

SÓSKÚT KÖZSÉG

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A SÓSKÚT 078/36,
078/45, 078/48-60, 078/63-66-OS HRSZ.-Ú
INGATLANOKRA VONATKOZÓAN A TSZT ÉS A SZT
KÖZÖTTI ÖSSZHANG MEGTEREMTÉSE CÉLJÁBÓL**

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

2023. szeptember

**MEGBÍZÓ: Sóskút Község Önkormányzata –
2049 Sóskút, Szent István tér 1.**

**TERVEZŐ: Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt. –
2030 Érd, János u. 15.**

ALÁÍRÓLAP

Sóskút község településrendezési eszközeinek részleges módosítása a Sóskút 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a TSZT és a SZT közötti összhang megteremtése céljából

MEGBÍZÓ



Sóskút Község Önkormányzat

2038 Sóskút, Szabadság tér 1.

Képviseli: König Ferenc polgármester

TERVEZŐ

Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.

2030 Érd, János u. 15.

VEZETŐ TERVEZŐ

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'O' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

dr. Oláh Mihály Zoltán

vezető településrendező tervező

TT/1, É 01-3029

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁÍRÓLAP	2
TARTALOMJEGYZÉK	3
1. BEVEZETÉS	6
1.1. Sóskút község településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzmények, előzetes önkormányzati intézkedések és az egyeztetési eljárás menete	6
1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja	8
1.3. A megbízás	8
1.4. A tervi tartalom meghatározása	9
1.5. Településrendezési tervelőzmények	9
2. TELEPÜLÉSTERVEZÉSI JAVASLATOK	10
2.1. A tervezés célja	10
2.2. A tervezési terület ismertetése	10
2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában	12
2.3.1. Településszerkezeti terv	12
2.3.2. Szabályozási terv	12
2.3.3. Helyi Építési Szabályzat	14
2.4. A tervezés során figyelembe vehető adottságok	15
2.5. A javasolt tervmódosítás	16
2.5.1. A Településszerkezeti terv módosítása	16
2.5.1.1. Az 1. változat	16
2.5.1.2. A 2. változat	17
2.5.2. A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosító javaslata	17
2.5.2.1. Az 1. változat	17
2.5.2.2. A 2. változat	17
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	21
3.1. Tájrendezés, természetvédelem	21
3.2. Biológiai aktivitásérték	22
3.3. Zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	22
3.4. Közlekedés	23
3.5. Közműellátás	23
3.5.1. Vízi közművek	23
3.5.1.1. Vízellátás	23
3.5.1.2. Szennyvízelvezetés	24

3.5.1.3.	Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés	25
3.5.2.	Energiaellátás.....	26
3.5.2.1.	Gázellátás	26
3.5.2.2.	Elektromos energiaellátás, közvilágítás	26
3.5.3.	Hírközlés.....	27
3.5.3.1.	Vezetékes elektronikus hírközlés	27
3.5.3.2.	Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	28
3.5.3.3.	Megújuló energiaforrások	28
4.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	29
4.1.	A földtani közeg és a termőföld védelme	29
4.2.	Felszíni- és felszín alatti vizek védelme.....	29
4.3.	Levegőtisztaság-védelem	29
4.4.	Zaj- és rezgés elleni védelem	30
4.5.	Hulladékkezelés	30
5.	MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	31
5.1.	Országos és kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	31
5.2.	Országos és kiemelt térségi övezetek	32
5.2.1.	A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai	32
5.2.2.	A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai	34
5.2.3.	A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai	36
5.3.	Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok	38
5.4.	Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása.....	38
5.5.	Egyéb előírások	39
6.	A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA.....	40
7.	A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	40
8.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	41
9.	ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	41
9.1.	Régészeti lelőhelyek védelme	41
9.2.	Jogszabályi környezet	41
9.3.	A tervezett módosítás hatásai a régészeti örökségre.....	42
9.4.	Az épített környezet értékei.....	42
9.5.	Összefoglaló	42
9.6.	Tervezői nyilatkozat.....	43
10.	BEÉPÍTÉSI TERV	44

11.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	44
12.	PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI	45
12.1.	Partnerségi vélemények	45
12.2.	Lakossági fórum jegyzőkönyve.....	45
12.3.	A partnerségi egyeztetés lezárása.....	45
13.	JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA – 1. TERV-VÁLTOZAT.....	46
14.	JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA – 1. TERV-VÁLTOZAT	50
15.	JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA – 2. TERV-VÁLTOZAT	52
16.	MELLÉKLETEK	54

1. számú melléklet: A TSZT/2021. jelű Településszerkezeti terv kivágata a 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanok környezetéről és a terv jelmagyarázatának releváns részei

2. számú melléklet: Az SZT/2021. jelű Szabályozási terv 10. és 11. jelű tervlapjának kivágata a 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanok környezetéről és a terv jelmagyarázatának releváns részei

3. számú melléklet: A 44/2023. (IV.18.) sz. képviselő-testületi határozat a településrendezési eszközök módosításáról

4. számú melléklet: Önkormányzati főépítési nyilatkozat

5. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye

6. számú melléklet: A 2023. ...-én megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve

7. számú melléklet: Az államigazgatási szervek állásfoglalásai

1. BEVEZETÉS

1.1. Sóskút község településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzmények, előzetes önkormányzati intézkedések és az egyeztetési eljárás menete

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete a **44/2023. (IV.18.)** számú határozatában döntött Sóskút község hatályban lévő településrendezési eszközei, a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv részleges módosítása tárgyában. (3. számú melléklet)

Sóskút község településrendezési eszközeinek jelen módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Új Településrendezési kódex) és az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján, az új Településrendezési kódex 78. §. (1) bekezdésének b) pontja értelmében a VII.-IX. fejezetben meghatározott eljárási szabályok szerint, az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának az alkalmazásával készül.

Az új Településrendezési kódex „43. A településterv egyeztetésének speciális szabályai” című fejezetének 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja pedig kimondja, hogy a településrendezési eszköz egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

„bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

Mivel a fenti feltételek teljesülnek, a **településrendezési eszközök részleges módosítása** jelen esetben **egyszerűsített eljárással történik.**

Az Új Településrendezési kódex 68. § (2) bekezdése ismerteti a 62-67. § általános eljárási szabályaihoz képest az egyszerűsített eljárás különleges menetét az alábbiak szerint:

„68. § (2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62-67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.”

A partnerségi egyeztetés szabályait a Településrendezési kódex 29/A. §-a határozza meg:

„29/A. § (2) A polgármester az elkészült koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, kézikönyv és településképi rendelet tekintetében - a széleskörű nyilvánosság biztosításával - partnerségi véleményezésre bocsátja a (3) bekezdés szerint, az önkormányzati rendelet partnerségi egyeztetési szabályai szerinti helyen és módon (munkaközi tájékoztató), de legalább

- a) közterületen elhelyezett hirdetőfelületen,*
- b) ha van ilyen, helyi lapban,*
- c) ha van ilyen, önkormányzati honlapon, és*
- d) lakossági fórumon*

ismerteti annak tartalmát.”

„29/A. § (3) A (...) településrendezési eszközök (...) módosításánál a (1) és (2) bekezdésben foglalt minimális tájékoztatási forma a következő:

b) a (2) bekezdésben foglalt követelményeket

bc) a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásában történő készítésénél, módosításánál a végső véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a partnerekkel történő véleményeztetés során teljeskörűen

kell teljesíteni.”

„29/A. § (4) A (...) településrendezési eszközök (...) módosításáról a partnerek az előzetes tájékoztatóval és az elkészült tervezettel kapcsolatos javaslatokat, észrevételeket az önkormányzati rendelet partnerségi egyeztetési szabályai szerint teszik meg, de

b) az észrevételeket, javaslatokat

bb) ha a (3) bekezdés szerint nincs lakossági fórum, a (2) bekezdés a) vagy c) pontja szerinti közzétételtől számított 8 napon belül

lehet papír alapon vagy elektronikusan megtenni.”

Sóskút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településrendezési kódex 29/A. §-ában kapott felhatalmazás alapján megalkotta a *partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 7/2017. (VI.27.) önkormányzati rendeletét. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az ebben foglaltaknak megfelelően végezte.

Az új Településrendezési kódex 11. számú mellékeltben felsorolt véleményező szervek előzetes véleményét e módosításhoz nem kérte meg az önkormányzat, mivel a jogszabályi környezet lehetővé teszi az egyszerűsített eljárás lefolytatását e nélkül, és a 2018-2022. évi felülvizsgálat során az Önkormányzat megkérte az előzetes állásfoglalásokat, adatszolgáltatásokat az illetékes államigazgatási szervektől, területi és települési önkormányzatoktól, valamint az adatgazdáktól. Ezért tervezői megítélésünk szerint nincs olyan területi befolyásoló tényező, ami az újbóli előzetes véleménykérést indokolta volna.

A település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja].

A tervezett módosítások kapcsán nem várhatók olyan jelentős környezeti hatások, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését tennék szükségessé, ezért Sóskút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján – a környezet védelméért felelős szervek véleményének figyelembevételével – a **.../2023. (...)** számú határozatában megállapította, hogy a tárgyi módosításhoz környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja

Az önkormányzati döntés értelmében a tervezési feladat a község Településszerkezeti tervének és/vagy Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének a részleges módosítása a Sós-kút 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a TSZT és a SZT közötti összhang megteremtése céljából.

A Pest Vármegyei Kormányhivaltól törvényességi felhívás érkezett Sós-kút Község Önkormányzatához a hatályos településrendezési eszközökkel kapcsolatban. A Törvényességi Felügyeleti Főosztály lakossági panaszt vizsgálva megállapította, hogy ellentmondás van a Településszerkezeti terv és HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv rendelkezései között a Homokbánya alatti terület övezeti besorolása vonatkozásában.

Ez a terület 2022-ig különleges bányaterület területfelhasználási egységben és övezetben volt mind a Szabályozási tervben, mind a Településszerkezeti tervben. A településrendezési eszközök módosításának folyamatában 2019-ben ezt a területet Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe, illetve övezetbe tervezte az Önkormányzat átsorolni. A bánya akkori tulajdonosa és vezetője ezt nem kifogásolta, a bányászati hatóság pedig kijelentette, hogy neki sincs kifogása addig, amíg a bányajogosult egyetért a változtatással. Az egyeztetés hosszúra nyúlt ideje alatt megváltoztak egyes, a bányászattal kapcsolatos magasabb rendű jogszabályok, valamint változás állt be a bányaterület és a bányászati cég tulajdonosainak személyében.

A bányavállalat a partnerségi egyeztetés záró szakaszában jelezte, hogy mégiscsak van bányászati célja az érintett, a kijelölt bányatelekhez tartozó területtel, ennek megfelelően több más változtatás mellett ezt is kezelte a terv a módosítás során. Így a végső javaslatban az Önkormányzat visszalépett az eredeti, azaz a korábban hatályos szabályozáshoz, és a terület a Településszerkezeti tervben különleges bányaterületként lett újra megjelölve. Ez a módosítás sajnos nem történt meg a Szabályozási Terv vonatkozó térképszelvényén. Ez az ellentmondásos anyag került végső szakmai véleményezésre az állami főépítészhez, majd döntési javaslatként a Pénzügyi és Fejlesztési Bizottsághoz, végül a képviselő-testület elé. Az ellentmondás nyilván nem maradhat fent, de a vonatkozó jogszabályok szerint ezt nem lehet egyszerű hibajavítással orvosolni, hanem módosítani kell valamelyik besorolást, és a településrendezési eszközök módosítása érdekében a megfelelő egyeztetési eljárást ismételtelen le kell folytatni. Az eljárás része a partnerségi egyeztetés és az államigazgatási egyeztetés is.

A fentiek alapján a képviselő-testület elhatározta a módosítást, és erről - azaz az eljárás megindításáról - tájékoztatta a Kormányhivatalt. Mivel a Hivatal is tisztában van azzal, hogy ez a folyamat hosszú, így a törvényességi felhívás teljesítéseként elfogadták az eljárás megindításáról szóló tájékoztatót.

Az ellentmondás feloldására két megoldás kínálkozik.

Az egyik, hogy a Településszerkezeti tervhez igazítjuk a Szabályozási tervet, azaz az SZT vonatkozó tervlapján feltüntetjük a területnek a bányáövezetbe való tartozását.

A másik, hogy a Szabályozási tervben rögzített Gksz övezetet szeretné az önkormányzat megtartani és a Településszerkezeti tervet módosítja ennek érdekében. A településnek azonban nincs arra lehetősége, hogy a tárgyi terület szomszédságában korábban tervezett erdőterület helyett is kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet, azaz új beépítésre szánt területet jelöljön ki a szükséges erdőpótlás, és egyéb jogszabályi előírások miatt, ezért a tárgyi területen módosítani kell a korábban tervezett erdőterület keleti részének övezeti jelölését Gksz-2 jelölésről Ev jelre.

A képviselő-testületi döntés értelmében az Önkormányzat a hatályban lévő településrendezési eszközök közül a Településszerkezeti terv módosításával a jelenlegi K-B jelű bányaterület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területté történő átminősítését szeretné elérni, tehát **a képviselő-testület döntése a második változat felé hajlott. Mivel azonban e döntés településrendezési eszközökön történő átvezetésének lehetősége kétséges, jelen tervdokumentáció tartalmazza az első változat kidolgozását is, azaz a terület K-B jelű különleges bányaterületként történő megtartásának szabályozását.**

1.3. A megbízás

Sós-kút Község Önkormányzata 2023 júliusában bízta meg a Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.-t a község Településszerkezeti tervének (továbbiakban: TSZT), Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) és a rendelet Szabályozási tervi mellékletének (a továbbiakban: SZT) a részleges módosításával. Jelen tervanyag Sós-kút község településrendezési eszközei – a tárgyi ingatlanok szűk környezetére vonatkozó – részleges módosításának egyeztetési anyagát tartalmazza két változatban kidolgozva.

1.4. A tervi tartalom meghatározása

Tekintettel arra, hogy a jelen módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, Sósút község településrendezési eszközei módosításának egyeztetése *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés alapján egyszerűsített eljárással történik.

A Sósút község településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához szükséges, jelen dokumentációban szereplő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményei a Tr. 7. § (7) bekezdés felhatalmazása alapján, önkormányzati főépítési nyilatkozatban (4. számú melléklet) kerültek meghatározásra. A Tr. 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerültek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

Mivel az 2022-ben elfogadott településrendezési eszközök felülvizsgálata, készítése 2018-ban nagyon részletes megalapozó vizsgálatokra és alátámasztó javaslatra támaszkodott, a hatályban lévő településrendezési eszközök megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata a továbbiakban is felhasználható, a korábbi dokumentumok jelen módosítás során csupán kiegészítésre kerülnek a terv tartalmához és a módosítás lokális jellegéhez szükséges mértékben. A Megbízói elvárás egy rövid, áttekinthető, a lényeges kérdésekre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése.

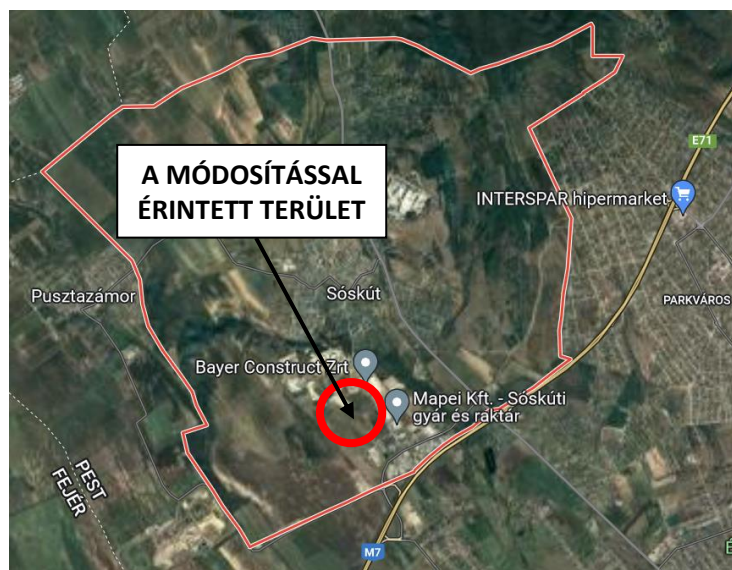
A Tr. 68.§ (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester a tervdokumentációnak az E-TÉR rendszer egyeztetési felületére történő feltöltésével kezdeményezte.

E tervmódosítás egyeztetési dokumentációját a jelen, a Tr. 68. § szerinti ún. egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszában a szerint kérjük véleményezni, hogy e tervmódosítás csupán a hatályos településrendezési eszközök részterületre történő módosítása, és nem felülvizsgálat!

1.5. Településrendezési tervelőzmények

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Sósút község településfejlesztési koncepciója a 42/2022. (IV.7.) számú határozattal került jóváhagyásra.
- Sósút Község Önkormányzat Képviselő-testületének 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozattal elfogadott új településszerkezeti terve
- Sósút Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2022. (IV.21.) számú önkormányzati rendelete Sósút község helyi építési szabályzatáról (SZT 1-11. szelvény + jelmagyarázat)



A módosítással érintett terület községen belüli elhelyezkedése – áttekinthető térkép

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1. A tervezés célja

A jelen tervezés Sóskút község egyetlen részterületére, a Sóskút 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanokra terjed ki.

A településrendezési eszközök 2018-2022 évi felülvizsgálata során még az alábbi két módosítási igény merült fel az Önkormányzat részéről a tárgyi ingatlanok vonatkozásában:

- **TSZT, SZT módosítás – Új beépítésre szánt területek kijelölése (TB)**

- **TB-3. számú módosítás:** Az Ipari Parktól északra kijelölt E jelű védőerdő egy részének átsorolása Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe (TSZT, SZT)

Ev > Gksz

8,91 ha

- **TSZT, SZT módosítás – Átminősítések a beépítésre szánt területen belül (TÁB)**

- **TÁB-1. számú módosítás:** Az Ipari Parktól északra kijelölt K/B jelű különleges bánya terület átsorolása Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe (TSZT, SZT)

K/B > Gksz

17,32 ha

A bánya területét érintő módosítással kapcsolatban a PMKH Bányafelügyeleti Főosztály képviselői azt nyilatkozták, hogy amennyiben a jogi állapot, a hivatalos bányatelek határa a terven fel van tüntetve, akkor a javasolt módosításokat nem kifogásolják, amennyiben a bányajog gyakorlója ezzel egyetért.

A 2019. február 11-én lefolytatott egyeztető tárgyaláson Demeter Tamás a Kvarchomok Kft. képviseletében a javaslatot elfogadta azzal, hogy a bányászati tevékenységet már a déli irányban, illetve a Homokbánya út túloldalán nem kívánják folytatni, mivel a déli terület közel 20 méterrel mélyebben fekszik a homokbányászathoz kedvező magassági viszonyokhoz képest.

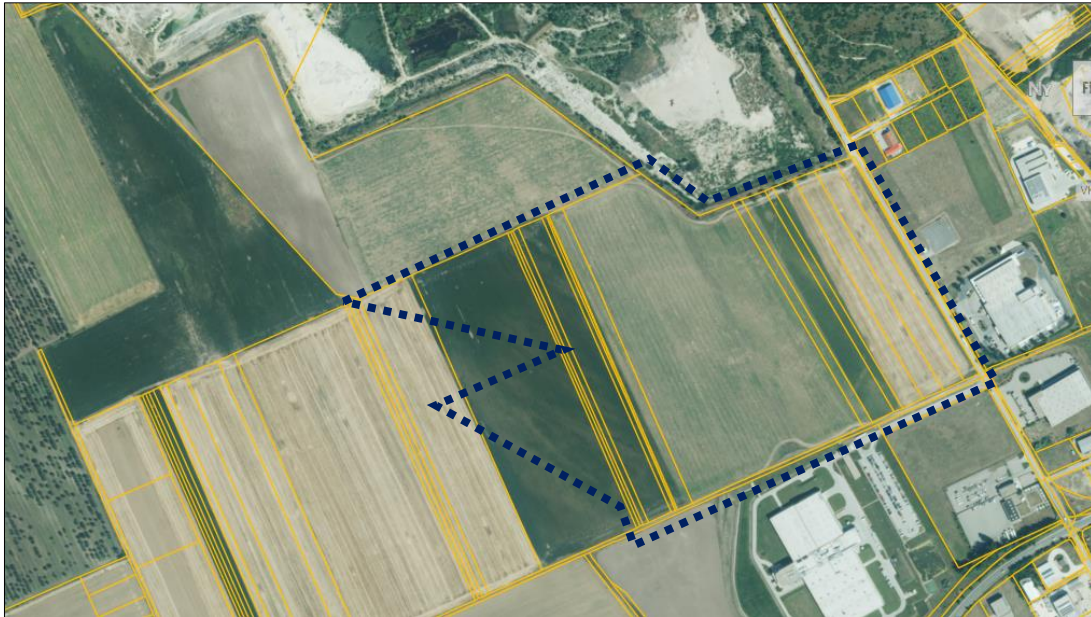
Az elkészült államigazgatási egyeztetési dokumentáció részét képező tervekben ez a két módosító javaslat átvezetésre került, majd az új bányavállalkozó az egyeztetés vége felé bejelentette, hogy ő mégiscsak bányászati tevékenységet kíván folytatni a tárgyi terület igénybevételével. Így a végső véleményezési dokumentációból e két módosítás már törlésre került, de a visszasorolás rajzi feldolgozása során hiba történt, és csupán a TSZT-ben került vissza a K-B jelű bányaterület, valamint az Ev jelű erdőterület jelölése, a SZT-en az érintett ingatlanokon véletlenül a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetének jelölése maradt. A hibát az is tükrözi, hogy a Gksz-2 jelű építési övezet alatt megmaradt az erdőterület zöld színezése.

A tervezés célja a fenti ingatlanok vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközökben a Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervi mellékletében tapasztalható ellentmondás feloldása, amelyhez szükséges a hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása. Mivel a tárgyi területen a Településszerkezeti terv szerint K-B jelű különleges bányaterület és Ev jelű erdőterület területfelhasználási egység került kijelölésre a kialakult állapothoz igazodva, a Szabályozási tervben pedig Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a korábbi fejlesztési elképzelésekhez igazodva, a két tervfajta összhangját meg kell teremteni.

2.2. A tervezési terület ismertetése

A kvarchomokbánya művelt területétől délre fekszenek a 078/36, 078/43, 078/45, 078/48-60, 078/65-66-os hrsz.-ú földrészek, amelyek egy nagy mezőgazdasági művelésű táblán belül helyezkednek el. Az ingatlanok nagysága változó, általában 10-20.000 m² közötti alapterületűek, de vannak 3000 m² körüli nagyságú keskeny, hosszú parcellák is a területen. A módosítással érintett területsávban két érintett földrészlet területe 50.000 m² feletti. Az ingatlanok legnagyobb része 6-os minőségi osztályú szántó, a terület északi sávja pedig 7-es minőségi osztályba sorolt szántóterület a földügyi nyilvántartás szerint. Az átsorolásra és belterületbe vonásra javasolt terület nagysága 17,32 ha.

A módosítással érintett területtől nyugatra is többnyire szántóföldek figyelhetők meg. Ez a területrész a felülvizsgálat során TB-3. számú módosításnál ismertetett, tervezett 8,91 ha-os tervezett erdőterület.



Az átsorolásra tervezett terület légifotója (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

Az átsorolásra javasolt terület déli részén az Ipari Park egyik ingatlanja, a KEROX néhány éve megvalósult telephelye, illetve az azt kiszolgáló 077-es hrsz.-ú út határolja a területet, a keleti oldalon pedig a Homokbánya út túloldalán az Ipari Park további telephelyei találhatók, pl. a MAPEI Kft., az ORION és további kisebb üzemek.

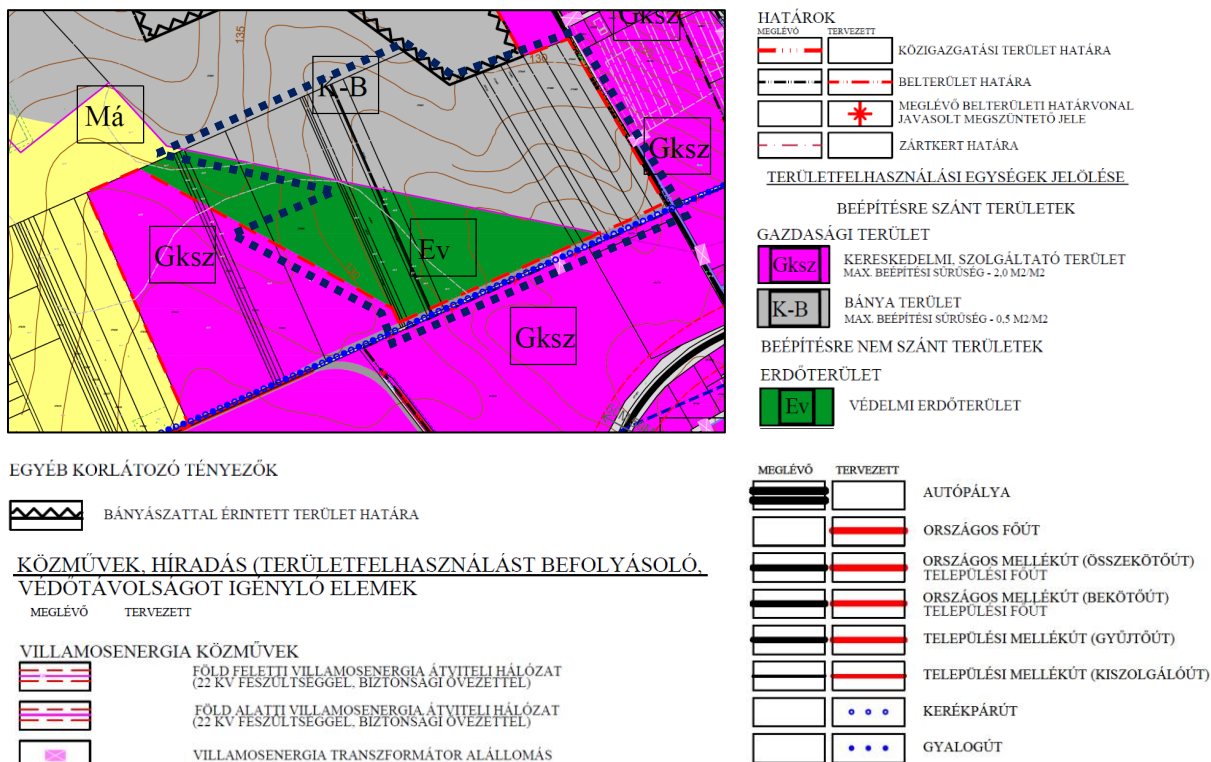
A jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló területen a homokbánya esetleges bővítési területe volt kijelölve, mivel az illetékes hatóság által meghatározott bányatelek a szántóterületek tárgyi részét is lefedti. A ma hatályos településrendezési eszközök készítésének kezdeti időszakában még az volt az álláspont, hogy a bányaművelés nem dél felé, hanem Pustazámor irányába húzódik. A művelés alól felhagyott bányagödör feltöltése folyamatos, és a rekultivált területek általában gazdasági területként hasznosíthatók. A bánya területéből kialakított sítterakótól északra kijelölt gazdasági terület már felhasználásra került, és a déli részen, a Homokbánya út mentén korábban átsorolt gazdasági területek, valamint az Ipari Park tartalék területei is kezdenek „elfogyni”. 2018-2019-ben az elsősorban a sóskútiak tulajdonát képező, kevésbé jó minőségű földterületen kívánta az Önkormányzat biztosítani a gazdaságfejlesztés további lehetőségeit.

2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában

2.3.1. Településszerkezeti terv

A település teljes közigazgatási területére jelenleg a Sósokút Község Önkormányzat Képviselő-testületének 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti terv (a továbbiakban TSZT) van érvényben.

A módosítással érintett terület:



Sósokút község hatályban lévő Településszerkezeti tervének kivágata a módosítással érintett terület környezetéről és a
jelmagyarázat releváns részei

Mint az előző ábrán látható, a Településszerkezeti terv TSZT/2021 jelű tervlapján a **078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanok a beépítésre szánt K-B jelű bányaterület elnevezésű, valamint a beépítésre nem szánt Ev jelű védelmi erdőterület elnevezésű területfelhasználási egységbe tartoznak.** A bányaterület kategóriába sorolt a tárgyi területtől északra a Homokbánya teljes területe is. A homokbánya még valóban bányaként működő, a TSZT-n Bányászattal érintett terület határa jellel körülhatárolt területe és a dél felé tervezett bővítési területe körül Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek találhatók. A bányától délnyugatra Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolt földrészeket figyelhetők meg a TSZT-n, amelyek a bányaterület tervezett déli irányú bővítési területéhez hasonlóan ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt állnak.

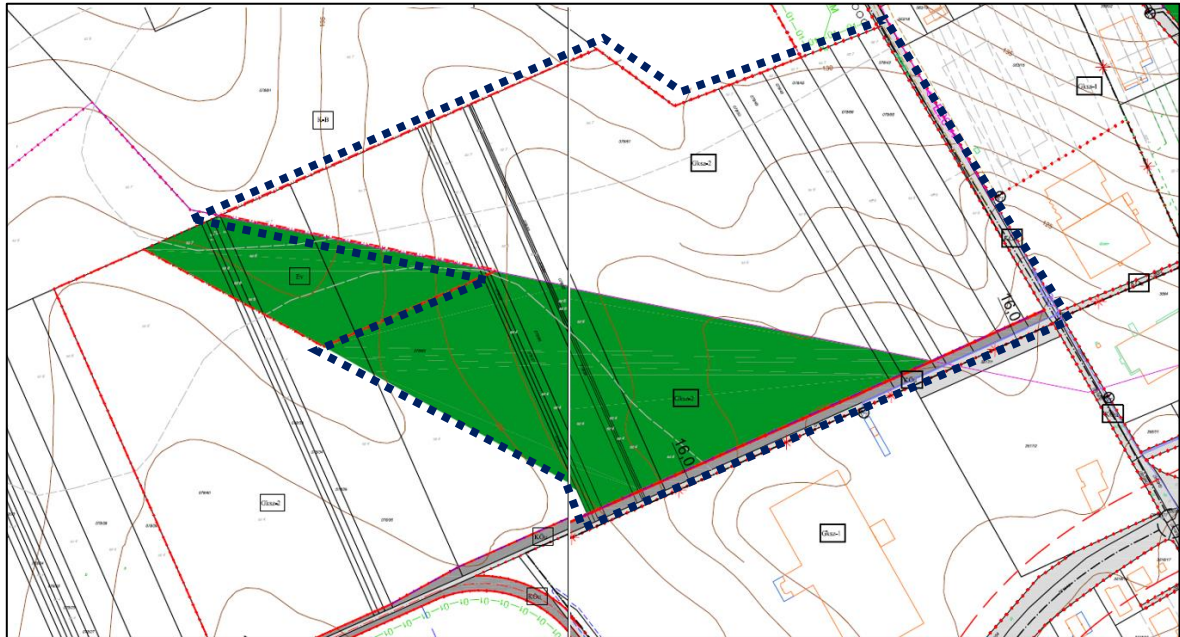
A terület északkeleti határát az országos mellékút, települési főút (bekötőút) kategóriájába tartozó Homokbánya utca képezi. A tárgyi telkeket délkeletről a 077-es hrsz.-ú út határolja. Mindkét út a KÖu jelű közúti közlekedési területbe sorolt.

A tárgyi ingatlanok a TSZT alapján a belterülethez közvetlenül kapcsolódnak.

2.3.2. Szabályozási terv

A település teljes közigazgatási területére jelenleg Sósokút Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 5/2022. (IV.21.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) van érvényben Sósokút község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről. A HÉSZ mellékletét képezik a Szabályozási terv 1 – 11 jelű tervlapjai és a jelmagyarázat (a továbbiakban SZT).

A módosítással érintett terület:



JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEI

MEGLÉVŐ TERVEZETT

	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JELE
--	---

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

	KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLET HATÁRA
	ÚTTENGELY

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

GAZDASÁGI TERÜLET

Gksz-2	SZ	50	30	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
	18,5	1000	30,0	

KÜLÖNLEGES TERÜLET

K/B	SZ	10	40	BÁNYATERÜLET
	6,5	1000	-	

Sóskút község hatályban lévő Szabályozási terve 10-11. szelvényének kivágata a módosítással érintett terület környezetéről és a jelmagyarázat releváns részei

Mint az SZT/2021. jelű Szabályozási terv 10. és 11. számú tervlapjának kivágatáról látható, a tárgyi ingatlanok legnagyobb része a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe tartozik az Ipari Park szomszédos ingatlanjaihoz hasonlóan. Szintén ebbe az építési övezetbe soroltak a területtől délnyugatra fekvő ingatlanok.

A telektömböt határoló közterületek a közúti közlekedési terület KÖu jelű övezetébe soroltak. A SZT a 077-es hrsz.-ú út 16 méteresre történő kiszélesítésére tesz javaslatot kötelező szabályozási vonal ábrázolásával, amely a tárgyi telkek délkeleti sávjának igénybevételét jelenti.

A tárgyi ingatlanok egy részén a hatályos terv egy trapéz alakú Ev jelű védelmi erdőterületet is ábrázol, ami a korábban érvényben lévő településrendezési eszközökben is szerepelt tervezett erdőterületként.

A SZT-n is látható a tervezett belterületi határ vonala, ami a tárgyi ingatlanokat tervezett belterületként határolja az erdőterület kisebb részének külterületként történő megtartásával.

2.3.3. Helyi Építési Szabályzat

A módosítással érintett terület Sósokút község jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzata alapján a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek közé sorolt, amelynek általános előírásait a HÉSZ 10. §-a határozza meg:

„GAZDASÁGI TERÜLETEK

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai **10. §**

- (1) A gazdasági területek a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgálnak, azonban az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján más elsődleges funkciójú épület is elhelyezhető az övezet telkeinek területén.
- (2) A gazdasági területek a Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe soroltak, amelyeknek a HÉSZ-ben meghatározott, és a Szabályozási terven is jelölt építési övezetei a Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetek.
- (3) Az építési övezetekben nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, kereskedelem, szolgáltatás rendeltetésű, irodai rendeltetésű épület, építmény, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, parkolóház, üzemanyagtöltő elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetek területén 10 méteres elő- illetve hátsókert, valamint 5-5 méteres oldalkert megtartása szükséges.
- (5) Az építési övezetben a megengedett legkisebb épületmagasság 2,5 méter lehet.
- (6) Az építési övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. melléklet 86. pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- (7) Pinceszint a telek maximális beépíthetőségének megfelelően alakítható ki.
- (8) Az övezetben a létesítmények parkoló-igénye telken belül elégítendő ki.

A HÉSZ 11. §-a tartalmazza a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó előírásokat:

„A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó előírások

11. §

A Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetben, a Szabályozási Terven jelölt területeken a telkeken belül jelölt helyen és szélességben növénytelepítés kötelező.

A következő táblázat alapján a tárgyi telkekre jelenleg érvényben lévő Gksz-2 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 1000 m², az építési telek legkisebb kialakítható szélessége pedig 30 méter, és az ingatlan szabadonálló beépítmény szerint építhető be. Az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 50% lehet, a kötelezően kialakítandó zöldfelületi arány 30%. A megengedett legnagyobb épületmagasság pedig 18,5 m.

A gazdasági területek építési övezeteinek előírásait tartalmazó 2. melléklet 2.c. pontja így rendelkezik:

2.c. számú melléklet: A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek előírásai:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	min. kial. telekterület (m ²)	min. kial. telekszélesség (m)	min. kial. telekmélység (m)	max. beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max. épületmag. (m)
2.	Gksz-1	1000	30	50	50	30	SZ	12,5
3.	Gksz-2	1000	30	50	50	30	SZ	18,5

2.4. A tervezés során figyelembe vehető adottságok

- A tervmódosítás két változatban kerül kidolgozásra. Az első változat a Településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, ezért a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi. A második változat során csupán a Szabályozási terv módosul, a Településszerkezeti terv pedig változatlan marad. Ebben az esetben nem szükséges sem a település területfelhasználási - területi mérlegét módosítani, sem a területrendezési tervekkel való összhang igazolását elvégezni.
- Mivel a jelen módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, így a BIA érték számítását nem kell elvégezni.
- A tervezett módosításhoz igazodóan a Településszerkezeti és/vagy a Szabályozási tervlap és Helyi Építési Szabályzat módosítása megtörténik.
- A tervezési terület jól megközelíthető, mivel északkeleti határát a Homokbánya utca, Sósút egyik bekötő útja képezi.
- A módosítással érintett területet kiszolgáló Homokbánya utca megfelelő szabályozási szélességgel rendelkezik, amely a várható forgalom lebonyolítására alkalmas mindkét terv-változatban.
- A terület alapközmű ellátása – a vízellátás, a villamosenergia-ellátás, szennyvízelhelyezés – egyszerűen kiépíthető, a Homokbánya utca vonalában a víz és az egyéb szükséges közművek rendelkezésre állnak, a területen esetlegesen, az 1. terv-változat szerint kialakítandó gazdasági terület működéséhez szükséges kapacitás várhatóan biztosítható.
- A módosítással érintett terület megközelítése és egyéb infrastrukturális ellátása a meglévő hálózatra épülve a funkcióból és építési intenzitásból adódó terhelésre méretezve kerülhet kialakításra, szükség esetén fejlesztésre.
- A módosítással érintett területhez közvetlenül gazdasági, bányászati és közlekedési területek kapcsolódnak, amelyekre a tervezett módosítás következtében kialakuló bányászati, vagy kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület nincs zavaró hatással.
- A tervmódosítással érintett terület egyik tervezett funkciója sem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- A módosítással érintett terület jellegéből és elhelyezkedéséből, tervezett fejlesztéséből jelentős zavaró hatás nem keletkezik, de az 1. változatban a tárgyi ingatlanok beépítési intenzitása növekszik.
- Az 1. változatban tervezett gazdasági terület esetében az épület elhelyezésénél és az építési hely meghatározásánál figyelembe veendő a településképvédelem és a szomszédos gazdasági területek érdekei.
- A terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény által meghatározott térségi övezetek közül csak a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete által érintett.

2.5. A javasolt termvmódosítás

A jelen termvmódosítással érintett 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanok a Településszerkezeti tervben beépítésre szánt K-B jelű bánya területbe és az Ev jelű védelmi erdőterületbe tartoznak. A Szabályozási tervben és Helyi Építési Szabályzatban e terület a Gksz-2 jelű építési övezetbe sorolt.

2.5.1. A Településszerkezeti terv módosítása

2.5.1.1. Az 1. változat

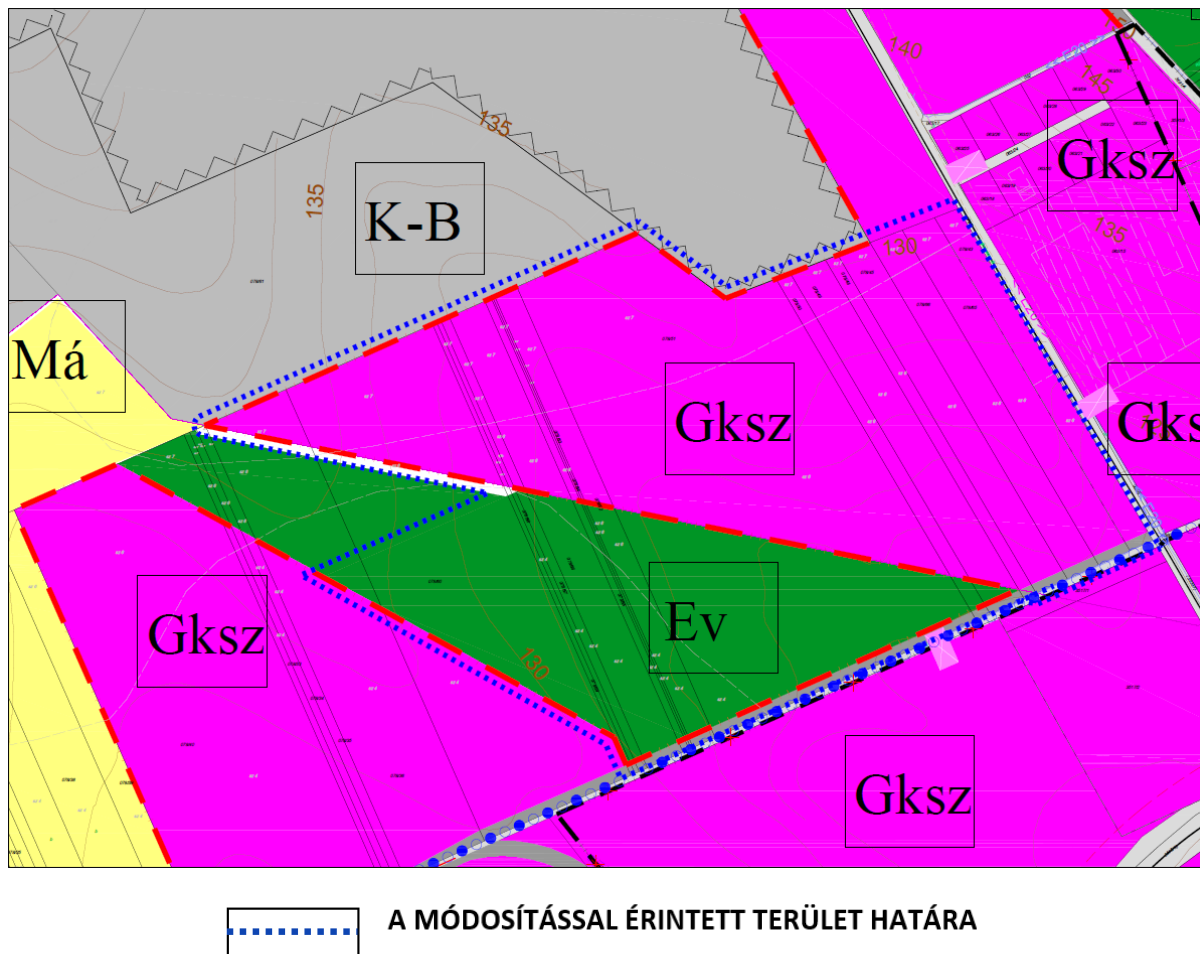
Az Önkormányzat képviselő-testülete által támogatott terv-változatban a tervezett módosítás a TSZT módosítását teszi szükségessé. Ennek keretein belül a ma beépítésre szánt K-B jelű bánya területbe tartozó ingatlanrészek Gksz jelű beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe történő átsorolása javasolt. Az ingatlanok egy részén kijelölt Ev jelű védelmi erdőterület a TSZT-ben szereplő lehatárolásnak megfelelően megmarad.

Javasolt módosítások a 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanok területén belül:

$K-B > Gksz - 17,32 \text{ ha}$

Ezen túlmenően szükséges a tervezett belterületi határ vonalának kiigazítása a tárgyi terület délkeleti és északkeleti határáról az északnyugati és délnyugati telekhatárokhoz igazítva.

A módosító javaslat során eszközölt változtatás a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, és a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi. Mivel a jelen módosítás új beépítésre szánt területek kijelölésével nem jár, a BIA érték számítását nem kell elvégezni.



A Településszerkezeti terv módosító javaslata a 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanok környezetére

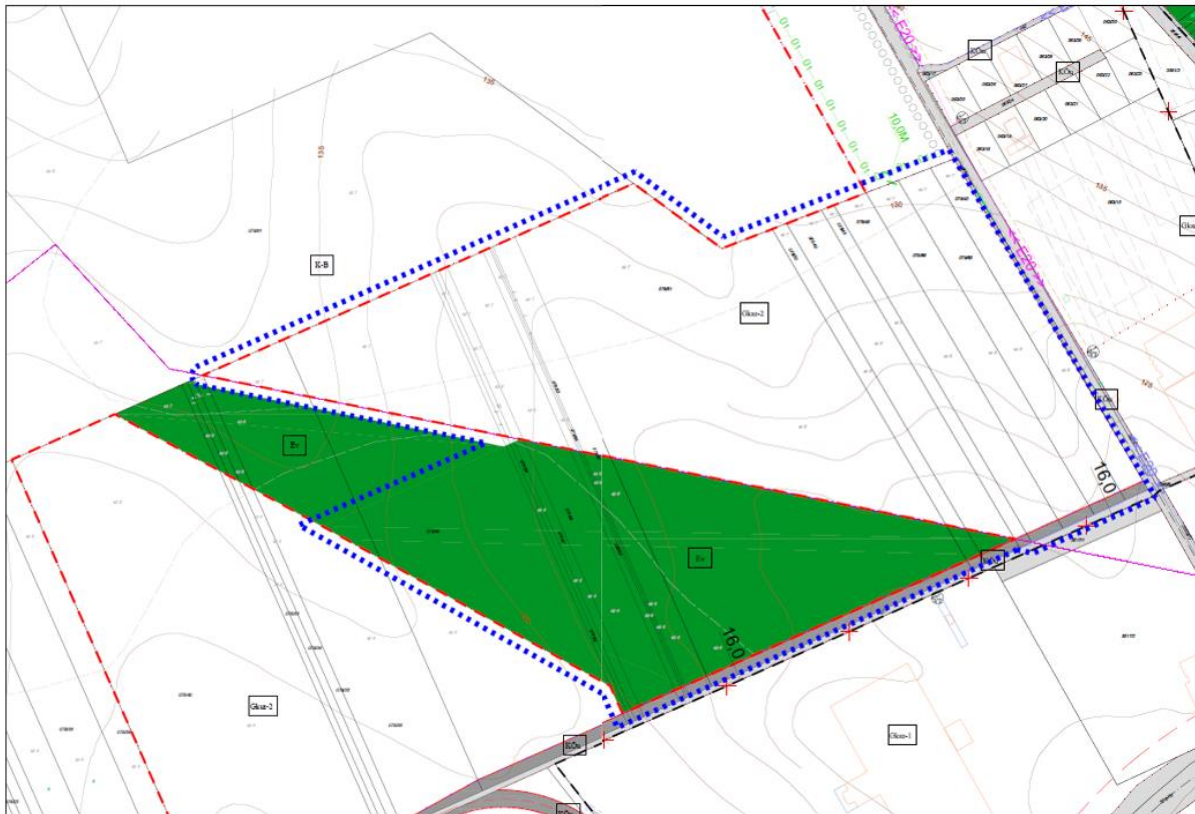
2.5.1.2. A 2. változat

A 2. terv-változat szerint a Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, a tárgyi területen feltüntetett beépítésre szánt K-B jelű bánya terület és az Ev jelű védelmi erdőterület lehatárolása változatlan marad.

2.5.2. A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosító javaslata

2.5.2.1. Az 1. változat

Mivel a Képviselő-testület a terület tulajdonosainak kezdeményezésére a 44/2023. (IV.18.) számú határozatában egyetértett azzal, hogy a hatályos Szabályozási terven ábrázoltaknak megfelelően a terület a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetbe tartozzon, az 1. terv-változat szerint a Szabályozási terv módosítása csupán minimális mértékben szükséges. A településnek azonban nincs arra lehetősége, hogy a tárgyi terület szomszédságában korábban tervezett erdőterület helyett is kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet, azaz új beépítésre szánt területet jelöljön ki, mivel a 8,91 ha erdőterületet, sőt az agglomerációs törvényben előírt további 5%-ot akkor a település közigazgatási területén belül máshol pótolni kellene. Ezért a tárgyi terület egy részén feltüntetett Ev jelű védelmi erdőterület zöld aláfestését meghagyva módosítani kell a korábban tervezett erdőterület keleti részének övezeti jelölését Gksz-2 jelölésről Ev jelre, az övezethatárok és a tervezett belterületi határ jelölésének módosításával párhuzamosan.



A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

A Szabályozási terv módosító javaslata a 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanok környezetére – 1. változat

A Helyi Építési Szabályzat ebben az esetben csupán a javított tervlapok beillesztésével módosul.

2.5.2.2. A 2. változat

A 2. terv-változatban a tervezett módosítás a Szabályozási terv jelentősebb változtatását teszi szükségessé. Ennek keretein belül a ma beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetbe sorolt a 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanjainak legnagyobb része a beépítésre szánt különleges terület K-B jelű bánya építési övezetbe, kisebb részük pedig a védelmi erdőterület Ev jelű övezetbe kerül átsorolásra.

Az ingatlanok északi részén kijelölt Ev jelű védelmi erdőterület a hatályos lehatárolásnak megfelelően szintén megmarad.

A hatályban lévő Szabályozási terven meg kell változtatni a tárgyi ingatlanok építési övezeti jelölését a jelenlegi Gksz-2 besorolásról K-B jelűre, illetve a terület egy részén Ev jelűre.

E módosítással párhuzamosan a lehatárolásra kerülő különböző övezeti besorolású területek határán az új építési övezet, övezet határát jelölni kell. A SZT jelmagyarázatával együtt szereplő építési övezetekre, övezetekre vonatkozó táblázat módosítása nem szükséges. Ezen túlmenően szükséges a tervezett belterületi határ vonalának kiigazítása a tárgyi terület északnyugati határáról a délnyugati és délkeleti telekhatárokhoz igazítva.



 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

A Szabályozási terv módosító javaslata a 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanok környezetére – 2. változat

A tárgyi terület legnagyobb részére a SZT-en javasolt módosítás következtében a beépítésre szánt különleges terület K-B jelű bányá építési övezete fog vonatkozni. A beépítésre szánt különleges területek általános előírásait a hatályos HÉSZ 12. §-a tartalmazza:

„A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

12. §

- (1) *A beépítésre szánt különleges területek (K- előjelű) építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.*

- (2) A különleges területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezeteibe a K-T jelű temető, a K-Re jelű rekreációs és szabadidőközpont területek, a K-Sp jelű sportterületek, a K-B jelű bányák területei, a K-In jelű területigényes intézményterületek és a K-Sz jelű szennyvíztisztító telep területe tartoznak.
- (3) Az építési övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetekben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:
a) személygépjármű tároló;
b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (5) Az építési övezetekben lakás rendeltetés – szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.
- (6) Az építési övezetekben bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény nem helyezhető el. Kivétel ez alól a K-SZ jelű szennyvíztisztító telep területe.
- (7) Az építési övezetekben a megengedett legkisebb épületmagasság 3,0 méter lehet.
- (8) Az építési övezetekben a létesítmények parkolóigénye telken belül elégítendő ki.”

A K-B jelű bánya építési övezetre vonatkozó részletes előírások a 13. §-ban találhatók:

„A beépítésre szánt különleges területek építési övezeteire vonatkozó előírások

13. §

- (1) A K-B jelű építési övezetben, a bányák területein
a) a nyersanyagkitermelés és nyersanyag feldolgozás, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosítás, a hulladékkezelés és -lerakás, valamint a bányaművelés céljára szolgáló építmény helyezhető el. Az építési övezetben elhelyezhetők még az egyéb építőipari feldolgozás – előre kevert betongyártás, építési és egyéb betontermék-, gipsz- és cementtermék gyártás, kömegmunkálás, raktározás, tárolás – építményei.
b) a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. melléklet 86. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el;
c) a létesítmények körül a Szabályozási terven jelölt védőtávolságok betartandók.”

A K-B jelű építési övezetre az alábbi telekalakítási és beépítési paraméterek vannak érvényben:

„2.d. számú melléklet: A beépítésre szánt különleges terület építési övezeteinek előírásai:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	min. kial. telekterület (m ²)	min. kial. telekszélesség (m)	min. kial. telekmélység (m)	max. beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max. épületmag. (m)
5.	K-B	1000	-	-	10	40	SZ	6,5

SZ: szabadonálló beépítési mód

O: oldalhatáron álló beépítési mód

A tárgyi telkek K-B jelű építési övezetbe átsorolásra javasolt területein a kialakítható legkisebb teleknagyság 1000 m², az építési telek legkisebb kialakítható szélessége nincs meghatározva, és az ingatlan szabadonálló beépítésmód szerint építhető be. Az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10% lehet, a kötelezően kialakítandó zöldfelületi arány 40%. A megengedett legnagyobb épületmagasság pedig 6,5 m.

A tárgyi terület kisebb részét kitevő rész a védelmi erdők Ev jelű övezetébe tartozik, amelyre az alábbi HÉSZ előírások vonatkoznak:

„ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületek általános előírásai

26. §

- (1) *Az erdőterületek az E- előjelű területbe soroltak, amelyeknek funkciójuk, és az építmények elhelyezése szempontjából a HÉSZ-ben meghatározott, és a Szabályozási terven is jelölt övezetei az Ev jelű védelmi erdő övezet és az Eg jelű gazdasági erdő övezet.*
- (2) *Az erdőterületek övezeteit az erdő valós rendeltetése szerint kell értelmezni, az üzemi tervek eltéréseivel együtt.*
- (3) *Az övezetekben lévő közlekedési célú területként lejegyzett telkek területére a közlekedési területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.*
- (4) *A megengedett legkisebb épületmagasság 2,5 méter lehet;”*

„Az erdőterületek övezeteire vonatkozó előírások

27. §

- (1) *Az **Ev** jelű övezetben, a védelmi erdők és a védett erdők területén*
 - a) erdei kilátó, magasles helyezhető el;*
 - b) épület nem helyezhető el;*
 - c) kerítés csak vadvédelmi és biztonsági céllal létesíthető.”*

A fentiekben javasolt módosítások miatt a HÉSZ a tárgyi ingatlanok területére vonatkozó módosított SZT normatartalmával (SZT-M/2023) módosítja az eredeti Szabályozási tervet.

A tárgyi ingatlanokra vonatkozó fenti javaslatokon túlmenően a HÉSZ egyéb módosítása nem szükséges.

A korábbi terveknek megfelelően visszasorolásra javasolt területen a bánya bővítéséhez a közlekedési és közmű feltételek biztosítottak. A településrendezési eszközök módosítása révén a meglévő ingatlanok a tervezett rendeltetés befogadására alkalmassá válnak.

A terület Homokbánya utcáról történő megközelítésére a hatályos Szabályozási terv megfelelő, 16 méter széles szabályozási szélességet biztosít a közút és közműhálózat esetleges fejlesztésére.

A jelen módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területen kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési eszközök maradnak hatályban.

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A jelenleg hatályos Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv készítésekor nagyon alapos megalapozó munkarészek készültek, és kidolgozásra került az összes, jogszabályban előírt kötelező alátámasztó munkarész. A jelenlegi dokumentáció részeként új, részletes alátámasztó munkarészek azért nem kerülnek kidolgozásra, illetve a korábbi alátámasztó munkarészek azért nem kerültek megismétlésre, mert a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és az érintett Szabályozási terv szelvények módosítása során nem történnek olyan változások, amelyek miatt az alátámasztó munkarészek átfogó módosítása szükséges lenne. A tervek helyzetfeltáró és alátámasztó szöveges munkarészei a tárgyi területekre vonatkozóan alapvetően továbbra is változatlanul érvényesek, ezért a javasolt változtatások alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is csak a módosítással érintett kis kiterjedésű területre (és tématerületekre) készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel együtt.

3.1. Tájrendezés, természetvédelem

Mivel a szóban forgó terület nem tartozik sem Natura 2000 terület, sem az ökológiai hálózat elemei közé, valamint természetközeli, illetve egyéb országos és helyi védett terület sem található az érintett ingatlanon, így a tervezett módosítás nem ütközik természetvédelmi előírásokkal.

A tárgyi terület nem érint az Országos Erdőállomány Adattár szerinti üzemtervezett erdőterületet.



Részlet a hatályos Településszerkezeti terv Korlátozások, védelmek című tervlapjából

A tervlapon látható, hogy a tárgyi terület nagy része érintett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.) jó termőhelyi szántók övezetével.

	JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE
	ÁTLAGOSNÁL JOBB MINŐSÉGŰ SZÁNTÓ TERÜLETE
	ORSZÁGOS SZŐLŐKATASZTERI TERÜLET

A terület délnyugati, erdőterületbe sorolt része az átlagosnál jobb minőségű szántóterület.

Mivel a jelen módosítás csupán egy hibajavítás, a fenti besorolások nem jelentenek akadályt a terület át- vagy visszasorolása tekintetében.

Az ingatlanok egy része pedig, a tárgyi terület délnyugati fele az országos szőlőkataszteri területek közé sorolt annak ellenére, hogy kb. az 50-es évek óta nem folyik szőlőtermelés a területen.

Az esetleges gazdasági területi átsorolás esetén az önkormányzatnak kezdeményeznie kell a terület kivonását a szőlőkataszterből, de ez a besorolás jelenleg nem jelent problémát a javasolt terv-módosítás során, mivel a Trtv. 13. § (1) bekezdése az alábbiak szerint szabályoz: „Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.” Mivel Sós-kút nem borvidéki település, és a jelen tervmódosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, a fent idézett törvényi előírás betartható.

Természetvédelmi szempontból szükséges hangsúlyozni, hogy a tervezett módosítás megvalósítása – egyik terv-változat esetében sem – nem jár káros környezeti hatásokkal. Amennyiben a területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kerül kialakításra az 1. változatban szereplő javaslatnak megfelelően, az elhelyezésre kerülő épületek, valamint a szükséges burkolt felületek után fennmaradó kertek zöldfelületi kialakítása során a község jellegzetes növényzetéhez igazodó, őshonos fa- és cserjefajok alkalmazása kívánatos, az özönfajok alkalmazása tilos a nagyobb térség növény- és állatvilágának, társulásainak genetikai védelme érdekében.

3.2. Biológiai aktivitásérték

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 7. § (3) bekezdés b) alpontja szerint:

„b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,”

Továbbá a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) és (3) bekezdése kimondja:

„18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

„(3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.”

Mivel a jelen módosítás egyik terv-változat esetén sem jár új beépítésre szánt területek kijelölésével, így a BIA érték számítását nem kell elvégezni.

3.3. Zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A tervezett módosítás a tájat, illetve a települési zöldfelületi rendszert nem érinti hátrányosan. A hatályos településrendezési eszközök zöldterületi munkarésze nem változik, továbbra is változatlanul érvényes marad.

A módosítással érintett területen a 2. változat esetében a tervezett beépíthetőség és a kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány is kedvezően változik. Míg a Gksz-2 jelű építési övezetben a megengedett maximális beépíthetőség 50%, a kialakítható legkisebb zöldfelületi arány 30% volt, addig a javasolt különleges bánya építési övezetben a megengedett maximális beépíthetőség csupán 10%, a kialakítható legkisebb zöldfelületi arány pedig 40% lesz. E két érték jelentős különbséget jelent a tárgyi telkek, telekrészek hasznosítása során.

Az 1. terv-változatban éppen a fenti folyamat ellenkezője történik, de ez a változat a hatályban lévő szabályozás megtartását jelenti, tehát a jelen módosítás nem hoz létre a jelenlegi lehetőségeknél kedvezőtlenebb helyzetet. Sőt, mivel a korábban tervezett erdőterület teljes egészében megmarad védelmi erdő kategóriában, a jelen módosítás javít a hatályos Szabályozási tervben szereplő állapothoz képest, hiszen a korábban kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe átsorolásra javasolt 8,91 ha erdőterület nem szűnik meg.

A módosítás által érintett ingatlanok nem állnak sem országos, sem helyi szintű táj-, illetve természetvédelmi oltalom alatt. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete sem érinti a módosításra javasolt ingatlanokat, és azok nem részei az országos ökológiai hálózatnak sem, ezért a szabályozásban foglaltak betartásával környezeti hatás és természetkárosítás nem valósul meg egyik tervezett módosítás következtében sem.

Az általános természetvédelmi szempontoknak megfelelően az őshonos fa- és cserjefajok alkalmazásán és az özönfajok alkalmazásának tilalmán túl célszerű a területet úgy hasznosítani mind a gazdasági, mind a bánya terület esetében, hogy elsősorban a telekhatárok mentén kerüljön kialakításra az előírt min. 30, illetve 40%-os zöldfelületi fedettség többsége és itt kerüljön felhasználásra a jobb környezeti hatásfokú növénytelepítés (pl. többszintes fa- és cserjesávok, nagyobb lombtömegű, zártabb faállományok stb.).

3.4. Közlekedés

A közlekedés kérdése a tárgyi terület vonatkozásában csak az 1. terv-változat esetében vizsgálandó, mivel a működő homokbánya déli irányú bővítéskor a terület megközelítése várhatóan a bánya irányából, a K-B jelű bánya területen belülről történik, a közúthálózatot nem érinti.

A 2. terv-változat esetében a módosítással érintett területen tervezett gazdasági terület a 077-es hrsz.-ú földúton át a Homokbánya utca felől közelíthető meg, amely az M7 autópálya irányából érkezik a községbe, mint a település második bekötőútja. Így a területen megvalósításra kerülő létesítmények mind Sósokút belterülete, mind az attól délre kialakult Ipari Park felől könnyen elérhetők, kiváló közlekedési kapcsolatot biztosítva a település lakó- és gazdasági területei felől.

A tárgyi terület északkeleti határán húzódó Homokbánya utca megfelelő, legalább 14 méteres szabályozási szélességgel rendelkezik a tervezett gazdasági terület kiszolgálásához. Az utca aszfaltburkolattal kiépített, jó minőségű bekötőút. A Homokbánya utca kialakult szabályozási szélessége, és a 077-es hrsz.-ú út javasolt 16 méteres szabályozási szélessége révén a távlatban kialakuló útszélességek elegendőek a gazdasági terület határain az útpálya, szükség esetén árok, zöldsáv és a teljes közműellátás biztosításához.

Gépjármű elhelyezés, parkolás, rakodóhelyek kialakítása a gazdasági hasznosítású telephelyek telkén belül biztosítandó.

A településszerkezeti terv módosítása során a hatályos településrendezési eszközökben szereplő fő- és egyéb közlekedési nyomvonalak nem változnak, a közlekedési hálózatra és azok elemeire a módosításnak nincs kedvezőtlen hatása.

Fentiek alapján a meglévő úthálózati szabályozás az eredetileg jogszerűen elfogadott szabályozásnak megfelel, nem változik a javasolt módosítás következtében.

3.5. Közműellátás

A meglévő közművek ismertetésének alapját Sósokút község településrendezési eszközeinek a 2018-ban készült, Sósokút Község Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott Megalapozó vizsgálata képezi.

Az 1. terv-változat esetében a kedvező topográfiai, közlekedési adottságú tervezett gazdasági területen a környezetvédelmi igényeket is kielégítő teljes közműellátás kiépítése szükséges.

A 2. terv-változat esetében, a meglévő homokbánya déli irányú bővítéséhez a terület közművesítése szükségeltlen.

A tervezési terület teljes közműellátásához szükséges a vízellátás, a szennyvízcsatornázás, a korszerű vezetékes energiaellátás és a hírközlés megfelelő szintű biztosítása. A felszíni vízrendezés kérdése az útépítéssel és az ingatlanok beépítésével függ össze. A közműellátás feltétele a műszaki kapcsolat biztosításán túl – amennyiben az a részletes tervezés során szükségessé válik – a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése közművenként az alapbázis fejlesztésére.

A tervezett módosítás a közműellátás rendszerét nem befolyásolja, nem érinti a hatályos tervhez korábban kidolgozott közmű (víz-, szennyvíz, csapadékvíz, energia) és hírközlési javaslatok megoldásait. Így jelen lokális módosításhoz ezen alátámasztó munkarészek részletes kidolgozása nem szükséges. A korábbi megoldások változatlanul érvényesek.

3.5.1. Vízi közművek

3.5.1.1. Vízellátás

Sósokút vízellátását az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV) biztosítja. A Vízmű a körzetben Érd, Törökbálint, Diósd, Tárnok, Sósokút és Pusztazámor szinte már összeépült területeit látja el ivóvízzel a saját vízbázisairól, ill. a Fővárosi Vízművek Zrt-től átvett vízmennyiségek által.

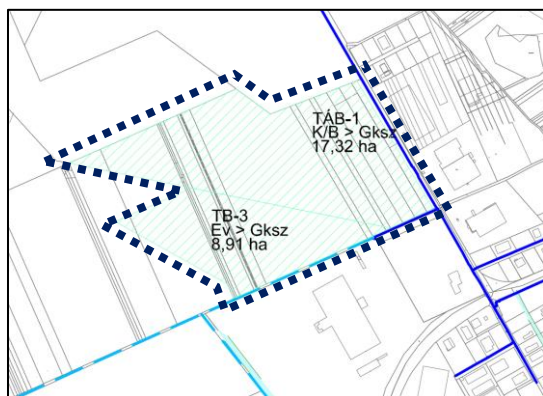
A település vízellátása az Érd és térsége ellátását biztosító regionális vízellátó rendszeréről megoldott. A víz a településre NÁ 200-as paraméterű regionális hálózattal Tárnok felől érkezik, áthaladva a településen, majd NÁ 150-es paraméterrel tovább halad Pusztazámor ellátására. A regionális hálózat ac anyagú csövekből épült.

A kiépített ivóvízellátó hálózatban a megfelelő hálózati víznyomást a település közigazgatási határának délnyugati szélén, a Pusztazámor határában üzemelő 2x200 m³-es víztároló medence biztosítja.

A község vízellátó hálózati rendszere a beépített terület minden utcájában megépült. A kiépített vízelosztó hálózat NÁ 80 - NÁ 150-es paraméterű vezetékekkel épült. A településen közüzemű iparivíz ellátás nincs.

A tervezési területen a tervezett gazdasági telephelyek vízigénye a vízellátást szolgáltató ÉTV meglévő rendszeréről várhatóan biztosítható.

A vízhálózati fejlesztések a vízigények és a várható beépítés jellege alapján, a tűzivízigények előzetes becslésével kerülhetnek meghatározásra. Tekintettel arra, hogy amíg az ivóvízigények egy reggeli, déli és egy esti csúccsal jellemezhetőek, valamint a nap folyamán egy közel egyenletes felhasználást mutatnak, addig az oltóvízigények felhasználása, illetve biztosítása akut jellegű, és igen nagy mennyiséget jelenthet. Meghatározása a tűzszakaszok mérete és a létesítmények szintszáma szerint történhet. A becsült ivóvízigények (m^3/nap) és oltóvízigények (l/perc) az elhelyezendő funkció és beépítés ismeretében számítandók ki!



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Regionális ivóvíz vezeték
		Települési vízelosztóvezeték

Részlet a hatályos településrendezési eszközök Ivóvízellátás és csatorna című tervlapjáról

Mint a fenti ábrán látható, a tervezett gazdasági terület vízellátása a tervezési terület mentén, a Homokbánya utca és a 077-es hrsz.-ú út északkeleti szakasza vonalában vezetett ivóvíz gerincvezetékéről, a meglévő hálózaton keresztül biztosított. A fejlesztéshez esetlegesen szükségessé váló plusz vízmennyiség az előírt hozzájárulás megfizetése után biztosítható.

A vízellátó rendszer kiépítése során a belső ellátó hálózatot lehetőleg körvezetékes rendszerként kell kialakítani a tervezett épületek biztonságos ellátása érdekében. A tervezett létesítmények esetlegesen nagy tűzszakaszai miatt szükséges lehet egy NA 150-es vezeték kiépítése, amely a tervezett funkciókat biztonságosan elláthatja, de a tervezési területen belül NÁ 100-as paraméternél kisebb keresztmetszetű vezeték építése a megfelelő tűzivízmennyiség biztosítása érdekében nem javasolt.

A tervezett hálózaton a tűzi-vízigény kiadására a védendő objektumoktól 100 m-re földfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni. A tűzi-vízigényt az épületek végleges engedélyezési terveinek készítése során kell pontosan meghatározni, és az esetlegesen szükségessé váló tűzi-víztároló nagyságát megadni. A tűzivíz tároló mérete a hatósági előírások szerint számítandó. A tűzivíz tároló utántöltése a kialakuló telkeken belüli tűzivíz hálózatról történhet. A fali tűzcsapokat épületeken kívül földárkokban vezetett KPE csövekkel csatlakoztatják a tűzivíz tárolóhoz.

3.5.1.2. Szennyvízelvezetés

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Sósokút a felszín alatti víz szempontjából a fokozottan érzékeny, a felszín alatti vizek minősége szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik. Az országos vízminőség-védelmi területek övezete is érinti a település közigazgatási területét, amelyre vonatkozóan a településrendezési eszközökben vannak a szükséges előírások rögzítve.

A felszín alatti vizek védelme érdekében 2015-ben kezdték kiépíteni a településen a csatornahálózatot. Azóta került sor a település közcsontra hálózatának a kiépítésére és a szennyvizek kezelésére. A szennyvizek kezelésére a településen szennyvíztisztító telepet létesítettek. A vízellátás szolgáltatója, az Érd és térsége Víziközmű Kft. üzemelteti a szennyvíztisztító telepet és a közcsontra hálózatot is.

A Sósokúti szennyvíztisztító telep $350 m^3/nap$ kapacitású. A telep technológiája Cyclator szakaszos üzemű, folyamatos hozzáfolyású, két vonalas eleveniszapos rendszer, amely képes biológiai nitrogén, valamint részleges foszfor eltávolításra, vegyszeres foszfor eltávolítással kiegészülve.

A tisztított szennyvíz fertőtlenítésére is lehetőséget adó technológiai vonalról a megtisztult szennyvíz a Benta vízfolyásba, mint befogadóba folyik. A településen gravitációs rendszerű közcsonna-hálózat üzemel, amely összegyűjti a szennyvizeket. A közcsonna hálózat mélypontjaira telepített átemelő műtárgyak biztosítják a szennyvizek tovább jutását. A településen 7 szennyvízátemelő üzemel.



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Nyomott szennyvízcsatorna
		Szennyvízátemelő
		Szennyvíztisztító telep

Részlet a hatályos településrendezési eszközök vízelvezetés című tervlapjáról

A működő szennyvíztisztító telep alkalmas a tervezett gazdasági terület többlet szennyvizének befogadására, így az újonnan keletkező szennyvízmennyiséget is képes befogadni a tervezett gazdasági terület beépülése esetén.

A módosítással érintett terület mellett húzódó Homokbánya utcában és a 077-es hrsz.-ú úton a szennyvízcsatorna a fenti ábra szerint még nem épült ki, csupán a belterület utolsó ingatlanáig van kiépített gravitációs csatorna.

A területről a Homokbánya utcában meglévő csatornára való bekötést – szükség esetén – a helyi közműszolgáltatónál kell terveztetni, engedélyeztetni.

Meg kell említeni, hogy közcsonnába csak a rendeletekben előírt szennyezettségű szennyvizek engedhetők. Az egyes telkekről, ha azon a kommunális szennyvíztől eltérő szennyezettségű vizek keletkeznek, a vizeket telken belül elő kell tisztítani és csak a megengedett paramétereknek megfelelő szennyezettségű szennyvizet lehet a közcsonnába továbbítani.

3.5.1.3. Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés

A település területére eső csapadékvizek befogadója a településen végig haladó Benta-patak, amely a település délnyugati részén húzódó Zámori-patak és egyéb vízfolyások, árkok összegyűjtött vizét fogadja be, és szállítja tovább a végbefogadó Dunába. A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság előzetes tájékoztatása szerint Sós-kút területén a KDVVIZIG vagyonkezelésében vízfolyás nincs. A tervezési terület közelében nem található vízfolyás.

A településen jelenleg nyílt árkos csapadékvíz elvezető rendszer működik, amely gravitációs rendszerű, illetve néhány helyen az árkok szikkasztó árkokként üzemelnek. Sok helyen a nem megfelelő karbantartás miatt az árkok medre feliszapolódott, növényzettel benőtt, a csapadékvíz zavarmentes elvezetésére nem alkalmas.

A tervezett gazdasági terület megvalósulása esetén a burkolt felületek aránya nő, így nő a róluk gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is. Az új épületek és a sok burkolt felület miatt a beruházással érintett területeken meg kell vizsgálni a meglévő vízelvezető rendszer megfelelőségét, és biztosítani kell a megnövekedő vízmennyiség elszállítását. A módosítással érintett területen javasoljuk zárt csapadék-csatorna alkalmazását. A fejlesztési területen a tető, út és parkoló-felületek burkolatairól megnövekedő mennyiségű csapadékvíz vízhozamával kell számolni. A csapadékvizet össze kell gyűjteni és lehetőleg a telkeken belül elszikkasztani, a többlet vízmennyiséget egy-egy méretezett esővíz tárolóba lehet összegyűjteni, vagy elvezetni a területről.

Az épületeken kívül földben vezetett esővíz vezetékek anyaga KG PVC. A vezetékeket fagyhatár alatt (min. 80 cm) kell vezetni, valamint minden iránytörésnél, és az egyenes szakaszokban 20 m-enként tisztítóaknákat kell elhelyezni.

A csapadékvizek szénhidrogén szennyezése nagyon környezetszennyező, ezért nagyobb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken kiemelt járdaszegéllyel kell biztosítani, hogy a csapadékvíz ne jusson a talajba mossa a szennyeződést. A gazdasági terület kiszolgálásához tervezett parkoló-területek burkolatáról összegyűlő csapadékvizet hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül lehet befogadóba bevezetni.

3.5.2. Energiaellátás

3.5.2.1. Gázellátás



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Nagynyomású földgázszállító vezeték biztonsági övezettel és bányászati hírközlési kábellel
		Középnomású földgázvezeték

Részlet a hatályos településrendezési eszközök gázellátás című tervlapjáról

Sóskút község jelentős területén a teljes közműellátottság biztosítva van, vagyis a vízi közműveken és az elektromos hálózaton kívül a földgáz hálózat szinte teljes mértékben kiépült. A település lakossági és kommunális (közintézményi) fogyasztóinak hőellátása alapvetően földgáz felhasználásával történik.

A település földgáz ellátásának szolgáltatója, az elosztóhálózat tulajdonosa és üzemeltetője a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. Hajdúszoboszló, a területileg illetékes üzeme a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. Gödöllő Területi Egység Hálózatüzemeltetés, míg az újabb gázigény bejelentést a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. Hálózatfejlesztés Gödöllő fogadja.

A TIGÁZ, mint a területileg illetékes gázszolgáltató a térség gázellátásba történt bekapcsolását a távlati igényeknek megfelelő csőátmérőkkel végezte.

A térség gázellátásának alapja a Tárnok határában telepített gázfogadó és nyomásszabályozó állomás. A gázfogadó három községet szolgál ki, Tárnok, Sóskút és Pusztazámor gázellátását biztosítja. A nyomásszabályozó állomás KÖGÁZ 6000/6/3 típusú, ahonnan a középnomású ($p=3,0$ bar) elosztóhálózat kiépült. Sóskút felé középnomású dn 200 PE méretű gázvezeték épült, melyről a község déli oldalánál dn 160 PE elágazás épült Pusztazámor felé. A dn 200 PE vezeték tovább vezet Sóskút község felé, és a belterület szélén szűkül le dn 160 PE méretűre. Ez a vezeték táplálja a község területén belül kiépült középnomású gázhálózatot.

A gázhálózat szinte minden utcában megtalálható. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi ingatlan ráköthető és a meglévő beépítésen túl a távlati igények kiszolgálására is alkalmas.

A középnomású hálózatról csatlakoznak le a lakossági és közületi fogyasztók. Az ingatlanokon belül házi vagy egyedi nyomásszabályozók vannak telepítve, amelyek a középnomású ($p=3,0$ bar) földgázt kisnyomásúra ($p=0,03$ bar) redukálják a közvetlen fogyasztói igények kielégítésére.

Fentieknek megfelelően a tervezési terület északkeleti és délkeleti határánál megfelelő kapacitású meglévő középnomású gázvezeték (DN 110/PE) húzódik a Homokbánya utca és a 077-es hrsz.-ú út nyomvonalán. A tervezett gazdasági terület ellátását biztosító vezetékeket szükség esetén erről a hálózatról kiágazva lehet megvalósítani, esetleg nyomáscsökkentő berendezés telepítésével.

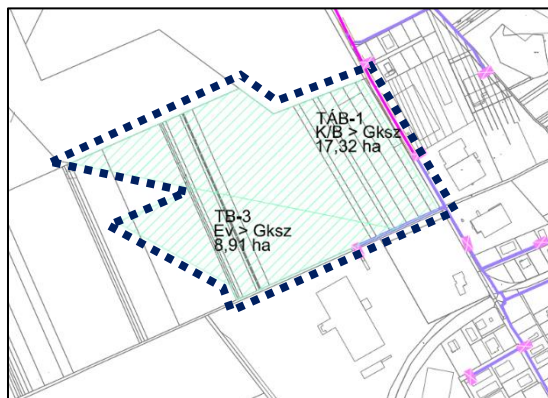
Célszerű lenne azonban, hogy a tervezett gazdasági létesítmények fűtése hőszivattyús rendszerrel kerüljön megtervezésre, amellyel teljesítő lenne a jogszabályban meghatározott követelmény, miszerint a közel nulla energiaigény követelményének eléréséhez az energiafogyasztás legalább 25 %-át megújuló forrásból kell fedezni. Ezesetben a tárgyi ingatlanok gázellátása nem szükséges.

3.5.2.2. Elektromos energiaellátás, közvilágítás

A településen a villamosenergia ellátást az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A villamosenergia ellátás bázisai a környező településeken üzemelő 132/22 kV-os alállomások, amelyekről induló 22 kV-os középvezetékű gerinc elosztóvezetékén érkezik a villamosenergia Sóskút településre. A középvezetékű hálózat fűzi fel az oszlopokon rendszeresített OTR 20/0,4 kV-os fogyasztói transzformátor állomásokat, amelyről induló kisméretű elosztóhálózatról elégitik ki közvetlenül a fogyasztói igényeket. A kisméretű hálózat zömmel oszlopokra szereltn került kivitelezésre, légkábeles vagy szabadvezetékes formában.

A település egységes hálózati rendszerének megőrzése érdekében az üzemeltető törekszik a szabadvezetékes elosztási rendszer további fenntartására.

A közép- és kisméretű elosztóhálózatok is jellemzően föld felett, oszlopokra fektetve üzemelnek a település területén, bár az utóbbi években épített hálózatfejlesztéseket már földalatti elhelyezéssel kiviteleztek.



Jelmagyarázat:

megelevő	tervezett	
		22 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia elosztó hálózat, külterületen az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
		22 kV-os villamosenergia földkábel
		22/0,4 kV-os transzformátor

Részlet a hatályos településrendezési eszközök villamosenergia ellátás című tervlapjáról

A tervezett gazdasági terület közelében két transzformátor állomás működik a Homokbánya utca mellett, és egy a 077-es hrsz.-ú út mellett, amelyek a tervezett gazdasági terület áramellátását biztosítani tudják. A módosítással érintett terület környezetében a primer hálózati 20 kV-os betáplálást megelevő középvezetékű légvezetékes oszlopsorokon biztosítják.

A 20/0,4 kV-os transzformátoroktól a 0,4 kV-os kisméretű hálózat ki van építve a módosítással érintett terület mellett húzódó Homokbánya utca és a 077-es hrsz.-ú út mentén légvezetékes megoldással.

A tervezési terület jelenlegi villamosenergia-igényét a megelevő kis-, és középvezetékű hálózatok biztosítani tudják. A módosítás területén a villamosenergia-ellátás biztosításánál számítani kell a villamosenergia-hálózat esetleg szükségessé váló háttérfejlesztésére, továbbá a középvezetékű hálózatok kiépítésére.

A tervezett gazdasági terület villamos energiaigényét a konkrét funkciók ismeretében, az engedélyezési tervek készítése során lehet meghatározni, és a fejlesztések azok alapján pontosíthatók. A tervezési területen belül esetleg kiépítendő új kisméretű villamosenergia ellátó hálózatot lehetőleg földkábelekkkel, térszín alá helyezve kell kivitelezni.

A település közvilágítása jellemzően a kisméretű elosztóhálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel történik. A kisméretű tartóoszlopokra szerelt lámpafejek a közlekedés előírásainak megfelelő közvilágítást biztosítják.

A tervezett gazdasági rendeltetésű létesítmények környezetében és a telkeken belül tervezett parkolóterületeken a térvilágítást is ki kell építeni, lehetőleg energiatakarékos lámpatestek alkalmazásával.

Szükség esetén a villamos energiaellátás és közvilágítási hálózat fejlesztés tekintetében az ELMŰ Dél-budai Régióközpont (1116 Budapest, Mezőkövesd út 5.) az illetékes.

3.5.3. Hírközlés

3.5.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Batorbágy primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A Batorbágyon üzembe helyezett digitális telefonközponttal a térségének – ezen belül Sós-kút-nak is – a távközlési ellátottságát megoldotta. A település 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat, és műsor-elosztó hálózat is követve a kisméretű elosztóhálózat fektetési módját, döntően föld feletti elhelyezéssel üzemel, többnyire külön oszlopsoron és ellentétes oldalon, mint ahol a kisméretű elosztóhálózat halad.

A tárgyi területen az esetleges vezetékes távközlési igények kielégíthetők, a szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A vezetékes távközlési hálózatot a tervezett beruházással érintett telkeken belül kizárólag földkábelekkkel szabad kiépíteni.

3.5.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékek nélküli mobiltelefonok a távközlési ellátottságot teljessé teszik. Sósokút közigazgatási területén valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-COM, Yettel, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A területen a hírközlés az elvárt színvonalon biztosított. A módosítással érintett terület tágabb térségében több hírközlési antenna is található.

3.5.3.3. Megújuló energiaforrások

A passzív eszközökön (épület benapozása, árnyékolása, tudatos növénytelepítés stb.) túlmenően Sósokút természeti adottságai lehetővé teszik a gazdaságos napenergia hasznosítását, amelynek segítségével az épületek fenntartási költségei csökkenthetők. A napenergia időjárás-függősége miatt ugyan csak kiegészítő energiaforrásként hasznosítható, de jelentős hagyományos energia megtakarítás érhető el vele. A hasznosítás napkollektorok és napelemek alkalmazásával lehetséges. A napkollektorok és napelemek alkalmazása esetén ezek elhelyezésére különös figyelmet kell fordítani, mert kedvezőtlen elhelyezéssel esztétikailag zavaró kép alakulhat ki. A megújuló energiahordozók hasznosításával a hagyományos energiahordozók felhasználása mérsékelhető, ezzel a globális felmelegedés hatásai csökkenthetővé, a levegőtisztaság értékei pedig növelhetővé válnak.

A szélenergia hasznosítási lehetősége jelen tervezési terület vonatkozásában nem alternatíva.

4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett gazdasági terület vagy a bányabővítés kialakítása során a környezetvédelmi előírások általános betartása mellett a módosítással érintett területre vonatkozóan a környezeti feltételek, a föld, a felszíni és felszín alatti vizek, a levegőtisztaság-védelem, a zaj- és rezgésterhelés, a hulladékkezelés vonatkozásában nem változnak számottevő mértékben. A tervezett fejlesztés – a megnövekedő gépjármű forgalom kivételével – várhatóan nem jelent majd érdemben változást a környezetterhelés szempontjából, ezért – a Helyi Építési Szabályzat javasolt zöldfelület-kialakítási előírásain túlmenően – nincs szükség különleges környezetvédelmi létesítmények, illetve intézkedések bevezetésére.

A gazdasági létesítmények kertjeinek zöldfelületi kialakítását minél erősebb környezetvédelmi védőhatással szükséges megoldani, a természetvédelmi javaslatokban leírt növénytelepítési szempontok figyelembevételével.

4.1. A földtani közeg és a termőföld védelme

A módosítással érintett terület a földhivatali nyilvántartás szerint a bányatelek részét képezi, és ásványi nyersanyag szempontjából megkutatott terület, de ezen a részen bányászati tevékenység még nem folyik, az egész terület jelenleg nagyüzemi mezőgazdasági művelés alatt áll. A tárgyi szántóterület nagy része érintett a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (a továbbiakban Trtv.) jó termőhelyi szántók övezetével és a terület délnyugati, erdőterületbe sorolt része az átlagosnál jobb minőségű szántóterület. A tárgyi ingatlanok azonban már évtizedek óta a kijelölt bányatelek részeként beépítésre szánt területként vannak szabályozva, és a jelen módosítás csupán egy hibajavítás, így a fenti besorolások nem jelentenek akadályt a terület át- vagy visszasorolása tekintetében.

Az ingatlanok egy része, a tárgyi terület délnyugati fele az országos szőlőkataszteri területek közé sorolt, – annak ellenére, hogy kb. az 50-es évek óta nem folyik szőlőtermelés a területen – ezért a „3.1. Tájrendezés, természetvédelem” című fejezetben leírtak szerint kell eljárnia az Önkormányzatnak.

Amennyiben a tárgyi ingatlanok területén szennyezett talajú, kármentesítésre szoruló terület található, akkor a szennyezett talaj kitermelését, elszállítását a tervezett gazdasági területen megvalósításra kerülő beruházások megkezdése előtt el kell végezni. Amennyiben a terület a beépítés érdekében tereprendezésre szorul, a feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható. Az építési területeken a legfelső alapozásra alkalmatlan feltöltés réteget majd a beruházás megkezdésekor el kell távolítani.

4.2. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

A Területi Vízügyi Hatóság tájékoztatása szerint Sósokút a felszín alatti víz szempontjából a fokozottan érzékeny, a felszín alatti vizek minősége szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik. Az országos vízminőség-védelmi területek övezete is érinti a település közigazgatási területét, amelyre vonatkozóan a településrendezési eszközökben megfogalmazott előírások betartandók.

Talajvédelmi szempontból veszélyforrás a terület beépítése, ill. a közlekedésből eredő szennyező anyagok kiülepedése és talajba való mosódása lehet, mely kihat a felszín alatti vizek minőségére is. A tervezési terület felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny, ezért a tervezett gazdasági terület csatornahálózatra való rácsatlakozása elengedhetetlen követelmény.

A csapadékvizek szénhidrogén szennyezése nagyon környezetszennyező, ezért nagyobb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken kiemelt járdaszegéllyel kell biztosítani, hogy a csapadékvíz ne jusson a talajba, hanem a szennyeződést. A gazdasági létesítmények kiszolgálásához tervezett parkoló-területek burkolatáról összegyűlt csapadékvizet hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül lehet befogadóba bevezetni.

4.3. Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Sósokút a „Budapest és környéke” légszennyezettségi zónába tartozik.

Sósokút levegőminőségét szinte kizárólag a közlekedési eredetű levegőszennyezés határozza meg. Az elmúlt években megfigyelhető népességszám növekedés a közlekedésből származó légszennyezésre kedvezőtlen hatást gyakorolt. A fűtésből származó levegőszennyezés fajlagosan alacsony, mivel a községben a gázhálózat kiépítettsége szinte teljeskörű.

Sóskút közigazgatási területén jelentős légszennyező üzem, létesítmény nem található, a területen levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezet nem került kijelölésre.

A tárgyi terület településszerkezeti elhelyezkedése a levegőtisztaság-védelem szempontjából kedvező, mivel a bányabővítés vagy a tervezett gazdasági területek a meglévőkhöz hasonlóan a lakóterületektől délre helyezkednek el, így az uralkodó északnyugati szélirány nem a község belső területei felé viszi az esetleges terhelést. Az 1. változatban tervezett gazdasági terület a lakóterületektől távol helyezkedik el, és a homokbánya teljes területe, valamint egy széles erdősáv választja el a két területet egymástól, így várhatóan nem fog levegőszennyezés érvényesülni a lakóterületeken.

4.4. Zaj- és rezgés elleni védelem

Sóskút közigazgatási területén környezeti zaj elsősorban a közlekedésből származik, elsősorban az M7 gyorsforgalmi út, valamint a 8104. és a 8107. jelű út mentén.

A határértékeket a vonatkozó jogszabály *(a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet)* határozza meg, amit a tervezett beruházásoknál figyelembe kell venni.

Az 1. változatban az új gazdasági terület e közlekedési nyomvonalaktól távol kerül megvalósításra, és a tervezett gazdasági területen felépülő létesítmények megközelítését szolgáló Homokbánya utca forgalma a 077-es hrsz.-ú útcsatlakozás előtt már nem túl jelentős, mert az Ipari Park gazdasági forgalma többségében – a homokbánya forgalma kivételével – e területtől délre bonyolódik. Mivel a tehergépjármű forgalom pedig a település belterületén nem mehet keresztül, így az északi irányú forgalom minimális.

A tervezett módosítás megvalósítása nem okoz környezeti zajtól védendő területeken határérték feletti zajterhelést.

4.5. Hulladékkezelés

Sóskút teljes közigazgatási területén megoldott a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása. A hulladékok elszállítását, kezelését Sóskúton az Érd és Térsége Hulladékkezelési Nonprofit Kft. végzi. A szomszédos Pusztazámoron meglévő hulladékgyűjtő udvaron szelektív és veszélyes hulladékok elhelyezésére szolgáló edények, konténerek is találhatóak. Az ártalmatlanításra szánt hulladék a Pusztazámori Regionális Hulladéklerakóba kerül. *(forrás: Érd és Térsége Hulladékkezelési Nonprofit Kft, Közszolgáltatói hulladékgazdálkodási terv 2013-2015. közötti időszakra).*

A településen a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítettsége 2014-re befejeződött, de a rákötés még nem 100%-os. A rendelkezésre álló legutolsó statisztikai adatok alapján, 2017. január 1-én a lakásállomány 66,4 %-a csatlakozott a szennyvízgyűjtő hálózatra, de a kiépített hálózatra folyamatosak a rákötések. A szennyvíz elvezetése az esővíztől elválasztott rendszerű csatornában történik és szennyvízátemelők segítségével a Sóskúton működő szennyvíztisztítóba kerül.

5. MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

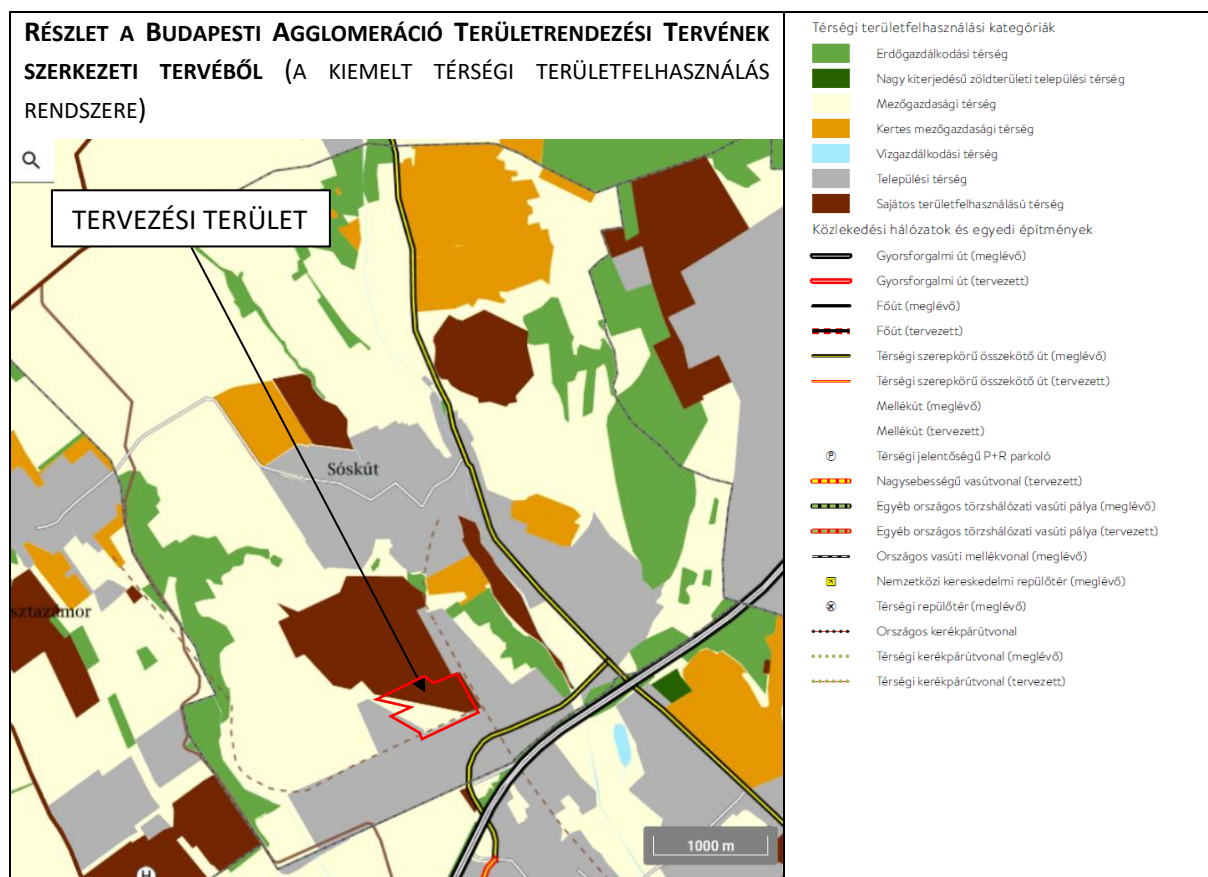
Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti tervének készítése során a magasabb szintű terveknek, az Országos Területrendezési Tervnek (továbbiakban: OTvT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATvT) való megfelelés igazolása teljes körűen megtörtént.

2018. december 12-én fogadta el a Parlament a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt* (a továbbiakban *Trtv.*), amely 2019. március 15-én lépett hatályba.

A Trtv. 19. § (4) bekezdése alapján a Trtv-ben meghatározott övezeteken túlmenően a további országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. 2019. június 22-én lépett hatályba a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (X.6.) MvM rendelet*, amely a Trtv. övezeti terveihez szorosan hozzátartozó, de abban nem szereplő térségi övezetek lehatárolását és előírásait tartalmazza.

Mivel jelen módosítás két változata közül csupán az 1. változat teszi szükségessé a településszerkezeti terv módosítását, így a területrendezési tervekkel való összhang igazolása is csak az 1. terv-változathoz szükséges, amit az alábbi fejezet tartalmaz.

5.1. Országos és kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák



A 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-OS hrsz.-ú ingatlanok módosítással érintett része a Sóskút községre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a 2019 március 15-én hatályba lépett új területrendezési tv-törvény előírásai, illetve – annak megfelelően – a BATvT Szerkezeti terve alapján a **sajátos területfelhasználású térség területére** esnek.

A tervezési területen tervezett módosítás szükségessé teszi a TSZT módosítását is, mivel a jelenleg különleges bányaterületbe sorolt ingatlanok kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté történő átsorolási igénye miatt a módosítás területfelhasználási változással is jár.

A jelenleg hatályban lévő területrendezési terv Sósokút községre vonatkozó területi mérlege – a tervezett módosítások következtében – nem változik. A Trtv. 11. § e) pontja így szól:

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

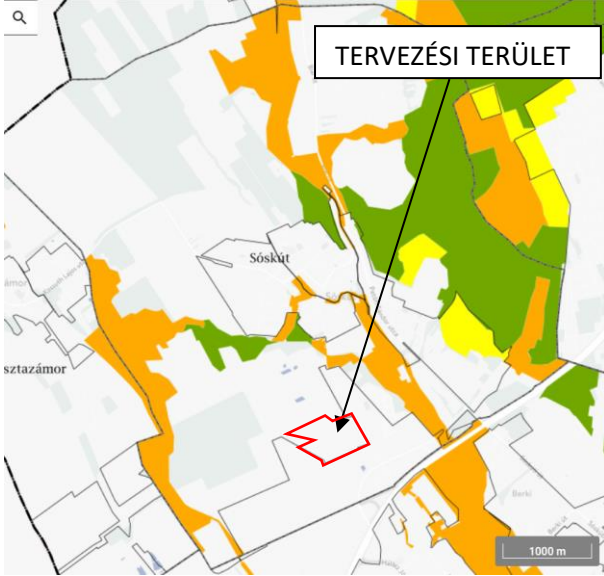
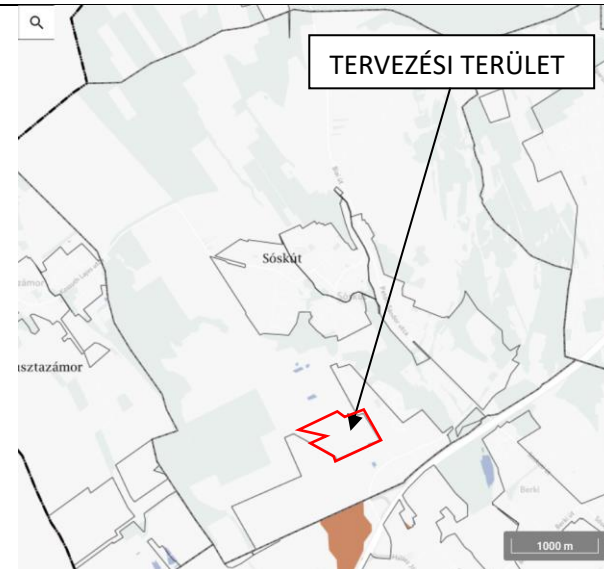
e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

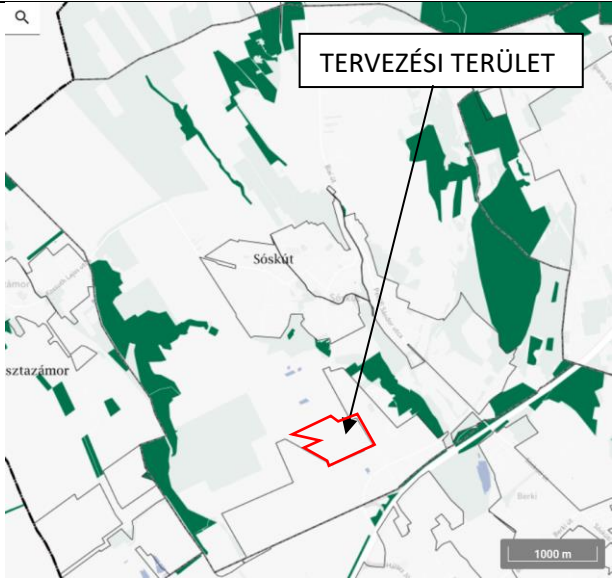
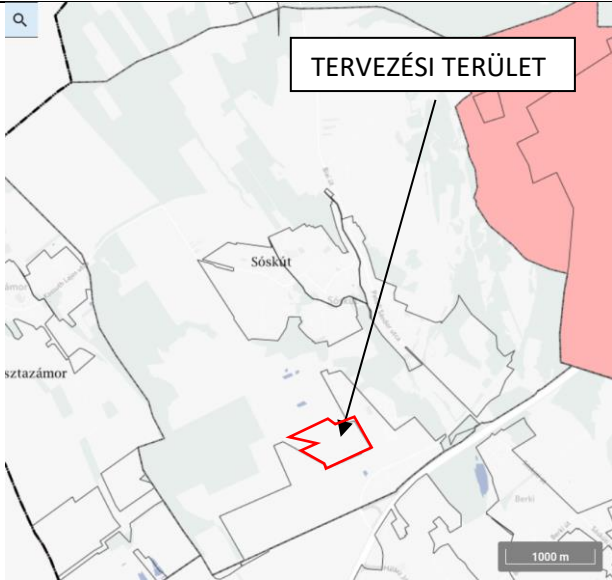
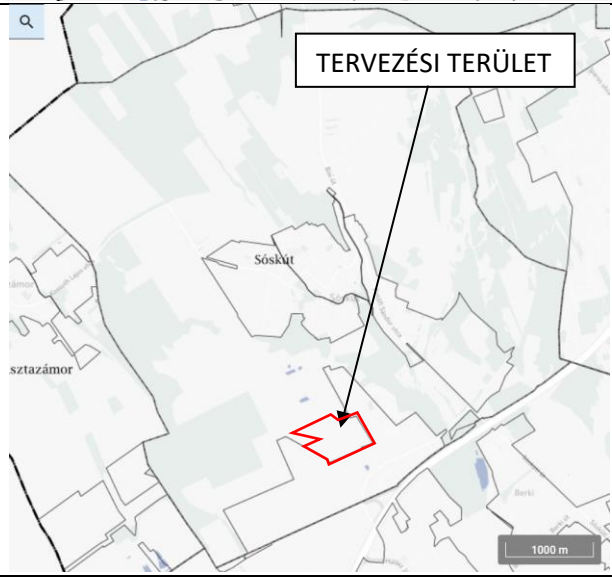
A tervezett, de a TSZT-n nem módosuló erdőterület a mezőgazdasági térség részét képezi.

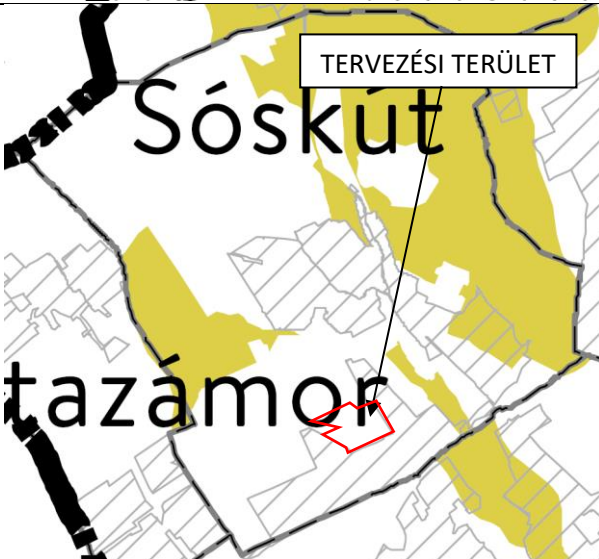
Így a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak a területfelhasználás vonatkozásában megfelel.

5.2. Országos és kiemelt térségi övezetek

5.2.1. A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai

	3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÉS ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓJÁNAK ÖVEZETE - Ökológiai hálózat magterületének övezete - Ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezete - Ökológiai hálózat pufferterületének övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZETEK NEM ÉRINTIK.
	3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZSÉG KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

	3/3. ERDŐK ÖVEZETE  Erdők övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)  Világörökségi területek által érintett települések  Világörökségi várományos területek által érintett települések  Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3/5. A HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)  Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

5.2.2. A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai	
	1/1. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!
	1/2. AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/3. A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE  Tájképvédelmi terület övezete A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

	1/4. VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE  Vízminőség-védelmi terület övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/5. NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE  Nagyvízi meder övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	1/6. A VÁSÁRHELYI TERV KERETÉBEN TERVEZETT SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETE  VTT-tározók övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

Az országos övezetek közül a település területét

- az országos ökológiai hálózat magterületének övezete,
- az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete,
- az országos ökológiai hálózat puffer terület övezete,
- a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete,
- az erdők övezete
- a tájképvédelmi terület övezete, valamint
- a vízminőség-védelmi terület övezete

érinti.

Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési terület egyetlen övezet érinti, a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete. Az övezetre a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alábbi előírásai vonatkoznak:

„2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

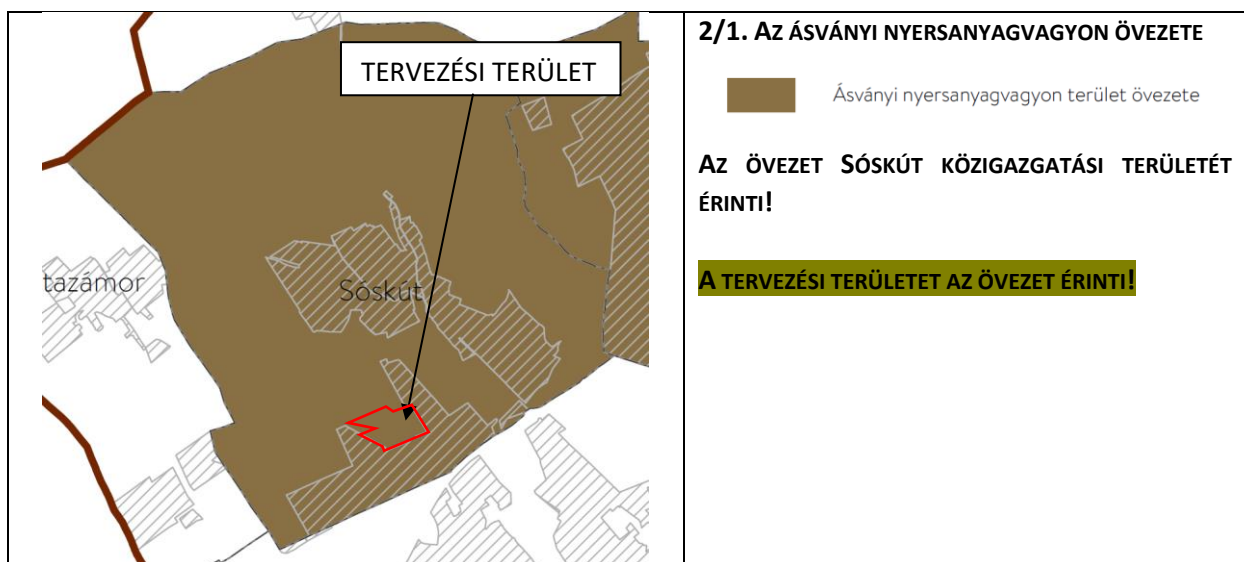
(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

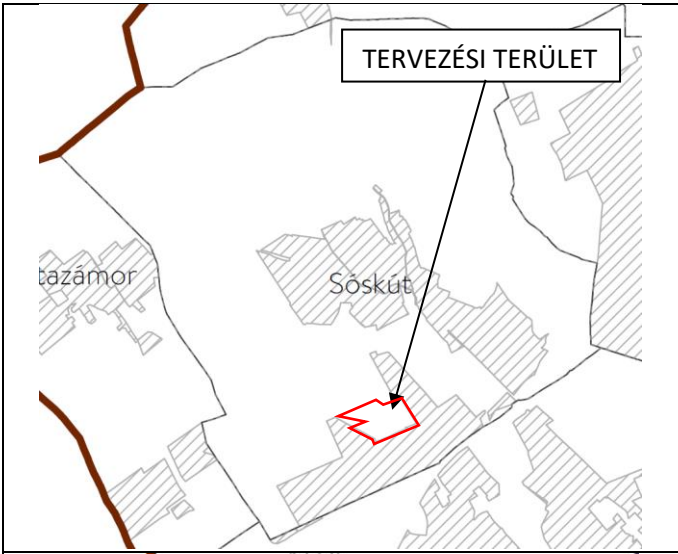
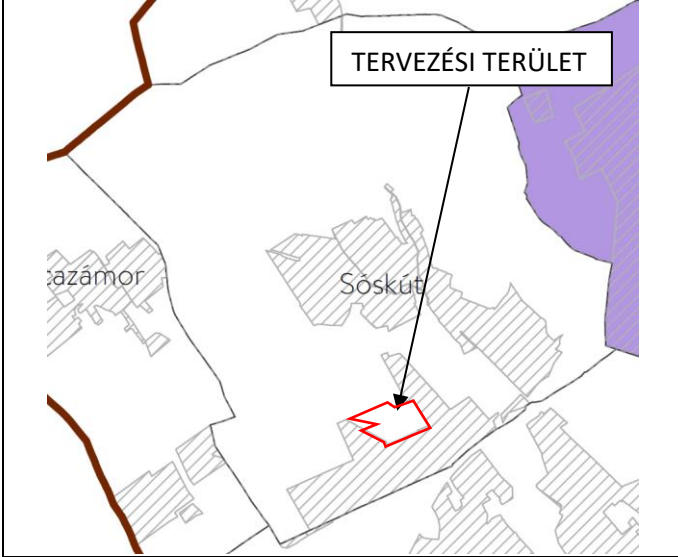
A fenti előírás nem akadályozza meg a tárgyi területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölését a TSZT-ben.

Így a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.

A Trtv. 22. §-a szerint „A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.” **Az övezetek pontos lehatárolása jelen tervmódosítás keretében nem került előzetesen megkérésre.**

5.2.3. A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai



	2/2. A RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE  Rendszeresen belvízjárta terület övezete AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	2/3. A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE  Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések AZ ÖVEZET SÓSKÚT KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

A kiemelt térségi övezetek közül a település területét

- az ásványi nyersanyagvagyon övezete, és

érinti.

A módosítással érintett területet a kiemelt térségi övezetek közül érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete, mivel az érintettség a kőbánya és a homokbánya területére vonatkozik, és a tárgyi ingatlanok a homokbánya kijelölt bányatelkének a részét képezik. Az övezetre a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alábbi előírásai vonatkoznak:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A bánya területének lehatárolása a hatályos településrendezési eszközökben szerepel. A bányatelek részét képező terület gazdasági területté történő átsorolásához az illetékes államigazgatási szerv korábban hozzájárult, de mivel a bánya déli irányú bővítése ismét lehetőségként merült fel az új tulajdonos részéről, a jelen módosításhoz az illetékes államigazgatási szerv ismételt hozzájárulása szükséges.

A tervezési területeket nem érinti egyetlen, a Pest Megyei Területrendezési Tervben egyedileg meghatározott megyei övezet sem.

5.3. Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok

Az országos műszaki infrastruktúra hálózatok közlekedési elemei közül a települést csupán a közigazgatási terület déli határán húzódó M7 gyorsforgalmi út érinti.

A nyugati közigazgatási határ mentén pedig a szerkezeti terv szerint egy földgázszállító vezeték húzódik.

A településtől északra, a közigazgatási területet már nem érintve ábrázolt a tervezett nagysebességű vasútvonal, amely Biatorbágy közigazgatási területén vezet keresztül.

A BATrT Szerkezeti terve is ábrázolja az M7 gyorsforgalmi utat a közigazgatási terület déli részén.

A kiemelt térség Szerkezeti tervén is megjelenik az OTrT-ben ábrázolt, a közigazgatási terület nyugati szélén húzódó gázvezeték, mint „nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték”. Mivel a tervezési területet nem érintik sem az országos, sem a kiemelt térségi műszaki infrastruktúra hálózatok, a műszaki infrastruktúra vonatkozásában a területre nem vonatkozik betartandó területrendezési tervi előírás.

5.4. Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása

A sajátos területfelhasználású térségre a Trtv. 11. § e) pontja vonatkozik, amely lehetővé teszi a térségben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölését, így a tervezett módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

A Trtv. 12. §-a tartalmazza az új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeit. Mivel jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, az erre vonatkozó előírások betartásáról nem kell gondoskodni.

Sóskút község közigazgatási területén a törvény életbe lépése óta csupán a településrendezési eszközök 2022. októberében a 168/2022. (X.6.) sz. képviselő-testületi határozattal jóváhagyott módosítása során került kijelölésre új beépítésre szánt terület a határozat 7. melléklete szerint. A 2022-ben elfogadott Módosított Településszerkezeti terv leírása az alábbi táblázatban mutatta be a térségi területi mérleg alakulását:

Térségi terület-felhasználás	TEIR táblázat szerint (ha)	Trtv. szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség Trtv. szerint (ha)		TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha, %)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület
Települési térség	476	19,11	növekménye max. 2% - 9,52		0,44 0,10%		8,86 1,90%
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	0	0	zöldterület, különleges sportolási, temető-terület	különleges sportolási, temető-, rekreációs terület	0 0%	0	0
Mezőgazdálkodási térség	1265	50,79	nagyv. lakó- és vegyes terület kivételével bármely ter. felh. max. 25% - 316,25	Mg min. 75% - 948,75	27,93 2,20%	1237,07	288,32
Kertes mezőgazdálkodási térség	224	8,99	lakó-, üdülő-, vegyes terület tel. térség max. 1% - 4,76	219,24	0 0%	219,24	4,76 1%
Erdőgazdálkodási térség (Erdők övezete)	309 (305)	12,40	bármely ter. felh. max. 5% - 15,25	erdő min. 95% - 289,75	0 0%	305	bármely ter. felh. 305

Sajátos területfelhasználás térség	213	8,55	honvédelmi, különleges, gazdasági, intézmény-terület	honvédelmi különleges, közlekedési, erdő	0 0%	5,92 erdő	207,08
Vízgazdálkodási térség	4	0,16	0	vízgazd., vízgazd. erdő, vízgazd. mg. természet-közel, zöld-, különleges honvéd., honvédelmi erdőterület	0 0%	0	0
Igazgatási terület összesen	2491	100,00					

A fenti táblázat szerint korábban összesen 0,44 ha került kijelölésre, ami a települési térség 0,10%-a. A fennmaradó fejlesztési lehetőség 8,86 ha, ami a települési térség 1,90%-a.

Jelen módosító javaslat során a beépítésre szánt terület nem növekszik, így a növekmény a továbbiakban sem haladja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át, tehát a Trtv. 40. § (1) bekezdésének előírása is teljesül.

A fenti táblázat 8. sora az alábbiak szerint módosul a TSZT leírásában:

Térségi terület-felhasználás	TEIR táblázat szerint (ha)	Trtv. szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség Trtv. szerint (ha)		TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha,%)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület
Sajátos területfelhasználás térség	213	8,55	honvédelmi, különleges, gazdasági, intézmény-terület	honvédelmi különleges, közlekedési, erdő	Jelen módosítás 17,32 gazdasági 0,69%	Korábbi módosítás 5,92 erdő 0,24%	207,08-17,32= 195,68 7,62%

5.5. Egyéb előírások

A fentiekben túlmenően betartandók a Trtv. 13. § előírásai is:

„(1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

Mivel Sósokút nem borvidéki település és jelen tervmódosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, a fent idézett törvényi előírás betartható annak ellenére, hogy a tárgyi ingatlanok egy része a borszőlő kataszter részét képezi.

A tárgyi ingatlanok nem tartoznak az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez.

6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Sóskút község 2022. tavaszán alkotta meg új Településfejlesztési koncepcióját, amelynek „1.2. A településfejlesztési elvek rögzítése” című fejezete így ír a község jövőképéről:

„A településfejlesztés célja egy olyan jól működő egység létrehozása, amelyben megvalósul az alapvető társadalmi igények kielégítése, valamint a település lakosságmegtartó erejének megőrzése, illetve növelése. A településfejlesztés által egy olyan települést kell kialakítani, amelyben a szabályozási környezeten, valamint a közterületi és intézményi struktúrán keresztül olyan lehetőségek alakulnak ki, amelyek kihasználásával a településen élő és dolgozó társadalom egyénei és csoportjai, valamint az azoknak munkát adó gazdasági szereplők megtalálják egyéni boldogulásukat.”

A fenti célokat szolgálja az Önkormányzat 1. terv-változatnak megfelelő fejlesztési elképzelése, a község belterületének déli részén új gazdasági területek kijelölése, illetve a 2. terv-változatnak megfelelő bányabővítés, amelyek közül az egyik változat megvalósítása érdekében készül jelen tervmódosító javaslat.

A „4. A megvalósítás eszközei és azok nyomon követése 4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer” című fejezetben Sóskút Község Önkormányzata a fejlesztésekről az alábbi általános elvárásokat fogalmazta meg:

„A jóváhagyott Településfejlesztési Koncepció megvalósításának kulcsa a koncepcióban foglaltak megfelelő sorrendiségének meghatározása, továbbá az egyes projektek részletes kidolgozása és következetes megvalósítása. Ehhez egy olyan háttér szükséges, amely a koncepciót a maga komplexitásában tudja kezelni, és képes a különböző egymástól látszólagosan elkülönülő, de valójában szervesen összekapcsolódó projektek párhuzamos kezelésére. A koncepcióban foglalt célok és tervek megvalósulása ugyanis csak úgy képzelhető el, ha azokat kisebb, jól átlátható és könnyedén kivitelezhető projektekre bontjuk. A projektek tervezésekor ugyanakkor alapvető fontosságú, hogy azok jól átgondoltan, a megfelelő sorrendben valósuljanak meg a legerőteljesebb katalizáló hatás elérése érdekében. Ellenkező esetben csupán pontszerű fejlesztések valósulnak meg, amelyek szívet alkotnak majd a település szövetében, és nem járulnak hozzá a település összetett problémáinak komplex szemléletet igénylő megoldásához.”

A tervezett gazdasági terület kialakítása, vagy a homokbánya déli irányú bővítése egy-egy olyan önálló projekt lehet, amelyek megvalósítása a későbbiek során válhat aktuálissá a település életében, de mindkét fejlesztés létrehozása hozzájárulhat a sóskúti munkalehetőségek bővítéséhez.

7. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Sóskút község jelenleg hatályos Településszerkezeti terve a Képviselő-testület 43/2022. (IV.7.) számú határozatával került elfogadásra.

A tervezett módosítás mindkét terv-változatban a település beépítésre szánt területén belül történik.

Az 1. változatban a Településszerkezeti terv módosításával a 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanok egy részének területfelhasználási egysége módosul K-B jelű különleges bánya területéről Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre.

A 2. változatban a Településszerkezeti terv nem módosul, a Szabályozási terv módosítása történik a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetéről a különleges bánya terület K-B jelű építési övezetére.

A módosítás mindkét változata az érvényben lévő Településszerkezeti terv és Szabályozási terv közötti összhang megteremtése érdekében történik.

A javasolt módosítás révén új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A tervezett változás a község kialakult infrastruktúra hálózatában különösebb módosítást nem eredményez, mivel a tervezési terület már ma is beépítésre szánt.

8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Szabályozási terv tárgyi területekre vonatkozó módosításának célja a két terv-változatban más.

Az 1. változatban módosítani kell a korábban tervezett erdőterület keleti részének övezeti jelölését Gksz-2 jelölésről Ev jelre az övezethatárok és a tervezett belterületi határ jelölésének módosításával párhuzamosan.

A 2. változatban a ma beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetbe sorolt terület, a 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanok legnagyobb része a beépítésre szánt különleges terület K-B jelű bánya építési övezetébe, kisebb részük pedig a védelmi erdőterület Ev jelű övezetébe kerül átsorolásra.

A szabályozás fentieknek megfelelően a tárgyi ingatlanok átsorolására irányul az 1. változatban a tervezett gazdasági terület, a 2. változatban a homokbánya déli irányú bővítésének megvalósításához szükséges építési jogi környezet megteremtése érdekében a 2018. január 1-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított Helyi Építési Szabályzat, valamint ennek Szabályozási tervi melléklete.

Jelen módosítás különleges koncepcionális megalapozást nem igényel, mivel jelenleg csupán a beépítésre szánt területi kategórián belül történő övezeti átsorolás, hibajavítás merült fel igényként a településrendezési eszközök közötti összhang megteremtése érdekében.

9. ÖRÖKSÉGVÉDELME

A jelen dokumentáció készítését megelőzően, 2017-ben részletes örökségvédelmi vizsgálat került kidolgozásra a Települési Arculati Kézikönyv és a Településképi rendelet készítése során, önálló fejezetrészekben elemezve az épített és a táji, természeti értékeket, valamint a régészeti lelőhelyeket.

A Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosításával érintett területet nem érinti régészeti lelőhely. A vizsgált területen régészeti érdekű terület sem került kijelölésre. A tervezett beruházással érintett területen sem műemlék, sem helyi védettséget élvező építmény nem található.

9.1. Régészeti lelőhelyek védelme

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.) alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyek (ex lege) általános régészeti védelem alatt állnak.

9.2. Jogszabályi környezet

A régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a törvény az alábbiakat mondja ki:

„19. § (1) A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyon kitermelését is (a továbbiakban együtt: fejlesztések, beruházások), a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.

(2) A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.”

„22. § (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.”

A beruházások kivitelezésekor előkerülő régészeti leletek esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint kell eljárni.

Az épített értékek védelmére és a régészeti lelőhelyekre a Helyi Építési Szabályzat 32. §-ának alábbi előírásai vonatkoznak:

„IV. FEJEZET ÉRTÉKVÉDELME

Művi értékek védelme

32. §

(1) Az országos műemléki védelem alatt áll:

- *Káptalani major: istálló – magtár és major (cselédlakások).*
- (2) *Az országos műemléki védelem alatt álló területet és az annak műemléki környezetét képező ingatlanok felsorolását jelen rendelet 3. számú függeléke tartalmazza, a terület lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli.*
- (3) *Az ex lege védett és a védetté nyilvánított, nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzékét jelen rendelet 1. számú függeléke tartalmazza, a terület lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli.*
- (4) *A régészeti érdekű területek jegyzékét jelen rendelet 2. számú függeléke tartalmazza, a terület lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli.*
- (5) *A helyi területi védelem alatt álló területek felsorolását jelen rendelet 4. számú függeléke tartalmazza, a terület lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli.”*

Ezeket kívül más előírás megfogalmazása a HÉSZ-ben nem indokolt, hiszen a tervezési terület régészeti lelőhellyel nem érintett, és a 2001 évi LXIV. törvény előírásai kellő biztonságot jelentenek a régészeti területtel érintett telkek vonatkozásában.

9.3. A tervezett módosítás hatásai a régészeti örökségre

A tervezett módosítás nem érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet, így nincs hatással a régészeti örökségre.

9.4. Az épített környezet értékei

A tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében nem található nyilvántartott országos vagy helyi épített érték, műemlék vagy nemzeti emlékhely, illetve védelemre érdemes egyéb épített érték. A módosítással érintett terület a településszerkezet szempontjából nem rendelkezik értékes egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzőkkel, sajátosságokkal. Ezért a módosítások révén nem feltételezhető épített kulturális örökséget érintő negatív hatás.

A kialakult településszerkezeten a tervezett módosítás nem változtat, a területhasználatban a gazdasági területből történő átsorolással kialakuló bányaterületen, vagy épp ennek az ellenkezőjén kívül a javasolt módosítás nem változtat és a telekszerkezet sem változik jelentősen a javasolt módosítás révén.

9.5. Összefoglaló

Összefoglalva a jelenleg tervezett módosítás a község tekintetében pozitív hatásokkal jár. Sóskút község lakosságszámának távlati alakulása a munkahelyek fejlesztését igényli, mivel jelenleg a település lakosságának jelentős része a közeli főváros és Érd munkalehetőségeit veszi igénybe. Ennek visszaszorítása érdekében a helyi munkalehetőségek bővítése szükséges. Mivel a tervezési terület környezetében a feltáró úthálózat kialakult, így a tárgyi területen található ma még üres telkek beépítése, az új gazdasági terület vagy a bányabővítés megvalósítása nem jár a meglévő utak forgalmának jelentős megnövekedésével.

A módosítással érintett területen esetlegesen elhelyezésre kerülő épületek környezetét úgy kell kialakítani, hogy azok esztétikus megjelenésükkel hozzájáruljanak a község kedvező képének megőrzéséhez.

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2022. (IV.21.) számú önkormányzati rendelete szól Sóskút község Helyi Építési Szabályzatáról. A műemlék- és településképvédelemről, a helyi értékvédelemről és a régészeti lelőhelyek védelméről az önkormányzati rendelet 32. §-a rendelkezik.

A település jelenleg érvényben lévő Szabályozási tervén különböző sraffozásokkal, a Településrendezési kódex által előírt jelölésekkel feltüntetésre kerültek a védett területek, illetve létesítmények, valamint a védelmi javaslatok területi lehatárolásai (egyedi műemléki védettség, helyi egyedi művi érték, helyi védelem alatt álló terület, régészeti lelőhelyek).

Az építészeti emlékek helyi védelméről Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének településképi rendelete szól.

9.6. Tervezői nyilatkozat

Jelen módosításhoz új örökségvédelmi hatástanulmány nem készült, mivel Sóskút Község Önkormányzata a település tekintetében tíz évnél nem régebbi hatástanulmánnyal rendelkezik, amely Sóskút község településrendezési eszközeinek a felülvizsgálatához és részleges módosításához készült 2017-ben. A jóváhagyott településrendezési eszközökhöz készült örökségvédelmi hatástanulmány továbbra is érvényes.

A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá jelen terv elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2023. szeptember hó



Oláh M. Zoltán
vezető településrendező tervező
Tervezői nyilvántartási szám:
TT/1, É 01-3029

10. BEÉPÍTÉSI TERV

A településrendezési eszközök jelen módosításához beépítési terv nem készül.

11. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés* szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja].

A Korm. rendelet 3. §-a szerint „A terv, illetve program kidolgozásának megkezdésekor a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e (...) az 1. § (3) bekezdés szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe”.

A 4. § (2) bekezdése alapján „A döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.”

12. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI

12.1. Partnerségi vélemények

A partnerségi egyeztetés megkezdésekor, 2023.-án az Önkormányzat az alábbi hirdetést tette közzé a helyi újságban:

12.2. Lakossági fórum jegyzőkönyve

Az előírt lakossági fórum megtartására 2023.-án került sor, melyről az alábbi jegyzőkönyv született.

12.3. A partnerségi egyeztetés lezárása

A fentieknek megfelelően a partnerségi egyeztetés lefolytatásra került, melyről a képviselő-testület az alábbi határozatot hozta:

13. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉS- SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA – 1. TERV-VÁLTOZAT

HATÁROZATI JAVASLAT

Sóskút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

.... Kt. számú határozata

Sóskút község Településszerkezeti tervének módosításáról

Sóskút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és a 2013. január elsejétől érvényes OTÉK előírásai alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

- 1) Sóskút község igazgatási területén belül „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körülhatárolt területekre vonatkozóan jóváhagyja a határozat 1. mellékletét képező TSZT-M/2023. jelű, M=1:4000-es méretarányú „Módosított Településszerkezeti terv” című tervlapot;
- 2) Úgy dönt, hogy „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 4. számú melléklete – Sóskút község Településszerkezeti tervének leírása’ 2021.” című dokumentum „11. Beépítésre szánt terület növelésével járó fejlesztési javaslatok” című fejezet „- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként fejlesztésre javasolt területek” című alfejezetének 1. francia bekezdését a 2. melléklet szerint módosítja.
- 3) Úgy dönt, hogy „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 4. számú melléklete – Sóskút község Településszerkezeti tervének leírása’ 2021.” című dokumentum „11. Beépítésre szánt terület növelésével járó fejlesztési javaslatok” című fejezet „- Beépítésre szánt különleges területként meglévő és fejlesztésre javasolt területek” című alfejezetének 5. francia bekezdését a 3. melléklet szerint módosítja.
- 4) Úgy dönt, hogy „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 5. számú melléklete – A település területi mérlege” című dokumentum „Területi mérleg – Beépítésre szánt területek” című táblázatát a 4. melléklet szerint módosítja.
- 5) Tudomásul veszi, hogy a jelen módosítás nem jár új beépítésre szánt területek kijelölésével, így a BIA érték számítást nem kell elvégezni. A korábbi tervmódosítás eredményeképpen a település összes biológiai aktivitás értéke 10047,9 pont!
- 6) Úgy dönt, hogy „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 6. számú melléklete – a „MÓDOSÍTÁSOK 2021” című felsorolás az 5. melléklettel egészül ki.
- 7) Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek (a továbbiakban Trtv.).
- 8) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás következtében „A Sóskút község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 43/2022. (IV.7.) számú önkormányzati határozat 7.

számú melléklete – a Térségi területi mérleg alakulása” nem változik.

9) Tudomásul veszi, hogy

- a) a módosítással érintett terület a sajátos területfelhasználású térség részét képezi. Mivel a sajátos területfelhasználású térség területén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölhető, így a tervmódosítás megfelel a Trtv. 11. § e) bekezdésében foglaltaknak;
- b) a módosítással érintett területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a módosításra nem vonatkoznak a Trtv. 12. §-ában meghatározott feltételek;
- c) a Trtv. 13. §-a a módosítással érintett terület vonatkozásában betartható, mivel Sós-kút nem borvidéki település, új beépítésre szánt terület nem jön létre, valamint az érintett területen nincs az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

10) Tudomásul veszi, hogy

- a) az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési területet egyetlen térségi övezet érinti, a jó termőhelyi adottságú szántók övezete, amelyen belül kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölhető, így a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.
- b) a módosítással érintett területet a kiemelt térségi övezetek közül az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti, mivel az érintettség a kőbánya és a homokbánya területére vonatkozik, és a 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-OS hrsz.-ú ingatlanok a homokbánya bányatelkének a részét képezik. **A terület átsorolása az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el, és a jelen módosításhoz az illetékes államigazgatási szerv ismételt hozzájárulását adta,** így a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.
- c) a módosítással érintett területet egyetlen, Pest Megye Önkormányzata által egyedileg meghatározott megyei övezet sem érinti, így a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének előírásaival nem ellentétes.

11) Felkéri a jegyzőt, hogy a Módosított Településszerkezeti Terv alapján a Módosított Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.

12) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

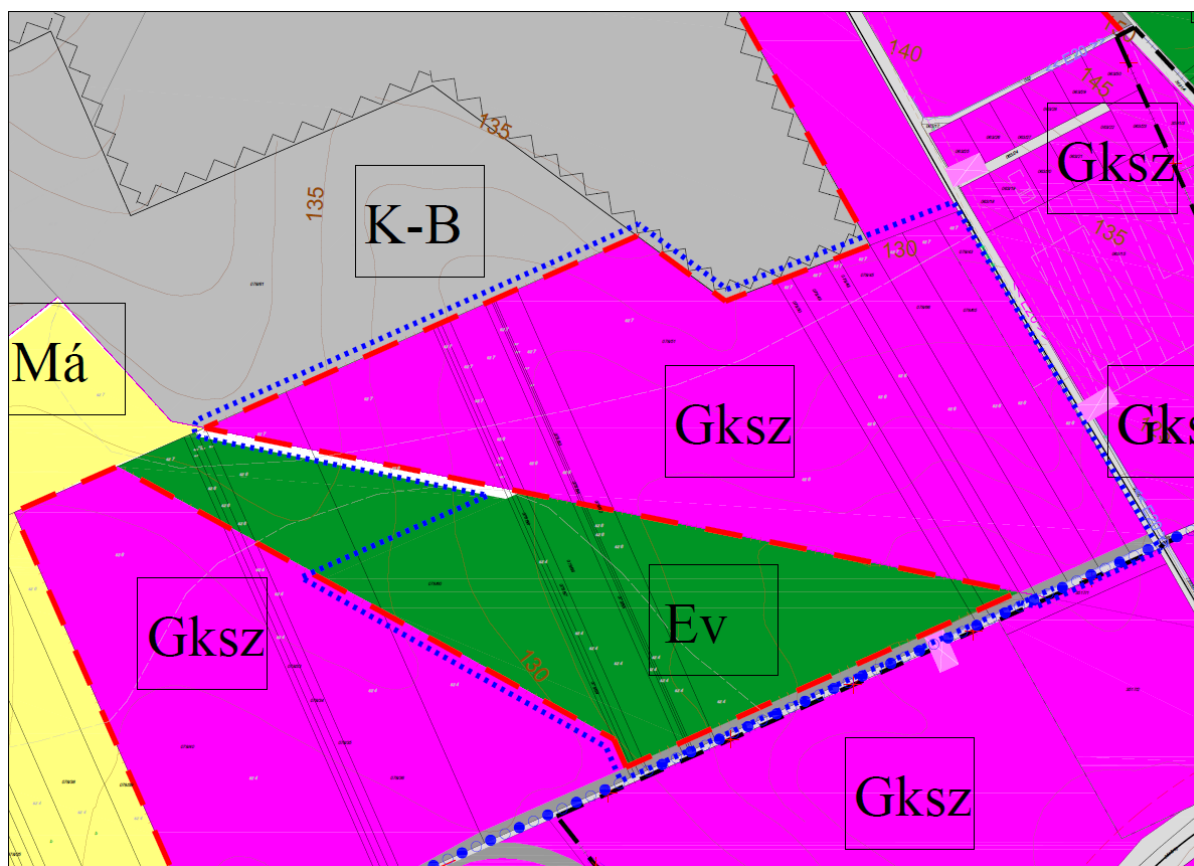
Sós-kút, 2023.

Határidő: azonnal
Felelős: jegyző

König Ferenc s.k.
polgármester

Dr. Újházi Miklós s.k.
jegyző

1. melléklet a .../2023. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz: TSZT-M/2023. jelű tervlap



 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

2. melléklet a .../2023. (....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

„- az Ipari Parktól északra a homokbánya javasolt fejlesztési területéig terjedő terület
(~~13,5~~ 30,8 ha)”

3. melléklet a .../2023. (....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

„- a homokbánya és fejlesztési területe (~~144,2~~ 126,9 ha)”

4. melléklet a .../2023. (....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

Területi mérleg – Beépítésre szánt területek

<u>Területfelhasználási egység</u> <u>Általános használat</u>	<u>Sajátos használat</u>	<u>Jelölés</u>	<u>Területnagyság</u> <u>ha</u>	<u>Településen</u> <u>belüli arány</u> <u>(%)</u>
<u>Lakóterület</u>	Kertvárosias	Lke	186,77	7,50
<u>Vegyes terület</u>	Településközpont	Vt	19,58	0,79
<u>Gazdasági terület</u>	Kereskedelmi szolgáltató	Gksz	169,69 187,01	6,81 7,51
<u>Különleges terület</u>	Temető területe	K-T	2,11	0,08
	Sportlétesítmények területe	K-Sp	4,51	0,18
	Rekreációs terület	K-Re	49,18	1,97
	Intézményi terület	K-In	4,02	0,16
	Bányaterület	K-B	165,86 148,54	6,66 5,96
	Szennyvíztisztító telep területe	K-Sz	1,10	0,04
<u>Összesen</u>			602,82	24,21

5. melléklet a .../2023. (....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

MÓDOSÍTÁSOK 2023.

- Az Ipari Park gazdasági területének bővítése érdekében javasolt módosítások a 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-OS hrsz.-ú ingatlanok területén belül:

K-B > Gksz – 17,3200 ha

14. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA – 1. TERV-VÁLTOZAT

„Tervezet”

**Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (.....) önkormányzati rendelete a Sóskút község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022.
(IV.21.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Sóskút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontjában felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az 5/2022. (IV.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. számú SZT/2021. jelű, Szabályozási Terv elnevezésű rajzi melléklete 10. és 11. számú tervlapja „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körül határolt terület vonatkozásában az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

König Ferenc
polgármester

dr. Újházi Miklós
jegyző

1. melléklet a .../2023. (.....) önkormányzati rendelethez: SZT-M/2023/1. jelű tervlap



 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

15.JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA – 2. TERV-VÁLTOZAT

„Tervezet”

**Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (.....) önkormányzati rendelete a Sóskút község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022.
(IV.21.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Sóskút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontjában felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az 5/2022. (IV.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. számú SZT/2021. jelű, Szabályozási Terv elnevezésű rajzi melléklete 10. és 11. számú tervlapja „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körül határolt terület vonatkozásában az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

König Ferenc
polgármester

dr. Újházi Miklós
jegyző

2. melléklet a .../2023. (.....) önkormányzati rendelethez: SZT-M/2023/2. jelű tervlap

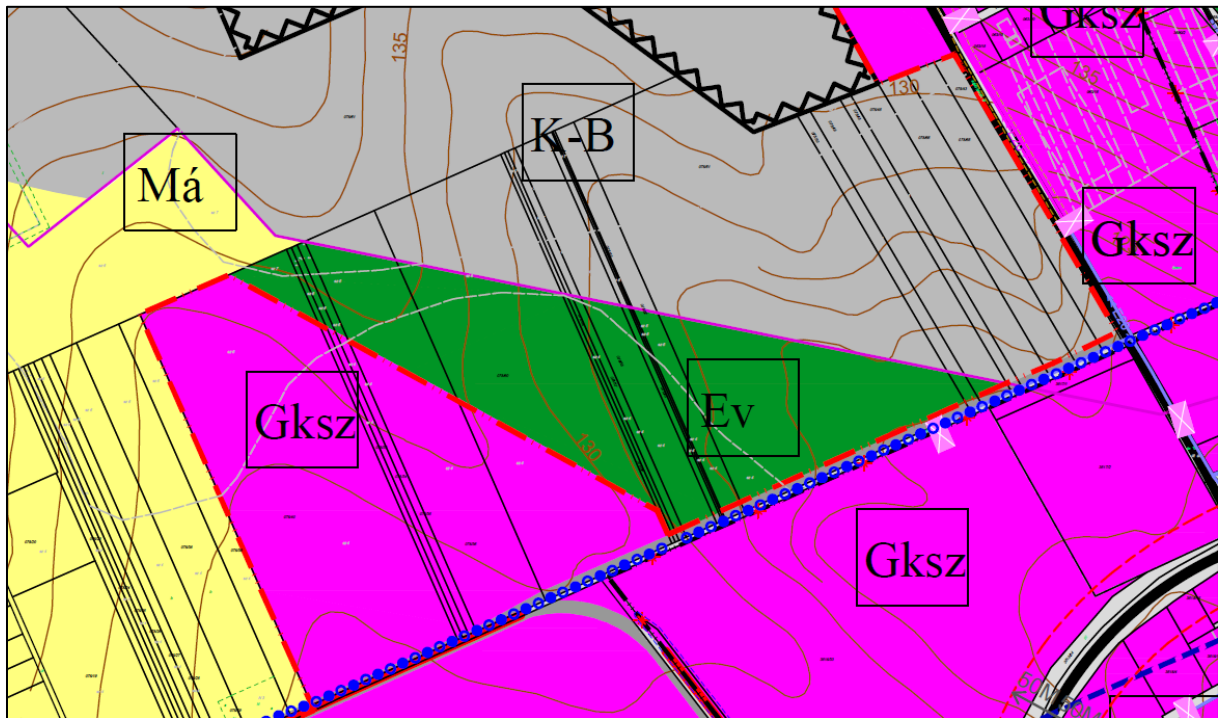


A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

16. MELLÉKLETEK

- 1. számú melléklet: A TSZT/2021. jelű Településszerkezeti terv kivágata a 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanok környezetéről és a terv jelmagyarázatának releváns részei**
- 2. számú melléklet: Az SZT/2021. jelű Szabályozási terv 10. és 11. jelű tervlapjának kivágata a 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanok környezetéről és a terv jelmagyarázatának releváns részei**
- 3. számú melléklet: 44/2023. (IV.18.) sz. képviselő-testületi határozat a településrendezési eszközök módosításáról**
- 4. számú melléklet: Önkormányzati főépítési nyilatkozat**
- 5. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye**
- 6. számú melléklet: A 2023. ...-én megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve**
- 7. számú melléklet: Az államigazgatási szervek állásfoglalásai**

1. számú melléklet: A TSZT/2021. jelű Településszerkezeti terv kivágata a 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanok környezetéről és a terv jelmagyarázatának releváns részei



HATÁROK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
		BELTERÜLET HATÁRA
		MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁRVONAL JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JELE
		ZÁRTKERT HATÁRA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELÖLÉSE

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
GAZDASÁGI TERÜLET	
	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG - 2,0 M ² /M ²
	BÁNYA TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG - 0,5 M ² /M ²

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ERDŐTERÜLET	
	VÉDELMI ERDŐTERÜLET

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

	BÁNYÁSZATTAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
--	--------------------------------------

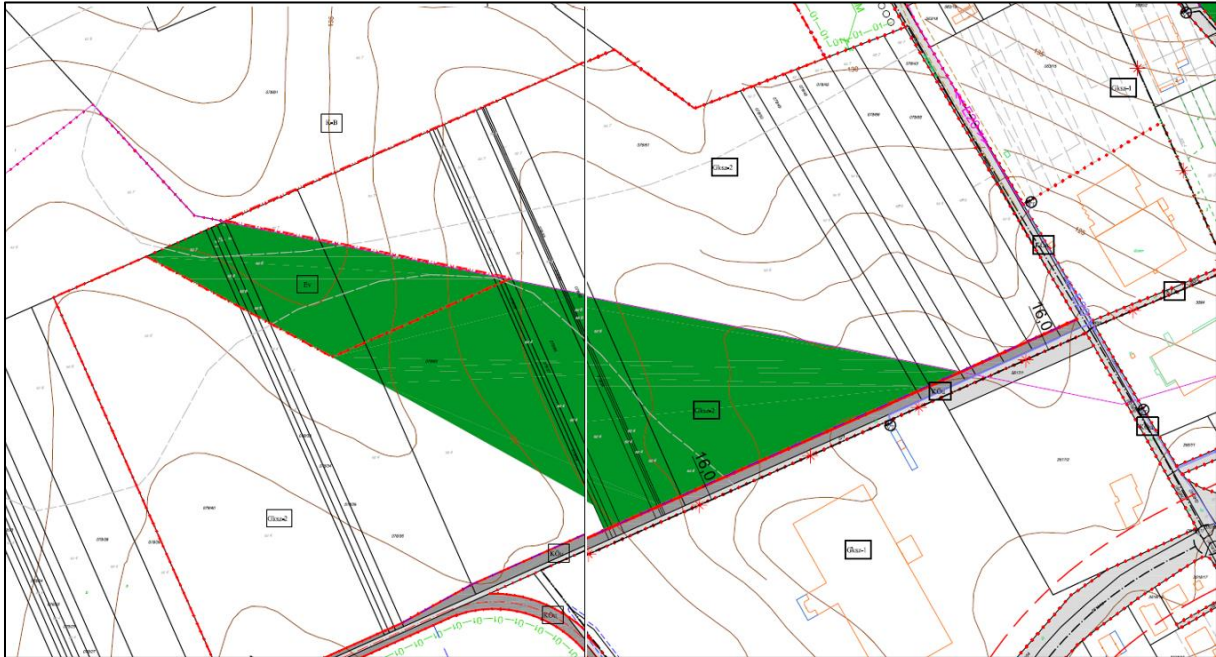
EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

	MEDERKARBANTARTÁSI SÁV (3-3 M)
	FELSZÍNI VÍZ VÉDVONALA
	VÉDŐTÁVOLSÁG, VÉDŐTERÜLET, VÉDŐSÁV HATÁRA
	BÁNYÁSZATTAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS (TERÜLETFELHASZNÁLÁST BEFOLYÁSOLÓ, VÉDŐTÁVOLSÁGOT IGÉNYLŐ ELEM)

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		VILLAMOSENERGIA KÖZMŰVEK
		FÖLD FELETTI VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT (22 KV FESZÜLTSEGGEL, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL)
		FÖLD ALATTI VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT (22 KV FESZÜLTSEGGEL, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL)
		VILLAMOSENERGIA TRANSZFORMÁTOR ALÁLLOMÁS

2. számú melléklet: Az SZT/2021. jelű Szabályozási terv 10. és 11. jelű tervlapjának kivágata a 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanok környezetéről és a terv jelmagyarázatának releváns részei



JELMAGYARÁZAT

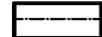
A SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEI MEGLÉVŐ TERVEZETT

-  SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
-  ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
-  ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

-  MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JELE

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

-  KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
-  BELTERÜLET HATÁRA
-  ÚTTENGELY

GAZDASÁGI TERÜLET

Gksz-2	SZ	50	30
	18,5	1000	30,0

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ
GAZDASÁGI TERÜLET

KÜLÖNLEGES TERÜLET

K/B	SZ	10	40
	6,5	1000	-

BÁNYATERÜLET

3. számú melléklet: 44/2023. (IV.18.) sz. képviselő-testületi határozat a településrendezési eszközök módosításáról



KIVONAT

Készült Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. április 18.-ai ülésén hozott határozatokból

44/2023. (IV.18.) sz. képviselő-testületi határozat

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete tudomásul veszi a Pest Vármegyei Kormányhivatal PE/030/00371-2/2023. számú törvényességi felhívásában tett megállapításokat, mely szerint a 078/36., 078/45., 078/48-60., 078/63-66. hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolása vonatkozásában eltérés tapasztalható a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv között. A törvényességi felhívásban foglaltakkal egyezően megállapítja, hogy a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv nincs összhangban a Településszerkezeti Tervvel. A Képviselő-testület az összhang megteremtése érdekében kezdeményezi a településrendezési eszközök módosítását az alábbiak szerint:

A Településszerkezet Tervet a megjelölt ingatlanok vonatkozásában módosítani kell, azokat a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Szabályozási Tervben megjelölt Gksz-2 jelű építési övezetbe kell sorolni.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy tegye meg a partnerségi- és államigazgatási egyeztetés megkezdéséhez szükséges intézkedéseket, ideértve elsősorban a szükséges mérnöki munkarészek elkészítésének megrendelését.

Határidő: 2023. május 31.

Felelős: polgármester, jegyző

Dr. Újházi Miklós sk.
jegyző

König Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hiteles.
Sóskút, 2023. október 5.


Dr. Újházi Miklós

A circular official stamp of the Sóskút Községi Önkormányzat Hivatal. The text around the border reads "Sóskút Községi Önkormányzat Hivatal". In the center, there is a coat of arms and the text "2. JEGYZŐ".

4. számú melléklet: Önkormányzati főépítési nyilatkozat

FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT

Tárgy: Sósokút község településrendezési eszközeinek részleges módosítása egyszerűsített eljárással

1. Előzmények:

Sósokút község Önkormányzat Képviselő-testülete a 44/2023. (IV.18.) számú határozatával döntött a község Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és a Szabályozási tervének módosításáról az érvényben lévő Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv közötti összhang megteremtése érdekében. Jelen terv a 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában két változatban kerül kidolgozásra.

Az 1. változat a területfelhasználási egység és a szabályozás módosítását tűzte ki célul a képviselő-testület döntésének megfelelően a Településszerkezeti terven a K-B jelű különleges bányaterület Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolásával, és a SZT hibájának a kijavításával.

A 2. változat a területfelhasználási egységeket változatlanul hagyja, a TSZT nem módosul, csak a szabályozás módosul a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetének a különleges bányaterület K-B jelű építési övezetbe, illetve Ev jelű védelmi erdő övezetbe történő átsorolásával.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja kimondja, hogy a településrendezési eszköz egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

„bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

Fentiek alapján a településrendezési eszközök részleges módosítása a Sósokút 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanok területére egyszerűsített eljárással történik.

2. Településrendezési feladat:

A Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv részleges módosítása a Sósokút 078/36, 078/45, 078/48-60, 078/63-66-os hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan.

3. A tervi tartalom meghatározása:

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata, készítése során 2017-2022-ben egy nagyon részletes Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat került kidolgozásra, amelyre jelen terv-módosítás támaszkodik, a korábbi dokumentumok jelen módosítás során csupán kiegészítésre kerülnek a terv tartalmához és a módosítások lokális jellegéhez szükséges mértékben.

A Megbízói elvárás egy rövid, áttekinthető, a lényeges kérdésekre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése.

Ennek megfelelően a tervi tartalom a következő:

- Jóváhagyandó munkarészek – az 1. terv-változatban
 - a TSZT módosítás jóváhagyásáról szóló határozat tervezetének szakmai javaslata
 - a HÉSZ módosítás önkormányzati rendelet-tervezetének szakmai javaslata
 - a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv vonatkozó részletének módosítása

- Jóváhagyandó munkarészek – a 2. terv-változatban
 - a HÉSZ módosítás önkormányzati rendelet-tervezetének szakmai javaslata
 - a Szabályozási terv vonatkozó részletének módosítása
- Alátámasztó munkarészek
 - a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet teljes településrendezési terv készítéséhez szükséges alátámasztó munkarészek helyett a tervezési feladat jellegének megfelelő tartalommal szükséges a településrendezési változások bemutatása, az alátámasztó munkarészek kidolgozása a tervezési területek szűk környezete vonatkozásában.

A hatályban lévő településrendezési eszközök Megalapozó vizsgálata és Alátámasztó javaslata a továbbiakban is felhasználható.

Sóskút, 2023. szeptember 1.



Pányi Zsuzsanna
mb. főépítész

5. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye

6. számú melléklet: A 2023. ... -én megtartott tárgyalásos eljárás jegyzőkönyve

7. számú melléklet: Az államigazgatási szervek állásfoglalásai