jelöli;
- 2003-ban elfogadott településszerkezeti terv tervezett elkerülő út nyomvonala megszűnik;
- tervezett kerékpárutak, kerékpáros nyomvonalak:
 - **Nyergesújfalu térsége – Bajna – Szomor – (Zsámbék) kerékpárút** a 1105 j. összekötő út mentén, mely nyomvonalat szintén a KEMTrT szerekezeti terve jelöli,
 - a **Tarján – Gyermely – Szomor kerékpárút** kelet-nyugati irányban, a 1123 j. út mentén, mely nyomvonalat szintén a KEMTrT szerekezeti terve jelöli,
 - a **központi belterület és Gyarmatpuszta településrész között**, és a Csabdi felé tervezett útvonal mentén, mely kapcsolatot jelent a közigazgatási terület közvetlen közelében, attól dél-nyugatra haladó, 1.E jelű Tata – (Etyek – (A 10.sz. Közép – Európa Vizei kerékpárútvonal Tordas – Etyek közötti szakasza) – Ercsi) országos kerékpárútvonal nyomvonalához.

2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK

A 2003-ban elfogadott, többször módosított településszerkezeti tervhez képest bekövetkező területfelhasználási változásokat, illetve ezek indoklását a következő, területfelhasználások módosítására vonatkozó táblázat, a település közigazgatási területén történő elhelyezkedését pedig a területfelhasználási változásokról szóló ábra mutatják be.

2.1 Települési térségen, illetve beépítésre szánt területen belüli területfelhasználási változások:

ssz.	területfelhasználási változás sorszámai:	terület:
1. Beépítésre szánt területeken belüli változások		
1.	1.1-1.8.	17,54 ha
Területfelhasználási változás: falusias lakóterület → kertvárosias lakó terület		
Indoklás: A HÉSZ felülvizsgálata kapcsán változott a meglévő lakóterületek területfelhasználási egységbe sorolása is, a telekméret, a telekhasználat és a településen belüli elhelyezkedés alapján.		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi		
2.	2.1-2.5	3,96 ha
Területfelhasználási változás: kertvárosias lakóterület → falusias lakóterület		
Indoklás: A HÉSZ felülvizsgálata kapcsán változott a meglévő lakóterületek területfelhasználási egységbe sorolása is, a telekméret, a telekhasználat és a településen belüli elhelyezkedés alapján.		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.		
3.	2.6	0,51 ha
Területfelhasználási változás: különleges idegenforgalmi szolgáltató terület → falusias lakóterület		
Indoklás: A módosítás Gyarmatpuszta településrészén található 1108 hrsz-ú telek átsorolását jelenti, a tényleges területhasználatnak megfelelően, önkormányzati döntés alapján. Az érintett telken áll az egykori, műemlék erdészház épülete áll, ezért országos védelemmel érintett a telek.		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi, tájképvédelmi övezettel érintett..		
4.	3.1-3.3	1,48 ha
Területfelhasználási változás: kertvárosias lakóterület → településközpont vegyes terület		
Indoklás: A 2003-as településszerkezeti tervhez képest településközpont vegyes területbe kerülnek a Tabán városrészben található kisméretű lakótelkek, melyek kialakult beépítettsége a korábbi övezeti besorolásnak nem felel meg.		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.		
5.	4.1	0,05 ha
Területfelhasználási változás: falusias lakóterület → intézményi vegyes terület		
Indoklás: A módosítással érintett 807/1 hrsz-ú telek önkormányzati tulajdonban van, és önkormányzati fejlesztés keretében közösségi rendeltetési elhelyezése tervezett, így intézmény vegyes területbe kerül.		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.		
6.	5.1-5.2	2,34 ha
Területfelhasználási változás: kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület → ipari gazdasági terület		
Indoklás: A Gyermelyi Tésztagyár fejlesztése teszi szükségessé a terület átsorolását. Az érintett 219/22 hrsz-ú telek művelés alól kivont iparterület művelési ágba sorolt. A fejlesztés kapcsán szükséges a téstagyárral közös telek kialakítása, egységes területfelhasználásba és építési övezetbe sorolása.		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.		
7	7.1-7.3	10,71 ha
Területfelhasználási változás: mezőgazdasági üzemi gazdasági → különleges mezőgazdasági üzemi		
Indoklás: A 2003-ban elfogadott településszerkezeti terv az akkor hatályos jogszabályi háttérnek megfelelően a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó majorok területét gazdasági területek közé sorolta. A jelenleg hatályos jogszabály (OTÉK) ugyanezt a területhasználatot a különleges területek közé sorolja, ezzel összhangban történik a területfelhasználási egység is.		

ssz.	területfelhasználási változás sorszámai:	terület:
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.		
2. Új beépítésre szánt területek kijelölése beépítésre nem szánt területeken		
8.	6.1	0,67 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági terület → különleges sport terület		
Indoklás: Jelenleg is belterülethez tartozó telkek besorolása a csatlakozó különleges sportpálya területbe tartozó területi besoroláshoz igazodik. Az elkeskenyedő területrészt elsősorban a megfelelő zöldfelületi arány biztosítására alkalmas.		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi, kismértékben ökológiai folyosó érinti.		
9.	2.7 sorszámú terület a véleményezési szakasz kapcsán érkezett vélemények figyelembevételével kikerült a módosítási javaslatok közül.	
3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEN BELÜLI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁS		
10.	8.1	3,50 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági terület → különleges vadászkastély terület		
Indoklás: A 0178/2 hrsz-ú műemlék vadászkastély és a környezetében található vadászház panzió területe a 2003-ban elfogadott településszerkezeti terven általános, korlátozott mezőgazdasági területbe sorolt, ahol épület nem helyezhető el. Jelen módosítás során az érintett telekrészek különleges vadászkastély területfelhasználási egységbe kerülnek.		
Területrendezési tervek előírásai: erdőgazdálkodási térség részét képezi, tájképvédelmi terület övezetével érintett, ökológiai folyosó övezete kismértékben a be nem épített telekrészt érinti.		
11.	9.1-11.9	537,59 ha
Területfelhasználási változás: erdőterületeken belüli változások (265,78 ha) általános mezőgazdasági terület → erdőterület (273,60 ha)		
Indoklás: A helyszínek a Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal erdészeti adatszolgáltatása alapján erdőtervezett erdőterületek, melyek az erdészeti rendeltetés szerint kerülnek a megfelelő – gazdasági, védelmi, közjóléti – erdő területfelhasználásba.		
Területrendezési tervek előírásai: erdőgazdálkodási térség részét képezi.		
12.	12.1-12.11	103,57 ha
Területfelhasználási változás: erdőterület → általános mezőgazdasági terület		
Indoklás: A 2003-ban elfogadott településszerkezeti terv több olyan területet is erdőterületbe sorolt, mely területek jelenlegi használata mezőgazdasági szántó vagy legelő, és ezek a területek az erdészeti adatszolgáltatás szerint nem erdőtervezett erdőterületek, nem szerepelnek az Országos Erdőállomány Adattárban..		
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség részét képezi.		
13.	13.1-13.2	0,06 ha
Területfelhasználási változás: zöldterület → vízgazdálkodási terület		
Indoklás: Tényleges használatnak megfelelően, a Gyermelyi vízfolyás területe vízgazdálkodási területbe kerül.		
Területrendezési tervek előírásai: települési térség részét képezi.		

4. MELLÉKLET A 23/2023. (III. 8.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

A területi mérleg számítása során a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, **területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek** területével növelt területtel kell számítani. Az eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem válik szükséges.

Területfelhasználási egység		Jele	Terület (ha)	%
Általános használat	Sajátos használat			
Beépítésre szánt területek				
lakó	kertvárosias	Lke	66,18	1,46
	falusias	Lf	40,08	0,90
vegyes	településközpont	Vt	3,81	0,08
	intézmény	Vi	2,99	0,07
gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	6,08	0,13
	ipari	Gip	35,66	0,78
különleges	mezőgazdasági üzemi	Kmü	10,83	0,24
	szennyvíztisztító telep	Kszt	0,62	0,01
	sportpálya	Ksp	2,97	0,07
	idegenforgalmi szolgáltató terület	Kisz	2,30	0,05
	lőtér	Klt	3,96	0,09
Beépítésre nem szánt területek				
közlekedési és közműterület	közlekedési és közműterület	KÖu	37,61	0,83
	villamos alállomás	KÖva	1,21	0,03
zöldterület	közkert	Zkk	2,59	0,06
	védelmi	Ev	626,62	13,77
erdőterület	gazdasági	Eg	1822,16	40,09
	közjóléti	Ek	36,94	0,81
mezőgazdasági	kertes	Mk	93,18	2,05
	általános	Má	1708,76	37,59
vízgazdálkodási	vízfolyások, tavak	V	35,57	0,78
különleges beépítésre nem szánt	temető	Kbte	2,02	0,04
	vadászkastély	Kbvk	3,54	0,08
Közigazgatási terület összesen:			4545,59	100,00

5. MELLÉKLET A 23/2023. (III. 8.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A település területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálatánál Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** 2021. 12. 22-től hatályos állapotát (továbbiakban: Trtv.) vettük alapul. Gyermely község területére a Trtv. részét képező Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet**¹ övezeti szabályai mellett, **Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve** (a továbbiakban: KEMTrT) előírásait is figyelembe kell venni, amit a Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 6/2020. (VI. 25.) önkormányzati rendeletével fogadott el. Ez utóbbi határozza meg Gyermely településrendezési eszközei készítése során figyelembe veendő műszaki infrastruktúra hálózatok térbeli rendjét, a területfelhasználási kategóriákat, az egyes térségi és megyei övezetek, illetve egyedileg meghatározott megyei övezetek lehatárolását.

1. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATI ELEMEL

Az OTrT² és a KEMTrT³ szerkezeti tervlapján szereplő műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településszerkezeti terv figyelembe vette. Az országos jelentőségű szerkezeti elemek nyomvonala az OTrT szerkezeti tervéhez képest a KEMTrT pontosította, így ezek, és a térségi jelentőségű szerkezeti elemek nyomvonala a KEMTrT szerkezeti terve alapján kerül feltüntetésre a településszerkezeti terven.

A **meglévő műszaki infrastruktúra-hálózat elemek** a Településszerkezeti terven a tényleges nyomvonalnak megfelelően jelöltek, az ingatlan-nyilvántartási térkép figyelembevételével.

A KEMTrT szerkezeti tervlapja alapján a Településszerkezeti terven jelölt műszaki infrastruktúra-hálózati elemek:

1.1. Országos jelentőségű szerkezeti elemek

- a Vérteskéthely (81. sz. főút) – Oroszlány térsége – Környe – Tatabánya – Tát (10. sz. főút) tervezett főút nyomvonala, amely a közigazgatási terület északkeleti peremét érinti mintegy 100 m hosszan. A településszerkezeti terv a meglévő 1119 j. Tát – Tarján – Tatabánya összekötő út tényleges nyomvonalán jelöli az ingatlan-nyilvántartási térkép figyelembevételével, a más jogszabályban rögzített védőtávolság feltüntetésével.

1.2. Térségi jelentőségű szerkezeti elemek

- A településszerkezeti terv **országos mellékútként** jelöli a következő nyomvonalakat, a meglévő, ingatlan-nyilvántartási térkép szerinti tényleges nyomvonalak figyelembevételével:
 - 1105 j. Zsámbék – Bajna összekötő út, amely a KEMTrT szerkezeti terve szerint **meglévő térségi szerepű összekötő út**; a településrendezési terv a meglévő nyomvonalon országos mellékútként jelöli, annak jogszabályban rögzített védőtávolságával,
 - 1123 j. Szomor – Tarján és a 1122 j. Bajna – Máriahalom összekötő utak, melyek **egyéb, meglévő mellékútként** kezeltek a KEMTrT szerkezeti terve szerint, a településrendezési terv a meglévő nyomvonalon országos mellékútként jelöli, annak jogszabályban rögzített védőtávolságával

¹ hatályos: 2019. június 22-től

²A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (2019. 07.16-tól hatályos állapota) részét képező Országos Területrendezési Terv és Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

³Komárom-Esztergom megye területrendezési tervéről szóló 6/2020. (VI.25.) önkormányzati rendelet (2020.07.01-én hatályos állapota)

- A településszerkezeti terv **tervezett országos mellékútként** jelöli a következő nyomvonalakat:
 - Gyermely – Gyermely [Gyarmatpuszta] közötti út, szintén **egyéb, meglévő mellékútként** kezelt KEMTrT szerkezeti terve szerint, de mivel ez jelenleg nem része az országos közúthálózatnak a településszerkezeti terv tervezett országos mellékútként jelöli a meglévő nyomvonalon;
 - a KEMTrT szerkezeti terve szerint **tervezett egyéb mellékút**: Gyermely [Gyarmatpuszta] – (Csabdi) közötti út, mely településszerkezeti tervi szinten tervezett országos mellékútként jelölt az önkormányzati tulajdonban lévő út nyomvonalának figyelembevételével.
- A településszerkezeti terv jelöli a **térségi kerékpárút terv tervezett elemeinek nyomvonalát**:
 - Tarján – Gyermely – Szomor kerékpárút, mely kelet-nyugati irányban, a 1123 j. út mentén szeli át a települést,
 - Nyergesújfalu térsége – Bajna – Szomor – (Zsámbék) kerékpárút, mely a 1105 j. összekötő út mentén halad.
- **térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat meglévő eleme** a település keleti részén a (Bicske [Dél OVIT]) – Dorog távvezeték, valamint **tervezett elemként** a Szomor – Gyermely szakasz,
- a település keleti részét érinti a Gyermely – Szomor – (Zsámbék) meglévő földgázelosztó vezeték.

2. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK ÉS A TELEPÜLÉSI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK KÖZÖTTI ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A KEMTrT szerkezeti terve szerinti **térségi területfelhasználási kategóriák területi mérlege**:

Település	Térségi területfelhasználási kategória	Terület (ha)	Arány (%)
Gyermely	erdőgazdálkodási térség	2805,85	61,7
	mezőgazdasági térség	1497,11	32,9
	vízgazdálkodási térség	28,97	0,6
	települési térség	214,01	4,7
	Összesen:	4545,94	100

Az egyes térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a településszerkezeti terv területfelhasználási egységei közötti összhang a következők szerint biztosított:

Térségi területfelhasználási kategóriára vonatkozó rendelkezés	Településrendezési eszközök megfeleltetése
Erdőgazdálkodási térség	
Az erdőgazdálkodási térségbe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyekben a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt; Az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell,	A településszerkezeti terv 2485,72 ha területet sorol védelmi, gazdasági és közjóléti erdő területfelhasználásba. Ennek nagyrésze egyben erdőgazdálkodási térség is, kisebb része települési térség, illetve mezőgazdasági térség erdőterületi besorolását jelenti. A településszerkezeti terv az erdőgazdálkodási térségen belüli, erdő övezethez tartozó, Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőket erdőterület települési területfelhasználási egységbe sorolja.

meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni. [Trtv 11.§ a) pontja]. Az erdők övezetébe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia, kivéve az Trtv területrendezési terv szerkezeti terveiben települési térségként lehatárolt területeket. [Trtv 29.§]. Az erdőtelepítésre javasolt területek övezetébe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt. A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. [9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet 3.§ (1) bek].	Az erdészeti adatszolgáltatás alapján Gyermely közigazgatási területén 2449,86 ha szerepel a nyilvántartásban, mint erdő, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló terület. Ennek 5%-a, azaz az eltérési lehetőség a településrendezési eszközök készítésénél 122,49 ha. Eltérő területhasználat utak esetében van, és összesen 0,26 ha-os területet jelentenek. Az eltérésnél figyelembe veendő területhasználat nem éri el a jogszabályban rögzített értéket, tehát az összhang biztosított. A településrendezési eszközök készítésénél az erdőtervezett erdőkhöz képest további erdőterületi kijelölés nem történik. A megyei területrendezési terv 3.3 melléklete jelöli az erdőtelepítésre javasolt területek övezetét, mely területi lehatárolását a tervezett erdőterületek kijelölésénél a településszerkezeti terv vesz figyelembe.
Mezőgazdasági térség	
A mezőgazdasági térségbe elsősorban szántó, gyeperő, ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, ahol a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt. A mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki; [Trtv. 11.§ b) pontja], azaz: 1497,11 ha * 0,75 = 1 122,83 ha eltérési lehetőség: 374,28 ha	A településszerkezeti terv 1801,94 ha területet sorol mezőgazdasági területbe. A mezőgazdasági térség területénél több területet szerepeltet a településszerkezeti terv mezőgazdasági területként, mivel a megyei tervben erdőgazdálkodási térségen belüli erdőtelepítésre javasolt övezethez tartozó területek nagyrészt is megtartja a jelenlegi területhasználatnak megfelelően mezőgazdasági területként.
Települési térség	
Az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak. [Trtv. 5.§ (2) bekezdés 3. pont]. A települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység, illetve építési övezet, övezet kijelölhető [Trtv. 11.§ d) pontja]; 214,01 ha	A településrendezési eszközök beépítésre szánt területeket jellemzően a települési térségként kezelt területeken jelöltek ki. A településrendezési eszközök szerint ez a terület összesen 191,10 ha-t jelent. Települési térségen kívül beépítésre szánt terület kijelölés Gyarmatpusztán történik, már beépített területek esetében, a műemlék vadászkastély és a környezetében található vadászház panzió területeket érintően.
Vízgazdálkodási térség	

Vízgazdálkodási térséghez tartoznak a vízfolyások, állóvizek, illetve azok parti sávjai; A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani. [Trtv. 11.§ c) pont].	A településszerkezeti terv a vízfolyásokat és állóvizeket vízgazdálkodási területbe sorolja (35,57ha).
--	---

3. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

Országos és térségi övezetek:	Településszerkezeti terv megfelelése:
ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	A településszerkezeti terven az országos övezetek lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának adatszolgáltatása alapján történt. Kismértékű pontosítás a jelenlegi belterületen, a Gyermely-patak mentén történik, a vízfolyás tényleges nyomvonalának pontosításával. A településszerkezeti terv az ökológiai hálózat övezeteiben új beépítésre szánt területet a települési térségen és belterületen belül, illetve már beépült terület esetében jelöl ki. Külszíni művelésű bányatelek létesítését, bővítését lehetővé tevő területfelhasználási egység új közlekedéshálózati elem kijelölésére nem tesz javaslatot.
erdők övezete	A településszerkezeti terven az övezet pontos lehatárolása a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya adatszolgáltatása alapján történt. Az adatszolgáltatás alapján Gyermely közigazgatási területén 2449,86 ha szerepel a nyilvántartásban, mint erdő illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló terület. Ennek 5%-a, azaz az eltérési lehetőség a településrendezési eszközök készítésénél 122,49 ha. A településszerkezeti terv az erdők övezetéhez tartozó területeket erdőterületbe sorolja, figyelembe véve az adatszolgáltatásként kapott elsődleges rendeltetést is. Eltérő területhasználat Gyarmatpuszta jelenlegi belterületét, települési térségét érintően van, mely eltérést nem kell figyelembe venni. Ezen kívül a figyelembe veendő eltérő területhasználat 0,26 ha, mely nem éri el a jogszabályban rögzített értéket, tehát az összhang biztosított.
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	A településszerkezeti terv az erdőtelepítésre javasolt terület övezetéhez tartozó területeket jellemzően általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe sorolja, a tényleges területhasználatnak megfelelően. A településszerkezeti terv felülvizsgálata során az erdők övezetéhez tartozó erdőterületek kijelölése történik, további erdőterületbe sorolás jelenleg nem indokolt. Erdőtelepítésre javasolt területen beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területfelhasználás kerül meghatározásra.
tájképvédelmi terület övezete	A településszerkezeti terven az országos övezet lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának adatszolgáltatása alapján történt. Gyermelyen a közigazgatási terület déli és nyugati része csaknem teljesen – Gyarmatpusztát, Szeszgyármajort és a központi belterület egy részét is magába foglalva –, valamint az északkeleti külterület érintett az országos övezettel, ahol cél a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradásának elősegítése, a tájba illesztés biztosítása. A településszerkezeti terv a területfelhasználási egységeket jellemzően a tényleges, hagyományosan kialakult területhasználatnak megfelelően jelöli ki. Új beépítésre

	szánt terület kijelölése az övezettel érintett területen Gyarmatpuszta településrészen történik már beépített területek esetében, építmény elhelyezése az övezeti besorolásból adódóan korlátozott.
vízminőség-védelmi terület övezete	Az övezet térképi lehatárolása a KEMTrT 3.6 melléklete szerint történt. Az övezettel érintett területek többségében külterületet érintenek, ahol a beépítés lehetősége korlátozott. Beépítésre szánt területek esetében a településrendezési eszközök teljes közművesítettségi mértéket rögzítenek.
térszervező települések övezete – mikrotérségi központ	A KEMTrT 3.11 melléklete egyedileg meghatározott, térszervező települések övezetén belül Gyermelyt mikrotérségi központként jelöli, a településhálózati szerepe szerint egyéb térszervező település. Ennek megfelelően a településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási egységekbe kell besorolni, mely erősíti az adott település településhálózatban betöltött szerepét, növeli a területfelhasználás hatékonyságát és elősegíti a minőségi városiasodást. A településszerkezeti terv ennek megfelelően biztosítja a Gyermelyi térsztagyár fejlesztési területét, valamint a település belterületén helyet biztosít további intézményi, közösségi létesítmény elhelyezésére.
natúrpark – szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezete	A KEMTrT 3.13 melléklete natúrpark – szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetén belül Gyermely a Gerecse Natúrpark része, mely a jellegzetes természeti, tájképi és kultúrtörténeti értékekben gazdag területen, helyi közösség által tervezett, vagy létrehozott sajátost tájhasználati, tájfenntartó, közigazgatási határokkal kijelölt együttműködés övezete. A településszerkezeti terv a tájjelleg, a jelenlegi területfelhasználás figyelembevételével határozta meg a területfelhasználási egységeket mely összhangban van a tájjelleggel, az arculati kézikönyvekkel, a megőrző-fejlesztő használatával és a természeti értékek védelmével.
majorsági táj övezete	Az övezetbe azon települések tartoznak, 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. Gyermely esetében minden volt major terület jelenleg is mezőgazdasági üzemként működik (Szeszgyármajor, Kabláspuszta). A történeti Gyarmatpuszta településrészen a műemléki védettség kapcsán a régi major területe különleges idegenforgalmi szolgáltató területfelhasználási egységbe sorolt, turisztikai fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.
zsugorodó kertés területek övezete	Az övezetbe azok a települések tartoznak, ahol egyes zártkertekben a kertés tájhasználaton belül a művelés mértéke fokozatosan csökken, a felhagyott területek aránya nő, és előrehaladott a szukcessziós folyamat. A településrendezési eszközök készítése során vizsgálni kell a kertés területek jellegzetes egységeit (használat, funkciók, fenntartás szintje, parlagosodás, erdősülés, településkép). Meg kell vizsgálni a kertés mezőgazdasági területek valós területfelhasználás szerinti területfelhasználási egységbe sorolásának lehetőségét. Gyermely esetében a zártkertek (Páphegy, Macskahegy) jelenleg is "élő" részei a településnek, ennek megfelelően kertés mezőgazdasági területbe soroltak.

4. EGYÉB, TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

Területfelhasználásra vonatkozó rendelkezés	Településrendezési eszközök megfeleltetése
Új beépítésre szánt terület kijelölése	
Új beépítésre szánt terület kijelölésénél figyelembe veendő szempontok [Trtv. 12.§ (1) bek.]: a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	Új beépítésre szánt terület kijelölése 6.1 helyszínen történik, mely a központi belterületen található. Az érintett, 067 ha-os terület települési térség részét képezi, jelenleg is belterület. Az átsorolás kapcsán mezőgazdasági területből kerül különleges sport területbe, a csatlakozó sportpálya telkeihez kapcsolódva.

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az Étv. szerinti barnamezős terület. Barnamezős terület, olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható. Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. [Trtv. 12.§ (1) bek.] Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté [Trtv. 13.§ (1) bek.] Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. [Trtv. 13.§ (2) bek.] Zártkertben, kertes területen beépítésre szánt terület csak az alábbi feltételek mellett jelölhető ki: a) az érintett terület a beépítésre szánt területtel közvetlen településszerkezeti kapcsolatban áll, b) a településrendezési eszközök biztosítják a terület megfelelő feltárását, kedvező területszerkezeti kialakítását, valamint az út- és közműépítés feltételeit, és c) az érintett terület nem része a borszőlő termőhelyi kataszternek. [KEMTrT (2020) 3.§ (5) bek.]	A terület átsorolása kapcsán a sportterület fejlesztéséhez kapcsolható, az elkeskenyedő területrészt elsősorban a megfelelő zöldfelületi arány biztosítására alkalmas. A terület települési térséghez kapcsolódik, települések összenövését nem okozza, a településen máshol nem jelenik meg hasonló területhasználat. A felülvizsgálat során 13,5 ha mezőgazdasági terület védelmi erdő területbe sorolása történik. Gyermely nem borvidéki település, borszőlő termőhelyi kataszteri területtel nem rendelkezik. A NÉBIH adatai alapján Gyermely területén található Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. vagy II. osztályba sorolt területet a településszerkezeti terv jellemzően általános mezőgazdasági területbe, kisebb résznem erdőterületbe sorolta azokat a részeket, melyek egyben az erdő adattárban is szerepelnek és erdőövezethez tartoznak. A településszerkezeti terv korábbi zártkerti területeket jellemzően kertes mezőgazdasági területbe sorolja. Lakóterületi besorolás csak azokon a zártkerti ingatlanokon van, melyeket a hatályos településszerkezeti terv már így kezelt, és a KEMTrT szerkezeti tervlapja is települési térségbe sorolt. Ezek a telkek a Tatai út déli oldalán találhatók, a tömb közvetlenül kapcsolódik a jelenlegi belterülethez.
--	--

6. MELLÉKLET A 23/2023. (III. 8.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ
A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

1. Területi mérleg és biológiai aktivitásérték számítása:

területfelhasználási egység	jele	érték- mutató	településszerkezeti terv				érték- változás	
			2003-ban elfogadott		2023 -es felülvizsgálat			
			terület (ha)	érték	terület (ha)	érték		
kertvárosias lakó	Lke	2,7	53,96	145,68	66,18	178,67	32,99	
falusias lakó	Lf	2,4	53,29	127,91	40,08	96,18	-31,73	
településközpont vegyes	Vt	0,5	2,31	1,16	3,81	1,90	0,75	
intézményi vegyes	Vi	0,5	2,93	1,47		2,99	1,49	0,03
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	Gksz	0,4	8,42	3,37	6,08	2,43	-0,94	
ipari gazdasági	Gip	0,2	33,27	6,65	35,66	7,13	0,48	
mezőgazdasági üzemi különleges	Kmü	0,7	10,83	7,58		10,83	7,58	0,00
szennyvíztisztító telep különleges	Kszt	0,1	0,62	0,06		0,62	0,06	0,00
sportpálya különleges	Ksp	3,0	6,25	18,74	2,97	8,90	-9,84	
idegenforgalmi szolgáltató terület	Kisz	1,5	2,82	4,23		2,30	3,45	-0,78
lőtér különleges	Klt	1,5	0,00	0,00		3,96	5,93	5,93
közlekedési és közműterület	KÖu	0,6	37,61	22,56	37,61	22,56	0,00	
villamos alállomás	KÖva	0,6	1,21	0,73	1,21	0,73	0,00	
közkert	Zkk	6,0	2,62	15,70	2,59	15,54	-0,16	
védelmi erdő	Ev	9,0	504,45	4540,06	626,62	5639,56	1099,50	
gazdasági erdő	Eg	9,0	1771,77	15945,89		1822,15	16399,48	453,58
közművelődési erdő	Ek	9,0	0,00	0,00	36,94	332,47	332,47	
kertes mezőgazdasági	Mk	5,0	93,18	465,91	93,18	465,90	0,00	
általános mezőgazdasági	Má	3,7	1918,64	7098,98	1708,76	6322,41	-776,58	
vízfolyások, tavak	V	6,0	39,39	236,33	35,57	213,44	-22,90	
beépítésre nem szánt különleges temető	Kbte	6,0	2,02	12,09	2,02	12,09	0,00	
beépítésre nem szánt vadászkastély	Kbvk	6,0	0,00	0,00	3,54	21,26	21,26	
Összesen:			4545,59	28655,10	4545,59	29754,31	1104,15	

2. A változásokból adódó biológiai aktivitásérték alakulása:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A településszerkezeti terv készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint kell számítani.

A településszerkezeti terv területfelhasználás változásai a település közigazgatási területére vetített biológiai aktivitásérték egyenlegére nézve összességében pozitívak. Ezt elsősorban az Országos erdőállomány Adattár szerinti erdőtervezett erdők erdőterületi besorolása, valamint a tervezett erdőterületi besorolás okozza.

A biológiai aktivitásérték számításánál 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete szerint az egyes területfelhasználási egységek biológiai aktivitásérték mutatóinak értékét vettük alapul.

A változásokból adódó biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény értéke:

+1104,15 BAÉ

A biológiai aktivitásérték növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (8)-(9) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével.