

MEGBÍZÓ: **Kolontár Község Önkormányzata**
8468 Kolontár, Kossuth utca 24.

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**
1183 Budapest, Ady Endre út 32-40.

TSZ.: 2478

KASIB
mérnöki
manager
iroda

KOLONTÁR KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS

**A 47/2022. (X.17.) határozat
1. és 2. melléklete**

2021. december hó

Aláírólap

MEGBÍZÓ:

Kolontár Község Önkormányzata

8468 Kolontár, Kossuth utca 24.

Képviseli: Horváth Zoltán polgármester

TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Cím: 1183 Budapest, Ady Endre út 32-40.

Képviseli: Tikos Gergő ügyvezető

VEZETŐ TERVEZŐ:

Sin Emília

vezető településrendező tervező

települmérnök

városép. - városgazd. szakmérnök

TT/1 01-4657, TR 01-4657

TÁRSADALOM-, GAZDASÁG-,
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS:**Surinya Dóra**

geográfus

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,
KÖRNYEZETVÉDELEM:**Koprda Ildikó**

okl. táj- és kertépítésmérnök

K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171

Beregi Zsófia

tájrendező és kertépítő mérnök

Veklyuk Vivien

tájrendező és kertépítő mérnök

Stump Ferenc

okl. táj- és kertépítésmérnök

KÖZLEKEDÉS:

Farkas László

okl. települmérnök

TT 01-6199

Tkö 01-16873

KÖZMŰVEK:

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Zsoltné

okl. gépészmérnök,

okl. városépítési szakmérnök

MK-01-2418

TV-T, TE-T, TH-T

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9109012036

Csima-Takács Judit
okl. tájépítésmérnök

Bíró Attila
okl. vízépítőmérnök
MK-01-2456
TV-T, TE-T, TH-T

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9105012036

Tartalomjegyzék

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A településszerkezeti terv	47/2022.(X. 17.) KT. HATÁROZAT
1. sz. melléklet:	Kolontár Község Településszerkezeti Terv leírása
2. sz. melléklet:	Településszerkezeti Terv

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9105012036

K I V O N A T

Kolontár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. október 17-én (hétfő) 17,00 órai kezdettel megtartott **rendkívüli nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

Kolontár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 4 igen szavazattal – egyhangúlag – az alábbi határozatot hozta:

47/2022. (X.17.) határozat

Kolontár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-ában és a 10. § (1) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben foglalt követelmények figyelembevételével elfogadja Kolontár Község Településszerkezeti Tervét, az alábbiak szerint:

1. Jelen határozat 1. számú melléklete szerinti Településszerkezeti tervi leírás (továbbiakban: TSZT leírás), valamint 2. számú melléklete szerinti T-1 jelű M=1:10 000 mértékű Településszerkezeti Tervlap (továbbiakban: Tervlap).
2. Kolontár közigazgatási területének térségi területi mérlege:

Település	Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)		Település közigazgatási területéhez viszonyított arány a VMTrT alapján (%)
		VMTrT alapján	mért adat alapján	
Kolontár	Települési térség	112,61	113,23	5,18
	Erdőgazdálkodási térség	1284,71	1284,10	59,16
	Mezőgazdálkodási térség	650,11	647,51	29,9
	Vízgazdálkodási térség	14,36	16,40	0,66
	Sajátos területfelhasználású térség	109,77	110,32	5,1
Összesen:		2171,56	2171,56	100

3. A településszerkezeti terv
a) a térségi területrendezési tervek szerinti területfelhasználási kategóriáknak,
b) a térségi területrendezési tervek szerinti övezeti kategóriáknak,
c) a térségi területrendezési tervek előírásainak
megfelel.
4. A területfelhasználási egységek szerint számított **BIA érték: 13352,5**
A település BIA érték különbözete: +765,3
5. A település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket (HÉSZ módosításokat) a Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

felelős: polgármester
határidő: azonnal

Kmft.

Horváth Zoltán sk.
polgármester

Szarka Gyula sk.
jegyző

A kivonat hitelül:
Tüskevár 2022. október 26.


Szarka Gyula
jegyző



A 47/2022. (X. 17.) sz. határozat 1. számú melléklete – TSZT leírás

1. A TSZT területfelhasználási tagozódása

1.1. A településszerkezeti tervben rögzített általános és sajátos használat szerinti területfelhasználási egységek és a beépítési sűrűség meghatározása

A Szerkezeti Tervben rögzített területfelhasználás			
Jele	Megnevezése	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség mértéke
Lf	Falusias lakóterület	0,3	Teljes
Vt	Településközpont vegyes terület	0,3	Teljes
Gá	Általános gazdasági terület	0,4	Részleges
Gip-a	Ipari gazdasági terület - agráripari terület	0,4	Részleges
K-Iz	Intézményi zöldterület területe	0,3	Teljes
K-Mü	Mezőgazdasági üzemi terület	0,4	Részleges
K-Sp	Sportpálya területe	-	Részleges
K-Tü	Településüzemeltetési terület	0,4	Részleges
K-Np	Naperőmű park területe	-	Hiányos
K-H	Hulladékgazdálkodási terület	-	Hiányos
Zkp	Közpark területe	-	-
Zkk	Közkert területe	-	-
Ev	Védelmi erdőterület	-	-
Eg	Gazdasági erdőterület	-	-
Ek	Közzélírt erdőterület	-	-
Má	Általános mezőgazdasági terület	-	-
Mko	Korlátos mezőgazdasági terület	-	-
V	Vízgazdálkodási terület	-	-
Kb-T	Temető területe	-	Hiányos
Kb-Kgy	Kegyeleti park területe	-	Hiányos
Kb-Rek	Rekreációs terület	-	Hiányos
Kb-Sp	Sportpálya területe	-	Hiányos
Kb-Szt	Szennyvíztisztító területe	-	Hiányos
Kb-H	Hulladékgazdálkodási terület	-	Hiányos
KÖu	Közúti közlekedési terület	-	-
KÖk	Kötőpályás közlekedési terület	-	-

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9109012036

1.2. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi mérlege

Területfelhasználás	Felülvizsgálati TSZT		Javasolt TSZT		Változás iránya	
	Terület (ha)	%	Terület (ha)	%	Terület(ha)	%
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterület:						
Falusias lakóterület (Lf)	52,51	2,42	49,5	2,28	-3,01	-0,14
Vegyes terület:						
Településközpont vegyes terület (Vt)	0,0	0,00	2,63	0,12	2,63	0,12
Gazdasági terület:						
Kereskedelmi szolg. gazdasági ter. (Gksz)	1,1	0,05	0,0	0,00	-1,1	-0,05
Ipari gazdasági ter. – egyéb terület (Gipe)	27,8	1,28	0,0	0,00	-27,8	-1,28
Ipari gazdasági ter. – egyéb, energiaszolgáltató terület (Gipesz)	1,47	0,07	0,0	0,00	-1,47	-0,07
Ipari gazdasági ter. – egyéb településgazdálkodási ter. (GipeT)	1,38	0,06	0,0	0,00	-1,38	-0,06
Ipari gazdasági ter. – egyéb, jelentős mértékben zavaró hatású ter. (Gipj)	14,57	0,67	0,0	0,00	-14,57	-0,67
Ipari gazdasági terület (Gip-a)	0,0	0,00	8,52	0,39	8,52	0,39
Általános gazdasági terület (Gá)	0,0	0,00	20,1	0,93	20,1	0,93
Különleges terület:						
Különleges temető terület (KTE)	1,62	0,07	0,0	0,00	-1,62	-0,07
Különleges sport terület (Ksp/K-Sp)	2,81	0,13	1,7	0,08	-1,1	-0,05
Különleges hulladéklerakó terület (Kh/K-H)	96,64	4,45	12,44	0,57	-84,20	-3,88
Különleges bánya terület (Kb)	5,56	0,26	0,0	0,00	-5,56	-0,26
Intézményi zöldterület (K-Iz)	0,0	0,00	0,51	0,02	0,51	0,02
Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	0,0	0,00	14,45	0,67	14,45	0,67
Településüzemeltetési terület (K-Tü)	0,0	0,00	2,0	0,09	2,0	0,09
Naperóműpark területe (K-Np)	0,0	0,00	1,47	0,07	1,47	0,07
Beépítésre szánt terület összesen:	205,5	9,46	113,4	5,22	-92,1	-4,24

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9109012036

Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterület:						
Zöldterület (Z/Zkp)	3,65	1,42	1,24	0,06	-2,41	-0,11
Közkert (Zkk)	0,0	0,00	0,5	0,02	0,5	0,02
Erdő terület:						
Védelmi erdőterület (Ev)	764,7	0,00	854,39	39,35	89,7	4,13
Gazdasági erdőterület (Eg)	209,50	0,00	169,02	7,78	-40,48	-1,86
Közjóléti erdőterület (Ee/Ek)	0,0	0,00	23,60	1,09	23,6	1,09
Mezőgazdasági terület:						
Általános mezőgazdasági terület (Má1)	903,64	41,61	600,4	27,65	-303,2	-13,96
Általános mg. terület - gyep (Má0/Mko)	14,65	0,67	343,5	15,82	328,9	15,14
Vízgazdálkodási terület :						
Vízgazdálkodási terület (V)	26,98	1,24	34,94	1,61	7,96	0,37
Különleges beépítésre nem szánt terület:						
Közmű terület (Kkkm)	0,69	0,00	0,0	0,00	-0,7	-0,03
Szennyvíztisztító terület (Kb-Szt)	0,0	0,00	0,69	0,03	0,69	0,03
Rekreációs terület (KkRE/Kb-Rek)	4,52	0,00	1,86	0,09	-2,7	-0,12
Kegyeletipark terület (Kb-Kgy)	0,0	0,00	0,22	0,01	0,22	0,01
Sport terület (Kb-Sp)	0,0		1,55	0,07	1,55	0,07
Hulladéklerakó terület (Kb-H)	0,0		3,51	0,16	3,51	0,16
Temető terület (Kb-T)	0,0		1,72	0,08	1,72	0,08
Közlekedési terület:						
Közüti közlekedési terület (KÖu)	32,88	1,51	16,16	0,74	-16,7	-0,77
Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)	4,81	0,00	4,81	0,22	0,0	0,00
Beépítésre nem szánt terület összesen:	1966,0	90,54	2058,11	94,78	92,1	4,24
Közigazgatási terület összesen	2171,5	100,00	2171,5	100,00		

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
 E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
 www.kasib.hu



Management
 System
 ISO 9001:2015
 www.tuv.com
 ID: 9105012036

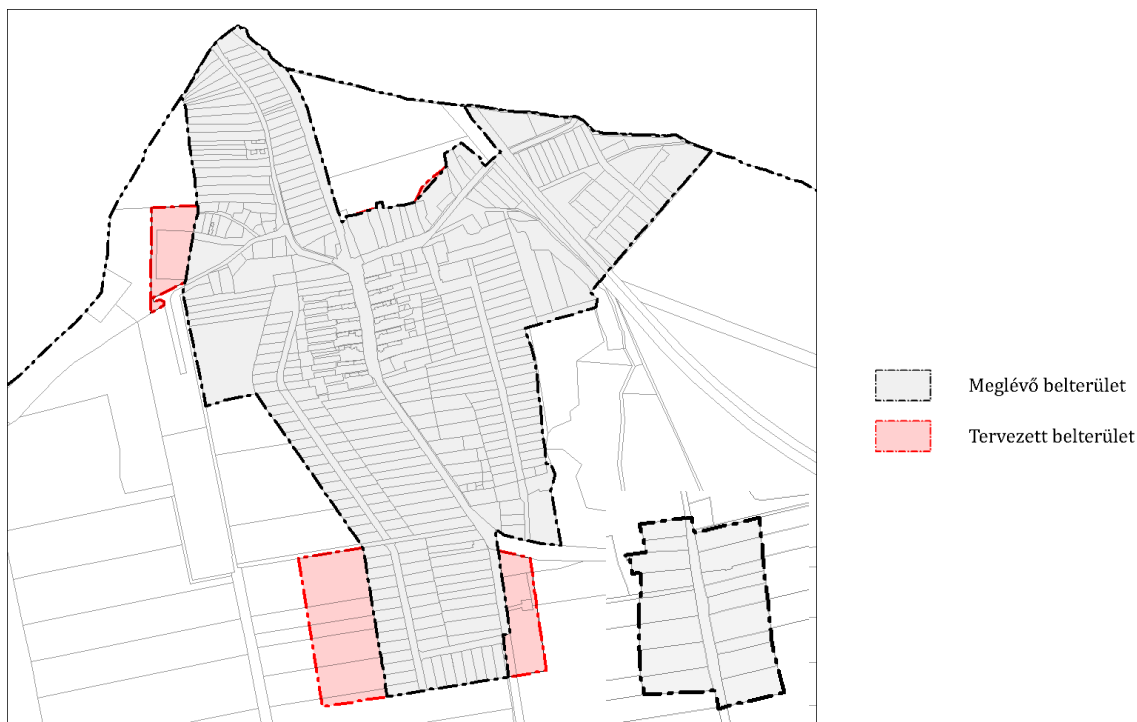
2. A bel- és külterületek meghatározása

A **belterület** a település közigazgatási területének kijelölt része, mely a történelmileg kialakult, összefüggő, beépítésre szánt, beépített területeket tartalmazza. A belterület határát a hivatalos földhivatali alaptérkép tartalmazza.

Kolontár Településrendezési Eszközeinek jelen felülvizsgálata során belterületbe vonásra javasolt területeket, azok nagyságát, valamint a javasolt belterületbe vonások után kialakuló (tervezett) külterületek a Településszerkezeti tervlap jelöli.

Tervezett belterület bővítés:

- A Kossuth Lajos utcától északra fekvő, kereskedelmi és szolgáltatási egységek, illetve intézmények területéhez tartozó kisebb kiterjedésű területek,
- A belterület északnyugati oldalánál fekvő sportterület,
- A belterület délkeleti oldalánál fekvő terület,
- A belterület délnyugati oldalánál, a Bezerédi utcától nyugatra található terület.



Kolontár közigazgatási területe a 2019. évi hivatalos adatok alapján 2172,07 ha, mért adatok alapján **2171,47 ha**. A település közigazgatási határa a továbbiakban is megtartandó.

A településszerkezeti terv meghatározza a belterületbe vonásra javasolt területeket, a vonatkozó belterületi határt módosító javaslatokat, a belterületbe vonásra javasolt területek lehatárolását és nagyságát, melyek méretét az alábbi táblázat rögzíti:

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9109012036

	Felülvizsgálati TSZT		VÁLTOZÁS		Javaslati TSZT	
	Tervezett terület (ha)	Tervezett aránya (%)	Mértéke (ha)	Aránya (%)	Tervezett terület (ha)	Tervezett aránya (%)
Teljes közigazgatási terület	2171,47	100	-	-	2171,47	100
Belterület	81,47	3,8	-9,73	-0,5	71,74	3,3
Külterület	2090,00	96,2	+9,73	+0,5	2099,73	96,7

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
 E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

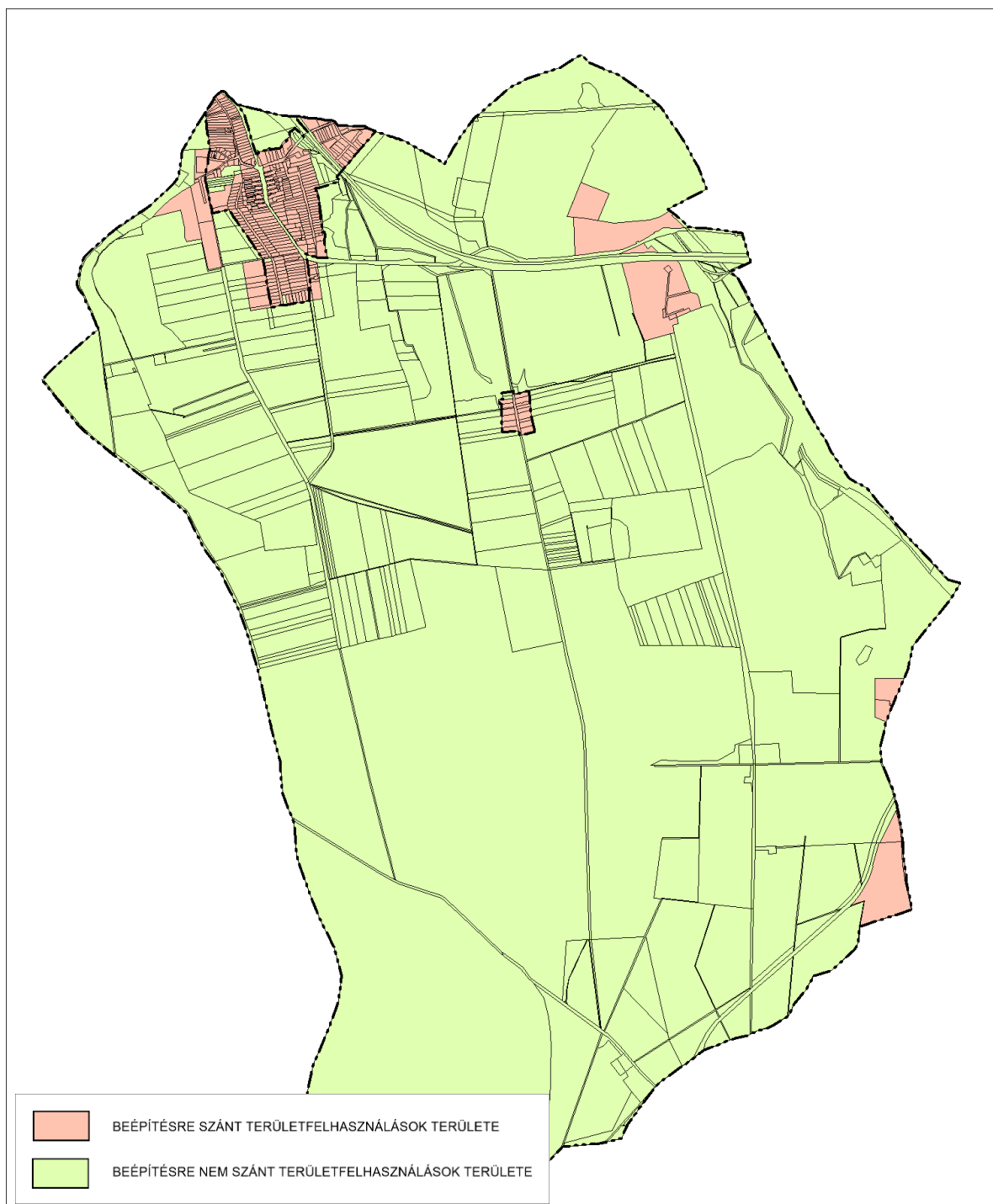


Management
 System
 ISO 9001:2015
www.tuv.com
 ID: 9105012036

3. A beépítésre szánt és nem szánt területek meghatározása

3.1. Beépítésre szánt területek változásainak ismertetése

Kolontár beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeit ábrázoló térkép:



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9105012036

	Meglévő terület (ha)	Meglévő aránya (%)	Változás mértéke (ha)	Változás aránya (%)	Tervezett területe (ha)	Tervezett aránya (%)
Teljes közigazgatási terület	2171,47	100	-	-	2171,47	100
Beépítésre szánt terület	205,46	9,5	-92,16	-4,2	113,30	5,2
Beépítésre nem szánt terület	1966,01	90,5	+92,16	+4,2	2058,17	94,8

A felülvizsgálati TSZT-hez képest, **új beépítésre szánt terület kijelölések:**

- A belterület délnyugati oldalán általános mezőgazdasági területből falusias lakóterületbe történő átsorolás (2,88 ha),
- A belterület délnyugati oldalán tervezett védelmi erdőterületből falusias lakóterületbe történő átsorolás (0,72 ha),
- A belterület délkeleti oldala mentén zöldterületből falusias lakóterületbe történő átsorolás (0,53 ha),
- A belterület északkeleti részén, a templom környezetében tervezett zöldterületből, valamint közúti közlekedési területből különleges intézményi zöldterület területbe történő átsorolás (0,51 ha),
- A belterület nyugati szélén tervezett zöldterületből különleges naperőmű park területbe történő átsorolás (0,28 ha),
- A belterület délkeleti oldala mentén tervezett zöldterületből különleges településüzemeltetési területbe történő átsorolás (0,12 ha),
- A belterület délkeleti oldalán tervezett védelmi erdőterületből falusias lakóterületbe történő átsorolás (0,1 ha).



3.1.1. Lakóterületek

FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Lf)

A belterület, mind a központi belterület, mind pedig Csótapuszta területének zömét falusias lakóterületek alkotják. A laza beépítésű, összefüggő nagy kertes területfelhasználás a 6 m-es építménymagasságot meg nem haladó elsődlegesen lakóépületek, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint kézműipari építmény elhelyezésére szolgál.

A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,3.

Új kijelölés alapján:

- A Bezerédi utca déli végétől nyugatra kijelölt falusias lakóterület (kb. 3,60 ha),
- Az Arany János utca déli végének keleti oldalán kijelölt falusias lakóterület (kb. 0,53 ha),
- A belterület délkeleti oldalánál kijelölt falusias lakóterület (kb. 0,1 ha),

3.1.2. Vegyes területek

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET (Vt)

Településközpont vegyes terület a középületek, illetve kereskedelmi és szolgáltatási egységek többségének helyet adó Kossuth Lajos utca mentén jelölt. A területfelhasználás lakó, illetve olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,3.

Új kijelölés alapján:

- A Kossuth Lajos utca északi oldalán kijelölt településközpont vegyes terület (kb. 1,68 ha),
- Az Arany János utca északi végénél kijelölt településközpont vegyes terület (kb. 0,95 ha).

3.1.3. Gazdasági területek

ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET (Gá)

Általános gazdasági területként a belterület északnyugati szélén fekvő telephely területe, a belterület északkeleti oldalán található nagyobb kiterjedésű gazdasági terület, a közigazgatási terület északkeleti részén, a vasút északi oldalán fekvő terület, valamint a közigazgatási terület délkeleti szélén található telephelyek jelöltek. A területfelhasználás mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9109012036

kereskedelmi-szolgáltató, iroda, raktározás, valamint mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású termelési, gyártó rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.

A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,4.

Új kijelölés alapján:

- A közigazgatási határ délkeleti oldalán kijelölt általános gazdasági területek (kb. 12,99 ha),
- A belterület északkeleti szélén, a vasúttól keletre kijelölt általános gazdasági terület (kb. 6,14 ha),
- A közigazgatási terület északkeleti részén, a vasút északi oldalán kijelölt általános gazdasági terület (kb. 0,67 ha),

IPARI GAZDASÁGI TERÜLET - AGRÁRIPARI TERÜLET (Gip-a)

Ipari gazdasági terület – agráripari területként a belterület nyugati oldalánál található állattartó telephely területe jelölt. A különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgáló területfelhasználás a növénytermesztést és állattartást kiszolgáló létesítmények, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény, iroda, raktározás, kereskedelem, szolgáltatás funkciók épületeinek elhelyezésére szolgál.

A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,4.

Új kijelölés alapján:

- A belterület nyugati oldalánál, a sportpályától délre kijelölt ipari gazdasági terület - agráripari terület (kb. 8,23 ha).

3.1.4. Különleges területek

INTÉZMÉNYI ZÖLDTERÜLET TERÜLETE (K-Iz)

Intézményi zöldterület területe a Kossuth Lajos utca déli oldalán, a templom környezetében jelölt kisebb kiterjedésben. A jelentős zöldfelülettel rendelkező, főként intézményeknek helyet adó területfelhasználás a rekreációs-szabadidős, szálláshely-szolgáltató, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, művelődési, kulturális, közösségi szórakoztató, igazgatási, valamint hitéleti épületek elhelyezésére szolgál.

A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,3.

Új kijelölés alapján:

- A Kossuth Lajos utca déli oldalán, a templom környezetében kijelölt intézményi zöldterület területe (kb. 0,51 ha).

MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET (K-Mü)

Mezőgazdasági üzemi terület a közigazgatási terület északkeleti részén, Lőrintepusztá területén jelölt. A területfelhasználás a mezőgazdasági üzemi, gazdasági haszon céljára

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9109012036

tartott állat elhelyezésére szolgáló, termékfeldolgozást, -tárolást szolgáló, mezőgazdasági termeléssel összefüggő kutatási, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű, kapcsolódó kiszolgáló létesítmények, a terület fenntartását szolgáló, illetve a használó és a személyzet számára lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,4.

Új kijelölés alapján:

- A közigazgatási terület északkeleti részén, Lórintepusztá területén kijelölt mezőgazdasági üzemi terület (kb. 14,45 ha).

SPORTPÁLYA TERÜLETE (K-Sp)

Sportpálya területe a belterület északnyugati oldalánál, a Szabadság domb nyugati végénél jelölt. A sportlétesítmények elhelyezésére szolgáló területfelhasználás sportépítmények, szálláshely szolgáltató épületek, sportépítmények kiszolgáló létesítményei, valamint a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál.

Új kijelölés alapján:

- A belterület északnyugati szélén, a focipálya keleti oldalán kijelölt sportpálya terület (kb. 0,44 ha).

TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉSI TERÜLET (K-Tü)

Településüzemeltetési terület a belterület délkeleti oldalánál, illetve a közigazgatási terület délkeleti szélén jelölt. A területfelhasználás a településüzemeltetéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgál.

A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,4.

Új kijelölés alapján:

- A közigazgatási terület délkeleti szélén kijelölt településüzemeltetési terület (kb. 1,39 ha),
- A belterület délkeleti oldalánál, a Petőfi utcától délre kijelölt településüzemeltetési terület (kb. 0,61 ha).

NAPERŐMŰ PARK TERÜLETE (K-Np)

Naperőmű park területe a belterület nyugati oldalánál jelölt. A területfelhasználás az 5MW névleges teljesítményt el nem érő energiatermelő és azt kiszolgáló rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

Új kijelölés alapján:

- A belterület nyugati szélén, a temetőtől délnyugatra kijelölt naperőmű park terület (kb. 1,44 ha).



HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (K-H)

Hulladékgazdálkodási terület a közigazgatási terület északkeleti részén, a vasúttól északra jelölt. A területfelhasználás az iszaplerakók rekultivációjának üzemeltetéséhez szükséges járulékos létesítmények, építmények elhelyezésére szolgál.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9105012036

3.2. Beépítésre nem szánt területek

3.2.1. Zöldterületek

KÖZPARK (Zkp)

A Zkp jelű területfelhasználási kategóriába sorolt területek a település belterületén található, állandóan növényzettel fedett, nagyobb kiterjedésű többfunkciós közterületei. A közparkok a településen a szabadidő aktív és passzív szabadtéri eltöltését szolgáló korlátlanul, illetve időben korlátozottan látogatható területei.

Kolontár meglévő közparkjai:

- Kolontári Iszapkatasztrófa Emlékpark.

KÖZKERT (Zkk)

A Zkk jelű zöldterületek a település belterületén lévő, állandóan növényzettel fedett, jellemzően kisebb kiterjedésű terület egységek. Jellegüknek megfelelően jellemzően egy-egy közkerti funkciónak, mint a pihenés, testedzés, játszótér biztosítanak területet.

Új kijelölés alapján:

- A naperőmű park északi részén lévő beépítetlen területet érintően kijelölt közkert (kb. 0,31 ha),
- A Bezerédi utca déli végénél lévő játszótér területén kijelölt közkert (kb. 0,12 ha),
- A Bezerédi utca déli szakaszának nyugati oldalán kijelölt közkert (kb. 0,1 ha).

3.2.2. Erdőterületek

A település erdősültsége magasabb az országos átlagnál, a kedvező arány megőrzése érdekében a kataszteri erdők és a földhivatali nyilvántartás alapján erdő művelési ágú erdők, valamint a spontán beerdősülési folyamattal érintett területek is erdő területfelhasználásba soroltak.

Az erdőterületek az Országos Erdőállomány Adattárban meghatározott elsődleges rendeltetés, a kialakult tájszerkezet, valamint az ökológiai hálózati érintettség alapján az alábbi három területfelhasználási kategóriába soroltak:

- Ev jelű védelmi erdőterület,
- Eg jelű gazdasági erdőterület,
- Ek jelű közjóléti erdőterület.



VÉDELMI ERDŐTERÜLET (Ev)

Ev jelű területfelhasználásba kerültek a település ökológiai, táji- tájképi szempontból érzékeny, védendő erdőterületei.

Meglévő kijelölés alapján védelmi erdőterületek a község nyugati oldalán húzódó Kolontári és Püspöki-erdők, a volt iszaptározót övező területek, a belterülettől keletre kijelölt erdő és a Halimba IV. bányászati telephely környezetében lévő erdők.

Új kijelölésű védelmi erdőterületek területegységei:

- Belterület és a Tornai patak közötti beerdősült terület,
- Csótai határra dűlő beerdősült területe,
- Település keleti szélén felhagyott beerdősült bányaterület,
- Csótapusztától Dk-re felhagyott beerdősült bányaterület,
- Róka kúti dűlőtől nyugatra, felhagyott bányától DK-re fekvő terület,
- Település Dk-i része, Kígyós-pataktól északra,
- Kolontár Dk-i részén út menti véderdősáv,
- Település Ék-i része, felhagyott iszaptározók területén.

GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET (Eg)

Eg jelű területfelhasználásba tartoznak a település erdőgazdálkodásra szolgáló, erdőgazdálkodási célú erdőtömbjei.

Meglévő kijelölés alapján a Kolontári és Püspöki erdőhöz keletről csatlakozó erdőtömbök.

Új kijelölésű gazdasági erdőterületek területegységei:

- Kisebb erdőfoltok a fenti erdőtömbhöz csatlakozóan.

KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLET (Ek)

Ek jelű területfelhasználásba soroltak a település rekreációs és turisztikai szerepkör fejlesztését, a szabadidős-rekreációs lehetőségek bővítését, az erdők közjóléti funkcióinak erősítését szolgáló erdők.

Új kijelölésű közjóléti erdőterületek területegységei:

- Lőrinczi víztározó DNY-i partja mentén,
- Szennyvíztisztító telep és a belterület közötti területen.

3.2.3. Mezőgazdasági területek

Kolontár külterületének fele mezőgazdasági hasznosítású, mely továbbra is fenntartandó. A termőterületek védelme érdekében külterületen, a mezőgazdasági termelő tevékenységek erősítendő, a kialakult mezőgazdasági célú tájhasznosítás megőrzendő. Elsődleges szempont ezeknek a területeknek beépítésre nem szánt területként való



biztosítása, a területek felaprózódásának megakadályozása és a mezőgazdasági táj sajátos arculatának megőrzése.

A mezőgazdasági területeken a helyi természeti adottságokhoz igazodó kialakult hagyományos tájhasználat, a külterület egyedi struktúrája alapján két területfelhasználási kategória került megkülönböztetésre:

- Má jelű általános mezőgazdasági terület,
- Mko jelű korlátos mezőgazdasági terület.

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Má)

Az Má jelű általános mezőgazdasági területek az intenzívebb mezőgazdasági termelésre alkalmas, jellemzően szántó művelési ágú területeket foglalják magukba. A területfelhasználás a mezőgazdasági termelő tevékenység – növénytermesztés, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás céljára szolgálnak.

Meglévő kijelölés alapján Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt Kolontár szántóföldi művelésű mezőgazdasági területeinek nagy része a település középső részein és délkeleti oldalán.

Új kijelölés alapján általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba soroltak:

- Halimbai gazdasági területektől nyugatra fekvő szántó,
- Belterület mentén korábbi kijelölt tervezett erdősávok visszavételével szántóterületeken,
- Belterület déli részén korábbi kijelölt tervezett lakóterület visszavételével szántóterületen.

KORLÁTOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Mko)

Az Mko jelű korlátos mezőgazdasági területek a település tájképvédelmi, ökológiai szempontból értékes, védendő, jellemzően extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területei.

Mko jelű területfelhasználási kategóriába kerültek a Nemzeti Ökológiai Hálózat részét képező és ahhoz csatlakozó összefüggő értékesebb vegetációval rendelkező rétek és legelők, vízfolyásmenti területek művelési ágtól függetlenül, felhagyott bányaterületek és szántók gyepesedő területei. Ezeken a területeken elsődleges cél a táj- és természetvédelmi érdekekkel összhangban az extenzív használat támogatása, valamint a beépítetlenség megőrzése.

Új kijelölés alapján korlátos mezőgazdasági terület területfelhasználásba soroltak:

- Kolontár ÉNy-i szélén Zsellér-dűlő legelői,
- Csótai határra –dűlő rétjei,
- Padragi-víz és Kolontár DK-i határszélén a Kígyós patakhoz csatlakozó gyepek,
- Róka kúti dűlő felhagyott gyepesedő szántói,



- Kolontár északi részének rétjein korábban kijelölt rekreációs területek visszavételével mezőgazdasági területeken,
- Kolontár északi részén az iszaptározó környezetében fekvő felhagyott mezőgazdasági területeken,
- Lőrintepusztától nyugatra felhagyott anyaggödör gyepesedő területeinek környezete,
- Kolontári erdő keleti oldala,
- Csótapusztától DNy-ra lévő legelő.

3.2.4. Vízgazdálkodási területek

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (V)

A település vízgazdálkodási területei az állóvizek, vízfolyások közcélú nyílt csatornák, árkok medrének és parti sávjának céljára szolgálnak. Meglévő kijelölés alapján V jelű vízgazdálkodási terület területfelhasználásba soroltak a Lőrintei-víztározó területe, a Torna-patak medre, a Padragi-vízfolyás, és a Kígyós-patak egy szakasza.

Új kijelölés alapján vízgazdálkodási terület területfelhasználásba soroltak a település vízelvezető árcai.

3.2.5. Közlekedési területek

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (Köu)

A település közlekedési területei meglévő kijelölés alapján:

Országos közutak:

- 7339. jelű összekötő út (belterületi szakaszán Petőfi Sándor utca)

Belterületi közutak:

- települési lakóutcák

KÖTÖTT PÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (Kök)

Kolontár északkeleti részén áthalad a 20. számú Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal. A településen megálló is található, amely azonban menetrendszerinti megállóként nem üzemel.

3.2.6. Különleges beépítésre nem szánt területek

TEMETŐ TERÜLET (Kb-T)

Temető terület a belterület nyugati szélén, a Szabadság domb déli oldalán, valamint Csótapusztá északnyugati szélén jelölt. A területfelhasználás a temetkezés kegyeleti épületei és az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.



KEGYELETI PARK TERÜLETE (Kb-Kgy)

Kegyeleti park területe a közigazgatási terület keleti részén, a Padragi-víz nyugati oldalán jelölt. A területfelhasználás a temetkezési emlékek, kegyeleti építmények, a pihenést, rekreációt szolgáló építmények, illetve a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

Új kijelölés alapján:

- A közigazgatási terület keleti részén, a Padragi-víz nyugati partján kijelölt kegyeleti park területe (kb. 0,23 ha).

REKREÁCIÓS TERÜLET (Kb-Rek)

Rekreációs terület a belterülettől északra jelölt. A területfelhasználás a rekreációs-szabadidős, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó, valamint sportépületek elhelyezésére szolgál.

SPORTPÁLYA TERÜLETE (Kb-Sp)

Sportpálya területe a belterület délkeleti oldalánál, a Petőfi utca északi oldalán jelölt. A sportlétesítmények elhelyezésére szolgáló területfelhasználás sportépítmények, szálláshely szolgáltató épületek, sportépítmények kiszolgáló létesítményei, valamint a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál.

SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TERÜLETE (Kb-Szt)

Szennyvíztisztító területe a belterület északkeleti részén, a Torna-pataktól délnyugatra jelölt. A sportlétesítmények elhelyezésére szolgáló területfelhasználás sportépítmények, szálláshely szolgáltató épületek, sportépítmények kiszolgáló létesítményei, valamint a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál.

HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (Kb-H)

Hulladékgazdálkodási terület a belterülettől keletre jelölt. A területfelhasználás az iszaplerakók rekultivációjának üzemeltetéséhez szükséges járulékos létesítmények, építmények elhelyezésére szolgál.

Új kijelölés alapján:

- A belterülettől keletre, a kialakított csurgalékvíz-tározó területén kijelölt hulladékgazdálkodási terület (kb. 3,52 ha).



4. A település területi mérlege és BIA értékének számítása

Területfelhasználás	Felülvizsgálati TSZT			Javasolt TSZT		
	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterület:						
Falusias lakóterület (Lf)	52,51	2,4	126,02	49,5	2,4	118,80
Vegyes terület:						
Településközpont vegyes terület (Vt)	-	-	-	2,63	0,5	1,32
Gazdasági terület:						
Kereskedelmi szolg. gazdasági ter. (Gkszt)	1,1	0,4	0,44	-	-	-
Ipari gazdasági ter. – egyéb terület (Gipe)	27,8	0,4	11,12	-	-	-
Ipari gazdasági ter. – egyéb, energiaszolg. ter. (Gipeszt)	1,47	0,4	0,59	-	-	-
Ipari gazdasági ter. – egyéb településgazd. ter. (GipeT)	1,38	0,4	0,55	-	-	-
Ipari gazdasági ter. – egyéb, jelentős mértékben zavaró hatású ter. (Gipj)	14,57	0,4	5,83	-	-	-
Ipari gazdasági terület (Gip-a)	-	-	-	8,52	0,4	3,41
Általános gazdasági terület (GÁ)	-	-	-	20,1	0,4	8,04
Különleges terület:						
Különleges temető terület (KTE)	1,62	3,0	4,86	-	-	-
Különleges sport terület (Ksp/K-Sp)	2,81	3,0	8,43	1,7	3,0	5,10
Különleges hulladéklerakó terület (Kh/K-H)	96,64	0,1	9,66	12,44	0,1	1,24
Különleges bányaterület (Kb)	5,56	3,0	16,68	-	-	-
Intézményi zöldterület (K-Iz)	-	-	-	0,51	3,0	1,53
Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	-	-	-	14,45	0,7	10,12
Településüzemeltetési terület (K-Tü)	-	-	-	2,0	3,0	6,00
Naperőműpark területe (K-Np)	-	-	-	1,47	2,2	3,23
Beépítésre szánt terület összesen:	205,5		184,2	113,3		158,8

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9105012036

	Felülvizsgálati TSZT			Javasolt TSZT		
Területfelhasználás	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterület:						
Zöldterület (Z/Zkp)	3,65	6,0	21,90	1,24	6,0	7,44
Közkert (Zkk)	-	-	-	0,5	6,0	3,00
Erdő terület:						
Védelmi erdőterület (Ev)	764,7	9,0	6882,21	854,39	9,0	7689,51
Gazdasági erdőterület (Eg)	209,50	9,0	1885,50	169,02	9,0	1521,18
Közzélzeti erdőterület (Ek)	-	-	-	23,60	9,0	212,40
Mezőgazdasági terület:						
Általános mezőgazdasági terület (Má1)	903,64	3,7	3343,47	600,4	3,7	2221,48
Általános mg. terület - gyep (Má0/Mko)	14,65	3,7	54,21	343,5	3,7	1270,95
Vízgazdálkodási terület:						
Vízgazdálkodási terület (V)	26,98	6,0	161,88	34,94	6,0	209,64
Különleges beépítésre nem szánt terület:						
Közmű terület (Kkkm)	0,69	6,0	4,140	-	-	-
Szennyvíztisztító terület (Kb-Szt)	-	-	-	0,69	3,2	2,21
Rekreációs terület (KkRE/Kb-Rek)	4,52	6,0	27,120	1,86	6,0	11,16
Kegyelítpark terület (Kb-Kgy)	-	-	-	0,22	6,0	1,32
Sport terület (Kb-Sp)	-	-	-	1,55	6,0	9,30
Hulladéklerakó terület (Kb-H)	-	-	-	3,51	3,2	11,23
Temető terület (Kb-T)	-	-	-	1,72	6,0	10,32
Közlekedési terület:						
Közüti közlekedési terület (KÖu)	32,88	0,6	19,73	16,16	0,6	9,70
Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)	4,81	0,6	2,89	4,81	0,6	2,89
Beépítésre nem szánt terület összes:	1 966,0		12403,0	2 058,11		13193,7
Közigazgatási terület összesen	2 171,5		12587,2	2 171,5		13352,5

A település területének BIA értéke a TSZT javaslat szerint: **13352,5**

BIA érték különbözet: **+ 765,3**



5. Közúthálózat

A település közúti kapcsolatát a 7339. jelű összekötő út biztosítja.

A magasabb szintű településrendezési tervek a települést érintően térségi mellékutat és országos törzshálózati vasútvonalat jelölnek.

A település kül- és belterületén a közúti kapcsolatok javítására új nyomvonalak kiépítése nem tervezett.

A települést érintő közutak tervezési osztályba sorolása:

Országos közutak:

a.) 7339. jelű összekötő út:

- külterületi szakasz: K.V.
- belterületi szakasz: B.IV.b.

Belterületi közutak:

- kiszolgáló utak: B.VI.d.



6. Közműellátás

Kolontár, az elmúlt években megvalósított jelentős közműfejlesztések, a közüzemű szennyvízelvezetés megvalósítása ellenére, népességét vesztő település, amely folyamat kedvezőtlen a település további fejlesztésére nézve. A település fennmaradásának alapja a népesség megtartása, amelynek szinte feltétele a komfortosabb életkörülmény, az automatikus fűtési lehetőség kialakítása. A településen a teljes közműellátás, benne az automatikus hőellátás lehetőségének rendelkezésre állása ellenére, azt a lakosságának alig több, mint a fele veszi igénybe.

A település fenntartásához létszükség, hogy a jelenlegi lakosságát legalább stabilan megőrizze. A lakosság megőrzéséhez a település további általános fejlesztése szükséges. A célok a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételével érhetők el, amelyet elsődlegesen az lakó- és életkörülmény javításával illetve a rendelkezésre álló lehetőség igénybe vételének megsegítésével lehet elérni.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során többnyire beépítésre nem szánt területhasznosítás módosítása javasolt másik beépítésre nem szánt hasznosításra, ami érdemi közművesítési feladatot nem jelent. Néhány beépítésre szánt hasznosítású terület másik beépítésre szánt hasznosításra történő módosítási javaslata főként a kialakult használat alapján pontosításnak tekinthető, közműves feladatot érdemileg nem jelent. Mindössze egy-két olyan módosítási szándék van, amely beépítésre nem szánt területhasznosításból beépítésre szánt módosítási javaslat, amelyek közműves szempontból új közműigényekkel jelentkező funkcióváltási javasoltak.

A közműfejlesztési feladatok a lakókörnyezetben és a munkahelyeknél is az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődés szolgálatára irányul, a közműfejlesztés megoldásának feltételeit a helyi építési szabályzatban lehet rögzíteni.

A településen a beépítésre szánt területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkeznek, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek, így elvárható, hogy akár új, akár módosítás során beépítésre szánt területhasznosítás csak a teljes közműellátás igénybe vételével valósuljon meg.

A beépítésre nem szánt területen javasolt használati mód megváltoztatás elméletileg, közművesítési kötelmet nem jelentene, csak elvárásokat. Emberi tartózkodást szolgáló építmény számára a villamosenergia ellátás kiépítése, illetve annak a kiépítési lehetősége célszerű. Egyéb közműigény közműpótlóval, közhálózat fejlesztés igénye nélkül is kielégíthető, így elvárás, hogy közműellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

Azokon a beépítésre nem szánt javasolt fejlesztési területeken, amelyre emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt, közműellátás kiépítése sem szükséges.



7. Tájrendezés és természetvédelem

7.1. Védett természeti területek, természeti értékek

A településen ex lege védett természeti emlék található:

- 1) Ex lege védett barlang a Torna-patak mellett, a belterület határán a 032 hrsz-ú földrészlet területén,
- 2) Ex lege védett forrás Csótapusztától keletre.

7.2. Térségi ökológiai rendszerek védelme

Az ökológiai hálózat lehatárolását a magasabbrendű területrendezési tervek határozzák meg, melyet az illetékes államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével tartalmazza a szerkezeti terv.

Kolontár közigazgatási területét érintő Országos Ökológiai Hálózat elemei:

- 1) Magterület
 - Kolontári erdő déli része,
- 2) Ökológiai folyosó
 - Lőrintei víztározó környéke,
 - Püspöki-erdő,
- 3) Pufferterület
 - Kolontári erdő északi része része,
 - Püspöki-erdő,
 - Zsellér-dűlő.

7.3. Tájképvédelmi területek

A tájképvédelmi területek lehatárolását a magasabbrendű területrendezési tervek határozzák meg, melyet az illetékes államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével tartalmazza a szerkezeti terv.

Kolontár tájképvédelmi szempontból értékes területei részben magukba foglalják a táji-, természeti és ökológiai szempontból fontos területeket, a Kolontári és Püspöki-erdő területeit.

7.4. Hagyományos tájhasználat védelme

Kolontár tájszerkezetét a többarcúság jellemzi, az értékes természetes erdőállományok, fennmaradt legelők, művelt szántók tájképileg is értékes területei, valamint az emberi negatív tájalakító tevékenység nyomán kialakult degradált területek jellemzik. A tervezés során cél a kedvező állapotú településrészek fenntartása, megőrzése, valamint a leromlott állapotú, alulhasznosított területek, tájsebek rehabilitációja.

A külterületek javasolt területfelhasználási rendszere az alábbi szempontok alapján került meghatározásra:

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9109012036

- magasabbrendű tervek OTrT és VMTrT térségi területfelhasználási kategóriái,
- magasabbrendű tervek térségi övezetei,
- Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása,
- ökológiai hálózat érintettsége,
- természeti, tájképi adottságok,
- jellemző, megőrzendő tényleges tájhasználatok,
- környezetvédelmi szempontok,
- kiterjedt degradált területek,
- egyéb településfejlesztési érdekek

figyelembevételével.

A fenti szempontok együttes érvényesítése során került meghatározásra a külterületek területfelhasználási és övezeti rendszere.

Az egyes területfelhasználások nem kizárólag a művelési ágak alapján kerültek megkülönböztetésre, hanem a természeti táji értékek védelme, a jellemző, illetve támogatandó területhasználat által, nagyobb összefüggő területegységek vonatkozásában.

Kolontár erdősültsége magas, a meglévő erdőterületek védelme, fenntartása elsődleges szempont. A településen található erdők az ökológiai hálózat érintettsége miatt nagyrészt védelmi rendeltetésű erdőterület besorolásúak, az Országos Erdőállomány kataszteri nyilvántartásától függetlenül. A kataszterben nyilvántartott erdőterületek szinte kivétel nélkül erdőterület területfelhasználásba soroltak.

Környezetvédelmi és tájrehabilitációs szempontból javasolt nagyobb arányú védelmi erdőterület kijelölés a volt zagykazetták területének jelentős részén. Szintén környezetvédelmi szempontból javasolt korlátozott mezőgazdasági területbe sorolni az iszaptározók erdősítésre már nem javasolt környezetét, a felhagyott bányaterületeket. A roncsolt felszínű, részben gyeperedő területek szintén tájsebként ékelődnek a külterületbe. A területen intenzív használat és épületek, építmények megjelenése nem kívánatos.

A korlátozott mezőgazdasági területek kijelölésének alapját ezen kívül a táj- és természetvédelmi érdekek jelentik, a művelési ágtól függetlenül. Az ökológiai folyosóba tartozó területeken, a vízfolyások mentén, illetve különböző körülmények által kialakult extenzív használatú gyeperedő területeken javasolt egy egységes, a gyepek fennmaradását ösztönző, extenzívebb területhasználatot támogató Mko jelű korlátozott mezőgazdasági terület kijelölése.

A művelt, jobb termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek általános mezőgazdasági területbe soroltak.

A Lőrinczi-víztározó továbbra is vízgazdálkodási területként szerepel, környezete közjóléti erdő.



8. Zöldfelület-fejlesztés

A zöldfelületi rendszer alapvető alkotó elemei a közhasználatú zöldterületek. A település zöldterületi ellátottságát tekintve ténylegesen kiépített, funkciókkal rendelkező zöldfelületként egyetlen nagyobb közpark említhető meg, a Torna-patak menti Emlékpark. Emellett azonban található új építésű játszótér is, mely közkertként kijelölt. Fennmaradó kiépítetlen közkert a napelempark mellett a zöldterületi fejlesztések potenciális színterei lehetnek.

Az intézménykertek jellemzően nem közterületek, hanem korlátozott közhasználatra szánt, megnyitott zöldfelületi létesítmények, szabadterek, zöldterek. Funkciójuk a pihenés, a szórakozás, a rekreáció, a sport és regenerálódás. A település zöldfelületi ellátottságában jelentős szerepet játszanak az olyan közhasználatú intézményi zöldfelületek, mint a sportpályák, illetve az Önkormányzat mögött kijelölt rekreációs célú terület. Az Önkormányzat melletti parkosított kert és sportpálya kedvezően csatlakozik a Torna-patak menti Emlékparkhoz és a kijelölt rekreációs területhez. Ez utóbbi fejlesztésével, a funkciók bővítésével a terület Kolontár központi területein teljes mértékben kielégítheti a változatos szabadtéri rekreációs igényeket.

A lakókertek a település egésze szempontjából is értéket jelentenek, a biológiailag aktív felületek aránya, a területek ápoltsága az egész település klimatikus adottságait befolyásolja, alakítja.

A külterületi zöldfelületek szempontjából a település erdősültsége magas, elsődleges szempontként szerepel az erdők fenntartása. Megemlíthendő a zöldfelületi rendszer meghatározó elemeinek számító természetközeli gyepek aránya, melyek biológiai aktivitása, kondicionáló hatása kedvezőbb az időszakos növényborítottsággal rendelkező szántóterületeknél. A korábbi területhasználatokból fennmaradt degradált területeken a szukcesszió előrehaladása és a javasolt erdőterületi besorolások a jövőben tovább növelik a kondicionáló értékkel bíró területek arányát, mely egyben táji- tájképi szempontból is kedvező hatásokat eredményez.

A lineáris zöldfelületi elemek esetén támogatandó a főbb utak, mezőgazdasági utak mentén a cserjesávokból, fasorokból álló zöltsávok, mezővédő erősávok kialakítása. Ezek kedvező hatásai közül a legfontosabb a környezeti terhelés, jelen esetben a poremisszió csökkentése, a szélérózióknak kitett területen. A belterületi utcák mentén, ahol mód van rá fasor és cserjesáv telepítése, valamint a zöldfelületek fenntartása és karbantartása javasolt.



9. Környezetvédelem

9.1. Talaj-, talajvíz- és vízbázisvédelem

- Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható. Tereprendezés során a tájkarakter, településkép védelme is figyelembe veendő.
- A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani.
- Csapadékvizek megfelelő elvezetését a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.
- A termőföld minőségének védelme, erózió és defláció elleni védelem érdekében a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni.
- A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról.
- A művelés alóli kivonást a beruházás megvalósulásának üteme szerint kell végrehajtani, annak megkezdéséig a meglévő mezőgazdasági területhasználatot folytatni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.
- A volt iszaptározók területének teljes rekultivációja, monitoringozása, a táj rehabilitációja szükséges.
- Feltöltött roncsolt területen, bányaterületen építményeket elhelyezni, valamint tereprendezési munkát végezni geotechnikai vélemény alapján lehet.

9.2. Levegőtisztaság-védelem

- A levegő védelméről és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásait kell alkalmazni.
- Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- Búzzal járó tevékenység során az elérhető legjobb technika alkalmazásával meg kell akadályozni, hogy a lakosságot zavaró bűz kerüljön a környezetbe.
- Mezőgazdasági területeken, különös tekintettel a kiporzás és szélrózió ellen mezővédő erdősávok, fásítások telepítése, a mezőgazdasági utak fásítása javasolt.
- Felhagyott területhasználatú, degradált területeken a kiporzás és szélrózió ellen, védelmi célú fásítások telepítése, erdősítés javasolt.



9.3. Zaj- és rezgésvédelem

- A területen új üzemi és szabadidős zajforrás létesítése, meglévő üzemeltetése csak a vonatkozó hatályos jogszabályokban megállapított zaj és rezgésterhelési határérték teljesülését biztosító zajvédelmi tervezés alapján engedélyezhető.

9.4. Hulladékkezelés

- A kommunális szilárd hulladék elhelyezésről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni.
- A hulladékgazdálkodás és veszélyes hulladékkezelés szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabályokat, betartva annak előírásait.
- A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni.
- Építkezések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.
- A volt iszaptározók területének teljes rekultivációja szükséges.
- Az illegális hulladék lerakatok mielőbbi felszámolása, és újabbak kialakulásának megakadályozása szükséges.



10. Örökségvédelem

A Településszerkezeti Terv kötelező alátámasztó munkarésze, az Örökségvédelmi Hatástanulmány részletesen körbejárja az érintett témakört, melyet a Településszerkezeti Terv figyelembe vett. Ennek megfelelően a régészeti lelőhelyek lehatárolását, illetve az országos műemléki védelem alatt álló és a helyi egyedi védelem alatt álló értékek jelölését a Településszerkezeti Terv tartalmazza.

10.1. Nyilvántartott országosan védett műemlék és a hozzá tartozó műemléki környezet

Megnevezés	Cím	Hrsz.	Azonosító
Műemlék			
Római katolikus templom	Kossuth Lajos utca	137	9933
Műemléki környezet			
Római katolikus templom ex lege műemléki környezete		138/3, 136, 135, 193, 134, 68, 67	24345

10.2. Helyi egyedi védelem alatt álló értékek

Sorszám	Megnevezés	Cím	Hrsz.
1.	Harangláb	Csótapuszta	206
2.	Lakóház	Petőfi Sándor utca 20.	32
3.	Lakóház	Csótapuszta 8.	504

10.3. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

SORSZÁM	AZONO-SÍTÓ	NÉV	HRSZ	YKORR	XKORR	AZONOSÍTÁS ALAPJA
1	8267	Lőrintepuszta	069/2, 031/2, 07/2	532567	194155	nyilvántartás
2	8268	Csapás-út	0181/6, 0181/11, 0181/7	530872	193211	nyilvántartás
3	8269	Kiskolontári-dűlő	084/1, 084/2, 083/11, 394, 393, 392, 391, 083/2, 083/14, 0181/10, 0181/3, 0181/11, 0181/8, 0181/9, 0181/2	530869	193990	nyilvántartás
4	8270	Csótapuszta	094/9	532212	193210	nyilvántartás

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9105012036

5	8271	Kenderföldek	083/11, 083/12, 083/8	531356	193716	nyilvántartás
6	8428 3	Káposztás	031/2, 07/2, 035/1, 035/3	531396	194434	nyilvántartás
7	8428 5	Falumelléki- dűlő	079/4	531842	194110	nyilvántartás
8	–	Bíró-domb	096, 099, 0107/4, 0107/5	533560	192353	terepbejárás
9	–	Róka-kúti-dűlő	096, 099	533781	192800	terepbejárás

Nyilvántartott, ismert és újként azonosított régészeti lelőhelyek összefoglaló táblázata

Forrás: Kolontár Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakági munkarésze

11. Korlátozások

Közlekedési korlátozások

- országos mellékutak külterületi szakaszának tengelyétől mért 50-50 méter távolságon belül építmények elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges, épület 30-30 m, kerítés és egyéb építmény, továbbá fásítás 20-20 m távolságon belül nem létesíthető.

Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Az országos vízminőség védelmi területekkel érintett településrészek
- Nyírádi vízbázis átnyúló előzetesen kijelölt hidrogeológiai védőidoma
- Térségi jelentőségű ivóvíz gerinc vezeték
- Településen üzemelő hidrolóbusz

2. Szennyvízelvezetés

- szennyvíztisztító telep védőtávolság igényével
- szennyvízátemelő műtárgy hatásterületével

3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, vízfolyások 3-3 m-es karbantartó sávval

3. Energiaellátás

Villamosenergia

- 22 kV-os gerinc légvezeték elosztóhálózat nyomvonala, külterületen oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor

Földgázellátás

- Középnomású elosztóhálózat

4. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei



12. Beavatkozást igénylő, degradált területek

A község **beavatkozást igénylő, barnamezős területeiként** kell rögzíteni a település közigazgatási területének északkeleti részén található **egykori vörösiszap-tározó területét**, valamint a község délkeleti határánál fekvő **egykori bányászati telephelyek** területét. Ezen bauxitbányászathoz és feldolgozáshoz kapcsolódó, illetve e tevékenységek nyomán radikálisan átalakult területek ma is jelentős tájhasználati konfliktust jelentenek a település számára. A degradált területek okozta tájhasználati konfliktusok feloldásához, illetve a környezet- és természetvédelmi szempontok érvényesüléséhez mindenképpen szükséges a területek rendezése, fejlesztése, illetve új, nem zavaró tevékenységgel járó funkcióval való megtöltése, újrahasznosítása.

A barnamezős területek mellett ugyancsak a település **beavatkozást igénylő, degradált területeként** kell rögzíteni a település külterületén, a Torna-patak és a Padrag-víz között húzódó **Lőrintepuszt**a területét. A rendezetlen, szlömösödő terület részben majorként, részben pedig lakóterületként funkcionál. Ezen degradált terület okozta konfliktusok feloldásához szükséges a terület rendezése, fejlesztése, illetve új funkcióval való megtöltése.

Budapest, 2021. december hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191,
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9109012036

