Tájmester Kft
2132 Göd, János u. 4.
E-mail: tajmesterkft@gmail.com

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

SÓSKÚT KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ

Göd, 2019. március hó

Megbízó: Sóskút Község Önkormányzata – 2038 Sóskút, Szabadság tér 1.

Kizárólag a TÁJMESTER Kft hozzájárulásával használható fel,
a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások és a tervezési szerződésben foglaltak figyelembevételével!

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

KÖRNYEZETRENDEZÉS, KÖRNYEZETVÉDELEM:

Illyés Zsuzsanna *- Tájmester Kft.*

táj- és kertépítész **……**

TK1-01-5028

Gaál Kinga *- egyéni vállalkozó*

táj- és kertépítész **…….**

TARTALOM

1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA KÖRNYEZETI VIZSGÁLATÁNAK MÓDSZERE 3

1.1. Sóskút településrendezési eszközei 2018. évi felülvizsgálatáról 3

1.2. A településrendezési eszközök módosításának jellege 4

1.3. A környezeti vizsgálat, a környezeti hatások bemutatásának módja 4

2. A KÖRNYEZETI VIZSGÁLATBAN ELEMZETT MÓDOSÍTÁSOK, TERÜLETEK 5

3. A VÁLTOZÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA ÉS KÖRNYEZETI HATÁSUK ÉRTÉKELÉSE 10

3.1. TSZT, SZT módosítás – Új beépítésre szánt területek kijelölése (TB) 10

3.2. Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítések – TSZT, SZT módosítás 33

3.3. Átminősítések a beépítésre szánt területen belül – TSZT, SZT módosítás 44

3.4. TSZT, SZT módosítás – Átminősítések a beépítésre nem szánt területen 50

4. ÖSSZEFOGLALÁS 119

5. A BEÉPÍTHETŐ ÉS POTENCIÁLISAN ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTHATÓ TERÜLETEK VÁLTOZÁSÁT ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT 119

1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA KÖRNYEZETI VIZSGÁLATÁNAK MÓDSZERE

1.1. Sóskút településrendezési eszközei 2018. évi felülvizsgálatáról

Sóskút község 2002-ben elfogadott Településfejlesztési koncepcióját a 8/2002.(III.6.) Képviselő-testületi határozatával fogadta el a település Önkormányzata. Az azóta eltelt 17 év azonban szükségessé tette egy új koncepció megfogalmazását. Sóskút község új Településfejlesztési koncepciója jelen felülvizsgálattal együtt kerül véleményezésre.

Sóskút községre jelenleg a többször módosított 30/2009.(VIII.9.) Ök. számú határozattal elfogadott Településszerkezeti terv és a többször módosított 6/2005.(VIII.9.) rendelettel jóváhagyott, egységes szerkezetbe foglalt Helyi Építési Szabályzat van érvényben.

Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 12/2015.(II.24.), a 101/2016.(VIII.30.) és a 137/2016.(XI.30.) számú határozatával döntött Sóskút község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról, illetve döntött különböző területekkel kapcsolatos elhatározásokról. A határozatok és mellékleteik Sóskút több kisebb területére vonatkozó módosítási igényt sorolnak fel.

Sóskút Község Önkormányzata 2017. októberében bízta meg a Rend-Eng-Terv Építészirodát a Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a Szabályozási terv (továbbiakban: SZT) a felülvizsgálatával.

Sóskút község településrendezési eszközeit a *314/2012. (XI.8.) Korm. rend.* (a továbbiakban Településrendezési kódex) 16. § (1) bek. b) pontja és az *1997. évi LXXVIII. törvény* (Étv.) alapján a Településrendezési kódex 2017. január 1-től hatályos eljárási szabályai szerint és tartalmi követelményeinek megfelelően módosítja.

Mivel a jelenlegi módosítások szükségessé teszik új beépítésre szánt területek kijelölését, ezért teljes eljárás lefolytatása szükséges.

Az eredeti és menet közben kiegészült önkormányzati, lakossági és vállalkozói igények alapján a településrendezési tervezési munka legfontosabb része, a véleményezési dokumentáció elkészült. A településrendezési eszközök felülvizsgálata folyamatában – a véleményezési munkarész elkészítését követően – a véleményezési szakaszt a Polgármester a jelen dokumentációval párhuzamosan kiküldött felkérésével kezdeményezte.

Sóskút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településrendezési kódex 29/A. §-ban kapott felhatalmazás alapján, a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos, a Partnerségi Egyeztetés Szabályairól szóló 7/2017.(VI.27.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: partnerségi rendelet) foglalt állást. A Településrendezési kódex 29/A § (1) és (2) bekezdése szerint teljes eljárás esetén a polgármester a társadalmi bevonás keretében a helyben szokásos módon tájékoztatja a partnereket a településrendezési eszköz felülvizsgálatáról. A tervezet partnerségi egyeztetése a Településrendezési kódex és Sóskút Község Önkormányzat Képviselő-testületének partnerségi rendeletében foglalt követelmények alapján a 114/2018.(VIII.28.) sz. ÖK. határozat alapján, illetve – a Partnerségi rendelet szerint – a 2018. augusztus 30-án megkezdődött.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a *2/2005. Korm. rendelet* szerinti Környezeti vizsgálat készítése kötelező. ***A Környezeti vizsgálat elkészült, amely szerint a tervezett módosítások során nem várhatók jelentős környezeti hatások.***

A Környezeti Vizsgálat során Felhasznált tervi előzmények:

- Sóskút község településrendezési eszközeinek módosításához készített megalapozó vizsgálatok – 2018. május – Rend-Eng-Terv Építész Iroda, Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
- Új Településfejlesztési koncepció – 2018. május – Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
- A 24/2018.(II.26.) sz. képviselő-testületi határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv és a 2/2018. (III.5.) számú Településképi rendelet – Rend-Eng-Terv Építész Iroda

1.2. A településrendezési eszközök módosításának jellege

A község településrendezési eszközeinek – a Településszerkezeti tervre, a Helyi Építési Szabályzatra és a Szabályozási tervre egyaránt kiterjedő – felülvizsgálata egyrészt az Önkormányzat, másrészt az érintett területek tulajdonosainak – Önkormányzattal egyeztetett – szándékaival összhangban, a meglévő és tervezett állapot figyelembevételével készült.

A terv a Településrendezési kódex 9. sz. melléklete szerinti államigazgatási szervek előzetes állásfoglalásának, adatszolgáltatásának figyelembevételével készült.

A módosítás a meglévő és kialakítandó funkciók területigényének, szabályozási elemeinek a biztosítása érdekében készült. A HÉSZ szövegének módosítása részben a módosításokat alátámasztó, kiegészítő jellegű, részben egyéb témakörökre is kitér az Önkormányzat igényei szerint.

A módosítás nem irányul a hatályban lévő településrendezési eszközök koncepcionális megváltoztatására, a hangsúly az alábbi feladatok megoldásán van:

- a jelenleg hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta megváltozott jogszabályok következményeinek érvényesítése,
- a Településszerkezeti terv (TSZT) felülvizsgálata és részleges módosítása,
- a Szabályozási terv (SZT) részleges felülvizsgálata és módosítása,
- a Helyi Építési Szabályzat előírásainak áttekintése és új rendelet megalkotásának előkészítése, a szabályozás hatékonyságának növelése,

Jelen Környezeti Vizsgálat a fenti módosításokon belül a településszerkezeti terv módosítását érintő javaslatok hatását elemzi.

1.3. A környezeti vizsgálat, a környezeti hatások bemutatásának módja

Jelenlegi állapot

A jelenlegi építési övezet/övezet paraméterei
A terület jelenlegi beépítetlen, ezen belül zöldfelületi potenciálja

Környezeti jellemzők

- beépítettség
- domborzat
- termőföld minősége
- levegőminőség
- felszíni és felszín alatti vízminőség
- növénytakaró
- kulturális örökség

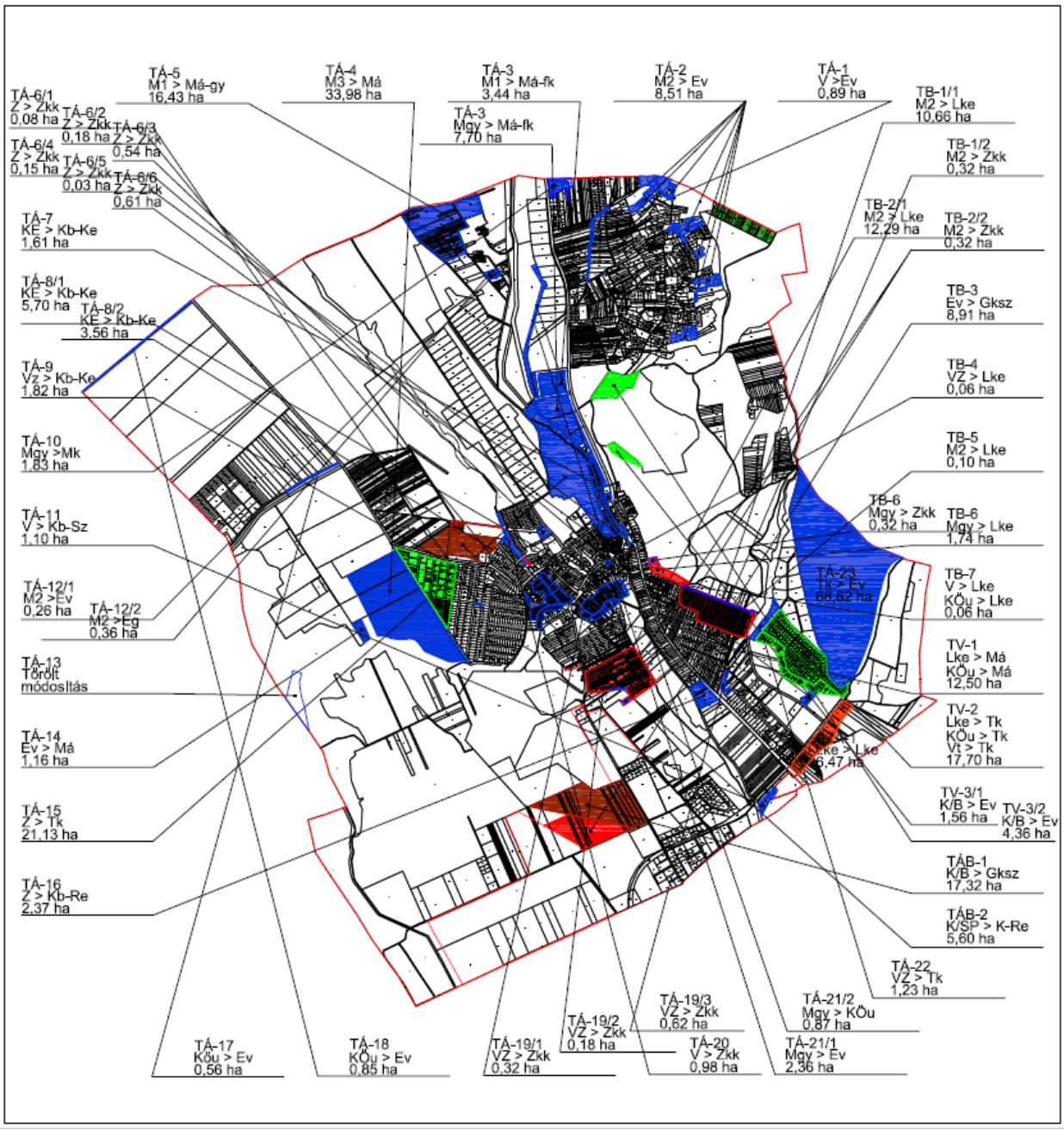
A tervezett módosítás

A tervezett övezet/építési övezet paraméterei

A terület tervezett beépítetlen, ezen belül zöldfelületi potenciálja

Környezeti hatások bemutatása

2. A KÖRNYEZETI VIZSGÁLATBAN ELEMZETT MÓDOSÍTÁSOK, TERÜLETEK



A módosításokat összefoglaló ábra

Jelen dokumentáció Sóskút község Településszerkezeti tervének, és Helyi Építési Szabályzatának (Szabályozási tervének) az alábbi módosításokról szóló terv-javaslatát tartalmazza:

- **TSZT, SZT módosítás – Új beépítésre szánt területek kijelölése (TB)**
  - **TB-1. számú módosítás:** A Sztávka nevű volt zártkerti, M2 jelű kertes mezőgazdasági terület átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe és Zkk jelű zöldterületbe (TSZT, SZT)

    M2 > Lke 10,66 ha
    M2 > Zkk 0,32 ha

  - **TB-2. számú módosítás:** A Szedliszkó nevű volt zártkerti, M2 jelű kertes mezőgazdasági terület átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe és Zkk jelű zöldterületbe (TSZT, SZT)

    M2 > Lke 12,29 ha
    M2 > Zkk 0,32 ha

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

    E > Gksz 8,91 ha

  - **TB-4. számú módosítás:** A Vadász utcában fekvő 488/4 hrsz.-ú telek egy részének átsorolása VZ jelű védőzöldterületből Lke jelű kertvárosias lakóterületbe és az ingatlan kivonása az öko-háló területéből (TSZT, SZT)

    VZ > Lke 0,06 ha

  - **TB-5. számú módosítás:** A Szedliszkó nevű volt zártkerti területtől délre, az Eg jelű erdőterület egy részének (058/38 hrsz.) átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe, az öko-háló határának módosításával párhuzamosan (TSZT, SZT)

    Eg > Lke 0,10 ha

  - **TB-6. számú módosítás:** A belterülettől északra az Mgy jelű mezőgazdasági gyepterület (010/3 hrsz.) egy részének átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe és Zkk jelű zöldterületbe (TSZT, SZT)

    Mgy > Lke 1,74 ha
    Mgy > Zkk 0,32 ha

  - **TB-7. számú módosítás**: A Száraz-árok mentén kijelölt V jelű vízgazdálkodási terület és jel nélküli közlekedési terület ((2865) hrsz.-ú közterület egy része) átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe

    V, KÖu > Lke 0,06 ha

- **TSZT, SZT módosítás – Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítések (TV)**
  - **TV-1. számú módosítás:** A Pusztazámori úttól délre kijelölt tartalék lakóterület, valamint a telkeket kiszolgáló jel nélküli utak átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területbe (TSZT, SZT)

    Lke > Má 10,32 ha
    KÖu > Má 2,18 ha

  - **TV-2. számú módosítás:** A PAX2 lakópark lakóterületei, a településközpont vegyes terület, valamint a telkeket kiszolgáló jel nélküli utak átsorolása Tk jelű természetközeli területbe (TSZT, SZT)

    Lke > Tk 14,14 ha
    Vt > Tk 0,59 ha

KÖu > Tk 2,97 ha

- **TV-3. számú módosítás:** A kőbánya északnyugati (08 hrsz.) és déli részén (010/4 hrsz.) kialakult valós erdőterületek átsorolása K/B jelű különleges bányaterületből Ev jelű védőerdőterületbe (TSZT, SZT)

K/B > Ev 5,92 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

  - **TÁB-2. számú módosítás:** A 1107. jelű út mellett fekvő 3503-as hrsz.-ú K/SP jelű különleges sportterület átsorolása K-Re jelű különleges rekreációs területbe (SZT)

K/SP > K-Re 5,60 ha

- **TSZT, SZT módosítás – Átminősítések a beépítésre nem szánt területen (TÁ)**
  - **TÁ-1. számú módosítás:** Az Öreghegyi vízmosás déli részének (1611 hrsz.) átsorolása V jelű vízgazdálkodási területből Ev jelű védőerdőterületbe (TSZT, SZT)

V > Ev 0,89 ha

  - **TÁ-2. számú módosítás:** Az Öreghegy északi részén található valós erdők átsorolása M2 jelű kertes mezőgazdasági területből Ev jelű védőerdőterületbe (TSZT, SZT)

M2 > Ev 8,51 ha

  - **TÁ-3. számú módosítás:** A Kálvária alatt az M1 jelű általános (0159 hrsz.) és az Mgy jelű gyepgazdálkodási mezőgazdasági terület (0166, 0167/1, 0167/2 hrsz.) átsorolása Má-fl jelű farmgazdasági (lovas-tanya) mezőgazdasági területbe (TSZT, SZT)

M1 > Má-fl 3,44 ha
Mgy > Má-fl 7,70 ha

  - **TÁ-4. számú módosítás:** A Pusztazámori úttól délre kijelölt M3 jelű tanyás mezőgazdasági terület (090/14-15, 090/26 hrsz.) átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területbe (TSZT, SZT)

M3 > Má 33,98 ha

  - **TÁ-5. számú módosítás:** Az M1 jelű szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági területen lévő területek átsorolása Má-gy jelű mezőgazdasági gyepterületbe

M1 > Má-gy 16,43 ha

  - **TÁ-6. számú módosítás:** Az OTÉK keretszámoknak nem megfelelő méretű zöldterületek Z jelű, közpark elnevezésű területből Zkk jelű közkert nevű területbe sorolása

Z > Zkk – ((3063) hrsz.) 0,08 ha
Z > Zkk – ((488/1) hrsz. egy része) 0,18 ha
Z > Zkk – ((2827/2) és (2828) hrsz.-ok egy része) 0,54 ha
Z > Zkk – (151/2, 211 hrsz.-ok és (207) hrsz. egy része) 0,15 ha
Z > Zkk – ((967) hrsz. egy része) 0,03 ha
Z > Zkk – (3251 hrsz.) 0,61 ha

  - **TÁ-7. számú módosítás:** A belterülettől északra, a 8104. jelű út mentén fekvő területsáv átsorolása KE jelű kertterületből Kb-Ke jelű beépítésre nem szánt különleges kertterületbe (TSZT, SZT)

KE > Kb-Ke 1,61 ha

- **TÁ-8. számú módosítás:** A Száraz-árok menti zöldterület átsorolása KE jelű kertterületből Kb-Ke jelű beépítésre nem szánt különleges kertterületbe, út kiszabályozás törlése (TSZT, SZT)

KE > Kb-Ke 9,26 ha

- **TÁ-9. számú módosítás:** A Száraz-árok menti zöldterület átsorolása VZ jelű védőzöldterületből beépítésre nem szánt különleges kertterületbe, út kiszabályozás törlése (TSZT, SZT)

VZ > Kb-Ke 1,82 ha

- **TÁ-10. számú módosítás:** Az Öreghegy volt zártkerti területhez északról csatlakozó 1401 hrsz.-ú, Mgy jelű mezőgazdasági gyepterület átsorolása Mk jelű kiskertes mezőgazdasági területbe (TSZT, SZT)

Mgy > Mk 1,83 ha

- **TÁ-11. számú módosítás:** A szennyvíztisztító 052/79-es hrsz.-ú, V jelű vízgazdálkodási terület átsorolása a beépítésre nem szánt különleges terület Kb-Sz jelű övezetébe (TSZT, SZT)

V > Kb-Sz 1,10 ha

- **TÁ-12. számú módosítás:** Az M2 jelű kertes mezőgazdasági területbe sorolt 0138/3-as és 0138/4-es hrsz.-ú meglévő üzemtervezett erdőterületek átsorolása Ev jelű védőerdőterületbe és Eg jelű gazdasági erdőterületbe az Országos Erdőállomány Adattár lehatárolásainak figyelembe vételével

M2 > Ev 0,26 ha
M2 > Eg 0,36 ha

- **TÁ-13. számú módosítás**: A Pap-hegyek lábánál fekvő gyepterület (090/26 hrsz. egy része) átsorolása Eg jelű gazdasági erdőterületből Má-gy jelű gyepgazdálkodási mezőgazdasági területbe

Eg > Mgy 3,40 ha

- **TÁ-14. számú módosítás**: Szántó művelés alatt álló terület (090/26 hrsz. egy része) átsorolása E jelű erdőterületből Má jelű általános mezőgazdasági területbe

Ev > Má 1,16 ha

- **TÁ-15. számú módosítás:** A Kálvária-domb 0162-0164 hrsz.-ú természetközeli gyepes, ligetes területének átsorolása Z jelű zöldterületből Tk jelű természetközeli területbe

Z > Tk 21,13 ha

- **TÁ-16. számú módosítás:** A Pilisi Parkerdőgazdaság volt csemetekertjének (052/2-4 és a 052/7 hrsz.-ú telkek) átsorolása Z jelű zöldterületből Kb-Re jelű beépítésre nem szánt különleges rekreációs területbe

Z > Kb-Re 2,37 ha

- **TÁ-17. számú módosítás:** A 81107. sz. út mentén húzódó valós, közlekedési területbe sorolt védőerdősáv (0119 hrsz.) átsorolása Ev jelű védőerdőterületbe

KÖu > Ev 0,56 ha

- **TÁ-18. számú módosítás**: A település északi, Etyekkel közös határán egy erdővel borított, közlekedési területbe sorolt jel nélküli közlekedési terület ((0121) hrsz.-ú közterület b alrészlete) átsorolása Ev jelű védőerdőterületbe

KÖu > Ev 0,85 ha

- **TÁ-19. számú módosítás**: A 8104 sz. út és a Benta-patak, valamint a meglévő lakóterületek és a PAX területe közötti VZ jelű védőzöldterületek átsorolása Zkk jelű közkert területbe.

  VZ > Zkk – (1160/2 hrsz.) 0,32 ha
  VZ > Zkk – (1166 hrsz.) 0,18 ha
  VZ > Zkk – (3583, 3205, 3200, 3201, 3202 hrsz. egy része hrsz.) 0,62 ha

- **TÁ-20. számú módosítás**: A Száraz-árok mentén kijelölt V jelű vízgazdálkodási területek ((2891/1, és (2865) hrsz.-ú közterületek egy része) átsorolása Zkk jelű közkert területbe

  V > Zkk 0,98 ha

- **TÁ-21. számú módosítás**: A Benta-patak mentén fekvő 0153-as hrsz.-ú ingatlan keleti és déli sávjának átsorolása Mgy jelű mezőgazdasági gyepterületből Ev jelű védőerdő területbe és jel nélküli közúti közlekedési területbe

  Mgy > Ev 2,36 ha
  Mgy > KÖu 0,87 ha

- **TÁ-22. számú módosítás**: A PAX területétől keletre elterülő 3359-es hrsz.-ú VZ jelű zöldterület átsorolása Tk jelű természetközeli területbe

  VZ > Tk 1,23 ha

- **TÁ-23. számú módosítás**: Doberdó területén található, az Országos Erdőállomány Adattárban is szereplő 025/1-es hrsz.-ú Tk jelű természetközeli terület átsorolása Ev jelű védőerdő területbe.

  Tk > Ev 68,62 ha

3. A VÁLTOZÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA ÉS KÖRNYEZETI HATÁSUK ÉRTÉKELÉSE

3.1. TSZT, SZT módosítás – Új beépítésre szánt területek kijelölése (TB)

TB-1. számú módosítás

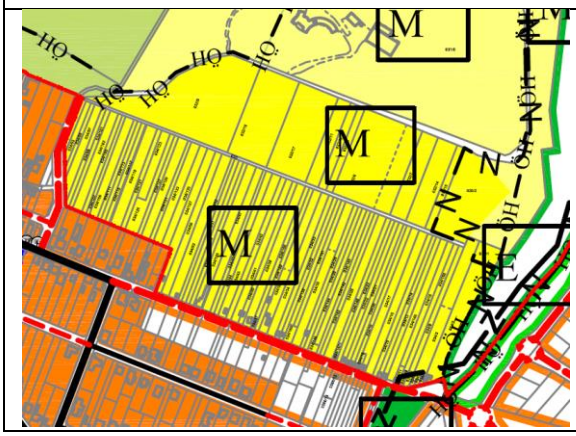
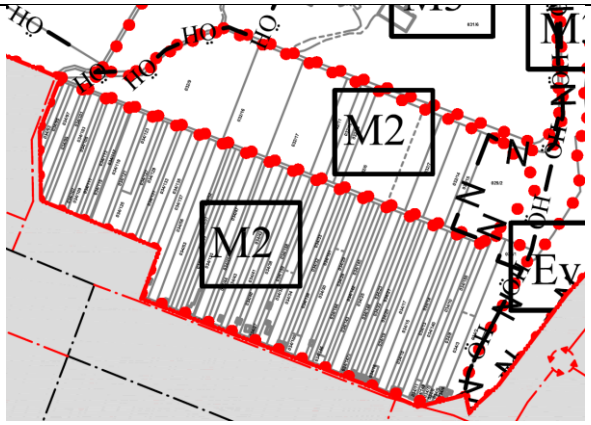
Jelenlegi állapot

A Sztávka nevű volt zártkerti, M2 jelű kertes mezőgazdasági terület átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe és Zkk jelű zöldterületbe.

A Sztávka nevű volt zártkerti terület Sóskút belterületétől és a 8104. jelű úttól keletre található. A volt zártkert közvetlenül a belterület határán, a Wesselényi utca mellett terül el. A terület belterületbe vonása már az 1980-as években célja volt az Önkormányzatnak, de végül nem került megvalósításra.

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv (TSZT) a Sztávka elnevezésű volt zártkertet képező földrészleteket az M jelű kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolja.

A Szabályozási terv (SZT) a TSZT területfelhasználását tükrözi. A Sztávka területe a beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági terület M2 jelű volt zártkerti terület övezetébe tartozik. A 029/2-es hrsz.-ú földrészlet területének keleti sávja az M3 jelű farmgazdasági mezőgazdasági terület övezetébe sorolt.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

Az M2 jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
M2	*Sz*	*1500 (720)*	*-*	*-*	*3,0*	*3,5*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TB-1.	10,98	M2	97	10,65

Környezeti jellemzők

A terület két részre tagolódik, amelyek eltérő sajátosságokkal rendelkeznek. A Wesselényi utca és a Bem utcával párhuzamosan húzódó belterületi határ folytatásában futó árok között nagyon keskeny, hosszú parcellák figyelhetők meg. A Wesselényi utca egy szakaszán, a IV. Károly király útja keresztezése közelében az út északkeleti oldalán fekvő telkek már korábban, 2005. körül belterületbe vonásra kerültek, és lakótelkekként beépültek. A volt zártkerti terület északi részének telekstruktúrája egész más, az ároktól északra nagyobb méretű ingatlanok alakultak ki.

A módosításra javasolt terület az BATrT Szerkezeti tervében a *mezőgazdasági térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

A Sztávka nevű volt zártkerti terület légifotója (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

- ***beépítettség***

A terület ingatlanjainak legnagyobb része jelenleg beépítetlen, csupán a déli területsáv Wesselényi utca menti részén figyelhető meg néhány gazdasági épület, pince

- ***domborzat***

Az átsorolandó terület délkelet felé lejt.

- ***termőföld minősége***

Az ingatlanok művelési ága általában szőlő és gyümölcsös, a szőlők 4-es minőségi osztályba soroltak, a gyümölcsösök a 2-es minőségi osztályba tartoznak, de található a területen néhány 5-ös és 6-os minőségi osztályba sorolt szántó is, melyek közül a gyümölcsösök számítanak Sóskúton átlagosnál jobb termőterületnek.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény, vagy funkció hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* érinti. A község jelenleg módosított településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat. Az átsorolásra javasolt területen épület, vagy építmény elhelyezése esetén gondoskodni kell a csatornahálózatra való rákötésről, vagy a szennyvíz biztonságos kezeléséhez szükséges eszközökről, létesítményekről.

- ***növénytakaró***

Az érintett terület kertes művelés alatt áll. A műveléssel felhagyott telkeken gyepek, cserjésedő területek találhatók.

- ***kulturális örökség***

A TB-1 jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. Értéket képviselnek a területen található pincék, de ezek nem állnak védelem alatt.

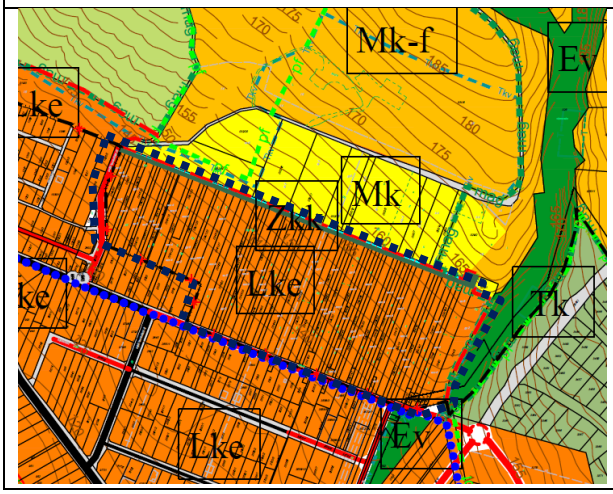
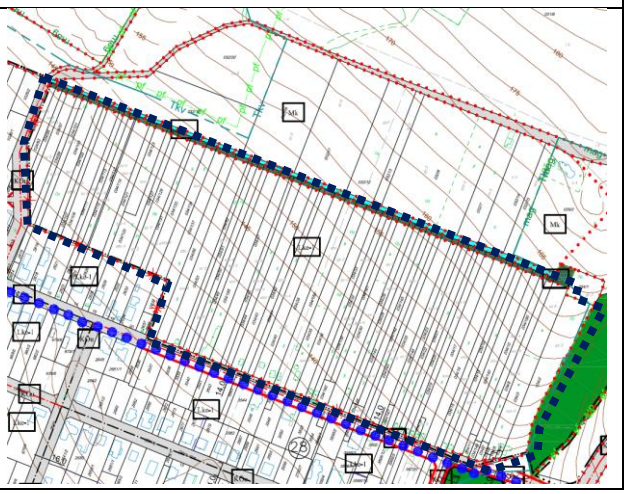
A tervezett módosítás

Jelen tervmódosítás során az Önkormányzat a volt zártkerti terület déli, az árokig tartó részének belterületbe vonását és lakóterületi átsorolását határozta el.

A tervezett lakóterület a HÉSZ övezeti rendszere és előírásai figyelembe vételével az Lke-1 jelű „Sóskút meglévő és tervezett oldalhatáros beépítésű kertvárosias lakóterületei" elnevezésű építési övezetbe sorolható.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. számú törvény előírása 5. § (6) bekezdésének előírása szerint az új beépítésre szánt területen a területnövekmény legkevesebb 5 %-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50 %-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni. A települési zöldfelületi rendszer és ellátottság biztosítása érdekében a városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5 %-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50 %-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni. Az átsorolásra javasolt terület 5 %-a 5670 m^2. Ennek felét kell a területhez kapcsolódóan kialakítani. A kialakuló lakóterülethez kapcsolódóan jelen módosítás során összesen 3160 m^2 zöldterület, Zkk-2 jelű közkert került kijelölésre a 033-as hrsz.-ú árokkal párhuzamosan, annak teljes hosszában a telkek végéből egy 5 méter széles sáv kialakításával. Ez a közterületként kialakítandó sáv az árok karbantartását is lehetővé teszi majd.

TB-1/1. számú módosítás – M2 > Lke-1 – 10,66 ha
TB-1/2. számú módosítás – M2 > Zkk-2 – 0,32 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az Lke-1 építési övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Lke-1	*O*	*600*	*30*	*40*	*30*	*5,0*

A Zkk-2 övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Zkk-2	*Sz*	*3000*	*-*	*-*	*1,0*	*3,5*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TB-1/1.	10,66	Lke-1	40	4,26
TB-1/2.	0,32	Zkk-2	99	0,32

Környezeti hatások bemutatása

A területfelhasználás vonatkozásában a tervezett átsorolás a koncepcionális elvárásoknak és a törvényi előírásoknak megfelel.

A lakóterületekkel határos terület belterületbe vonása és lakóterületté minősítése a kialakult településszerkezethez közvetlenül kapcsolódó lakóterületi fejlesztés.

A fejlesztés során szükségessé váló további előírt zöldterület, 2600 m^2 a TÁ-20. számú módosításban leírtak szerint kerül kijelölése, így a törvényi előírás teljesül.

A tervezett funkciók közül a Lke-1 és Zkk-2 övezetek kedveznek a többszintű növényállomány kialakításának, melyet az övezeti előírások is ösztönöznek.

A területek tervezett használata a szomszédos területhasználatokra és a környezeti elemekre nézve nem veszélyeztető mértékben terhelő.

TB-2. számú módosítás

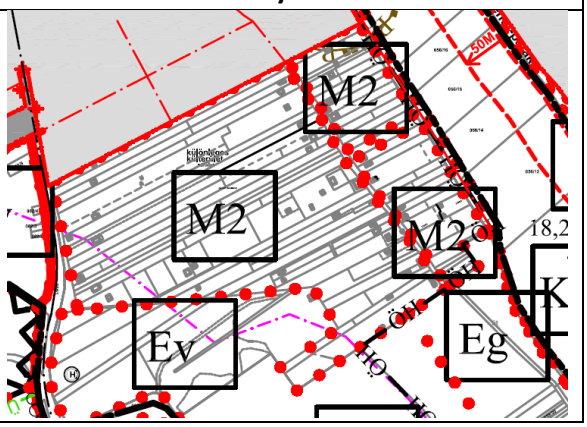
Jelenlegi állapot

A Szedliszkó nevű volt zártkerti, M2 jelű kertes mezőgazdasági terület átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe és Zkk jelű zöldterületbe.

A volt zártkerti terület közvetlenül a belterülethez csatlakozik a falu középső részének déli sávjában. A terület északi oldalán már korábban belterületbe vont telektömbök figyelhetők meg a Völgy út két oldalán, amelyek lakóterületként már nagyrészt be is épültek.

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a Szedliszkó nevű volt zártkert területe az M jelű kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolt.

A Szabályozási terv (SZT) a TSZT területfelhasználását tükrözi. A Szedliszkó területe a beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági terület M2 jelű volt zártkerti terület övezetébe tartozik.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

Az M2 övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
M2	*Sz*	*1500 (720)*	*-*	*-*	*3,0*	*3,5*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TB-2.	12,61	M2	97	12,23

Környezeti jellemzők

A jelen módosító javaslattal érintett terület keleti határát a 057/4-es hrsz.-ú földút, a Meder út képezi, amely a belterületi Patak utca folytatása, és déli irányban az Ipari Park mellett elvezet egészen az M7 autópálya és a 8104. jelű utat összekötő útig. A volt zártkert nyugati határát a Temető utca képezi,

amelynek túloldalán, a déli szakaszon a kvarchomokbánya területe, attól északra pedig erdőterület figyelhető meg. A területtől délre nagy kiterjedésű erdő látható.

A térség jelenleg két tömbből áll, a nagyobb telektömb a Temető utca és a Rét utca között húzódik, a kisebb területrész a Rét utca és a Meder út között alakult ki. A területen megfigyelhető ingatlanok többségében keskenyek és hosszúak, de helyenként már látható, hogy telekegyesítések révén a négyzeteshez közelítő telekformák is kialakultak. A terület belső telkeinek megközelíthetősége általában nem rendezett.

A terület vegyes képet mutat, egyes részei már beépültek, míg a többi telken továbbra is kertgazdálkodás folyik.

A térség délnyugati csücskére ráfed a Homokbánya kijelölt bányatelke.

A módosításra javasolt terület az BATrT Szerkezeti tervében a *mezőgazdasági térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül kizárólag a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

A Szedliszkó nevű volt zártkerti terület légifotója (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

- ***beépítettség***

A terület földrészleteinek kisebb hányada beépült, a Temető utca mentén nagyobb méretű lakóház jellegű épületekkel, a Rét utca mentén és a tömb belsejében pedig kisebb alapterületű gazdasági épületek figyelhetők meg.

- ***domborzat***

A terület keleti irányba, a Benta völgye felé lejt.

- ***termőföld minősége***

A telkek többsége már művelés alól kivont, de található még 3-as minőségi osztályú szőlő, kert, és gyümölcsös, valamint 5-ös és 6-os minőségi osztályú szántó is a földügyi nyilvántartás szerint. Ezek közül a 3-as minőségű szőlő és kert számít Sóskúton az átlagosnál jobb termőterületnek.

- ***levegőminőség***

A terület a Homokbánya közelében fekszik, továbbá nyugatról a Temető utca határolja, mely a településre vezető egyik fő út, így a közlekedési eredetű légszennyezés, és a porterhelés is jelentős lehet.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

Az érintett terület kertes művelés alatt áll. A műveléssel felhagyott telkeken gyepek, cserjésedő területek találhatók.

- ***kulturális örökség***

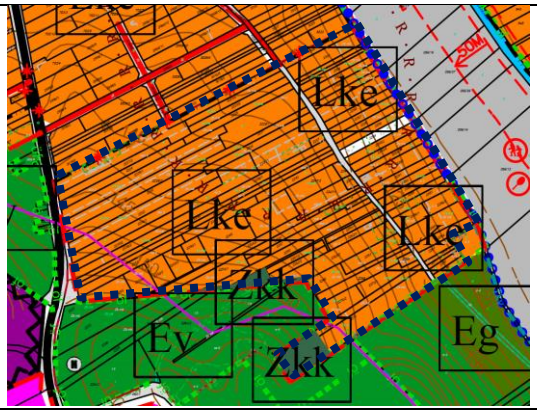
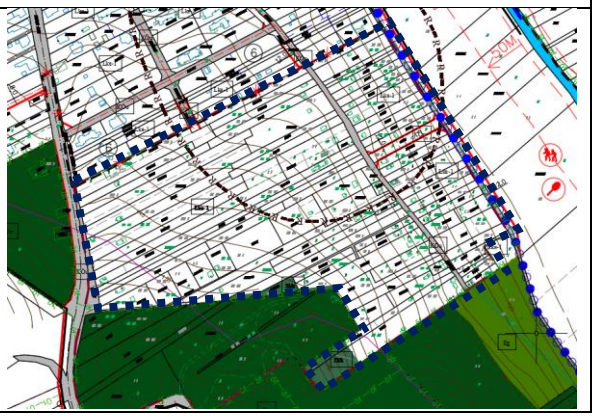
A TB-2 jelű módosítás területét érint a 11442-es számon nyilvántartott régészeti lelőhely. A Szedliszkó dűlőben található a Szent Vendel szobor, amelyet a Településképi rendelet helyi védelem alatt tart. A területen egyéb védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

A tervezett módosítás

Jelen tervmódosítás során az Önkormányzat a volt zártkerti terület belterületbe vonását és lakóterületi átsorolását határozta el, amellyel csupán a 2005 körül megfogalmazott célokat teljesíti, és befejezi az akkor csak részben megvalósított belterületbe vonást, valamint lakóterületté való átalakítást. A tervezett lakóterület az Lke-1 jelű „Sóskút meglévő és tervezett oldalhatáros beépítésű kertvárosias lakóterületei" elnevezésű építési övezetbe sorolható.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. számú törvény előírása 5. § (6) bekezdésének előírása szerint az új beépítésre szánt területen a területnövekmény legkevesebb 5 %-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50 %-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni. A települési zöldfelületi rendszer és ellátottság biztosítása érdekében a városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5 %-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50 %-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni. Az átsorolásra javasolt terület 5 %-a 6265 m^2. Ennek felét kell a területhez kapcsolódóan kialakítani. A kialakuló lakóterülethez kapcsolódóan jelen módosítás során összesen 3163 m^2 zöldterület, Zkk-2 jelű közkert került kijelölésre, ebből 50 m^2 a TB-5. számú módosítás során szükségessé váló 50 m^2. Az előírt nagyságú zöldterület részben az önkormányzat tulajdonát képező 2262/3 hrsz.-ú ingatlanon jelölhető ki. Ez a földrészlet részben út, részben egy kisebb terület, amelynek területe kb. 690-700 m^2. Ehhez csatlakozóan a szomszédos 2260-as és a 2263/2-es hrsz.-ú telkek végéből, az erdő övezet mentén került kijelölésre egy-egy 5 méteres sáv. A továbbiakban szükséges zöldterület az erdő övezetbe ékelődő hosszú és nagy területű, összesen kb. 35 méter szélességben húzódó 2274/2-es és 2275-ös hrsz.-ú ingatlanoknak a délnyugati végéből lehet kijelölni kb. 60 méter hosszban.

TB-2/1. számú módosítás – M2 > Lke-1 – 12,29 ha
TB-2/2. számú módosítás – M2 > Zkk-2 – 0,32 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az Lke-1 építési övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Lke-1	*O*	*600*	*30*	*40*	*30*	*5,0*

A Zkk-2 övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Zkk-2	*Sz*	*3000*	-	-	*1,0*	*3,5*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TB-2/1.	12,29	Lke-1	40	4,92
TB-2/2.	0,32	Zkk-2	99	0,32

Környezeti hatások bemutatása

A területfelhasználás vonatkozásában a tervezett átsorolás a koncepcionális elvárásoknak és a törvényi előírásoknak megfelel.

A lakóterületekkel határos terület belterületbe vonása és lakóterületté minősítése a kialakult településszerkezethez közvetlenül kapcsolódó lakóterületi fejlesztés.

A fentieken túl még szükséges előírt zöldterület, összesen 3152 m^2 a TÁ-20. számú módosításban leírtak szerint kerül kijelölése, így a fenti törvényi előírás teljesül.

A tervezett funkciók közül a Lke-1 és Zkk-2 övezetek kedveznek a többszintű növényállomány kialakításának, melyet az övezeti előírások is ösztönöznek.

A területek tervezett használata a szomszédos területhasználatokra és a környezeti elemekre nézve nem veszélyeztető mértékben terhelő.

A régészeti lelőhely által érintett területek beépítése esetén épület, és/vagy építmény elhelyezése esetén meg kell kérni az örökségvédelmi szakhatóság hozzájárulását.

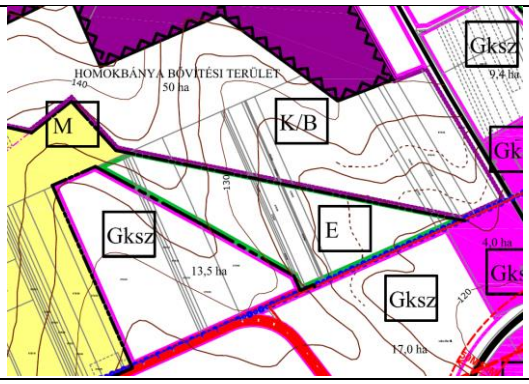
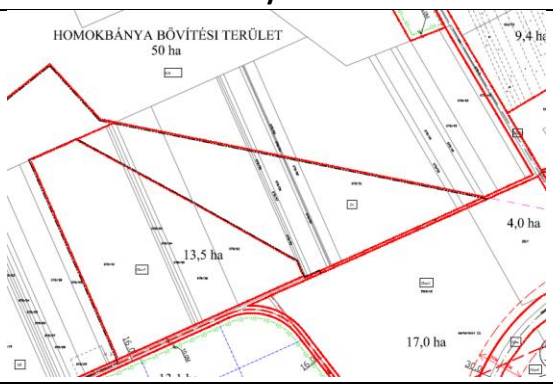
TB-3. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az Ipari Parktól északra kijelölt Ev jelű védőerdő egy részének átsorolása Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe.

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a 078/33-36, 078/40 és a 078/48-60-as hrsz.-ú földrészletek az E jelű erdőterület területfelhasználási kategóriába tartoznak.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználásának megfelelően a tervezett erdőterületet az Ev jelű védőerdő terület övezetbe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

Az Ev jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Ev	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TB-3.	8,91	Ev	100	8,91

Környezeti jellemzők

A kvarchomokbánya területétől délre fekszenek a 078/33-36, 078/40 és a 078/48-60-as hrsz.-ú földrészletek, amelyek egy nagy mezőgazdasági művelésű táblán belül helyezkednek el. A területen belül erdő nem található. A módosítással érintett terület környezetében is szántóföldek figyelhetők meg, de a trapéz alakú terület délkeleti részén az Ipari Park egyik ingatlanja, a KEROX néhány éve megvalósult telephelye, illetve az azt kiszolgáló út határolja a területet. A mezőgazdasági művelésű területektől északra a homokbánya esetleges bővítési területe volt kijelölve, amely a szántóterületek egy részét is lefedi.

A módosításra javasolt terület az BATrT Szerkezeti tervében az *erdőgazdálkodási térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

A TB-3. számú módosítás területe nem része az Országos Erdőállomány Adattárnak.

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

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen beépítés nem található.

- ***domborzat***

A terület keleti, délkelti irányba lejt.

- ***termőföld minősége***

Az ingatlanok déli része 4-es minőségi osztályú szántó, a középső rész 6-os minőségi osztályba sorolt szántóterület a földügyi nyilvántartás szerint, melyek közül a 4-es minőségi osztályú területek számítanak az átlagosnál jobb termőterületnek Sóskúton. Az átsorolandó területet a térségi övezetek közül teljes egészében lefedi a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete.

- ***levegőminőség***

A terület a Homokbányától délre, valamint nagytáblás szántók között fekszik, így a porterhelés jelentős mértékű.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

Az érintett terület nagyüzemi szántóművelés alatt áll.

- ***kulturális örökség***

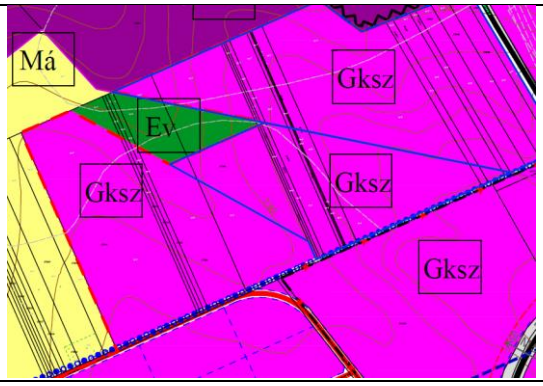
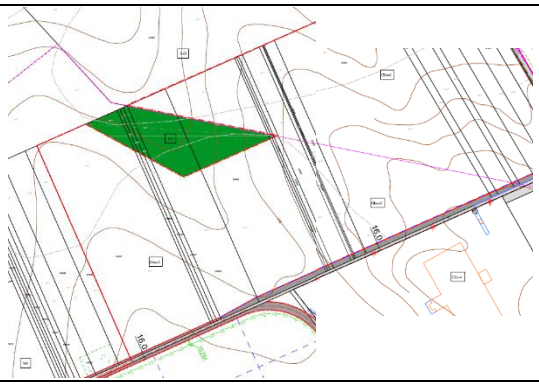
A TB-3 jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

Jelen tervmódosítás során az Önkormányzat szándékának megfelelően a 078/33-36, 078/40 és a 078/48-60-as hrsz.-ú terület 8,91 ha nagyságú középső sávja a védőerdő terület Ev jelű övezetéből a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe került átsorolásra.

A tervezett, belterületbe vonásra javasolt gazdasági terület a Gksz-2 jelű „Sóskút tervezett ipari parkjában kialakuló kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei" elnevezésű építési övezetbe sorolható.

TB-3. számú módosítás – Ev > Gksz-2 – 8,91 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

A Gksz-2 jelű építési övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Gksz-2	*Sz*	*1500*	*30*	*30*	*50*	*18,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TB-3.	8,91	Gksz-2	30	2,67

Környezeti hatások bemutatása

Az átsorolás hatására a területen nő a beépítés, csökken a zöldfelületek aránya, és az átlagosnál jobb minőségű, valamint jó termőhelyi adottságú szántóterületek is megsemmisülnek, azonban Sóskút településfejlesztése átfogó céljainak egyike a több lábon álló gazdaság, amelynek egyik lehetősége az újabb gazdasági területek kijelölése a meglévők, és a turizmus – mint a gazdaság egyik fontos ágazata – fejlesztése mellett. A gazdasági potenciál növelése a kialakult szabályozási háttérrel, illetve szükség esetén annak módosításával olyan környezetet teremt, amely lehetőséget ad a munkahelyteremtésre és a munkához jutásra.

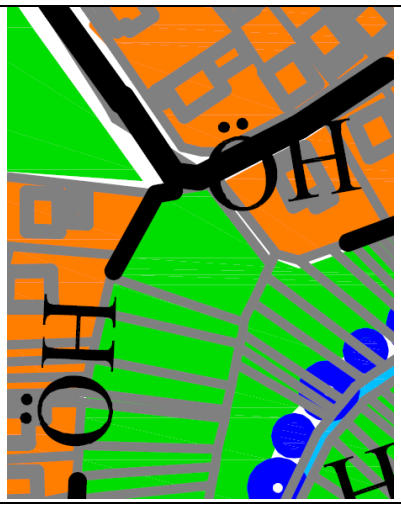
TB-4. számú módosítás

Jelenlegi állapot

A Vadász utcában fekvő 488/4 hrsz.-ú telek egy részének átsorolása VZ jelű védőzöldterületből Lke jelű kertvárosias lakóterületbe és az ingatlan kivonása az öko-háló területéből.

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv a 488/4 hrsz.-ú ingatlant a környező Száraz-árok menti területhez hasonlóan a VZ jelű védőzöldterület elnevezésű területfelhasználási kategóriába sorolja. Az ingatlantól nyugatra, északra és északkeletre Lke jelű kertvárosias lakóterületek találhatók. Északnyugaton egy Z jelű közpark látható a TSZT-n.

A Szabályozási terv a TSZT-nek megfelelően a VZ jelű védőzöldterület beépítésre nem szánt övezetébe sorolja az ingatlant.

Hatályos TSZT	**Hatályos SZT**
	

A VZ jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
VZ	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TB-4.	0,06	VZ	100	0,06

Környezeti jellemzők

A 488/4 hrsz.-ú ingatlan területe légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

Sóskút belterületének középső részén, a Vadász utca mentén fekszik a 488/4 hrsz.-ú ingatlan, mely jelenleg beépítetlen, de tulajdonosa szeretne a telken egy lakóépületet megvalósítani. A telek ligetes növényállománnyal rendelkezik. A DINPI helyszíni bejárása után azt nyilatkozta, hogy az értékesebb egyedek a Száraz-árok medre felé helyezkednek el. A telek környezetében nyugaton, északon és északkeleten lakóingatlanok, délkelet-dél felől pedig az ökológiai folyosó részét képező erdős, ligetes állomány található.

A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a *települési térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen beépítés nem található.

- ***domborzat***

A terület domborzati szempontból sík.

- ***termőföld minősége***

A belterületen belül elhelyezkedő telek az ingatlan-nyilvántartás szerint művelés alól kivett terület.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény, vagy funkció hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

Az érintett területen erdős, ligetes növényállomány alakult ki, mely részét képezi az ökológiai folyosónak is.

- ***kulturális örökség***

A TB-4 jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

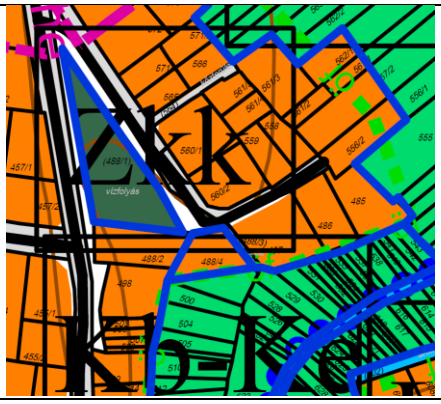
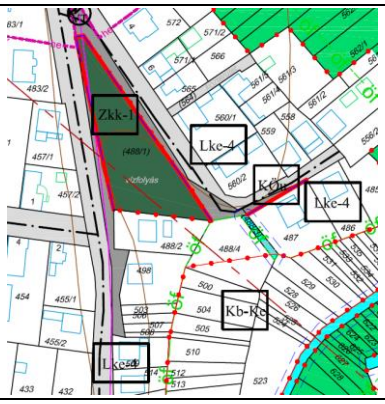
Jelen tervmódosítás során az Önkormányzat a telektulajdonos kérelme alapján módosítani szeretné a hatályban lévő településrendezési terveket, és a 488/4 hrsz.-ú ingatlant – a VZ jelű védőzöldterületből – a környező kertvárosias lakóterületekhez hasonlóan ebbe a területfelhasználási kategóriába, a SZT-en pedig az Lke-4 jelű építési övezetbe kívánja átsorolni.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. számú törvény az alábbiakat írja elő:

„5. § (6) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5 %-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50 %-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.

Az átsorolásra javasolt terület 5 %-a 50 m^2. A tárgyi ingatlan mellett található a 488/1-es hrsz-ú földrészlet, amelynek a 6/2. számú módosításnál ismertetett újraszabályozásával összesen 1884 m^2, a jelenlegi zöldterületnél nagyobb közkert kerül kijelölése, így a fenti törvényi előírás teljesül.

TB-4. módosítás – VZ > Lke-4 – 0,06 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az Lke-4 jelű építési övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Lke-4	*O*	*600 (300)*	*30*	*40*	*30*	*5,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TB-4.	0,06	Lke-4	40	0,02

Környezeti hatások bemutatása

Az átsorolásra javasolt terület a település meglevő szerkezetéhez szervesen illeszkedik, a módosítás nem sért társadalmi érdeket, és az ingatlanok műszaki infrastruktúra ellátása kiépült, illetve fejleszthető.

Az ökológiai folyosó övezetének határa az illetékes Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság egyetértésével kiigazításra került jelen módosítással párhuzamosan, és a tárgyi ingatlan átsorolásra javasolt része kivonásra került az övezet területéből (ld. 11. sz. melléklet), ezért a javasolt lakóterületi átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel. A telek délkeleti része továbbra is részét képezi az ökológiai folyosónak, ill. jelen módosítás során a beépítésre nem szánt különleges kertterület övezetébe került átsorolásra, így az ökológiai kapcsolatok fennmaradása a továbbiakban is biztosított.

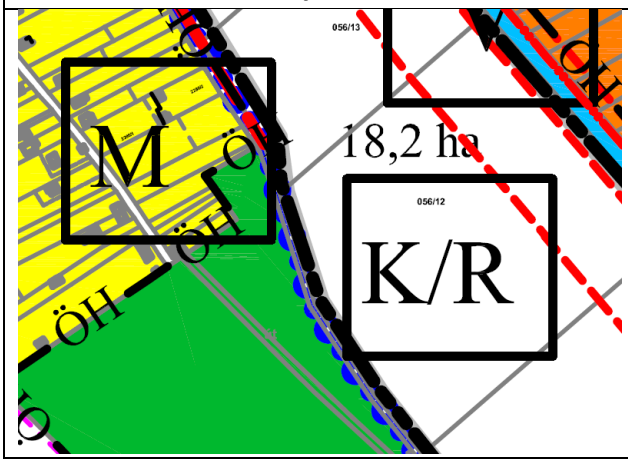
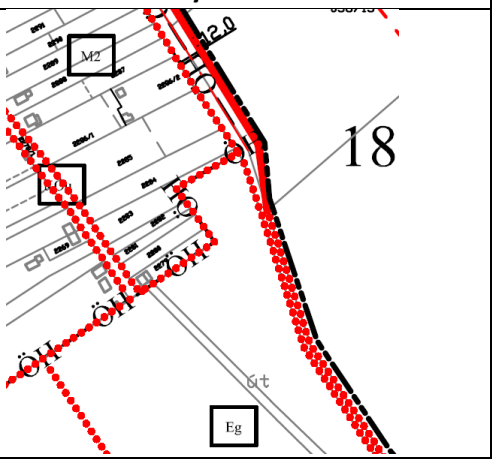
TB-5. számú módosítás

Jelenlegi állapot

A Szedliszkó nevű volt zártkerti területtől délre, az Eg jelű erdőterület egy részének (058/38) átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe, az öko-háló határának módosításával párhuzamosan.

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a 058/38-as hrsz.-ú földrészlet E jelű erdőterület besorolású.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve a tárgyi ingatlanrészt az Eg jelű erdőterület gazdasági erdő övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

Az Eg jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Eg	*Sz*	*100.000*	-	-	*0,1*	*4,5*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TB-5.	0,10	Eg	99,9	0,10

Környezeti jellemzők

Az átsorolásra javasolt 058/38-as hrsz.-ú földrészlet északi területrésze légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

A Szedliszkó nevű volt zártkerti területtől délre egy nagy kiterjedésű földrészlet található, amelynek legnagyobb része erdő. A terület északi csücskén egy kiugró telekrész alakult ki, amely benyúlik a Szedliszkó zártkerti területébe a 057/3-as hrsz.-ú földút mellett. Ezen ingatlanrészt nem borítja erdő, területhasználata a környező volt zártkerti ingatlanokéhoz hasonló.

A módosításra javasolt terület az BATrT Szerkezeti tervében az *erdőgazdálkodási térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának övezete, a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

A TB-5. számú módosítás területe nem része az Országos Erdőállomány Adattárnak.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen beépítés nem található.

- ***domborzat***

A terület keleti irányba lejt.

- ***termőföld minősége***

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a terület 3-as minőségi osztályú kert, mely az átlagosnál jobb termőterületnek számít Sóskúton.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény, vagy funkció hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

Az érintett terület gyepes borítású.

- ***kulturális örökség***

A TB-5. jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

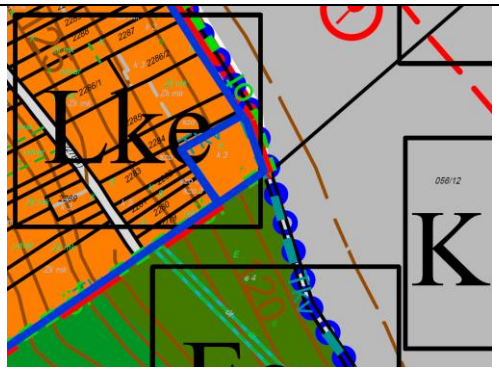
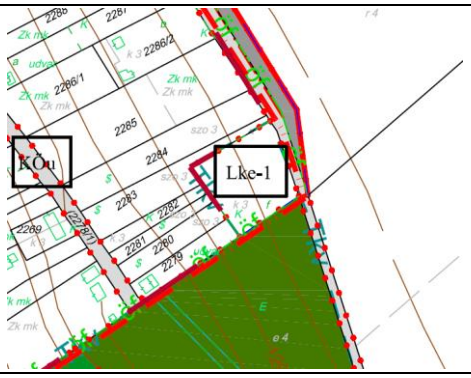
A tervezett módosítás

A jelen módosítás során az Önkormányzat – az ingatlan tulajdonosának lakásépítési szándékát elfogadva és támogatva – elhatározta a kinyúló, kb. 0,1 ha-os, jelenleg Eg jelű gazdasági erdőterületi

övezetbe sorolt ingatlanrész átsorolását. A lakásépítés megvalósítása érdekében a telekrész – a „3.1.2. TB-2. számú módosítás” című fejezetben leírtak szerint a volt zártkert teljes területével együtt – a Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra. Az ingatlan belterületbe vonása tervezett a zártkert egészéhez hasonlóan.

A tervezett módosítás szükségessé teszi a TSZT-n és az SZT-n egyaránt az ökológiai hálózat lehatárolásának módosítását. A javasolt lehatárolás a tárgyi ingatlanrész délkeleti és északkeleti határán húzódik, amit az illetékes Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság el is fogadott előzetes állásfoglalásában.

TB-5. számú módosítás – Eg > Lke-1 – 0,10 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az Lke-1 építési övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Lke-1	*O*	*600*	*30*	*40*	*30*	*5,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TB-5.	0,10	Lke-1	40	0,04

Környezeti hatások bemutatása

A tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez, hiszen az átsorolásra javasolt terület a jelen módosítás során beépítésre szánt lakóterületbe sorolandó Szedliszkó nevű térség szerves része.
*A*z ingatlan lakóterületté történő átminősítése táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket.
Az új lakóterület a BATrT 5. § (4) bekezdésének megfelelően a keleti határán a magas zöldfelületi arányú települési térséghez kapcsolódik. A terület nagysága 5 %-ának megfelelő nagyságú zöldterület 50 m^2, amely a Szedliszkó térségében kerül kijelölésre a TB-2. számú módosításnál leírtak szerint.

Az ökológiai folyosó övezetének határa az illetékes Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság egyetértésével kiigazításra került jelen módosítással párhuzamosan, és a tárgyi ingatlan kivonásra került az övezet területéből, ezért a javasolt lakóterületi átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.

A módosítás során elkészült dokumentumokban a jellemző területhasználatra, valamint az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályok meghatározásra kerültek. Ezek figyelembe vétele mellett a javasolt változtatás, a kb. 100 m^2-es lakóépület megvalósításával a tájjelleg megőrzését nem akadályozza.

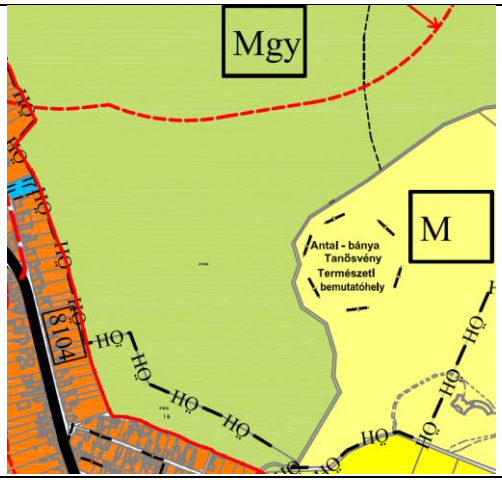
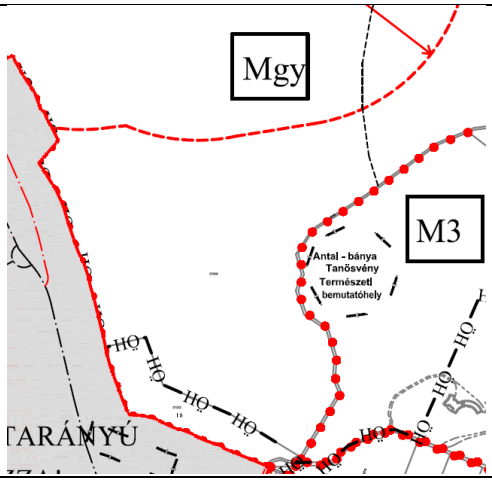
TB-6. számú módosítás

Jelenlegi állapot

A belterülettől északra az Mgy jelű mezőgazdasági gyepterület egy részének átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe és Zkk jelű zöldterületbe.

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a 010/3-as hrsz.-ú földrészlet – a felette elterülő 010/4-es hrsz.-ú földrészlettel együtt – Mgy jelű mezőgazdasági gyepterület besorolású.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve a tárgyi ingatlant a mezőgazdasági terület Mgy jelű gyepterületi övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

Az Mgy jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Mgy	*Sz*	*10.000*	-	-	*0,5*	*3,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-6.	2,06	Mgy	99,5	2,05

Környezeti jellemzők

A 010/3-as hrsz.-ú földrészlet a Bem utcai lakóterület fölött terül el. Déli, délnyugati határát a Bem utcai, illetve a 8104. jelű út mentén fekvő teleksor és a belterület határa képezi. Északi, északkeleti határán a 010/4-es hrsz.-ú hatalmas földrészlet fekszik. Délkeleti szélén a 018-as hrsz.-ú földút húzódik, amely az Érd-Tétényi fennsíkra vezet föl, de ez az út szolgálja ki a Habsburg birtokot is.

A terület jelenleg cserjésedő gyepterület. A terület déli részén, a Bem utcai lakóterület fölött a Bem utcai ingatlantulajdonosok már a 60-as évek végétől használják a telkük mögötti területrészeket kiskert kialakítása céljából. A területet északról és keletről a Tétényi-fennsík gyepterületi övezik.

A módosításra javasolt terület az BATrT Szerkezeti tervében a *mezőgazdasági térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

Az átsorolásra javasolt 010/3-as hrsz.-ú földrészlet légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen beépítés nem található.

- ***domborzat***

A terület délnyugati irányba lejt.

- ***termőföld minősége***

Az átsorolásra javasolt 010/3-as hrsz.-ú földrészlet a földügyi nyilvántartás szerint 5-ös minőségi osztályú legelő besorolásban van, mely Sóskúton nem minősül az átlagosnál jobb területnek.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény, vagy funkció hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* érinti. A község jelenleg módosított településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat. Az átsorolásra javasolt területen épület, vagy építmény elhelyezése esetén gondoskodni kell a csatornahálózatra való rákötésről, vagy a szennyvíz biztonságos kezeléséhez szükséges eszközökről, létesítményekről.

- ***növénytakaró***

Az érintett terület nagyrészt gyepes, cserjés borítású, de a Bem utcai lakosok által használt területekre a kertes művelés jellemző.

- ***kulturális örökség***

A TB-6. jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

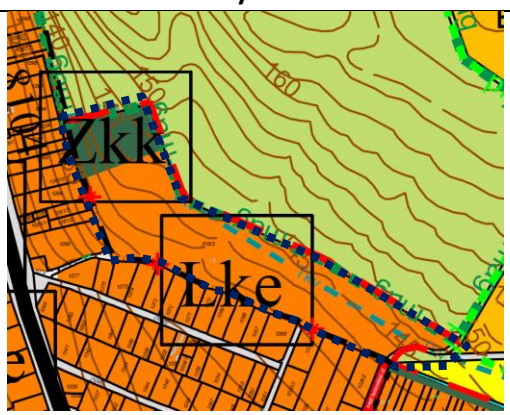
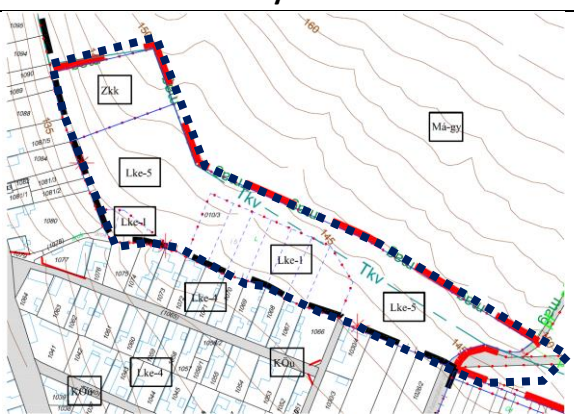
A tervezett módosítás

Az Önkormányzat által támogatott módosítás szerint a 010/3-as hrsz.-ú földrészletet az Mgy jelű mezőgazdasági gyepterületből beépítésre szánt kertvárosias lakóterületté lenne célszerű átsorolni a Bem utcai ingatlanok rendezése és az ingatlantulajdonos lakásépítési szándékának teljesíthetősége érdekében. Ehhez a földrészlet belterületbe vonása is javasolt, amelyet a TSZT módosítása már ennek megfelelően ábrázol. A terület észak-nyugati részén egy Zkk jelű közkert is kialakításra került.

A SZT-en a tervezett új lakóterület Bem utcai ingatlanokhoz közvetlenül kapcsolódó része az Lke-1 jelű építési övezetbe kerülhet átsorolásra a szomszédos lakóterületek övezeti besorolásához igazodóan. Az átsorolásra javasolt terület további része az Lke-5, míg az újonnan kialakuló zöldterület a Zkk-2 jelű övezetbe sorolható.

A kialakuló új lakóterület déli részén a Bem utcai ingatlanok mögött használt területrészek a Bem utcáról nyíló, kialakult ingatlanokhoz csatolhatók, s a telekegyesítés révén ezen ingatlanok beépíthetősége megnő. A további telekrész igény esetén önálló ingatlanokra osztható, vagy egyben is használható. Ebben az esetben nagyobb alapterületű épület is megvalósítható a területen a megengedett beépíthetőség keretein belül. A terület megközelítése a IV. Károly király útról biztosítható, és az ott húzódó közművezetékekről az ingatlanok ellátása megoldható.

TB-6/1. számú módosítás – Mgy > Lke-1 – 0,53 ha
TB-6/2. számú módosítás – Mgy > Lke-5 – 1,21 ha
TB-6/3. számú módosítás – Mgy > Zkk-2 – 0,32 ha

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

Az építési övezet ismertetett paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Lke-1	*O*	*600*	*30*	*40*	*30*	*5,0*

Az építési övezet ismertetett paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Lke-5	*SZ*	*2000*	*25*	*50*	*20*	*6,5*

A Zkk-2 övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Zkk-2	*Sz*	*3000*	*-*	*-*	*1,0*	*3,5*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TB-6/1.	0,53	Lke-1	40	0,21
TB-6/2	1,21	Lke-5	50	0,61
TB-6/3.	0,32	Zkk-2	99	0,32

Környezeti hatások bemutatása

A tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez, hiszen az átsorolásra javasolt terület a kialakult lakóterület szerves folytatása.
A terület lakóterületté történő átminősítése táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket.
A terület nagysága 5 %-ának megfelelő nagyságú, azaz 1030 m^2 zöldterület kialakítása kötelező, de a tervben 3143 m^2 zöldterület, Zkk-2 jelű közkert került kijelölésre.

A magterület övezetének határa az illetékes DINPI-gal pontosításra került, így a terület már nem része a hálózatnak, ezért a javasolt lakóterületi átsorolás a törvényi előírásoknak megfelel.

A javasolt átsorolás a terület Bem utcai lakótelkekhez csatlakozó részén arról szól, hogy a kialakult ingatlanrészek az évtizedek óta tartó tényleges területhasználat szerinti besorolásba kerüljenek, a tervezett változtatás a tájjelleg megőrzését nem akadályozza. A további területek esetében a módosítás során elkészült dokumentumokban szereplő, a jellemző területhasználatra, valamint az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályok az irányadók.

A területen épület, vagy építmény elhelyezése esetén a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében biztosítani kell a csatornára való rákötést, vagy a szennyvíz biztonságos kezeléséhez szükséges berendezéseket, létesítményeket.

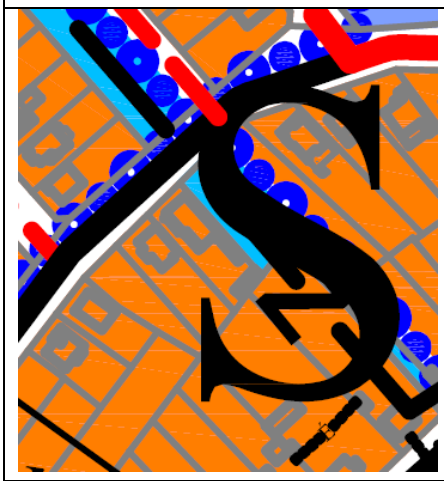
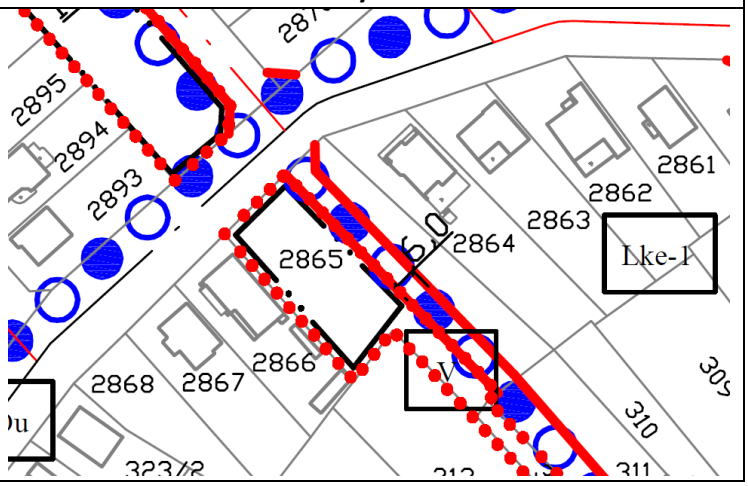
TB-7. számú módosítás

Jelenlegi állapot

V jelű vízgazdálkodási terület és jel nélküli közlekedési terület ((2865) hrsz.-ú közterület egy része) átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe.

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a 2865-ös hrsz.-ú közterületen húzódó Száraz-árok és a mellette elterülő beépítetlen sávok területe beépítésre nem szánt V jelű vízgazdálkodási területbe sorolt.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználásának megfelelően a Száraz-árok területét és a mellette kialakult zöldfelületeket a V jelű vízgazdálkodási övezetbe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

A V jelű övezet paraméterei a hatályos HÉSZ szerint az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
V	*Sz*	*5000*	*-*	*50*	*5*	*10,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TB-7.	0,06	V	50	0,03

Környezeti jellemzők

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

Sóskút belterületének északnyugati részén húzódik a Száraz-árok 2865-ös hrsz.-ú közterületi besorolású szakasza, amely a Tulipán utcán délkelet felé áthaladva lakótelkek között vezet..

A Tulipán utcától délre, az út menti sávban tárgyi területet északkeletről a 2864-es, délnyugat felől a 2866-os hrsz.-ú lakótelek határolja. Mindkét ingatlan lakóépülettel beépített. A csak időszakos vízfolyásként üzemelő árok a 2865-ös hrsz.-ú ingatlan középső sávjában húzódik, a telek patak-menti része füves, néhány kisebb fával tarkított terület, az északkeleti telekrészt a szomszédos ingatlan tulajdonosa használja.

A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a *települési térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül kizárólag a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen beépítés nem található.

- ***domborzat***

A terület domborzati értelemben szinte sík.

- ***termőföld minősége***

A belterületi telek az ingatlan-nyilvántartás szerint művelés alól kivett terület.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény, vagy funkció hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

Az érintett terület nagyrészt gyepes, de a területen dísznövények, fasorok is megtalálhatók már.

- ***kulturális örökség***

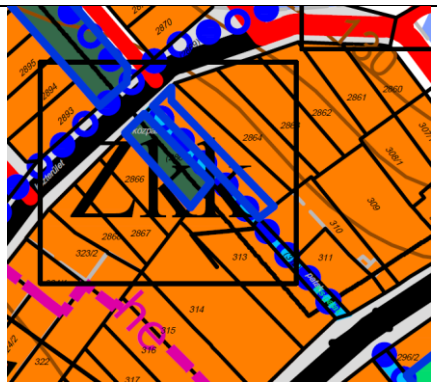
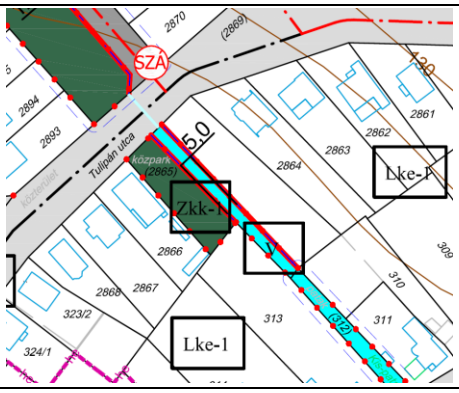
A TB-7 jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

A 2864-es hrsz.-ú lakótelek tulajdonosa azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy meg szeretné vásárolni az ingatlanja mellett húzódó, az ároktól kicsit távolabb fekvő területsávot, ezért a Száraz-árkot magába foglaló 2865-ös hrsz.-ú közterületi besorolású földrészlet egy része átsorolására került. Az „L" alakú ingatlan középső sávja a továbbiakban is V jelű vízgazdálkodási terület marad, hiszen az biztosítja az időszakos vízfolyás levezetését. Az ároktól északkelet felé a szomszédos lakótelek tulajdonosa által már évek óta használt területrészt az Önkormányzat Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületbe kívánja átsorolni, és értékesíteni a szomszéd részére. Az árok vonalától délnyugatra fennmaradó területrész – a Száraz-árok északi szakaszának környezetével együtt, a TÁ-20. számú módosításban ismertetettek szerint – beépítésre nem szánt Zkk jelű zöldterületbe kerül átsorolásra.

Az Önkormányzat a hatályos tervekben szereplő belső utcák megvalósításának lehetőségét is törölni szeretné. A tervezett kerékpáros és gyalogút – igény esetén – az árok vonalában is kialakítható, hiszen ott csupán nagy esőzések idején jelenik meg a víz.

TB-7. számú módosítás – V, KÖu > Lke-1 – 0,06 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az Lke-1 jelű építési övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Lke-1	*O*	*600*	*30*	*40*	*30*	*5,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TB-7.	0,06	Lke-1	40	0,02

Környezeti hatások bemutatása

A módosítás hatására nő a beépíthető területek aránya, és csökken a zöldfelületek kiterjedése. Ugyanakkor az átsorolással érintett területrészt a 2864-es hrsz.-ú lakótelek tulajdonosa már évek óta használja, így az átsorolás a valós területhasználatot rögzíti, ami jelentős környezeti hatással nem jár.

3.2. Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítések – TSZT, SZT módosítás

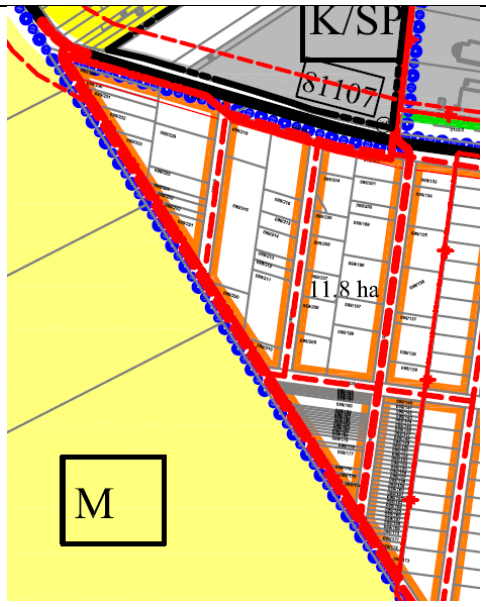
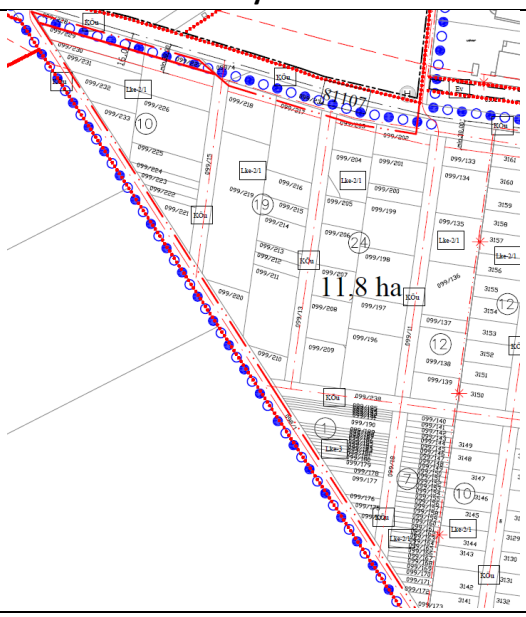
TV-1. számú módosítás

Jelenlegi állapot

A Pusztazámori úttól délre kijelölt Lke-2/1 és Lke-3 építési övezetbe sorolt tartalék lakóterület, valamint a telkeket kiszolgáló jel nélküli utak átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területbe.

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv a módosítás tárgyát képező területet tartalék lakóterületként a kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolja. A kialakult feltáró utak jel nélküli közúti közlekedési területbe tartoznak. A terület a hatályban lévő terv szerint belterületbe vonásra tervezett. A terület 73 db. lakótelek kialakítását tette volna lehetővé.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözi. A 099/133-233 hrsz.-ú ingatlanokat magában foglaló terület a kertvárosias lakóterület Lke-2/1, a déli részen egy kisebb háromszög alakú terület az Lke-3 jelű építési övezetébe tartozik.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

Az Lke-2/1 jelű építési övezet ismertetett paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*építmény-magasság (m)*
Lke-2/1	*SZ*	*900*	*18*	*40*	*20*	*4,5*

Az Lke-3 jelű építési övezet ismertetett paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*építmény-magasság (m)*
Lke-3	*CS*	*K*	*-*	*40*	*30*	*3,5*

A Köu jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Köu	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TV-1/1.	9,55	Lke-2/1	40	3,82
TV-1/2.	0,77	Lke-3	40	0,31
TV-1/3.	2,18	Köu	0	0

Környezeti jellemzők

A terület háromszög alakú, északi határát a 81107. számú összekötő út képezi, a keleti határ a község jelenlegi belterületi határa, amelytől keletre kialakult, de még beépítetlen lakóterületek figyelhetők meg. A területet délnyugat felől a 098/1-es hrsz.-ú földút határolja, amelynek túloldalán szántóföldek láthatók. Maga az átsorolandó terület is szántóföldi művelés alatt áll.

A területet a 81107. j. út 50 m-es védőtávolsága érinti.

A módosításra javasolt terület az BATrT Szerkezeti tervében a *települési térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül kizárólag a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

A visszaminősítésre javasolt terület légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen beépítés nem található.

- ***domborzat***

A terület nyugati határánál egy északnyugat-délkeleti irányú magasvonal húzódik, ahonnan északkeleti irányba lejt a terep.

- ***termőföld minősége***

A területen található földrészletek szántó művelési ágba tartoznak a földügyi nyilvántartás szerint, az északkeleti rész 6-os, a délnyugati területrész 5-ös minőségi osztályú, mely Sóskúton nem minősül átlagosnál jobb termőterületnek.

- ***levegőminőség***

A területet északról a 81107. j. út határolja, továbbá északnyugatról és nyugatról nagytáblás szántókkal szomszédos, így mind a közlekedési eredetű légszennyezés, mind a porterhelés jelentős.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

Az érintett terület nagyrészt szántóművelés alatt áll.

- ***kulturális örökség***

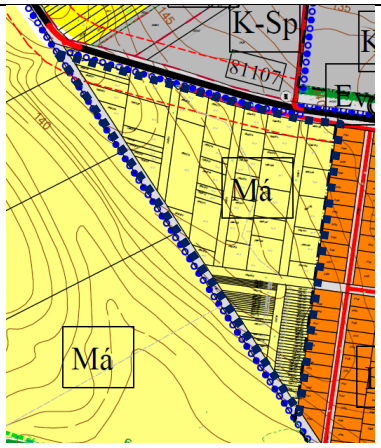
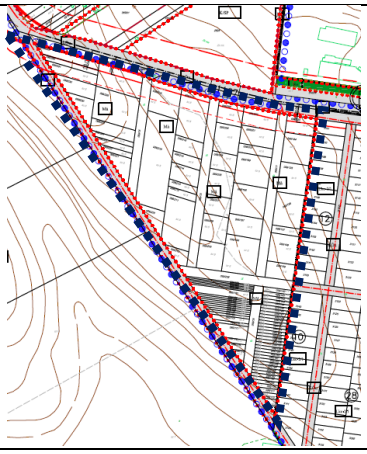
A TV-1 jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

Mivel a lakóterület megvalósulásának, a közművesítésnek reális esélye nincs, jelen módosítás keretein belül a 099/133-233 hrsz.-ú ingatlanok a TSZT-n a beépítésre szánt Lke jelű kertvárosias lakóterületből az Má jelű beépítésre nem szánt szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági területbe kerülnek átsorolása. A SZT-en Lke-2/1 jelű építési övezet helyett az Má jelű beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület övezetébe kerülnek a fenti ingatlanok.

A terület délnyugati határán a 81107. sz. útig húzódó tervezett gyűjtőút, valamint a feltáró utak továbbá a terület határán ábrázolt tervezett belterületi határvonal a tervről törlésre került.

TV-1/1. számú módosítás – Lke-2/1 > Má – 9,55 ha
TV-1/2. számú módosítás – Lke-3 > Má – 0,77 ha
TV-1/3. számú módosítás – KÖu > Má – 2,18 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az Má jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*építmény-magasság (m)*
Má	*Sz*	*60.000*	*-*	*-*	*0,5*	*3,5*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TV-1.	12,50	Má	99,5	12,44

Környezeti hatások bemutatása

A terület beépítésre szánt lakóterületből beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területté történő visszaminősítése kedvezően befolyásolja a település zöldfelületi arányát, csökken a beépítésre szánt területek kiterjedése. Az átsorolás a valós tájhasználatot rögzíti, így környezeti hatással nem jár.

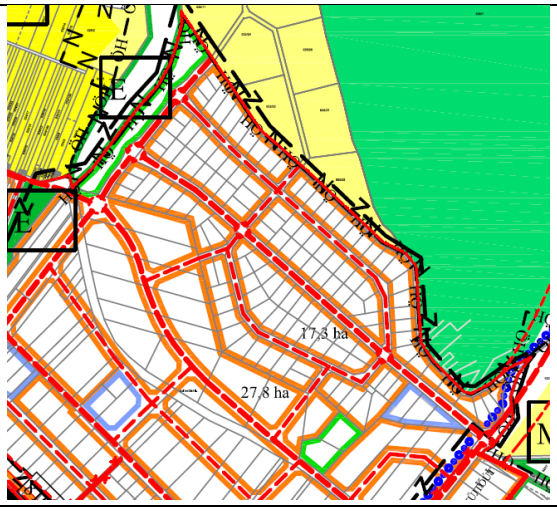
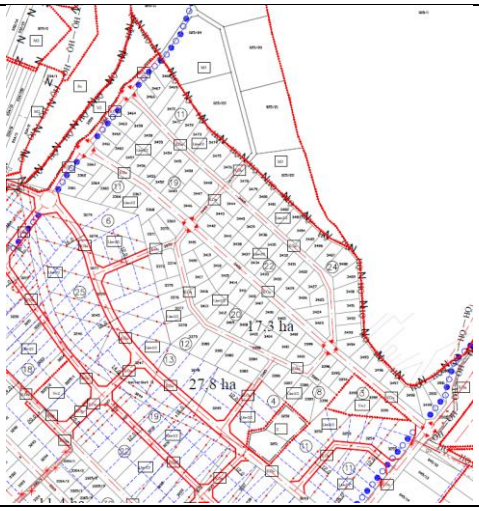
TV-2. számú módosítás

Jelenlegi állapot

A PAX 2. lakópark Lke-2/2 építési övezetbe sorolt lakóterületei, a településközpont vegyes terület és a vízmosás menti zöldterület, valamint a telkeket kiszolgáló jel nélküli utak átsorolása Tk jelű természetközeli területbe.

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv a módosítás tárgyát képező területet tervezett lakóterületként az Lke jelű kertvárosias lakóterület, valamint a terület déli részében Vt jelű településközponti vegyes területfelhasználási kategóriába sorolja. A kialakult feltáró utak jel nélküli közúti közlekedési területbe tartoznak. A PAX 2. lakóparkban 122 db telek kialakítására került sor.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözi. A PAX 2. lakópark területe elsősorban a kertvárosias lakóterület Lke-2/2, a déli részen egy kisebb háromszög alakú terület a településközpont vegyes terület Vt-2 jelű építési övezetébe tartozik.

Hatályos TSZT	**Hatályos SZT**
	

Az Lke-2/2 jelű építési övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*építmény-magasság (m)*
Lke-2/2	*SZ*	*720*	*18*	*50*	*30*	*6,0*

A Vt-2 jelű építési övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*építmény-magasság (m)*
Vt-2	*Sz*	*1500*	*-*	*30*	*40*	*7,5*

A Köu jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Köu	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	Terület ha-ban	Jelenlegi területfelhasználás/ övezet	Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)	Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)
TV-2/1.	14,14	Lke-2/2	50	7,07
TV-2/2.	0,59	Vt-2	30	0,18
TV-2/3.	2,97	Köu	0	0

Környezeti jellemzők

A visszaminősítésre javasolt PAX 2. lakópark területe légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

A délnyugati lejtésű domboldal nagy részét ma cserjésedő gyepterületek foglalják el.

A lakópark építésére kijelölt területet ma három oldalról beépítetlen külterületi földrészletek, északnyugati irányból pedig a vízmosáson túl a falu belterületi lakótelkeinek, illetve a volt zártkertjeinek egy-egy tömbje határolják. A terület északnyugati határát a Funduklin völgy folytatásában lefutó, 028-as hrsz.-ú vízmosás természetes vonala, illetve a mellette húzódó 3359-es hrsz.-ú, zöldterületként tervezett földrészlet képezi.

A módosításra javasolt terület az BATrT Szerkezeti tervében a *települési térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete, a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen beépítés nem található.

- ***domborzat***

A terület délnyugati irányba lejt.

- ***termőföld minősége***

A területen található ingatlanok kivett belterületi földrészletek.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény, vagy funkció hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* érinti. A község jelenleg módosított településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ

pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat. Az átsorolásra javasolt területen a módosítás hatására szennyvíz nem keletkezik, így a felszíni és felszín alatti vizek védelme biztosított.

- ***növénytakaró***

A tervezési területet borító növényzet eredendően a talaj, és az alapkőzet adottságait tekintve a mészkő sztyepprét csoportba tartozik azokon a helyeken, ahol a vegetáció még a természetes képét mutatja, cserjefoltokkal és facsoportokkal. Egyes helyeken korábban rétgazdálkodás valamint mezőgazdasági termesztés folyt, mindkét növényi kultúra nyomai fellelhetők. A területeken értékes növényállomány nem található, a meglévő növényállomány kondicionáló hatása csekély.

- ***kulturális örökség***

A TV-2. jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

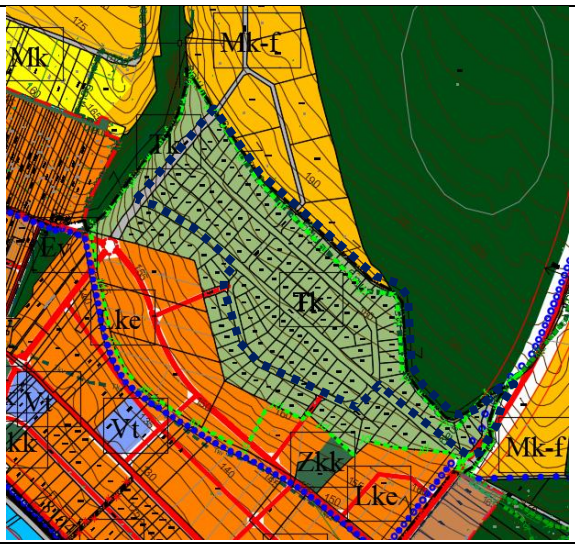
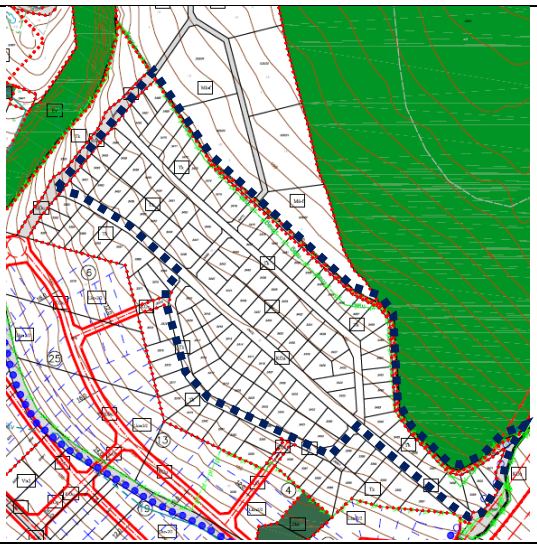
A tervezett módosítás

E módosítás keretein belül a PAX 2. lakópark ingatlanjai a TSZT-n részben a beépítésre szánt Lke jelű kertvárosias lakóterületből, részben a településközpont vegyes területből a Tk jelű beépítésre nem szánt természetközeli területbe kerülnek átsorolása.

A SZT-en Lke-2/2 és a Vt-2 jelű építési övezet helyett a Tk jelű beépítésre nem szánt természetközeli terület övezetébe kerülnek a fenti ingatlanok.

Az északnyugati és a délkeleti feltáró utak változatlanul a KÖu jelű övezetbe tartozó, közúti közlekedési területbe soroltak.

TV-2/1. számú módosítás – Lke-2/2 > Tk – 14,14 ha
TV-2/2. számú módosítás – Vt-2 > Tk – 0,59 ha
TV-2/3. számú módosítás – KÖu > Tk – 2,97 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

A Tk jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*A telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
	legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
	területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Tk	-	-	-	*0*	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TV-2.	17,70	Tk	100	17,70

Környezeti hatások bemutatása

A terület beépítésre szánt lakóterületből beépítésre nem szánt természetközeli területté történő visszaminősítése kedvezően befolyásolja a település zöldfelületi arányát, csökken a beépítésre szánt területek kiterjedése. Az átsorolás a valós tájhasználatot rögzíti, így hozzájárul a tájjelleg megőrzéséhez, környezeti hatással nem jár. A természetközeli övezetbe történő átsorolás elősegíti az értékes száraz gyepek fennmaradását, valamint biztosítja a szomszédos magterület védelmét is. A területen a módosítás hatására szennyvíz nem keletkezik, így nem az átsorolás nem veszélyezteti a felszíni és felszín alatti vizek védelmét.

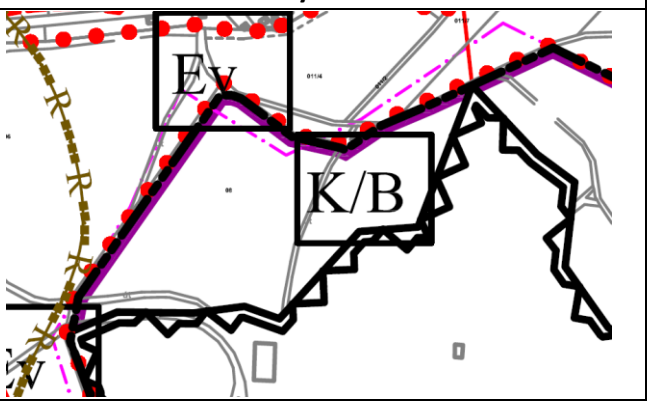
TV-3. számú módosítás

Jelenlegi állapot

A kőbánya északnyugati (08 hrsz.) és déli részén (010/4 hrsz.) kialakult valós erdőterületek átsorolása K/B jelű különleges bányaterületből Ev jelű védőerdőterületbe.

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a kőbánya hatóságok által kijelölt bányatelkének teljes területe a különleges terület K/B jelű bánya terület területfelhasználási egységbe sorolt. E nagyobb térségen belül a tényleges bányászattal érintett területek meglévő, a továbbiakban felhasználható területek tervezett különleges területként ábrázoltak a terven.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözi. A jelen módosítással érintett ingatlan-részek a különleges bánya terület K/B jelű építési övezetébe tartoznak.

Hatályos TSZT	**Hatályos SZT**
	

A K/B jelű építési övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*építmény-magasság (m)*
K/B	*SZ*	*1000*	*-*	*40*	*10*	*6,0**

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TV-3.	5,92	K/B	40	2,37

Környezeti jellemzők

Sóskút egyik tradicionális ipari tevékenysége a kőbányászat, amely a falu felett, a Benta-pataktól keletre eső fennsíkot szabályos alaprajzú területeken ütemezetten, rétegről-rétegre haladva mélyíti, bánya-utótájként szabályos bányaudvarokat, platókat és függőleges bányafalakat hagyva hátra. A kitermelés napjainkban is folyamatos, bár a bánya területe jóval kisebb a valóságban, mint a hatóságok által évtizedekkel ezelőtt kijelölt bányatelek nagysága.

A bányatelek azon részei, amelyek nem szolgálják a tényleges bányászati célokat, általában sziklás parlagterületek, amelyek egy része már spontán beerdősült. Ilyen a 08-as hrsz.-ú földrészlet 4,35 ha-os területe, amely a bányászott térségtől északra terül el, valamint a 010/4-es hrsz.-ú földrészlet egy 1,57 ha-os része, amely a bánya délnyugati részén található.

Az erdőterületbe átsorolásra javasolt területrészek légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

A módosításra javasolt területek a BATrT Szerkezeti tervében a *mezőgazdasági térség* részét képezik. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen beépítés nem található.

- ***domborzat***

A bányától délre fekvő terület délnyugati irányba, az északra lévő pedig nyugat felé lejt.

- ***termőföld minősége***

A terület az ingatlan-nyilvántartás szerint 5-ös minőségi osztályú legelő, mely Sóskúton nem tartozik az átlagosnál jobb területek közé.

- ***levegőminőség***

A terület közvetlenül a kőbánya mellett található, így a porterhelés jelentős.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* érinti. A község jelenleg módosított településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat. Az átsorolásra javasolt területen a módosítás hatására szennyvíz nem keletkezik, így a felszíni és felszín alatti vizek védelme biztosított.

- ***növénytakaró***

A tervezési területen értékes melegkedvelő erdő, valamint cserjésedő száraz gyepek találhatók.

- ***kulturális örökség***

A TV-3 jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

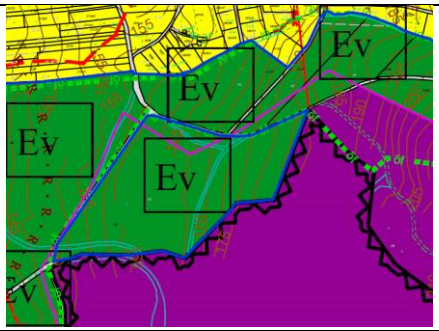
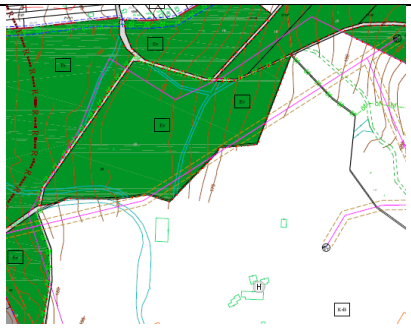
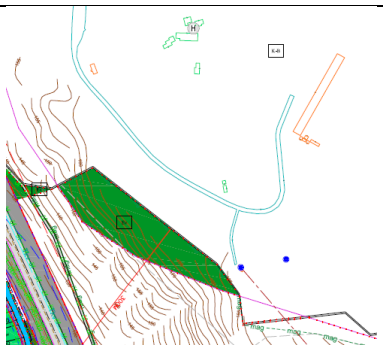
A tervezett módosítás

Jelen tervmódosítás során az Önkormányzat egyetértett azzal a tervezői javaslattal, hogy a bányatelek azon részei, amelyek már nagyjából beerdősültek, és az aktuális információk szerint a bányászati

tevékenység kiterjesztése várhatóan nem kívánja igénybe venni e területeket, a K/B jelű különleges bánya területi besorolás helyett E jelű erdőterület kerüljön meghatározásra a TSZT-n.

Az átsorolás során a 08-as hrsz.-ú terület, valamint a 010/4-es hrsz.-ú földrészlet egy része az Ev jelű védőerdőterület övezetbe került átsorolásra.

TV-3/1. számú módosítás – K/B > Ev – 1,56 ha
TV-3/2. számú módosítás – K/B > Ev – 4,36 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	
	

Az Ev jelű övezet paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Ev	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TV-3.	5,92	Ev	100	5,92

Környezeti hatások bemutatása

A terület beépítésre szánt különleges bányaterületből beépítésre nem szánt védőerdőterületté történő visszaminősítése kedvezően befolyásolja a település zöldfelületi arányát. Az átsorolás a valós tájhasználatot rögzíti, így hozzájárul a tájjelleg megőrzéséhez, környezeti hatással nem jár. A védőerdő övezetbe történő átsorolás elősegíti az értékes melegkedvelő erdők fennmaradását, valamint biztosítja a magterület védelmét is. A területen a módosítás hatására szennyvíz nem keletkezik, így az átsorolás nem veszélyezteti a felszíni és felszín alatti vizek védelmét.

3.3. Átminősítések a beépítésre szánt területen belül – TSZT, SZT módosítás

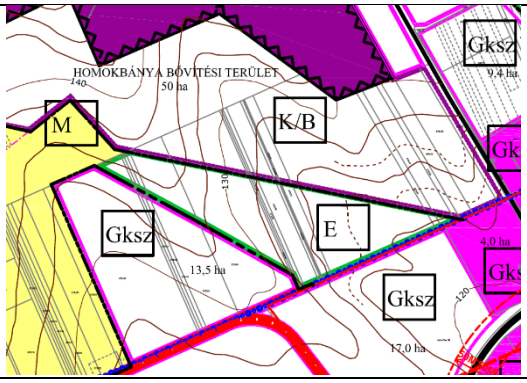
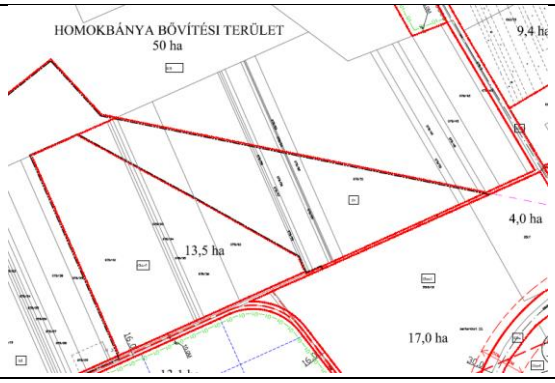
TÁB-1. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az Ipari Parktól északra kijelölt K/B jelű különleges bánya terület átsorolása Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe.

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a 078/36, 078/43, 078/45, 078/48-60, 078/65-66-os hrsz.-ú földrészletek – a Homokbánya ténylegesen művelt térségével együtt – a K/B jelű különleges bányaterület területfelhasználási kategóriájába tartoznak.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználásának megfelelően a Homokbánya tervezett területét – a művelt területekhez hasonlóan – a K/B jelű különleges bányaterület építési övezetbe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

A K/B jelű építési övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*építmény-magasság (m)*
K/B	*SZ*	*1000*	*-*	*40*	*10*	*6,0**

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁB-1.	17,32	K/B	40	6,93

Környezeti jellemzők

A kvarchomokbánya művelt területétől délre fekszenek a 078/36, 078/43, 078/45, 078/48-60, 078/65-66-os hrsz.-ú földrészletek, amelyek egy nagy mezőgazdasági művelésű táblán belül helyezkednek el, a területen bányászati tevékenység nem folyik. A módosítással érintett területtől nyugatra is többnyire szántóföldek figyelhetők meg. Ez a területrész a TB-3. számú módosításnál ismertetett, szintén átsorolásra javasolt tervezett erdőterület.

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 módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a *mezőgazdasági térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül a Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

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

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen beépítés nem található.

- ***domborzat***

A terület domborzati szempontból hullámos terepformákkal rendelkezik, kisebb, észak-déli irányú völgyek és dombhátak váltakoznak.

- ***termőföld minősége***

Az ingatlanok legnagyobb része 6-os minőségi osztályú szántó, a terület északi sávja pedig 7-es minőségi osztályba sorolt szántóterület a földügyi nyilvántartás szerint, melyek Sóskúton nem számítanak az átlagosnál jobb termőterületek közé.

- ***levegőminőség***

A terület közvetlenül a homokbányától délre, valamint nagyüzemi művelésű szántóterületek közepén található, így a porterhelés jelentős. Keleti határánál halad a forgalmas Homokbánya út, mely miatt a közlekedési eredetű légszennyezés is számottevő.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

A tervezési területen nagyüzemi szántóművelés folyik.

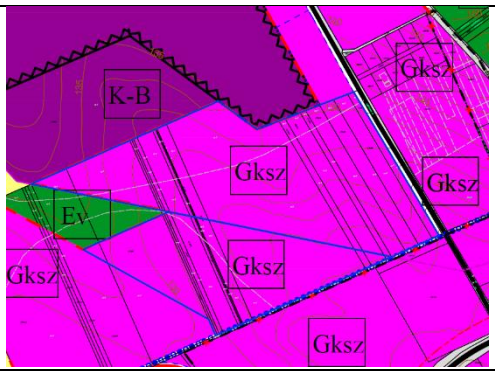
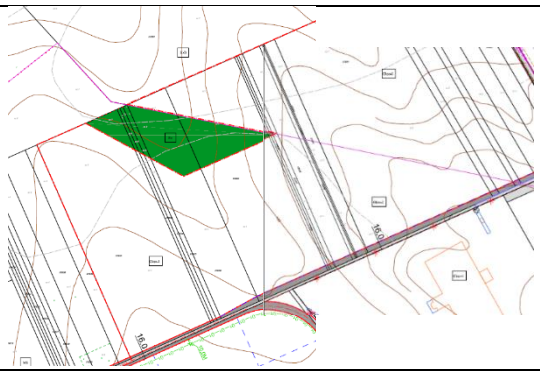
- ***kulturális örökség***

A TÁB-1 jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

Jelen tervmódosítás során az Önkormányzat szándékának megfelelően a 078/36, 078/43, 078/45, 078/48-60, 078/65-66-os hrsz.-ú terület 17,32 ha nagyságú keleti része a K/B jelű különleges bányaterület építési övezetéből a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 jelű építési övezetébe került átsorolásra.

TÁB-1. számú módosítás – K/B > Gksz-2 – 17,32 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

A Gksz-2 jelű építési övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Gksz-2	*Sz*	*1500*	*30*	*30*	*50*	*18,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TÁB-1.	17,32	Gksz-2	30	5,20

Környezeti hatások bemutatása

Az átsorolás hatására a területen nő a beépítés, csökken a zöldfelületek aránya, és jó termőhelyi adottságú szántóterületek is megsemmisülnek, azonban Sóskút településfejlesztése átfogó céljainak egyike a több lábon álló gazdaság, amelynek egyik lehetősége az újabb gazdasági területek kijelölése a meglévők, és a turizmus – mint a gazdaság egyik fontos ágazata – fejlesztése mellett. A gazdasági potenciál növelése a kialakult szabályozási háttérrel, illetve szükség esetén annak módosításával olyan környezetet teremt, amely lehetőséget ad a munkahelyteremtésre és a munkához jutásra.

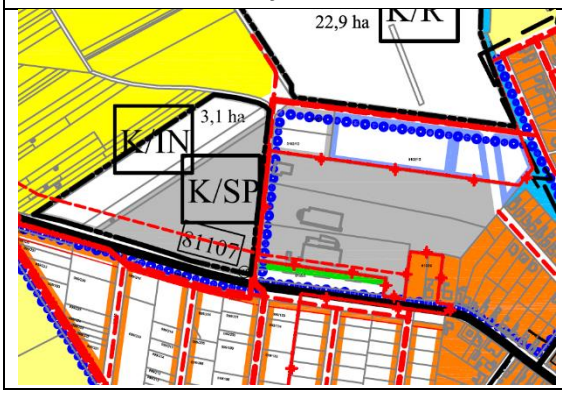
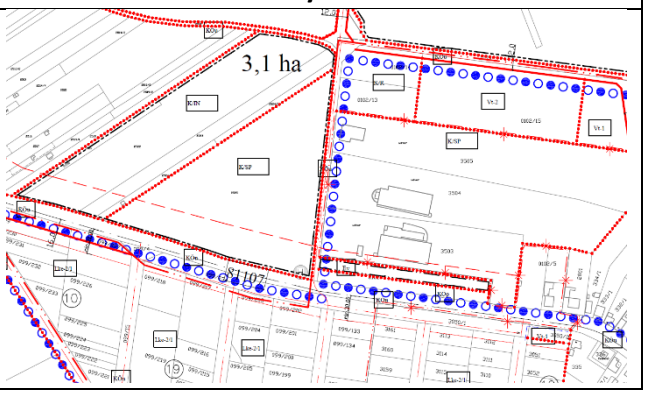
TÁB-2. számú módosítás

Jelenlegi állapot

A 1107. jelű út mellett fekvő 3503-as hrsz.-ú K/SP jelű különleges sportterület átsorolása K-Re jelű különleges rekreációs területbe.

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a 3503-as hrsz.-ú ingatlanok a K/SP jelű különleges sportterületbe tartoznak.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználásának megfelelően a 3503-as hrsz.-ú ingatlant a különleges terület K/SP jelű sportterület építési övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

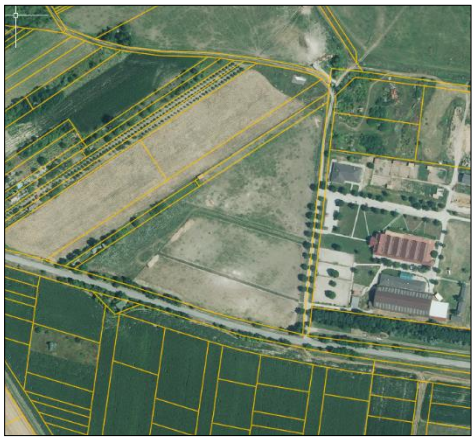
A K/SP építési övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
K/SP	*Sz*	*3000*	*-*	*60*	*10*	*6,0**

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁB-2.	5,60	K/SP	60	3,36

Környezeti jellemzők



Az övezeti átsorolásra javasolt terület légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

A település központjától északnyugatra, a Pusztazámori országút mentén, a falu szélén található a Sóskúti Lovas és Élménypark nagy kiterjedésű területe, amelynek központi létesítményei a 3503-as hrsz.-ú belterületi és a 0102/13-as, 0102/14-es hrsz.-ú külterületi ingatlanon kerültek kialakításra. A lovarda feltáró útja a 0103-as hrsz.-ú Alsó-Zselléri út, amely a 81107. számú útról indul észak felé, és derékszögben megtörve keretezi a lovas parkot. Az út túloldalán, a 2525-ös hrsz.-ú volt zártkerti ingatlanon a létesítményhez tartozó karámok kaptak helyet.

E jelenleg beépítetlen területtől északnyugatra a Zselléri dűlő nevű volt zártkert figyelhető meg. A területet délről a 81107. számú út határolja, annak túloldalán pedig a most visszaminősítésre tervezett tartalék lakóterület található, amely a valóságban egy szántóföld.

A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében *a magas zöldfelületi arányú települési térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül kizárólag a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen a Sóskúti Lovas és Élményparkhoz tartozó épületek, építmények, karámok találhatók.

- ***domborzat***

A terület északkeleti irányba lejt.

- ***termőföld minősége***

A telkek az ingatlan-nyilvántartás szerint művelés alól kivett területek.

- ***levegőminőség***

A területet délről a forgalmas 81107 j. út határolja, mely miatt a közlekedési eredetű légszennyezés jelentős lehet

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

A tervezési területen dísznövények, valamint nagy kiterjedésű gyepterületek találhatók.

- ***kulturális örökség***

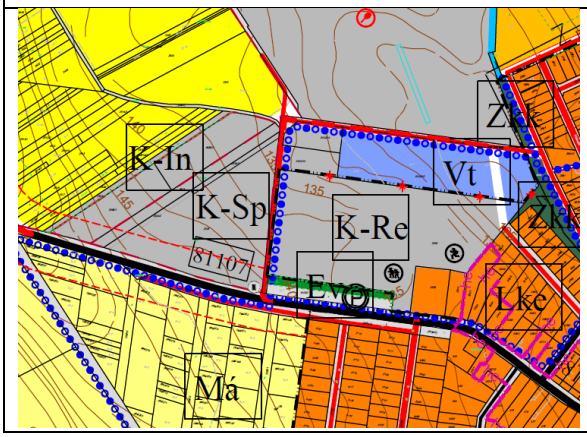
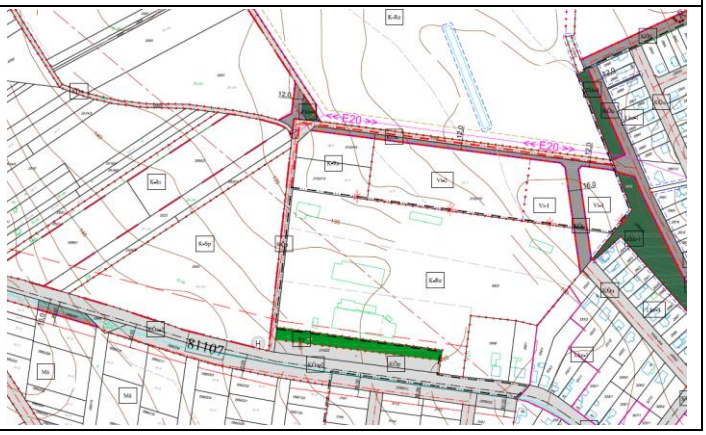
A TÁB-2 jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

Jelen tervmódosítás során az Önkormányzat – a Sóskúti Lovas és Élménypark tulajdonosai elképzeléseinek megfelelően – a 3503-as hrsz.-ú ingatlan átsorolását támogatja. A területen tervezett

lovas és egyéb sportolási célú létesítmények megvalósítása a K/Sp jelű különleges területfelhasználási egységbe, a „különleges építési övezet – sportterületek” elnevezésű övezetbe sorolt telek K-Re jelű beépítésre szánt különleges területfelhasználási egységbe, a „különleges építési övezet – a meglévő és tervezett rekreációs területek” elnevezésű övezetbe történő átsorolását teszi szükségessé.

TÁB-2. számú módosítás – K/Sp > K-Re – 5,60 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

A K-Re építési övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
K-Re	*SZ*	*3000*	*-*	*75*	*15*	*6,5*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TÁB-2.	5,60	K-Re	75	4,20

Környezeti hatások bemutatása

Az átsorolás révén a terület beépíthetősége 5%-kal megnő, ami nagyobb mozgásteret biztosít a beruházók számára, és lehetővé teszi Sóskút új rekreációs létesítményeinek, a nemzetközi lovas versenyek megrendezéséhez szükséges nagyobb, fedett lovarda, esetleg szálloda, új étterem megvalósítását. Az eddig is beépítésre szánt terület átsorolása jelentős környezeti hatással nem jár.

3.4. TSZT, SZT módosítás – Átminősítések a beépítésre nem szánt területen

TÁ-1. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint az Öreghegy nyugati részén húzódó 1611-es hrsz.-ú közterület a V jelű vízgazdálkodási területbe sorolt.

A Szabályozási terv a TSZT-nek megfelelően tárgyi közterületet a vízgazdálkodási terület V jelű övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT

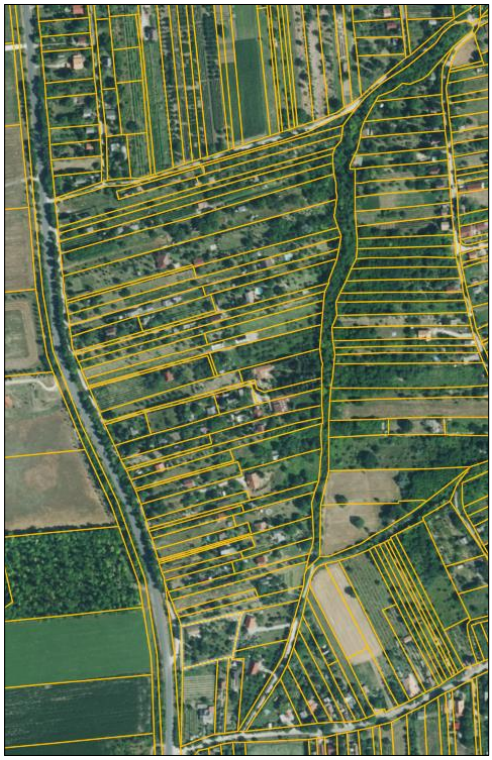
A V jelű övezet paraméterei a hatályos HÉSZ szerint az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
V	*Sz*	*5000*	*-*	*50*	*5*	*10,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-1.	0,89	V	50	0,45

Környezeti jellemzők



A 1611 hrsz.-ú földrészlet egy régi vízmosás, amely az Öreghegy volt zártkerti területének nyugati felén vezet a Széles utcáról induló 1539-es hrsz.-ú úttól északi irányba, a Bástya dűlő és a Babgulyás utca találkozásáig. A 0,89 ha nagyságú közterületi sáv jelentős mértékben befásult.

A módosításra javasolt öreghegyi volt vízmosás az BATrT Szerkezeti tervében a *mezőgazdasági térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

Az átsorolásra javasolt régi vízmosás légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen beépítés nem található.

- ***domborzat***

A beerdősült egykori vízmosás nyugati és déli irányba, a Benta felé lejt.

- ***termőföld minősége***

A terület vízmosásként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény, vagy funkció hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

Az érintett területen lábon álló erdő található, így jelen módosítás a valós tájhasználatnak megfelelően történik.

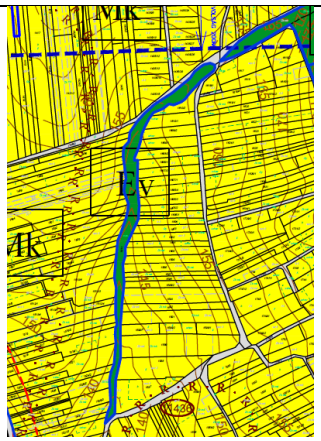
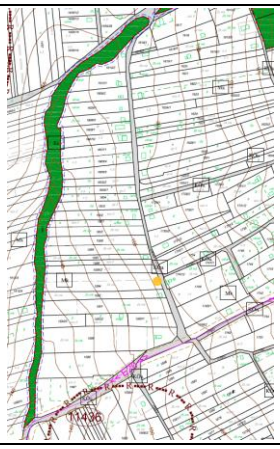
- ***kulturális örökség***

A TÁ-1 jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

A tervezett módosítás

Jelen tervmódosítás során a tényleges területhasználat alapján a közterület Ev jelű védőerdő övezetébe került átsorolásra.

TÁ-1. számú módosítás – V > Ev – 0,89 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az Ev jelű övezet paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Ev	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TÁ-1.	0,89	Ev	100	0,89

Környezeti hatások bemutatása

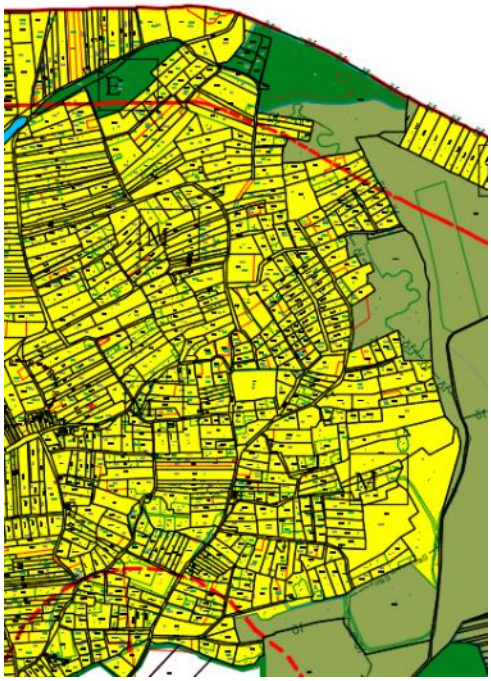
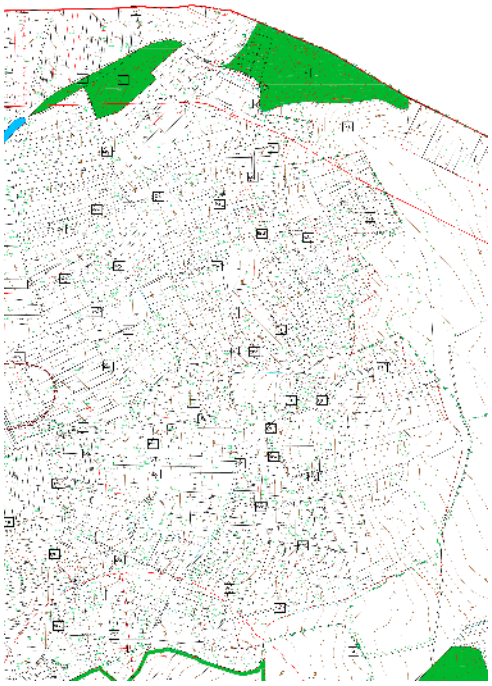
Jelen módosítás során a beerdősült területek véderdő besorolást kaptak, mely védelmet jelent a kialakult faállománynak. A módosított területfelhasználás a kialakult tájhasználatot rögzíti, így az a tájjelleg megőrzését szolgálja.

TÁ-2. számú módosítás

Jelenlegi állapot

A telkek az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint az M jelű kertes mezőgazdasági területbe soroltak.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve a tárgyi ingatlanokat az M2 jelű volt zártkerti terület övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

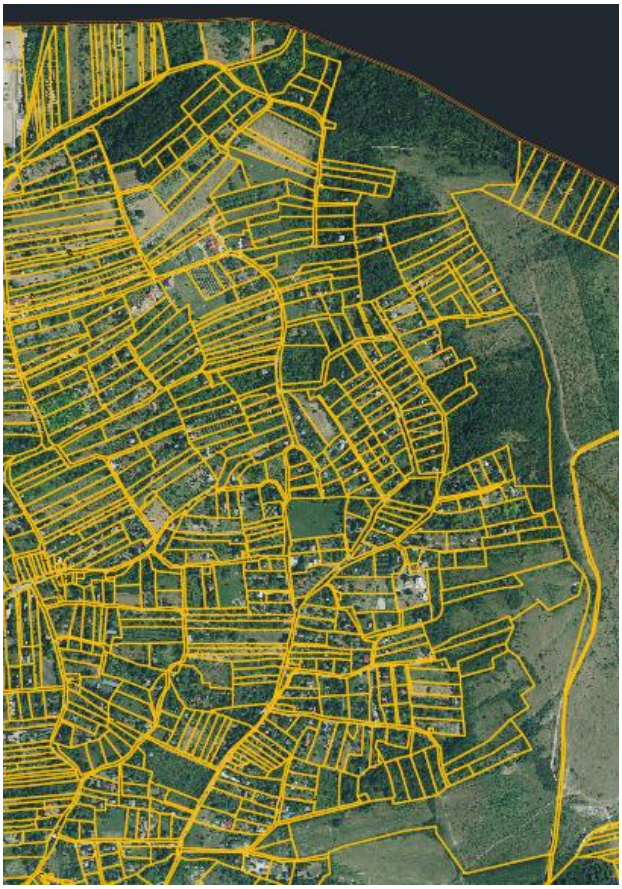
Az M2 jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
M2	*Sz*	*1500 (720)*	-	-	*3,0*	*3,5*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-2.	8,51	M2	97	8,25

Környezeti jellemzők



Az átsorolásra javasolt beerdősült földrészletek légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

A módosítással érintett, 1475-1480, 1644/2-5, 1645, 1647-1649, 1651/1, 1653, 1654/1 egy része, 1670/3 egy része, 1671/1-2, 1672/1 egy része, 1683 egy része, 1684 egy része, 1685-1686, 1695-1696, 1702, 1703 egy része, 1704-1705, 1706/3, 1827/29-30, 1857/2, 1865, 1867-69, 1871/1-2, 1872/1-2, 1899/1-2, 1899/4-6, 1902, 1904-1905 hrsz.-ú telkek jelenleg is lábon álló erdővel borítottak, melyeket kertgazdasági, erdő és cserjésedő gyepes területek öveznek

A területek egy részét érinti a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében meghatározott, a település közigazgatási határától mért 200 méteres sáv, amely csupán az új beépítésre szánt területek kijelölését korlátozza.

A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a *mezőgazdasági térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül Az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, valamint a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete is érinti, melyek a DINPI-től kapott adatszolgáltatás alapján szerepelnek a tervben. A területeket érinti továbbá az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen beépítés nem található.

- ***domborzat***

A beerdősült öreg-hegyi területek nyugat felé lejtenek.

- ***termőföld minősége***

Az egykori kertes művelésnek megfelelően a terület művelés szempontjából változatos. Több telek zártkertként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Ezen kívül található 3-as és 4-es minőségű erdő, 3-as és 4-es minőségű szőlő, 3-as minőségű kert, 3-as minőségű gyümölcsös, 7-es minőségű szántó és 5-ös minőségű legelő. Ebből átlagosnál jobb termőterületeknek a 3-as minőségi osztályú szőlőterületek (1684 hrsz. b alrészlet), és a kertterületek (1648, 1871/1, 1872/1-2 hrsz.-ú telkek) minősülnek.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény, vagy funkció hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* érinti. A község jelenleg módosított településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat. Az átsorolásra javasolt területen szennyvíz nem keletkezik, tehát a törvényi előírások betartása biztosított.

- ***növénytakaró***

Az érintett területen lábon álló erdő található, így jelen módosítás a valós tájhasználatnak megfelelően történik.

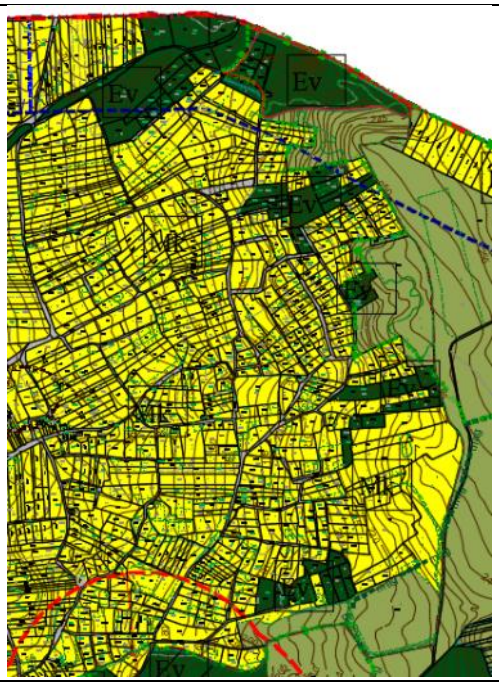
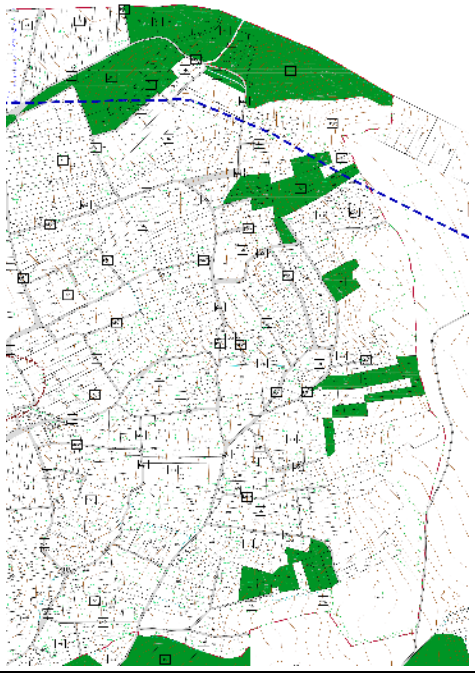
- ***kulturális örökség***

A módosítás nem érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet. Védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

A jelen módosítás során az M2 jelű kertes mezőgazdasági területből az Ev jelű védőerdőterületté történő átsorolás a valós tájhasználatnak megfelelő területfelhasználást rögzíti. Az erdősült telkek nem képezik részét az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületeknek.

TÁ-2. számú módosítás – M2 > Ev – 8,51 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az Ev jelű övezet paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Ev	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	Terület ha-ban	Jelenlegi területfelhasználás/ övezet	Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)	Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)
TÁ-2.	8,51	Ev	100	8,51

Környezeti hatások bemutatása

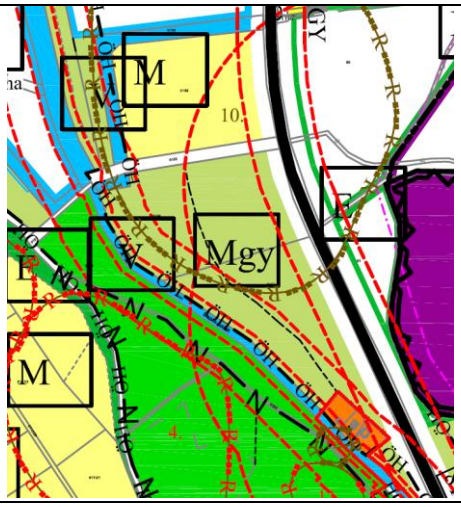
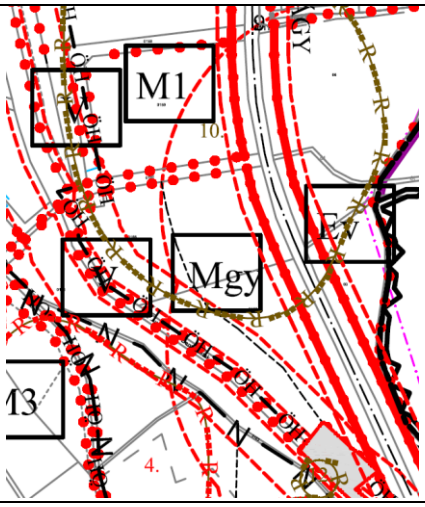
Jelen módosítás során a művelés felhagyása után beerdősült területek véderdő besorolást kaptak, mely védelmet jelent a kialakult faállománynak, az ökológiai hálózat működését nem veszélyezteti, hanem annak szolgálatában áll. A módosított területfelhasználás a kialakult tájhasználatot rögzíti, így az a tájjelleg megőrzését szolgálja. A módosítás nem jár szennyvíz keletkezésével, így nem jelent veszélyt a felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme szempontjából.

TÁ-3. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a 0159-es hrsz.-ú földrészlet M jelű általános mezőgazdasági terület besorolású. A földúttól délre elnyúló 0166-os és 0167/1-2-es hrsz.-ú ingatlanok a TSZT alapján az Mgy jelű gyepgazdálkodási mezőgazdasági területek közé sorolódnak.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve a 0159-es hrsz.-ú földrészletet az M1 jelű beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági övezetbe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

Az M1 jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
M1	*Sz*	*60.000*	*-*	*-*	*0,5*	*3,0*

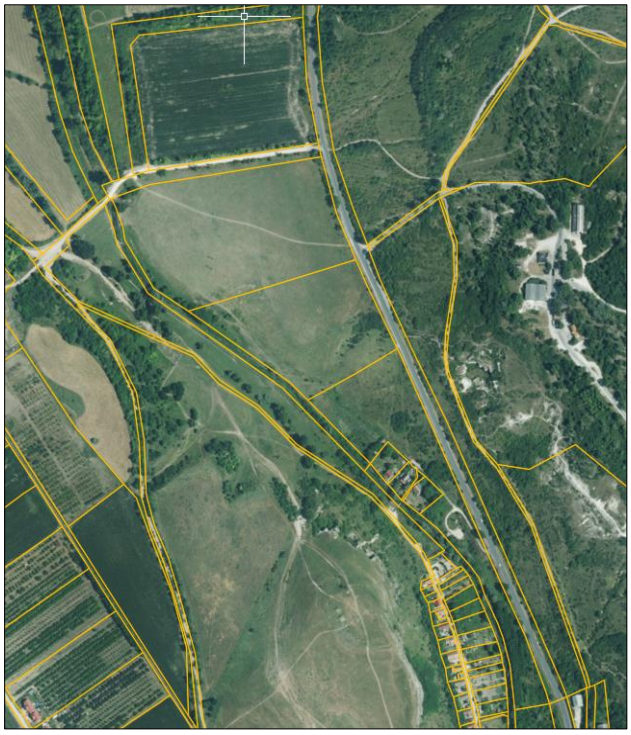
Az Mgy jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Mgy	*Sz*	*10.000*	-	-	*0,5*	*3,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-3/1.	3,44	M1	99,5	3,42
TÁ-3/2.	7,70	Mgy	99,5	7,66

Környezeti jellemzők



Az átsorolásra javasolt 0159-es, 0166-os és a 0167/1-2-es hrsz.-ú földrészletek légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

A 0159-es hrsz.-ú földrészlet szántóföldi művelés alatt állt, az ettől délre elterülő három ingatlanon gyepes területek találhatók. A területek a 8104. sz. út, valamint a Benta-patak között húzódnak.

A tárgyi területet több védőtávolság is érinti. A 8104. j. út 50 méteres védősávja ráfed az út mentén fekvő ingatlanrészekre, és a Benta-patak mentén kijelölt 50 méteres védősáv is érinti a teljes területet. A patak 10 méteres védősávja csupán a földúttól délre fekvő három ingatlant érinti. Az átsorolásra javasolt terület nagy részét lefedi a kőbánya 300 méteres védőtávolsága, amely a TSZT-n ábrázolásra került.

A módosításra javasolt terület az BATrT Szerkezeti tervében a *mezőgazdasági térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül Az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, továbbá az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen beépítés nem található.

- ***domborzat***

Az érintett területek nyugat felé, a Benta felé lejtenek.

- ***termőföld minősége***

A 0159 hrsz.-ú telek az ingatlan-nyilvántartás szerint 7-es minőségi osztályú szántó, a 0166, 0167/1-2 telkek 3-as és 4-es minőségű rétek, melyek közül a Benta felé esők az átlagosnál jobb minőségű területnek számítanak.

- ***levegőminőség***

A 8104. sz. út közelsége miatt a közlekedési eredetű légszennyezés a legjelentősebb.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* érinti. A község jelenleg módosított településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat.

- ***növénytakaró***

Az érintett területen szántó, valamint gyepterületek találhatók.

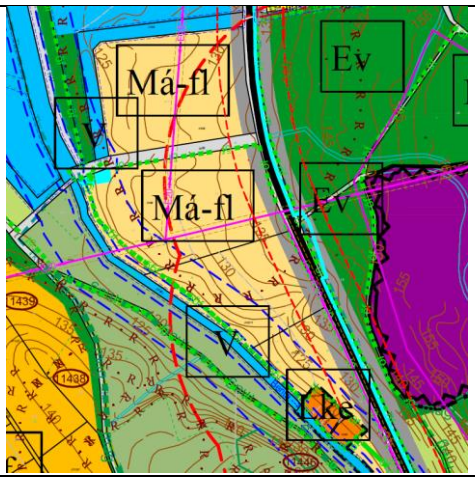
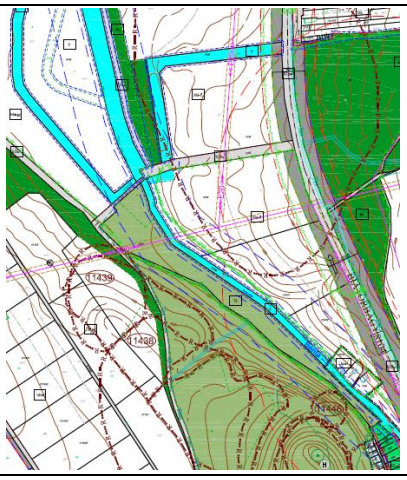
- ***kulturális örökség***

A TÁ-3 jelű módosítás területét érint a 11444-es számon nyilvántartott régészeti lelőhely. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

A tervezett módosítás

A jelen módosítás során a tulajdonos fejlesztési igényeinek megfelelően az M1, és Mgy jelű mezőgazdasági övezetekben sorolt területek az Má-fl jelű farmgazdasági övezetbe (lovas tanya) kerülnek átsorolásra.

TÁ-3/1. számú módosítás – M1 > Má-fl – 3,44 ha
TÁ-3/2. számú módosítás – Mgy > Má-fl – 7,70 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az övezet ismertetett paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Má-fl	*Sz*	*20.000*	-	-	*1,5*	*5,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	Terület ha-ban	Jelenlegi területfelhasználás/ övezet	Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)	Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)
TÁ-3.	11,14	Má-fl	98,5	10,97

Környezeti hatások bemutatása

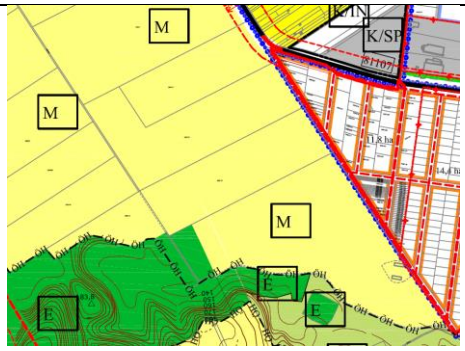
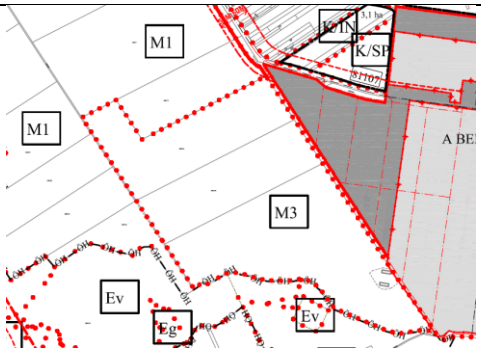
A terület Sóskút közigazgatási területén belül nagyon frekventált helyen található, hiszen a Benta-patak mentén, a Kálvária-domb lábánál, és a 8104. jelű, nagy forgalmú összekötő út mellett fekszik. Ezért a földrészletek beépítésének, felhasználásának esztétikai megjelenése kiemelten fontos. A tulajdonos jelenlegi elképzelései szerint a tervezett épületek, a megvalósítandó tereprendezés, a lovarda kialakítása várhatóan nem lesz zavaró megjelenésű a tájban, de ennek biztosítása érdekében célszerű az Önkormányzatnak településrendezési szerződést kötnie a tulajdonossal. A szerződés megalapozására készülő, az Önkormányzat által elfogadásra kerülő Telepítési tanulmánytervben meg kell határozni azokat a feltételeket, amelynek betartása garantálhatja a terület kialakítása során elvárt követelmények teljesítését, például a patak mentén kialakítandó sétány helybiztosítását, az épület körüli takaró növényzet telepítésének módját, és az épület elhelyezését. Biztosítani kell továbbá az ökológiai folyosó által érintett területek zavartalan fennmaradását, valamint épület, építmény elhelyezése esetén a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a csatornahálózatra való rákötést.

TÁ-4. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a 090/14-15-ös és a 090/26-os hrsz.-ú földrészletek az M jelű szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe soroltak.

A Szabályozási terv szerint a tárgyi ingatlanok az M3 jelű mezőgazdasági övezet – mezőgazdasági farmgazdasági területek övezetébe tartoznak.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

Az M3 jelű farmgazdasági mezőgazdasági övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
M3	*Sz*	*9.000*	*-*	*-*	*3,0*	*6,0**

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	Terület ha-ban	Jelenlegi területfelhasználás/ övezet	Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)	Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)
TÁ-4.	33,98	M3	97	32,96

Környezeti jellemzők

Az átsorolásra javasolt 090/14-15-ös és a 090/26-os hrsz.-ú földrészletek légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

A módosítással érintett területen jelenleg nagyüzemi szántóművelés folyik. A tárgyi területtől délre erdők, nyugatra gyümölcsösök és szántóterületek figyelhetők meg, valamint északon is szántóföldek határolják.

Az övezet átsorolásra javasolt mezőgazdasági terület az BATrT Szerkezeti tervében a *mezőgazdasági térség* részét képezi. A térségi övezetek közül kizárólag a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen beépítés nem található.

- ***domborzat***

A terület többnyire kelet felé lejt, de a közepén sekély, észak-déli irányú völgy húzódik végig.

- ***termőföld minősége***

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a területen 6-os és 7-es minőségi osztályú szántók találhatók, melyek nem tartoznak az átlagosnál jobb termőterületek közé.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény, vagy funkció hatása alatt, de az uralkodó szélirány felőli nagy kiterjedésű szántókról jelentős porterhelés érkezhet.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

Az érintett területen nagyüzemi szántóművelés folyik. A 090/26 hrsz.-ú telek keleti részén az út mellett kisebb gyepes folt maradt fenn.

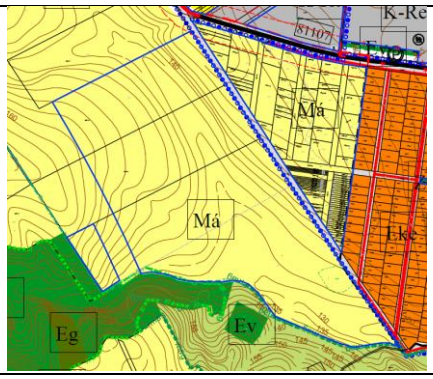
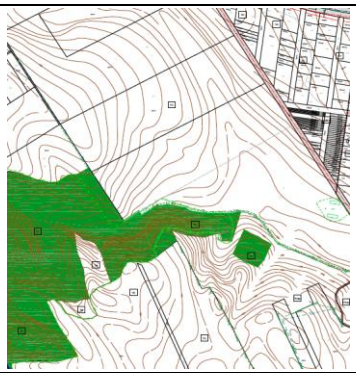
- ***kulturális örökség***

A TÁ-4 jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

Mivel a terület tulajdonosai már egy évtizede nem éltek a hatályos szabályozás adta építési lehetőségekkel, egy korábbi testületi döntés alapján az Önkormányzat a jelen módosítás során vissza kívánja minősíteni a jelenleg M3 jelű farmgazdasági mezőgazdasági övezetbe sorolt területet az Má jelű általános tájvédelmi mezőgazdasági terület övezetébe.

TÁ-4. számú módosítás – M3 > Má – 33,98 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Má	*Sz*	*60.000*	*-*	*-*	*0,5*	*3,5*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-4.	33,98	Má	99,5	33,81

Környezeti hatások bemutatása

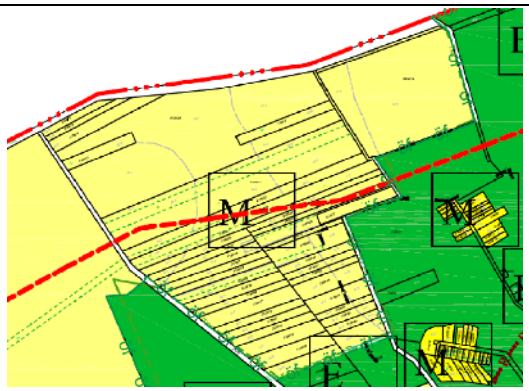
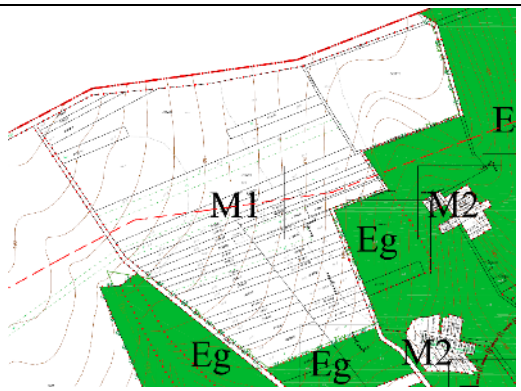
A módosítás során a terület a valós tájhasználatnak megfelelő övezetbe kerül átsorolásra, így környezeti hatással nem jár.

TÁ-5. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a módosítással érintett földrészletek M jelű mezőgazdasági területek.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve az érintett területet az M1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

Az M1 jelű övezet paraméterei a hatályos HÉSZ szerint az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
M1	*Sz*	*60.000*	*-*	*-*	*0,5*	*3,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-5.	16,43	M1	99,5	16,35

Környezeti jellemzők

Az átsorolásra javasolt földrészlet légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

A település északi határánál húzódó, módosítással érintett mezőgazdasági terület, a 0136/7-10, 0136/12 hrsz. egy része, 0136/14-15, 0136/17-50, 0136/51 hrsz. egy része, 0136/53 hrsz.-ú földrészlet egy része a művelés felhagyása után részben gyepterületté alakult át, részben elindultak a szukcessziós folyamatok, melynek következtében a cserjésedés, beerdősülés is megkezdődött. A területet északról, keletről, délről és részben nyugatról is erdő övezi. Nyugaton egy jel nélküli közút határolja, melynek másik oldalán szántó fekszik.

A területet érinti a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében meghatározott, a település közigazgatási határától mért 200 méteres sáv, amely csupán az új beépítésre szánt területek kijelölését korlátozza.

A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a *mezőgazdasági térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti, mely a DINPI-től kapott adatszolgáltatás alapján szerepel a tervben.

A területet érinti továbbá a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen beépítés nem található.

- ***domborzat***

A terület fokozatosan délkelet felé lejt.

- ***termőföld minősége***

A területen 5-ös, 6-os, 7-es minőségű szántók, 2-es minőségű gyümölcsösök, 4-es minőségű fás területek, valamint szintén 4-es minőségű erdőterületek találhatók, melyek közül Sóskúton a gyümölcsösök számítanak az átlagosnál jobb termőterületnek.

- ***levegőminőség***

A szomszédos, Ercsihez tartozó nagy kiterjedésű szántókról az uralkodó szélirány pont a terület felé fújja a port, így a porterhelés szél esetén jelentős lehet.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

Az érintett területen cserjésedő gyepes területek, valamint erdősávok találhatók.

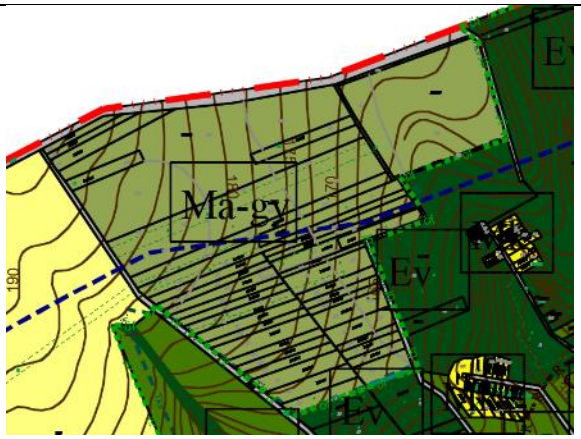
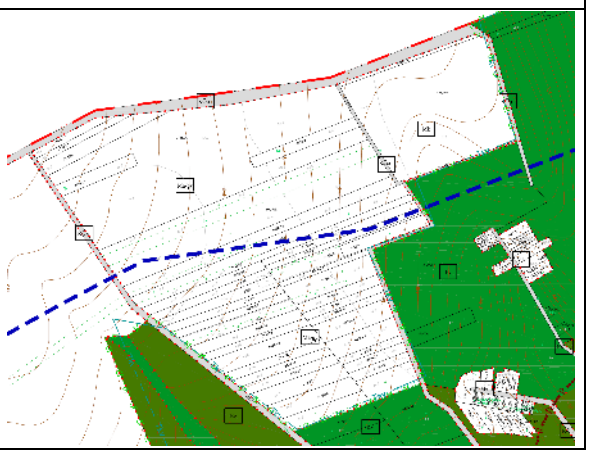
- ***kulturális örökség***

A módosítás nem érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet. Védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

Jelen módosítást a valós tájhasználatnak megfelelő besorolás indokolja. A területen a művelést felhagyták, mely a nehézkes megközelíthetőség miatt várhatóan a későbbiekben sem kerül ismét művelés alá.

TÁ-5. számú módosítás – M1 > Má-gy – 16,43 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az Má-gy jelű övezet paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Má-gy	*Sz*	*10.000*	-	-	*0,5*	*3,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TÁ-5.	16,43	Má-gy	99,5	16,35

Környezeti hatások bemutatása

Mivel a módosítás a valós tájhasználatot rögzíti, környezeti hatással nem jár, továbbá hozzájárul a tájjelleg megőrzéséhez.

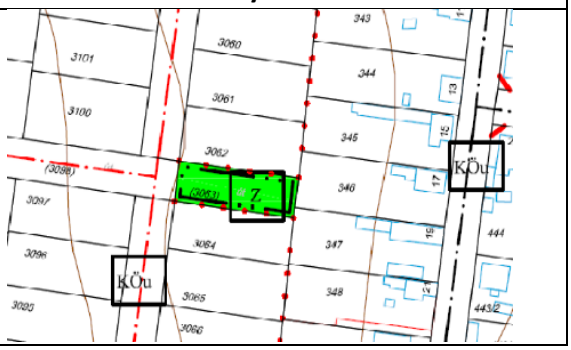
TÁ-6. számú módosítás

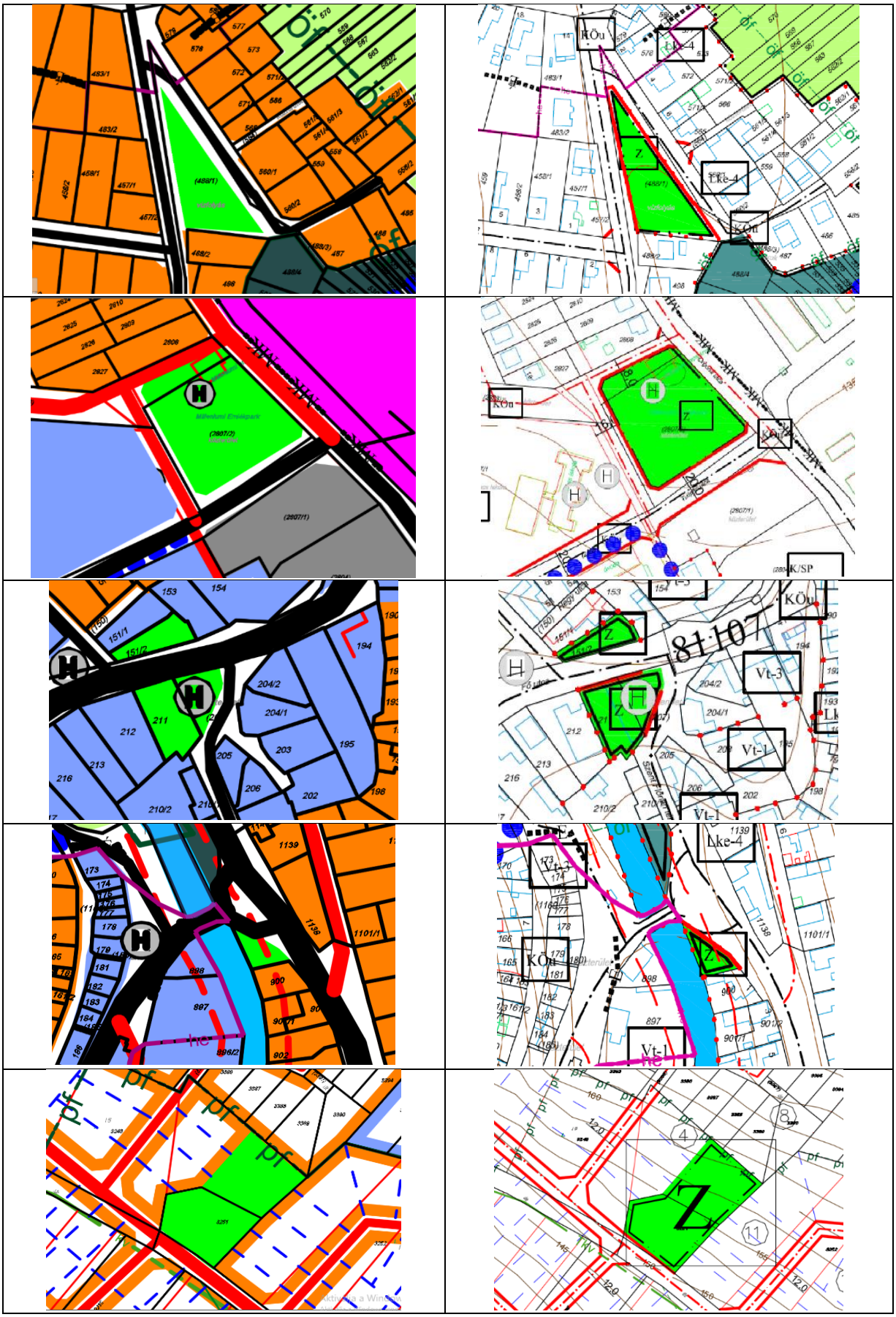
Jelenlegi állapot

A módosítás a település belterületén belül fekvő összes Z jelű, közpark övezetbe sorolt területét érinti, mivel egyik sem éri el az OTÉK előírásaiban megszabott minimális méretet. Az érintett zöldterületek nagysága 0,03-0,61 ha közé esik. Az új lakóterületeken belül kijelölt TÁ-6/1. és TÁ-6/6. módosítások kivételével a többi terület közös jellemzője, hogy nem rendelkeznek önálló telekkel, gyakran a szomszédos közutakkal azonos helyrajzi számon és telken osztoznak.

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint az átsorolásra javasolt földrészletek a Z jelű zöldterületbe tartoznak.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve az érintett területeket a Z jelű közpark terület övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	**Hatályos SZT**
	



A Z jelű övezet paraméterei a hatályos HÉSZ szerint az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Z	*Sz*	*Kialakult*	*-*	*-*	*2,0*	*3,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-6.	1,59	Z	98	1,56

Környezeti jellemzők

A jelenleg még csak tervezett lakóterületen belül kijelölt zöldterületek szántóként, ill. gyepként hasznosítottak. A település központi részén fekvő zöldterületek állapota változó. A Vadász utcai park idős növényállománnyal rendelkezik, a szabadtéri pihenést padok szolgálják. A Millenniumi park, valamint a Szent Flórián térnél lévő zöldterületek egy része fiatal növénytelepítéssel rendelkezik. Utóbbi területen a Szent Flórián szobor körül idős, jellemzően örökzöld növényállomány található. A Benta-patak menti kis kiterjedésű zöldterület egy patak-menti, gyepes-cserjés terület, mely közparki funkciót nem lát el.

A TÁ-6/5. módosítás érinti a Benta-patak mellett kijelölt 10 m-es védőtávolság.

A módosításra javasolt területek a BATrT Szerkezeti tervében a *városias települési térség, valamint a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség* részét képezik. A térségi övezetek közül a Tájképvédelmi szempontól kiemelten kezelendő terület, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen beépítés nem található.

- ***domborzat***

A módosításra javasolt területek a beépített területek közé ékelődött zöld szigetek. Felszínformáik mesterségesek.

- ***termőföld minősége***

A területek művelési ág tekintetében kivett besorolásúak, jellemzően zavart, antropogén talajok borítják a felszínt. Kivételt képez ez aló a 3248-as hrsz-ú telek módosítással érintett része, mely az ingatlan-nyilvántartás szerint 5-ös minőségű legelő, mely Sóskúton nem számít az átlagosnál jobb minőségű területnek.

- ***levegőminőség***

Tekintettel az érintett területek településszövetbe ékelődött helyzetére, a levegőminőség a közlekedésből származó légszennyezettséggel és a fűtésből származó szennyezéssel terhelt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A PAX lakóterületi fejlesztés területén, a 3248-as és a 3251-es hrsz-ú telkeken kijelölt zöldterületet érinti az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete*. A község jelenleg módosított településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre

vonatkozó helyi előírásokat. Az átsorolásra javasolt területen szennyvíz nem keletkezik, tehát a törvényi előírások betartása biztosított.

- ***növénytakaró***

Az érinett területeken a mesterséges, dísznövényekkel betelepített zöldfelületek dominálnak. Kivételt ez alól az új lakóterületeken belül kijelölt zöldterületek képeznek, ahol jelenleg szántóművelés folyik, ill. gyepes területek találhatók.

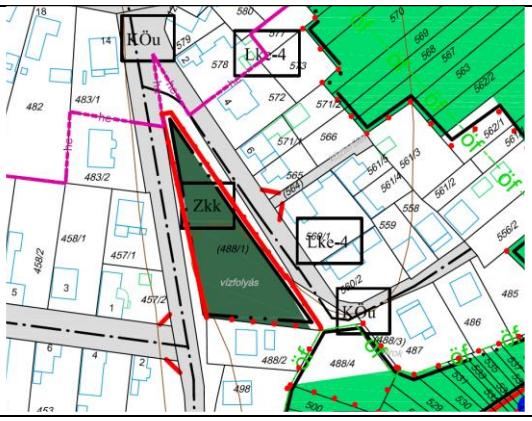
- ***kulturális örökség***

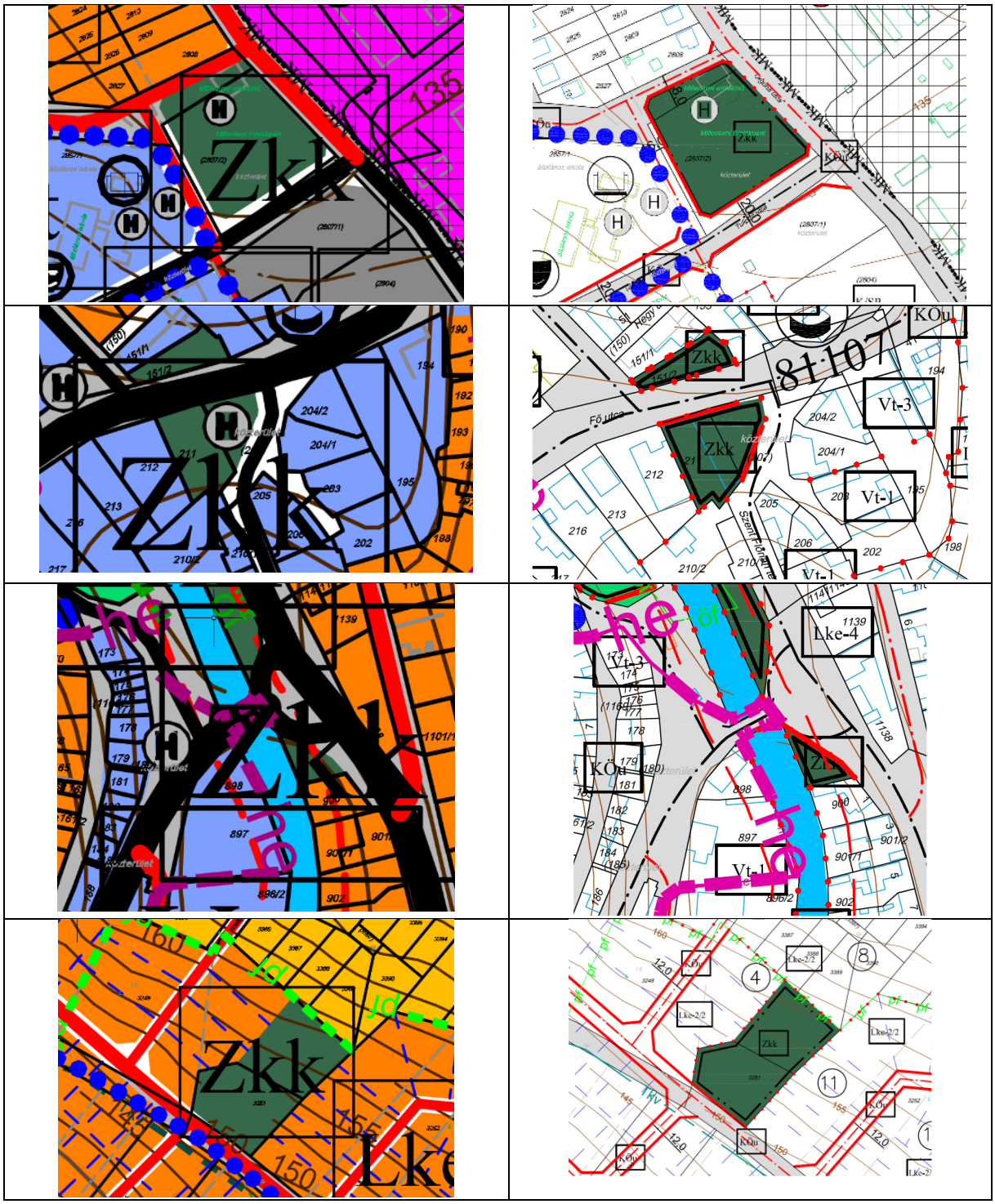
A TÁ-6. jelű módosítások területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A TÁ-6/3. számú, a Millenniumi Emlékparkot, valamint a TÁ-6/4. számú, a Szent Flórián teret érintő módosítások területén helyi jelentőségű egyedi művi értékek, a Millenniumi emlékmű, valamint a Szent Flórián szobor találhatók, továbbá utóbbi része a helyi területi védelem alatt álló településrésznek is. A zöldterületen belüli átsorolás a művi értékeket nem veszélyezteti.

A tervezett módosítás

Jelen tervmódosítás során – tervezői javaslatra – a hatályos terven a zöldterület Z jelű közpark övezetébe sorolt területek Zkk1 jelű közkert övezeti besorolást kapnak az OTÉK előírásainak megfelelően.

TÁ-6/1. számú módosítás – Z > Zkk1 – ((3063) hrsz.)	0,08 ha
TÁ-6/2. számú módosítás – Z > Zkk1 – ((488/1) hrsz. egy része)	0,18 ha
TÁ-6/3. számú módosítás – Z > Zkk1 – ((2827/2) és (2828) hrsz.-ok egy része)	0,54 ha
TÁ-6/4. számú módosítás – Z > Zkk1 – (151/2, 211 hrsz.-ok és (207) hrsz. egy része)	0,15 ha
TÁ-6/5. számú módosítás – Z > Zkk1 – ((967) hrsz. egy része)	0,03 ha
TÁ-6/6. számú módosítás – Z > Zkk1 – (3251 hrsz.))	0,61 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	



A Zkk1 jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Zkk-1	*Sz*	*Kialakult*	-	-	*2,0*	*3,5*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	Terület ha-ban	Jelenlegi területfelhasználás/ övezet	Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)	Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)
TÁ-6.	1,59	Zkk-1	98	1,56

Környezeti hatások bemutatása

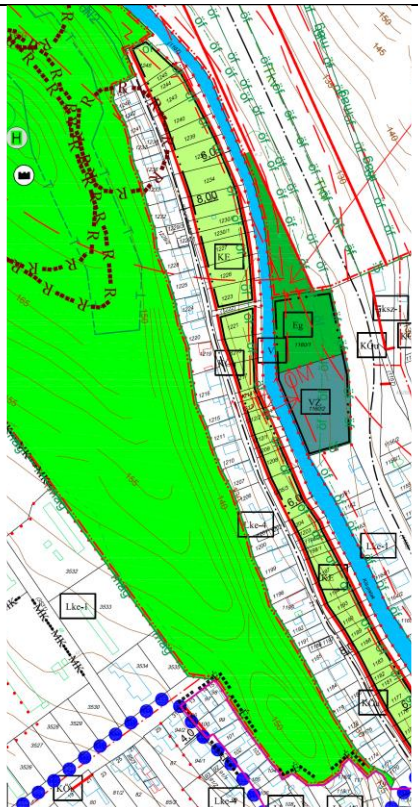
A módosítás során egyik zöldterületi övezetből egy másikba kerültek átsorolásra a területek, érdemi változással, így valós környezeti hatással nem jár.

TÁ-7. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint az átsorolásra javasolt földrészletek a KE jelű kertterületbe soroltak.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve a tárgyi ingatlanokat a KE jelű kertterület övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

A KE jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
KE	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-7.	1,61	KE	100	1,61

Környezeti jellemzők

A módosítással érintett, 1168, 1172, 1173, 1176, 1177,1181-1183, 1188-1190, 1193, 1194, 1197, 1198/1-2, 1203, 1204, 1205/3, 1208, 1209, 1212/1-2, 1213, 1214, 1217, 1218, 1221, 1223, 1226, 1227, 1230/1-2, 1231, 1234, 1235, 1239, 1240, 1243-45, 1248 hrsz.-ú telkek vegyes képet mutatnak, egyes telkeken már megjelent a lakófunkció, de nagyrészt valóban kertes művelés alatt állnak. A művelés alatt nem álló területeken megindult a cserjésedés folyamata. A területet keletről a Benta patak, nyugatról a Kőszikla utca és az út másik oldalán lévő lakótelkek határolják.

A területet a keleti felé érinti a patak 10 méteres védősávja. Az átsorolásra javasolt terület északi részét lefedi a kőbánya 300 méteres védőtávolsága, amely a TSZT-n ábrázolásra került.

A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a *nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség* részét képezi. A térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, valamint a teljes települést közigazgatási határosan érintő Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

Az átsorolásra javasolt beerdősült földrészletek légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen a kertes műveléshez szükséges építmények találhatók.

- ***domborzat***

A terület szinte sík, kismértékben a Benta felé lejt.

- ***termőföld minősége***

A belterülethez tartozó telkek az ingatlan-nyilvántartás szerint művelés alól kivett területnek minősülnek.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény, vagy funkció hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti, de a Benta-patak védősávja igen.

- ***növénytakaró***

A kertek egy részén továbbra is kertgazdálkodás folyik, a műveléssel felhagyott területeken pedig megindult a cserjésedés folyamata.

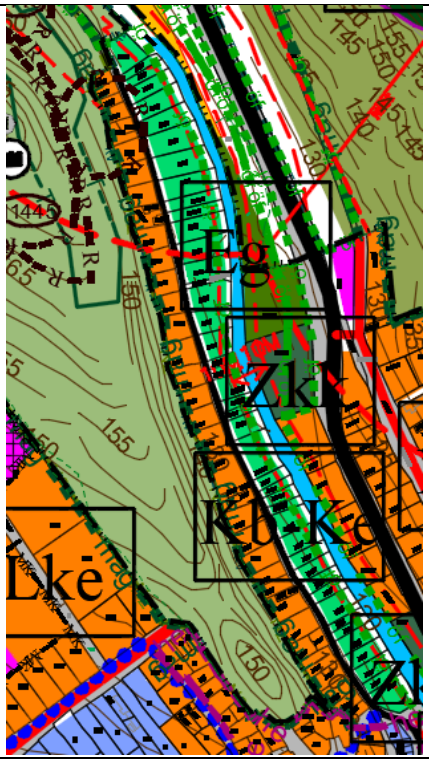
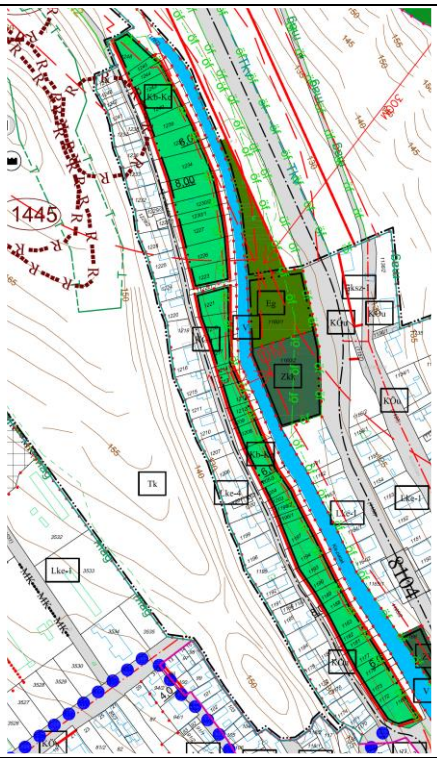
- ***kulturális örökség***

A TÁ-7. módosítás nyilvántartott régészeti lelőhelyet érint. Védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

Jelen módosítás során – tervezői javaslatra – a zöldterületi övezetek közé tartozó KE jelű kertterület kerül átsorolásra a Kb-Ke jelű beépítésre nem szánt különleges kertterületbe.

TÁ-7. számú módosítás – KE > Kb-Ke – 1,61 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

A Kb-Ke jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Kb-Ke	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TÁ-7.	1,61	Kb-Ke	100	1,61

Környezeti hatások bemutatása

A telkek patak felőli végében fut az ökológiai folyosó határa, de mivel a módosítás hatására sem lehet az övezetben épületet, vagy építményt elhelyezni, az átsorolás az ökológiai kapcsolatok fennmaradását nem veszélyezteti.

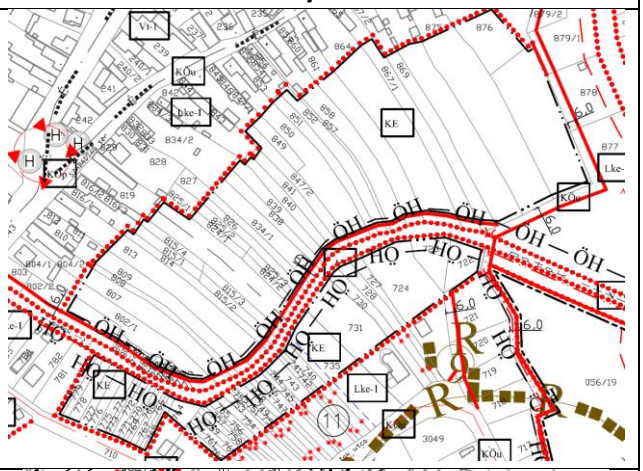
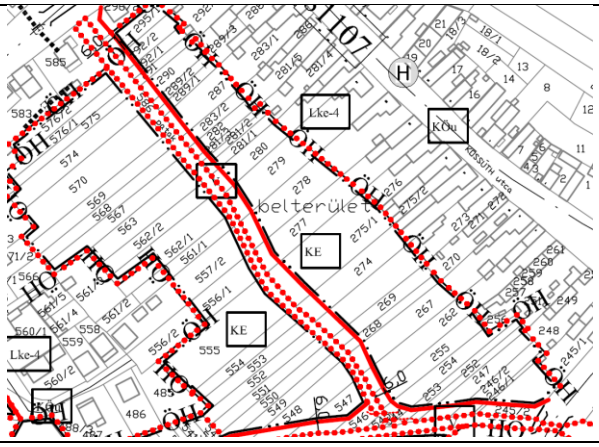
TÁ-8 számú módosítás

Jelenlegi állapot

Tervezői javaslatként merült fel a Száraz-árok mentén fekvő tömbbelsők átsorolása, amelyek közül jelen módosítás tárgya részben az Ady Endre utca – 822-es hrsz.-ú utca – Benta-patak – Patak utca – Rét utca – Temető utca – Szabadság tér által határolt tömb, részben a Bajcsy Zsilinszky utca – Kossuth Lajos utca – Szabadság tér – Liget utca – Vadász utca által határolt tömb.

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a Száraz-árok menti beépítetlen zöldterületi sávok területe jel nélküli beépítésre nem szánt zöldterületbe sorolt.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználásának megfelelően a Száraz-árok menti zöldterületi sávot a KE jelű zöldterület övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	
	

A KE jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
KE	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-8/1.	5,70	KE	100	5,70
TÁ-8/2.	3,56	KE	100	3,56

Környezeti jellemzők

A belső kertek területe beépítetlen, jellemzően gyepes, cserjése erdősült területek, legtöbbjük nem rendelkezik közterületi kapcsolattal.

A módosításra javasolt területek a BATrT Szerkezeti tervében a *települési térség* részét képezik. A térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, valamint a teljes települést közigazgatási határosan érintő Földtani veszélyforrás övezete érinti.

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

- ***beépítettség***

A módosítással érintett tömbökre kertvárosias beépítés jellemző, de maga a módosítás területe, a tömbbelső beépítetlen.

- ***domborzat***

A terület szinte sík, kismértékben a Száraz-árok felé lejt.

- ***termőföld minősége***

A belterülethez tartozó telkek az ingatlan-nyilvántartás szerint művelés alól kivett területnek minősülnek.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény, vagy funkció hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

A kertek módosítással érintett részén többnyire gyepes, cserjés erdős területek találhatók.

- ***kulturális örökség***

A TÁ-8 jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

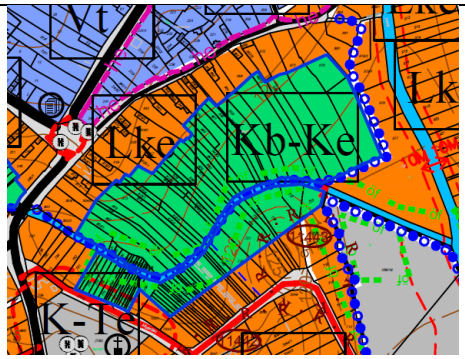
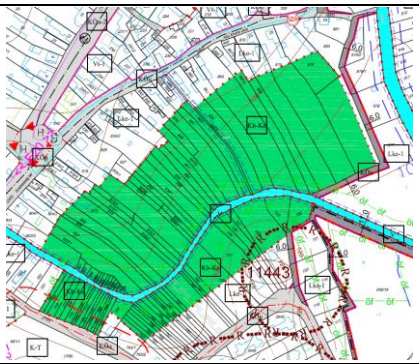
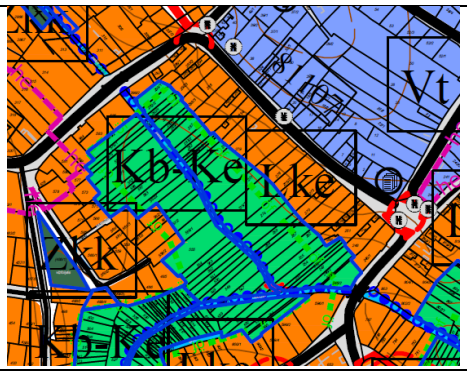
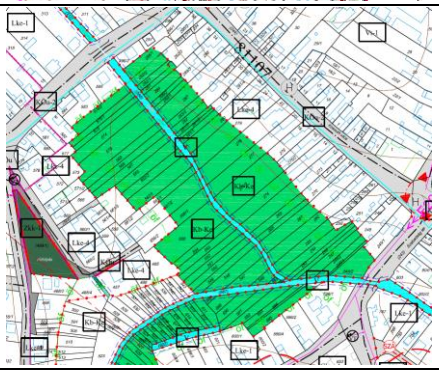
A tervezett módosítás

Mivel a kertterület elnevezésű övezet jelenleg nem egy jogszabályok által alátámasztott zöldterületi övezet, ezért jelen tervmódosítás során rendezni kell a belső területek besorolását. Fenti ok miatt vált időszerűvé e patak-menti zöldterületek rendezésének kérdése. Az Önkormányzat a továbbiakban sem szeretné e mélyfekvésű területek beépítését lehetővé tenni.

A belső telkek a fenti célok elérése érdekében átsorolásra kerülnek a kertterületből Kb-Ke jelű beépítésre nem szánt különleges kertterületbe.

Az Önkormányzat a hatályos tervekben szereplő belső utcák megvalósításának lehetőségét is törölni szeretné, mivel az elmúlt két évtizedben ezeknek az utaknak a kialakítása nem kezdődött meg, és a megszámlálhatatlan tulajdonos miatt a tervezett útszabályozás megvalósításának a reális esélye is minimális.

TÁ-8/1. számú módosítás – KE > Kb-Ke – 4,25 + 1,45 ha
TÁ-8/2. számú módosítás – KE > Kb-Ke – 1,84 + 1,72 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	
	

A Kb-Ke jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Kb-Ke	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	Terület ha-ban	Jelenlegi területfelhasználás/ övezet	Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)	Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)
TÁ-8/1.	5,70	Kb-Ke	100	5,70
TÁ-8/2.	3,56	Kb-Ke	100	3,56

Környezeti hatások bemutatása

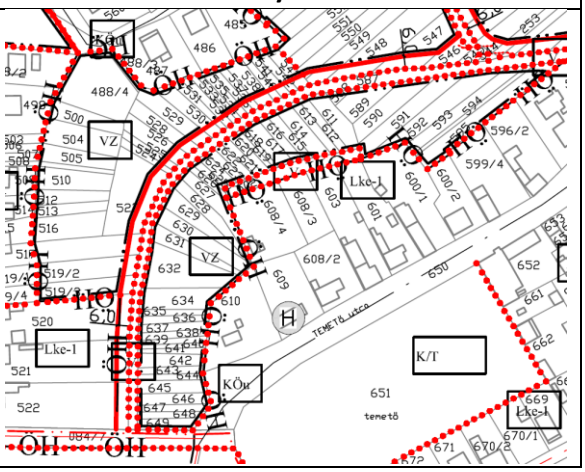
A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki, és a javasolt területfelhasználási egység a tényleges területhasználathoz igazodik, így az ökológiai kapcsolatok zavartalan fennmaradását nem veszélyezteti az átsorolás.

TÁ-9. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a Vadász utca – Liget utca és a TÁ-8. jelű módosításban szereplő kertterület által határolt tömbben a Száraz-árok mentén húzódó beépítetlen zöldterületi sáv területe jel nélküli beépítésre nem szánt zöldterületbe sorolt.

A Szabályozási terv a Száraz-árok menti széles zöldterületi sávot a VZ jelű védőzöldterület övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

A VZ jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
VZ	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

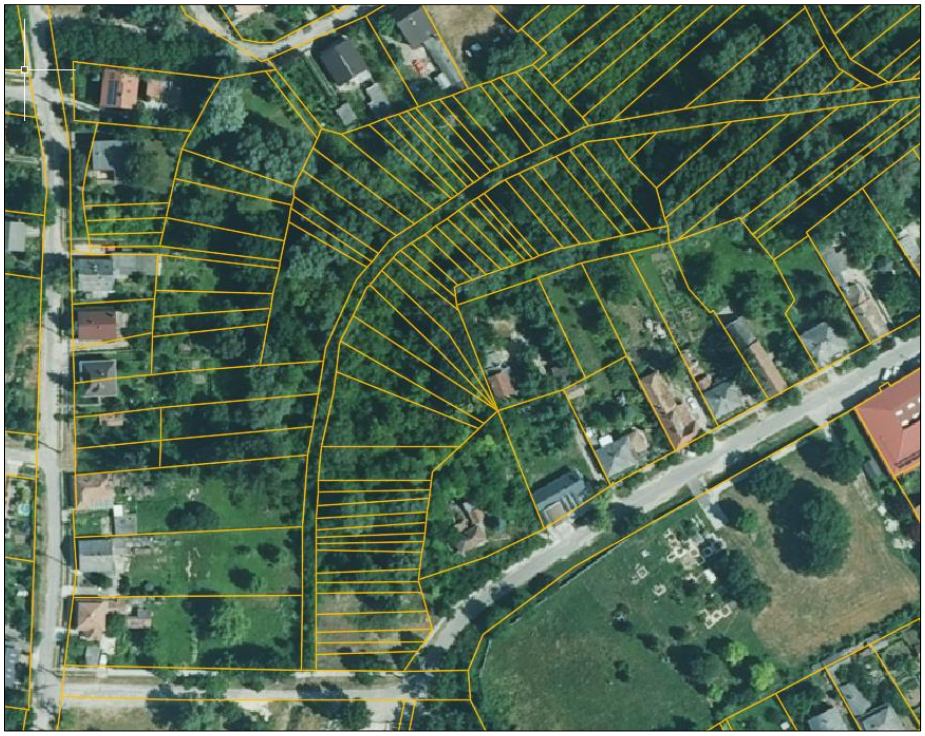
Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-9.	1,82	VZ	100	1,82

Környezeti jellemzők

A módosítással érintett kertek területe szintén beépítetlen. Többségében ezek a telkek sem rendelkeznek közterületi kapcsolattal, és az árok vonalától a lakótelkek hátsó telekhatáráig tartanak. A terület nagy részén erdő található.

A patak déli és keleti partján, a telkek végének igénybevételével egy 6 méter széles út került kiszabályozásra, amely a tömb déli részén beleköt a Liget utcába, keleti vége padig a Száraz-árok másik ága mentén tervezett keskeny útba, és így vezet ki a Szabadság térre.

A módosításra javasolt területek a BATrT Szerkezeti tervében a *települési térség* részét képezik. A térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, valamint a teljes települést közigazgatási határosan érintő Földtani veszélyforrás övezete érinti.



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

- ***beépítettség***

A módosítással érintett tömbökre kertvárosias beépítés jellemző, de maga a módosítás területe, a tömbbelső beépítetlen.

- ***domborzat***

A terület szinte sík.

- ***termőföld minősége***

A belterülethez tartozó telkek az ingatlan-nyilvántartás szerint művelés alól kivett területnek minősülnek.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény, vagy funkció hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

A kertek módosítással érintett részén többnyire erdő található.

- ***kulturális örökség***

A TÁ-9. számú módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti, védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

A patak-menti, védőzöldterület elnevezésű övezetbe sorolt terület rendezése során a belső telkek átsorolásra kerültek a védőzöldterületből beépítésre nem szánt különleges kertterületbe azzal, hogy a jelenleg önálló övezetként szabályozott területen beépítés továbbra sem lehetséges.

Az Önkormányzat a hatályos tervekben szereplő belső utca megvalósításának lehetőségét ebben a tömbben is törölni szeretné.

TÁ-9. számú módosítás – Vz > Kb-Ke – 1,03 + 0,79 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás

A Kb-Ke jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Kb-Ke	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TÁ-9.	1,82	Kb-Ke	100	1,82

Környezeti hatások bemutatása

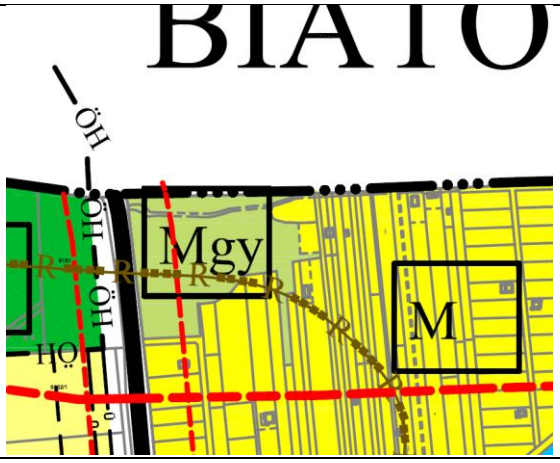
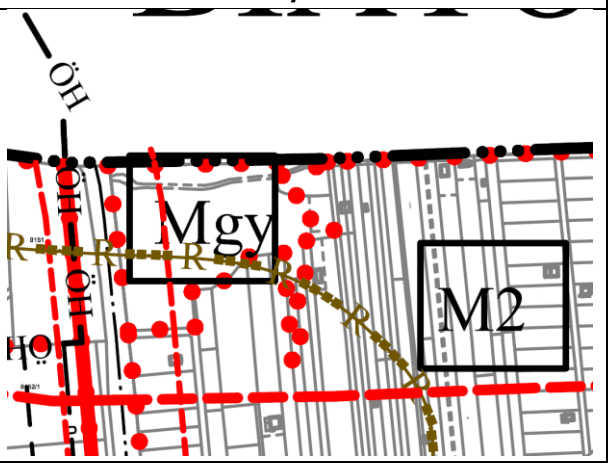
A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki, és a javasolt területfelhasználási egység a tényleges területhasználathoz igazodik, így az ökológiai kapcsolatok zavartalan fennmaradását nem veszélyezteti az átsorolás.

TÁ-10. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint az Öreghegy északnyugati sarkánál fekvő 1401-es hrsz.-ú földrészlet az Mgy jelű mezőgazdasági területbe sorolt.

A Szabályozási terv a TSZT-nek megfelelően tárgyi területet a mezőgazdasági terület Mgy jelű gyepgazdálkodási övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

Az Mgy jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Mgy	*Sz*	*10.000*	*-*	*-*	*0,5*	*3,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-10.	1,83	Mgy	99,5	1,82

Környezeti jellemzők

Az átsorolásra javasolt 1401 hrsz.-ú földrészlet légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

A 1401-es hrsz.-ú földrészlet az Öreghegy volt zártkerti területének északnyugati részéhez csatlakozó, a Bástya dűlőben fekvő közel 2 ha nagyságú ingatlan. A telek közvetlenül a 8104. jelű összekötő út mentén fekszik, feltárása is onnan történik. Az ingatlanon vezet keresztül egy kitaposott murvás út, a Szilvás utca, amely az Öreghegyi terület északi ingatlanjainak kiszolgálását biztosítja a 8104. jelű út felől. A terület északi sávja és az ingatlan északkeleti sarka jelentős mértékben befásult, a többi területen elszórtan figyelhetők meg fák, facsoportok.

A tárgyi területet védőtávolság is érinti. A 8104. j. út 50 méteres védősávja ráfed az út mentén fekvő ingatlanrészre. A földrészlet a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében meghatározott, a település közigazgatási határától mért 200 méteres sávban található, amely csupán az új beépítésre szánt területek kijelölését korlátozza.

A módosításra javasolt öreghegyi terület az BATrT Szerkezeti tervében a *mezőgazdasági térség* részét képezi. A térségi övezetek közül az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a teljes települést közigazgatási határosan érintő Földtani veszélyforrás övezete érinti.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen beépítés nem található.

- ***domborzat***

A terület nyugat felé lejt.

- ***termőföld minősége***

A földügyi nyilvántartás szerint a földrészlet 5-ös minőségi osztályba sorolt legelő, mely Sóskúton nem tartozik az átlagosnál jobb termőterületek közé.

- ***levegőminőség***

A telek mellett halad el a 8104 j. út, így a közlekedési eredetű légszennyezés a legjelentősebb.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A terület nyugati sávját érinti az O*rszágos vízminőség-védelmi terület övezete*. A község jelenleg módosított településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat.

- ***növénytakaró***

A módosítással érintett területen spontán cserjésedés, erdősödés figyelhető meg.

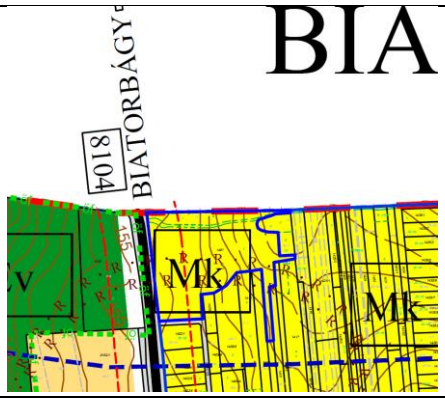
- ***kulturális örökség***

A TÁ-10 jelű módosítás területét érinti a 11435-ös számon nyilvántartott régészeti lelőhely. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

A tervezett módosítás

Jelen tervmódosítás során a tulajdonos kérelmére az Önkormányzat a 1401-es hrsz.-ú ingatlan Mk jelű volt zártkerti mezőgazdasági területbe való átsorolását határozta el.

TÁ-10. számú módosítás – Mgy > Mk – 1,83 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az Mk jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Mk	*Sz*	*1500 (720)*	*-*	*-*	*3,0*	*4,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TÁ-10.	1,83	Mk	97	1,78

Környezeti hatások bemutatása

Az átsorolás során a terület ugyan változatlanul mezőgazdasági terület lesz, de a korábbi szabályozás alapján az ingatlanon nem volt lehetséges épület, építmény kialakítása. Mivel jelen módosítás során a terület kertes mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra, lehetőség nyílik a tulajdonos elképzelései szerinti pince megvalósítására, amelynek során a régészeti leletek megőrzését a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően biztosítani kell. Továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében épület, vagy építmény elhelyezése esetén biztosítani kell a csatornahálózatra való rákötést, vagy a szennyvíz biztonságos kezeléséhez szükséges feltételeket.

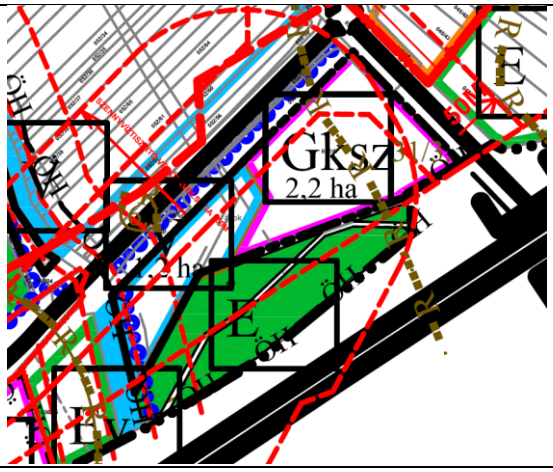
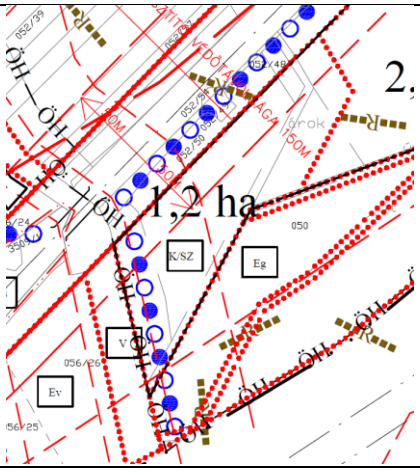
TÁ-11. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a Benta-patak mentén elterülő 052/79-es hrsz.-ú földrészlet a V jelű vízgazdálkodási területbe sorolt.

A Szabályozási terv jelen terület vonatkozásában sajnos nem a TSZT területfelhasználását tükrözi! Az átsorolásra javasolt földrészlet a K/SZ jelű különleges terület övezetébe sorolt. Ilyen övezetet azonban a hatályban lévő HÉSZ nem tartalmaz, viszont a vízgazdálkodással kapcsolatos területek V jelű övezetére a HÉSZ 44. §-a az alábbiakat írja elő:

„Az övezetbe a kisvízfolyások medre és partja, a vízbeszerzési, vízbázis területek és védőterületeik valamint a szennyvíztisztító létesítmények tartoznak. Az övezetben elsősorban a vízgazdálkodással, szennyvíztisztítással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.”

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

A V jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
V	*Sz*	*5.000*	*-*	*50*	*5,0*	*10,0**

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-11.	1,10	V	50	5,05

Környezeti jellemzők

Az átsorolásra javasolt szennyvíztisztító telep területe légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

A szennyvíztisztító telep létesítményei mellett a telken belül erdőterületek találhatók.

A szennyvíztisztító telep északnyugati határát képező „déli összekötő út” 50 méteres védőtávolsága érinti a tárgyi terület út menti sávját. A Benta-patak mentén szintén 50 méteres, valamint egy 10 méteres védőtávolságot ábrázol a TSZT, és ezen belül húzódik az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának keleti határa. A terület körül a szennyvíztisztító telep 150 méteres védőtávolsága került kijelölésre. A földrészlet a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében meghatározott, a település közigazgatási határától mért 200 méteres sávban terül el, amely csupán az új beépítésre szánt területek kijelölését korlátozza.

A módosításra javasolt terület az BATrT Szerkezeti tervében a *települési térség* részét képezi. A térségi övezetek közül az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának övezete, a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, valamint a teljes települést közigazgatási határosan érintő Földtani veszélyforrás övezete érinti.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen a szennyvíztisztító mű létesítményei találhatók meg.

- ***domborzat***

A terület szinte sík.

- ***termőföld minősége***

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a terület 3-as minőségű szántó, mely az átlagosnál jobb minőségű szántók közé tartozik.

- ***levegőminőség***

A terület az M7 autópálya-csomópontot a 8104. jelű úttal összekötő út mellett, valamint az M7-es autópályától sem messze fekszik, így a közlekedési eredetű légszennyezés a legjelentősebb. Ugyanakkor a szennyvízkezelés során a területen keletkező bűzhatás sem elhanyagolható.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az O*rszágos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

A szennyvíztisztító létesítményein kívül a telek beerdősült.

- ***kulturális örökség***

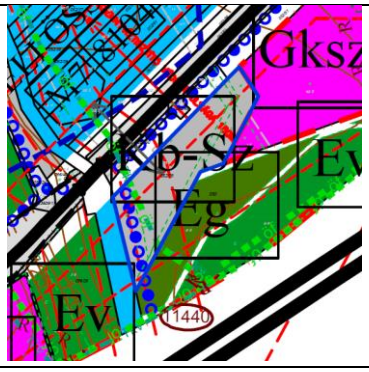
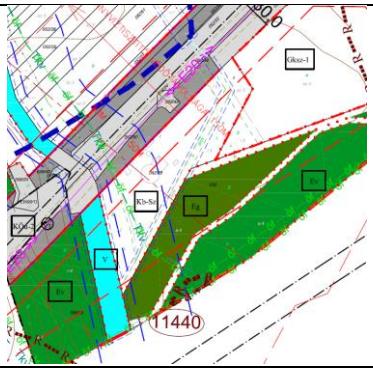
A TÁ-11. jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

A tervezett módosítás

A TSZT-n a 052/79-es hrsz. alatt nyilvántartott földrészlet átsorolásra kerül a V jelű vízgazdálkodási területből a Kb-Sz jelű beépítésre nem szánt különleges területbe.

A SZT-n ez a terület a különleges terület K/SZ jelű övezetéből a beépítésre nem szánt különleges terület Kb-Sz jelű szennyvíztisztító övezetébe kerül átsorolásra.

TÁ-11. számú módosítás – V > Kb-Sz – 1,10 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

A K-Sz jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
K-Sz	*Sz*	*5.000*	*-*	*40*	*5,0*	*6,5*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TÁ-11.	1,10	K-Sz	40	0,44

Környezeti hatások bemutatása

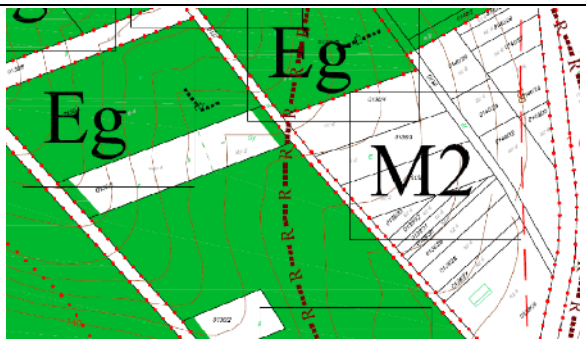
A telek jelenlegi területhasználatának megfelelő övezetbe került besorolásra, így környezeti hatással nem jár, a tájjelleg megőrzését sem veszélyezteti.

TÁ-12. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint az átsorolásra javasolt földrészletek az M jelű kertes mezőgazdasági területbe soroltak.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve a tárgyi ingatlanokat az M2 jelű volt zártkerti terület övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	**Hatályos SZT**
	

Az M2 jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
M2	*Sz*	*1500 (720)*	*-*	*-*	*3,0*	*3,5*

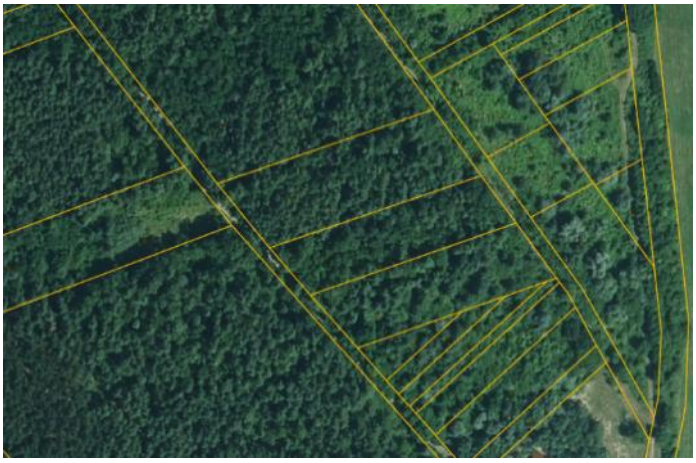
A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	Terület ha-ban	Jelenlegi területfelhasználás/ övezet	Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)	Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)
TÁ-12.	0,62	M2	97	0,60

Környezeti jellemzők

A módosítással érintett, 0138/3 és 0138/4 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg is lábon álló erdővel borítottak, melyeket minden oldalról erdő övez. Az átsorolás összesen 0,62 ha-t érint. A terület részét képezi az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő üzemtervezett erdőterületeknek. A 0138/4 hrsz-ú, 3/G jelű erdőrészlet elsődleges rendeltetése gazdasági, faanyagtermelő erdő. A 0138/3 hrsz-ú, 3/F jelű erdőrészlet pedig talajvédelmi rendeltetésű erdőtag.

A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a *mezőgazdasági térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, valamint a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete is érinti, melyek a DINPI-től kapott adatszolgáltatás alapján szerepelnek a tervben. A területeket érinti továbbá a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete.



Az átsorolásra javasolt beerdősült földrészletek légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

A módosítással érintett földrészletek területe az erdőtérképen (Forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/)

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen építmények nem találhatók.

- ***domborzat***

A terület kelet felé, a Benta völgye felé lejt.

- ***termőföld minősége***

A 0138/4-es hrsz.-ú telek az ingatlan-nyilvántartás szerint 4-es minőségű szántó, mely Sóskúton az átlagosnál jobb termőterületnek számít. A 0138/3-as hrsz.-ú telek pedig 4-es minőségű erdő.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény, vagy funkció hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

A módosítással érintett területen jelenleg is lábon álló erdő található.

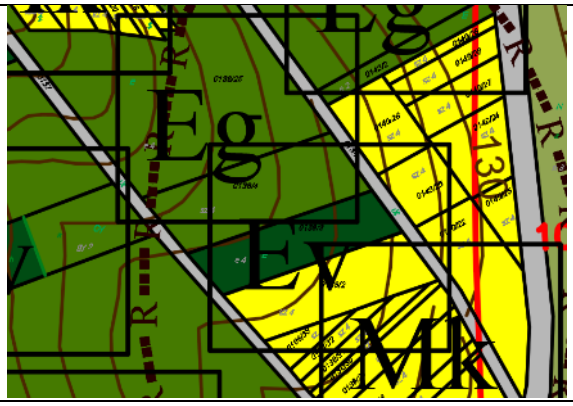
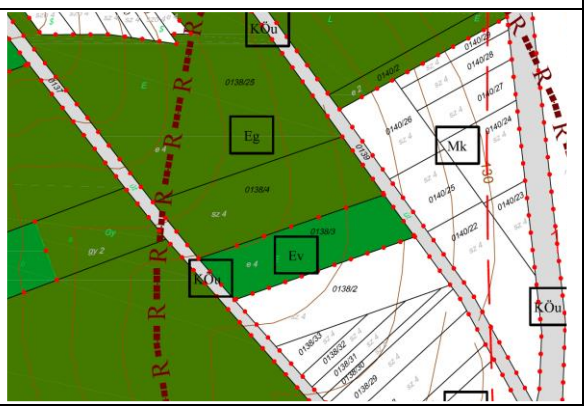
- ***kulturális örökség***

A TÁ-12. módosítás érinti a 11437. számon nyilvántartott régészeti lelőhelyet. Védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

Jelen módosítás során az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület a jogszabályoknak való megfeleltetés érdekében M2 jelű volt zártkerti mezőgazdasági területből Eg jelű gazdasági, valamint Ev jelű védőerdő területbe kerül átsorolásra.

TÁ-12/1. számú módosítás – M2 > Eg – 0,36 ha
TÁ-12/2. számú módosítás – M2 > Ev – 0,26 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az Eg jelű övezet paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Eg	*Sz*	*100.000*	-	-	*0,1*	*4,5*

Az Ev jelű övezet paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Ev	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	Terület ha-ban	Jelenlegi területfelhasználás/ övezet	Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)	Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)
TÁ-12/1.	0,36	Eg	99,9	0,36
TÁ-12/2.	0,26	Ev	100	0,26

Környezeti hatások bemutatása

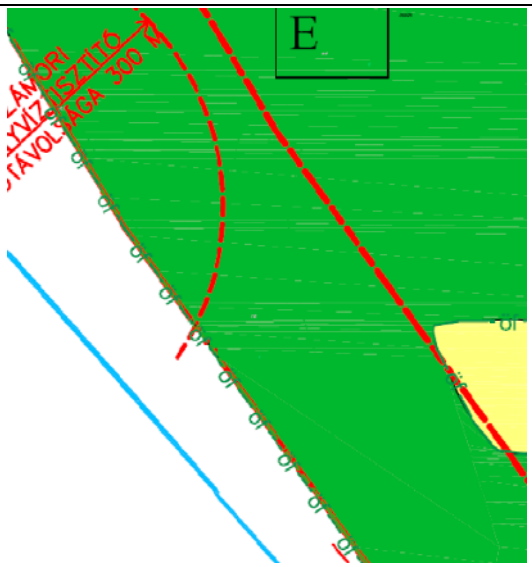
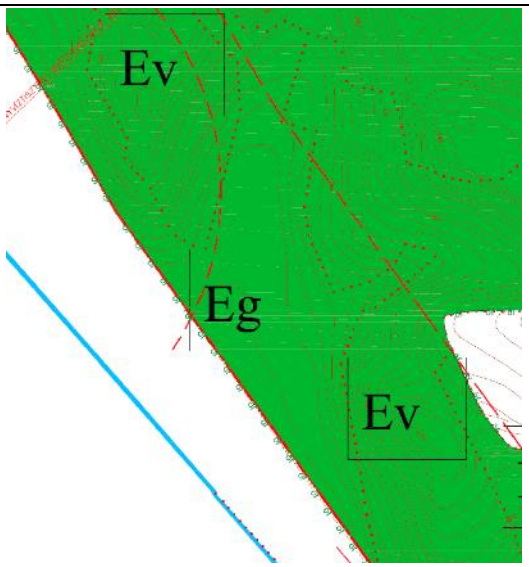
A módosítás a valós tájhasználatnak megfelelő területfelhasználással biztosítja az erdő, és így az ökológiai kapcsolatok fennmaradását. Mivel az átsorolással a kialakult erdők a tényleges területhasználat szerinti besorolásba kerülnek, a tervezett változtatás a tájjelleg megőrzését szolgálja. A kertes mezőgazdasági területek átsorolásra erdőterületté a régészeti lelőhelyet nem veszélyezteti, mivel a fás állomány már kialakult. Ennek ellenére régészeti lelőhely területén művelési ág átsoroláshoz javasolt megkérni az örökségvédelmi szakhatóság hozzájárulását.

TÁ-13. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint az átsorolásra javasolt földrészlet az E jelű erdőterületbe tartozik.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve az érintett területet az Eg jelű gazdasági erdőterület övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

Az Eg jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Eg	*Sz*	*100.000*	*-*	*-*	*0,1*	*4,5*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	Terület ha-ban	Jelenlegi területfelhasználás/ övezet	Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)	Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)
TÁ-13.	3,40	Eg	99,9	3,40

Környezeti jellemzők

A 090/26 hrsz.-ú telek módosítással érintett részén nagy kiterjedésű gyepterület húzódik, melyet minden oldalról erdő övez. A terület nem szerepel az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületek között.

A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében az *erdőgazdálkodási térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, valamint a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete is érinti, melyek a DINPI-től kapott adatszolgáltatás alapján szerepelnek a tervben. A területeket érinti továbbá a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete.

Az átsorolásra javasolt földrészlet légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

A módosítással érintett földrészletek területe az erdőtérképen (Forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/)

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen építmények nem találhatók.

- ***domborzat***

A terület szinte sík, de enyhén nyugatra, a Zámori-patak völgye felé lejt.

- ***termőföld minősége***

A terület az ingatlan-nyilvántartásban 4-es minőségű erdőként szerepel.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény, vagy funkció hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

A módosítással érintett területen egy gyepes tisztás található.

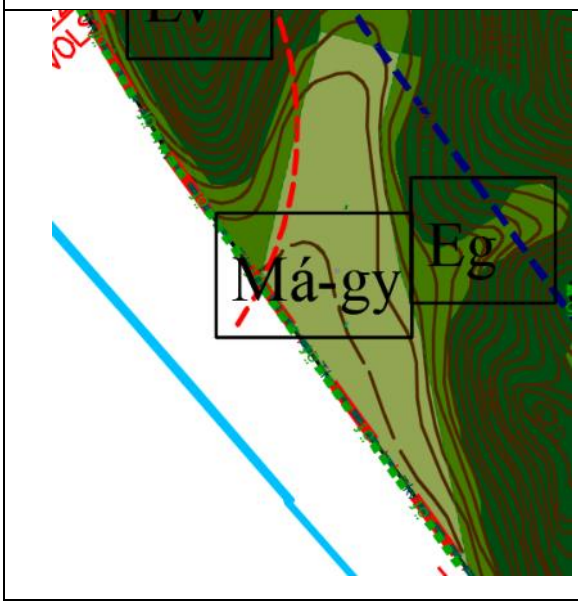
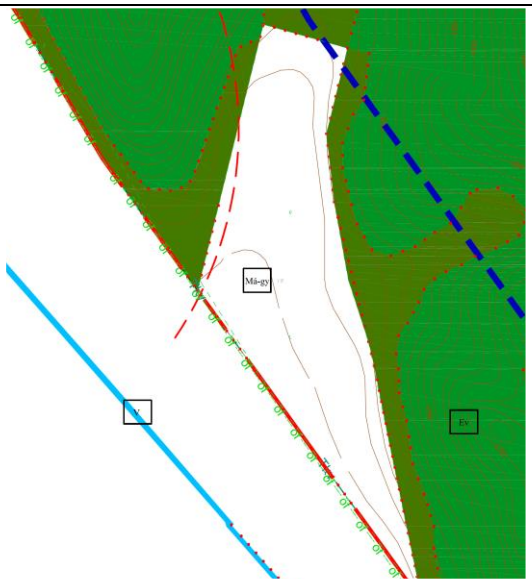
- ***kulturális örökség***

A TÁ-13. módosítás nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint. Védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

Jelen módosítást a valós tájhasználatnak megfelelő besorolás indokolja. Az átsorolásra javasolt, erdő területfelhasználásba sorolt, a valóságban gyepes terület üzemtervezett erdőkkel határos, de a módosított terület nem szerepel az Országos Erdőállomány Kataszterben.

TÁ-13. számú módosítás – Eg > Má-gy – 3,40 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az Má-gy jelű övezet paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Má-gy	*Sz*	*10000*	*-*	*-*	*0,5*	*3,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TÁ-13.	3,40	Má-gy	99,5	3,38

Környezeti hatások bemutatása

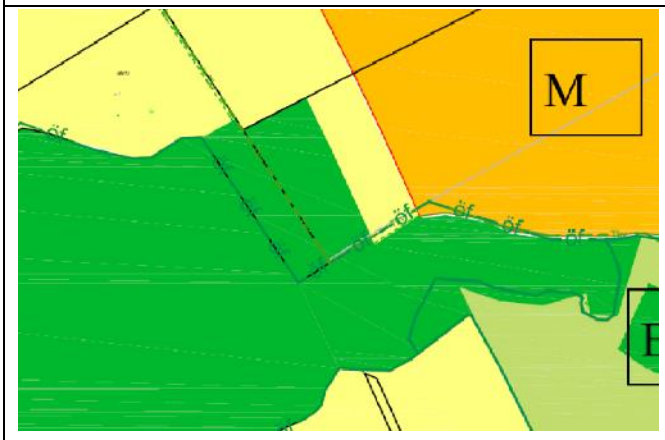
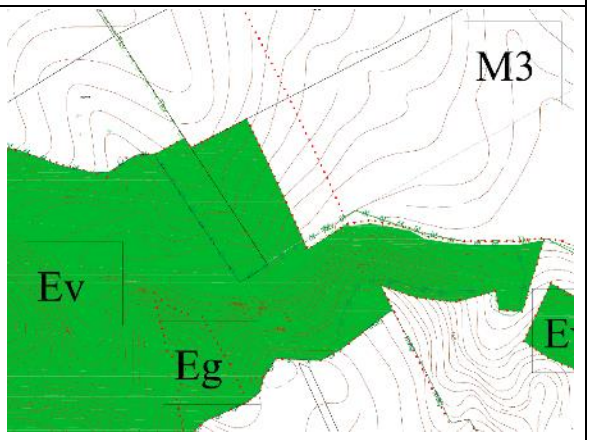
A módosítás a valós tájhasználatnak megfelelő területfelhasználással biztosítja a gyepterület, és így az ökológiai kapcsolatok fennmaradását. Mivel az átsorolással a kialakult gyepterület a tényleges területhasználat szerinti besorolásba kerül, a tervezett változtatás a tájjelleg megőrzését szolgálja.

TÁ-14. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint az átsorolásra javasolt földrészlet az E jelű erdőterületbe tartozik.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve az érintett területet az Ev jelű védőerdő terület övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	**Hatályos SZT**
	

Az Ev jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Ev	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-14.	1,16	Ev	100	1,16

Környezeti jellemzők

A 090/26 hrsz.-ú telek módosítással érintett részén jelenleg nagyüzemi szántóművelés folyik. A területet északról és keletről szántók, délről és nyugatról erdőterületek határolják. A mezőgazdasági hasznosítás alatt álló terület nem része az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületeknek.

A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében az *erdőgazdálkodási térség* részét képezi. A területet a térségi övezetek közül kizárólag a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

Az átsorolásra javasolt földrészlet légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali

A módosítással érintett földrészletek területe az erdőtérképen (Forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/)

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen építmények nem találhatók.

- ***domborzat***

A terület délkeleti irányba lejt.

- ***termőföld minősége***

A terület az ingatlan-nyilvántartásban 6-os minőségű szántóként szerepel, mely nem minősül az átlagosnál jobb termőterületnek.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény hatása alatt, ugyanakkor a nagyüzemi művelés alatt álló szántóterületeken jelentős lehet a szállópor terhelés mértéke.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

A módosítással érintett területen nagyüzemi szántóföldi művelés folyik.

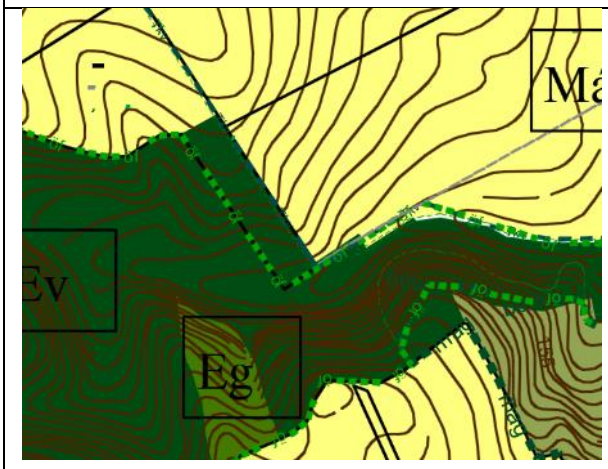
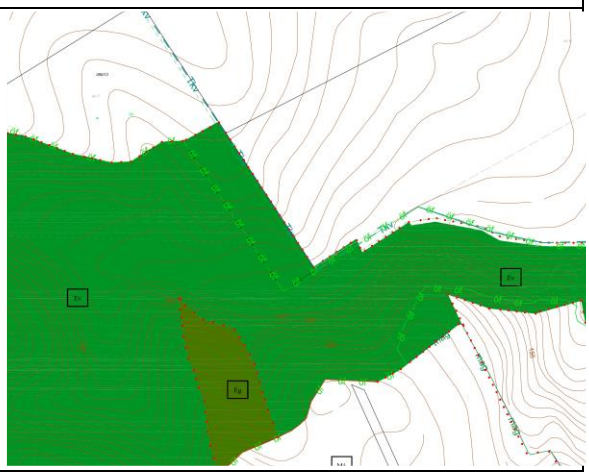
- ***kulturális örökség***

A TÁ-14. módosítás nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint. Védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

Jelen módosítást a valós tájhasználatnak megfelelő besorolás indokolja. Az átsorolásra javasolt, mezőgazdasági hasznosítás alatt álló, de erdő területfelhasználásba tartozó terület nem szerepel az Országos Erdőállomány Kataszterben.

TÁ-14. számú módosítás – Ev > Má – 1,16 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az Má jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Má	*Sz*	*60.000*	*-*	*-*	*0,5*	*3,5*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TÁ-14.	1,16	Má	99,5	1,15

Környezeti hatások bemutatása

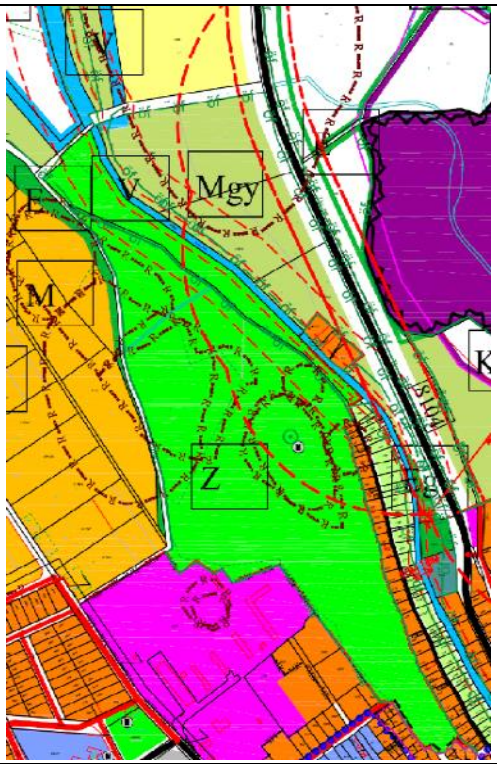
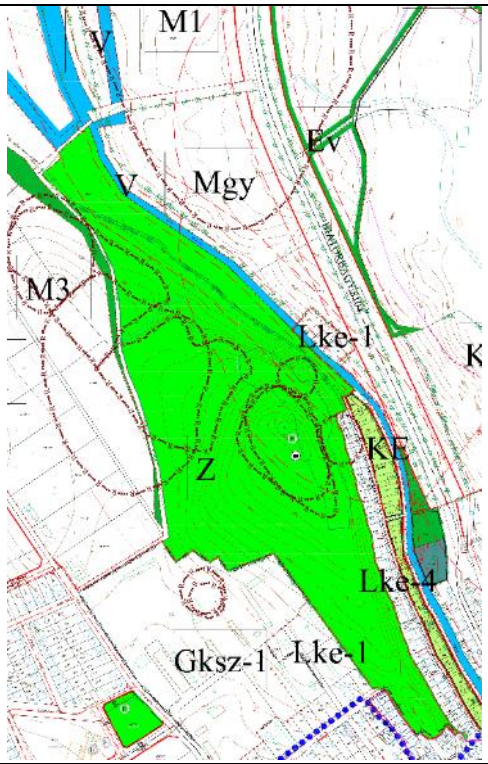
A módosított területfelhasználás a valós tájhasználatot rögzíti, így az nem jár tényleges környezeti hatással.

TÁ-15. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint az átsorolásra javasolt földrészletek a Z jelű közpark övezetébe tartoznak.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve az érintett területet a Z jelű közpark övezetbe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

A Z jelű övezet paraméterei a hatályos HÉSZ szerint az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Z	*Sz*	*Kialakult*	-	-	*2,0*	*3,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-15.	21,13	Z	98	20,71

Környezeti jellemzők

Az átsorolásra javasolt Kálvária-domb légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

A módosítás a Kálvária-domb területét, a 0162-0164 hrsz.-ú telkeket érinti. A domboldalon fennmaradt a természetközeli száraz gyeptársulás, mely ökológiai szempontból értékes élőhely. A hegytetőn lévő kereszthez nevéhez híven a déli lejtőn kálvária vezet fel. A Kálvária-dombot keletről és délről lakóterület, délnyugatról gazdasági terület, nyugatról mezőgazdasági területek – gyümölcsös és szántó -, északról, északkeletről pedig a Benta-patak és a mellette húzódó gyepterületek övezik.

A területet érinti a Benta-patak 10 m-es és 50 m-es, valamint a Kőbánya 300 m-es védőtávolsága is.

A módosításra javasolt területek a BATrT Szerkezeti tervében *a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség* részét képezik. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és magterületének övezete, valamint a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete is érinti, melyek a DINPI-től kapott adatszolgáltatás alapján szerepelnek a tervben. A területeket érinti továbbá az Országos vízminőség-védelmi terület övezete és a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete. A Zeleznaja baba barlang helyi jelentőségű természeti érték. A Sóskúti Kálvária-domb kaptárköve természeti emlék országos szintű, ex lege védelem alatt áll. A Kálvária-domb egész területe Natura 2000 védelem alatt áll, melynek lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján szerepel mind a Településszerkezeti, mind a Szabályozási terven.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen építmények nem találhatók.

- ***domborzat***

A 175,2 m magas Kálvária-domb kelet felé, a Benta-patak felé meredeken, míg dél és nyugat felé egyenletesen lejt.

- ***termőföld minősége***

A terület az ingatlan-nyilvántartásban 5-ös minőségű szántóként, 3-as és 4-es minőségű legelőként, valamint 2-es minőségű gyümölcsösként szerepelnek, melyek közül a legelők és a gyümölcsösök is az átlagosnál jobb termőterületnek számítanak Sóskúton.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet érinti az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete*. A község jelenleg módosított településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat. Az átsorolásra javasolt területen szennyvíz nem keletkezik, tehát a törvényi előírások betartása biztosított.

- ***növénytakaró***

A módosítással érintett területen értékes száraz gyepek, cserjésedő területek találhatók.

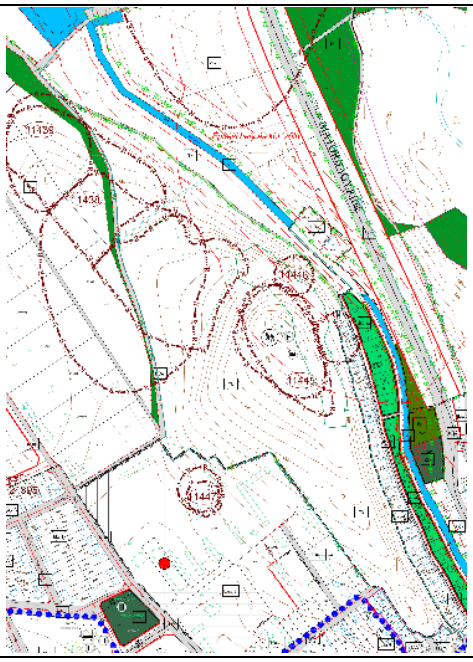
- ***kulturális örökség***

A módosítás területét a 11438, 11439, 11445, és 11446 számon nyilvántartott régészeti lelőhelyek érintik. Mivel azonban a terület tényleges felhasználása a módosítás során nem változik, a lelőhely védelme biztosított. A Kálvária stációinak kövei, valamint a kőkereszt maradványa helyi jelentőségű kultúrtörténeti emlék.

A tervezett módosítás

Jelen módosítást a valós tájhasználatnak megfelelő besorolás indokolja. A külterületen elhelyezkedő, nagy kiterjedésű zöldterület nem lát el valós közparki funkciót, a domborzati adottságok hatására fennmaradt természetközeli vegetáció uralja az érintett területet.

TÁ-15. számú módosítás – Z > Tk – 21,13 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

A Tk jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*A telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
	legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
	területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Tk	-	-	-	*0*	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TÁ-15.	21,13	Tk	100	21,13

Környezeti hatások bemutatása

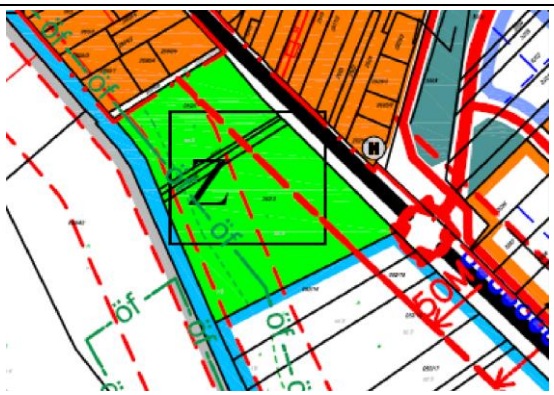
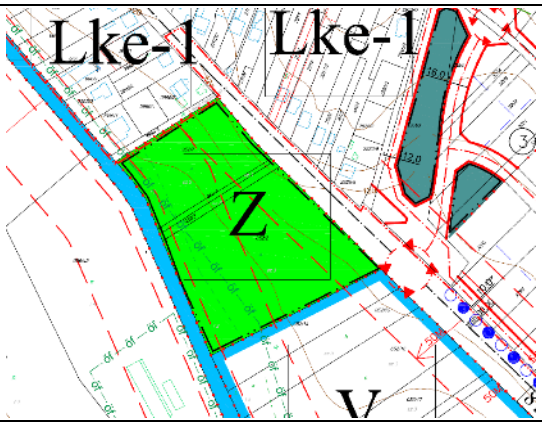
A módosított területfelhasználás a valós tájhasználatot rögzíti, így az nem jár tényleges környezeti hatással, továbbá hozzájárul a tájjelleg és a különböző védettségi szintek fennmaradásához is.

TÁ-16. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint az átsorolásra javasolt földrészletek a Z jelű közpark övezetébe tartoznak.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve az érintett területet a Z jelű közpark övezetbe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

A Z jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Z	*Sz*	*Kialakult*	-	-	*2,0*	*3,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-16.	2,37	Z	98	2,32

Környezeti jellemzők

Az átsorolásra javasolt földrészletek légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

A módosítás a 052/2-4. és a 052/7. hrsz.-ú telkeket érinti, ahol a patak menti nedves területeken a csemetekert helyén a művelés felhagyása után természetközeli ligetes vegetáció alakult ki. A terület közvetlenül a 8104 j. út mellett fekszik, délről gyepes terület, nyugatról a Benta-patak, északról pedig kertvárosias lakóterület határolja.

A területet nyugaton a Benta-patak 10 m-es és 50 m-es, keleten pedig a 8104. j. út 50 m-es védőtávolsága érinti.

A módosításra javasolt területek a BATrT Szerkezeti tervében a *magas zöldfelületi arányú települési térség* részét képezik. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen építmények nem találhatók.

- ***domborzat***

A terület enyhén nyugati irányba, a Benta-patak felé lejt.

- ***termőföld minősége***

A terület az ingatlan-nyilvántartásban 3-as minőségű szántóként szerepel, mely Sóskúton az átlagosnál jobb termőterületnek számít.

- ***levegőminőség***

A terület közvetlenül a forgalmas 8104-es számú út mellett fekszik, így a közlekedésből eredő légszennyezés a meghatározó.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti, viszont a Benta-patak 10 m-es és 50 m-es védőtávolságába is beleesik.

- ***növénytakaró***

A csemetekert megszűnése után a területen megindult a spontán cserjésedés, erdősödés folyamata.

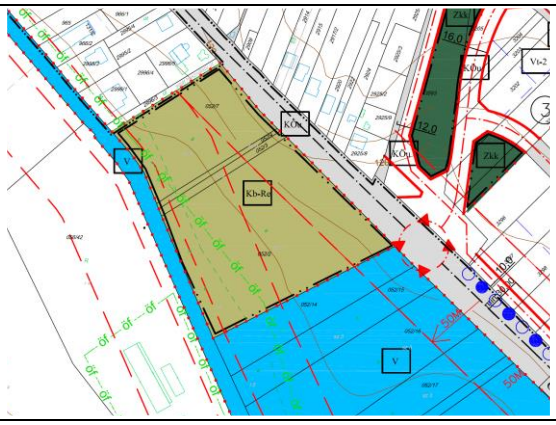
- ***kulturális örökség***

A TÁ-16. módosítás nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint. Védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

Jelen módosítást a valós tájhasználatnak megfelelő besorolás indokolja. A külterületen elhelyezkedő, nagy kiterjedésű zöldterület nem lát el valós közparki funkciót, hiszen sosem volt az. Az erdészeti művelés megszűnése után ismét megtelepedett természetközeli vegetáció uralja az érintett területet.

TÁ-16. számú módosítás – Z > Kb-Re – 2,37 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

A Kb-Re jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Kb-Re	*Sz*	*10.000*	-	*65*	*10*	*6,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TÁ-16.	2,37	Kb-Re	65	1,54

Környezeti hatások bemutatása

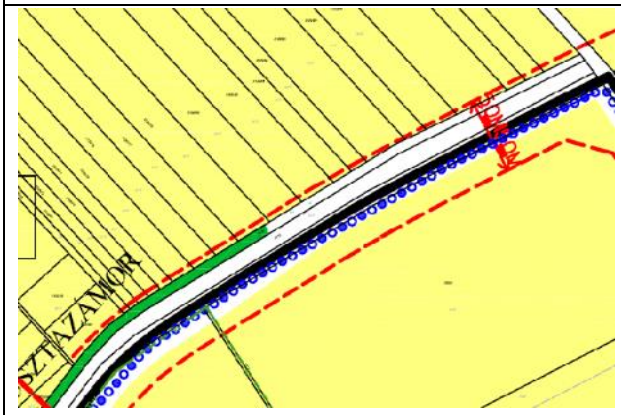
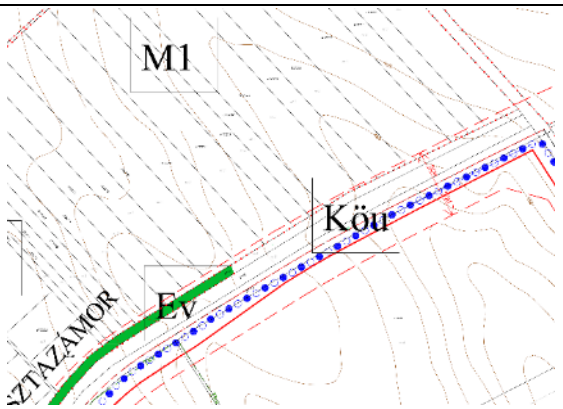
A módosítás hatására a területen nő a beépíthetőség, bővülnek a terület fejlesztési lehetőségei. A magas minimálisan kialakítandó zöldfelületi arány biztosítja az ökológiai kapcsolatok megmaradást.

TÁ-17. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a földrészlet átsorolásra javasolt része a Köu jelű út területébe tartozik.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve az érintett területet a Köu jelű út terület övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

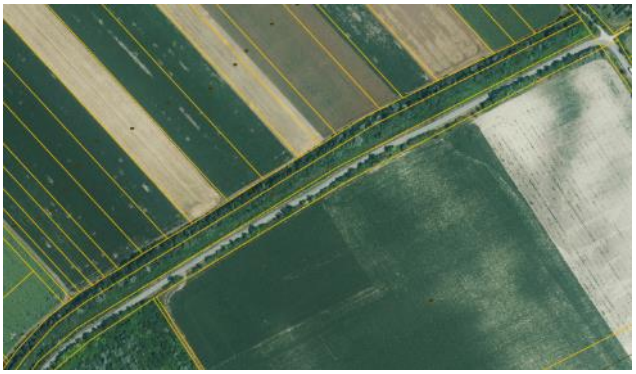
A Köu jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Köu	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-17.	0,56	Köu	0	0

Környezeti jellemzők



Az átsorolásra javasolt földrészlet légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

A 0119 hrsz.-ú telek teljes területén lábon álló erdősáv húzódik, mely azonban a Településszerkezeti terven részben védőerdő, részben út övezetbe tartozik. A szomszédos területeken nagyüzemi szántók, erdősáv, valamint a Pusztazámorra vezető közút található.

A területet érinti a 81107 j. út 50 m-es védőtávolsága.

A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a *mezőgazdasági térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül kizárólag a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen építmények nem találhatók.

- ***domborzat***

A terep enyhén hullámos felszínű.

- ***termőföld minősége***

A terület az ingatlan-nyilvántartásban 4-es minőségi osztályú erdő.

- ***levegőminőség***

A terület közvetlenül a Pusztazámorra vezető 81174-es számú út mellett fekszik, így a közlekedésből eredő légszennyezés a legmeghatározóbb.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

A területen lábon álló erdő található.

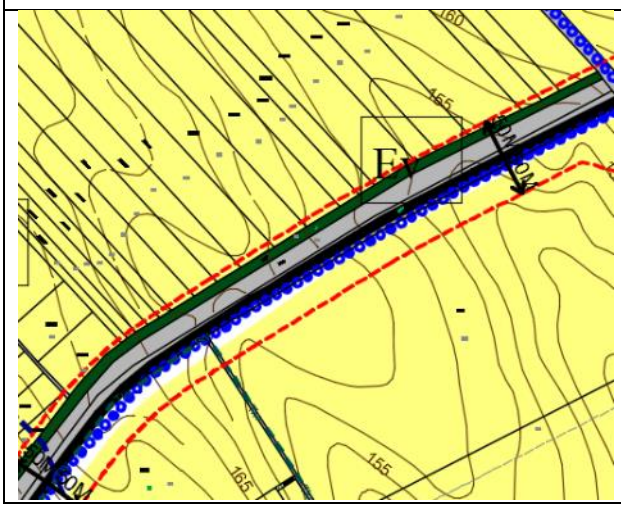
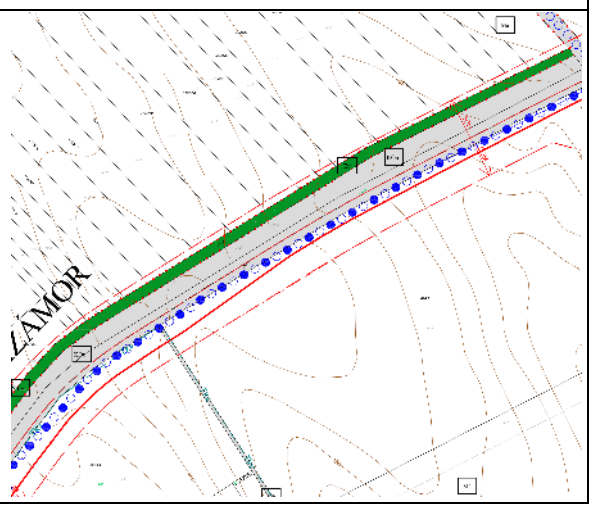
- ***kulturális örökség***

A TÁ-17. módosítás nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint. Védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

Jelen módosítást a valós tájhasználatnak megfelelő besorolás indokolja. Az átsorolásra javasolt erdőterület nem szerepel az Országos Erdőállomány Kataszterben.

TÁ-17. számú módosítás – Köu > Ev – 0,56 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az Ev jelű övezet paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Ev	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	Terület ha-ban	Jelenlegi területfelhasználás/ övezet	Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)	Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)
TÁ-17.	0,56	Ev	100	0,56

Környezeti hatások bemutatása

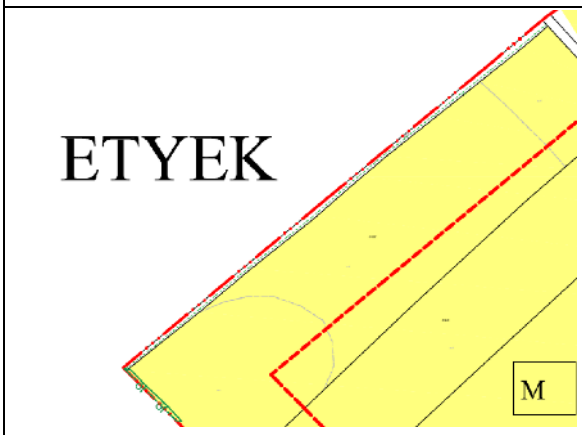
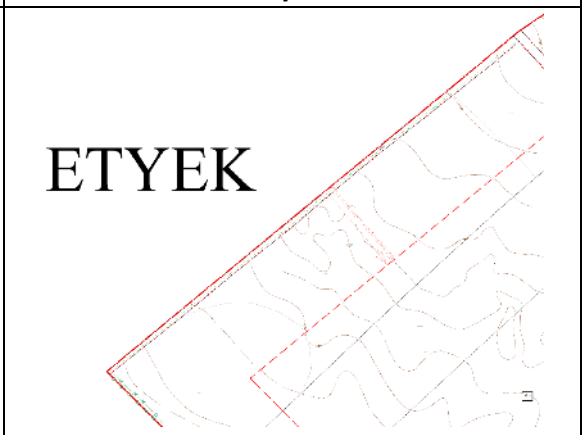
A módosítás a valós tájhasználatot rögzíti így valós környezeti hatással nem jár.

TÁ-18. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint a földrészlet átsorolásra javasolt része jel nélküli közút.

A Szabályozási terven az érintett terület szintén jel nélküli közútként szerepel.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

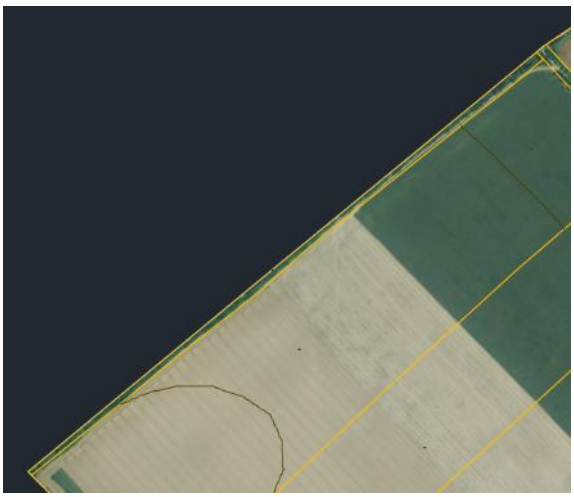
A Köu jelű övezet paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Köu	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	Terület ha-ban	Jelenlegi területfelhasználás/ övezet	Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)	Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)
TÁ-18.	0,85	Köu	0	0

Környezeti jellemzők



Az átsorolásra javasolt földrészlet légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

A (0121) hrsz.-ú telek b alrészletén lábon álló erdősáv húzódik, mely azonban a Településszerkezeti terven jel nélküli közútként szerepel. A beerdősült terület a földhivatali nyilvántartás szerint is erdő művelési ágba sorolt. A szomszédos területeken nagytáblás szántóművelés folyik.

A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a *mezőgazdasági térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen építmények nem találhatók.

- ***domborzat***

A terep enyhén nyugat felé lejt.

- ***termőföld minősége***

A terület az ingatlan-nyilvántartásban 4-es minőségi osztályú erdő.

- ***levegőminőség***

A területtől északra, Etyeken nagy kiterjedésű szántóföldek húzódnak, így az uralkodó szélirányt figyelembe véve a porterhelés jelentős lehet.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

A területen lábon álló erdő található.

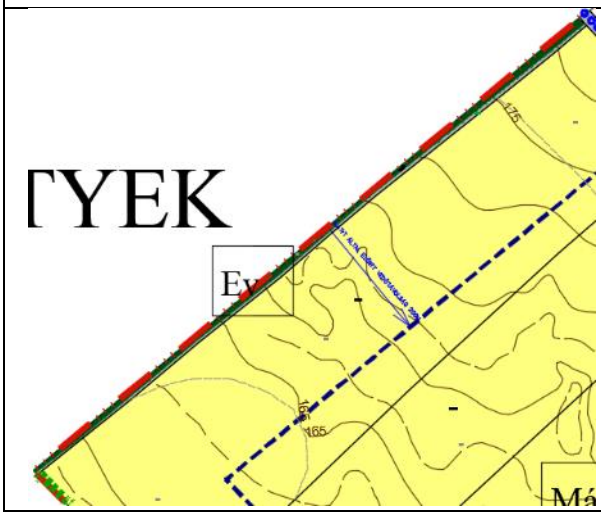
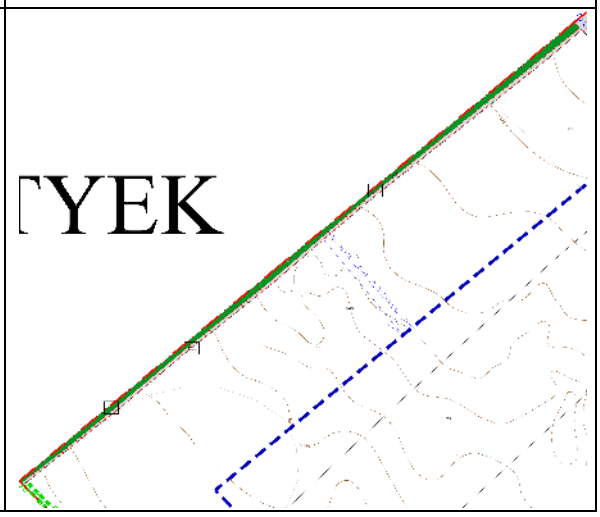
- ***kulturális örökség***

A TÁ-18. módosítás nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint. Védett, vagy védelemre érdemes épített érték a területen nem található.

A tervezett módosítás

Jelen módosítást a valós tájhasználatnak megfelelő besorolás indokolja. Az átsorolásra javasolt erdőterület nem szerepel az Országos Erdőállomány Kataszterben.

TÁ-18. számú módosítás – jel nélküli közút > Ev – 0,85 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az Ev jelű övezet paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Ev	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	Terület ha-ban	Jelenlegi területfelhasználás/ övezet	Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)	Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)
TÁ-18.	0,85	Ev	100	0,85

Környezeti hatások bemutatása

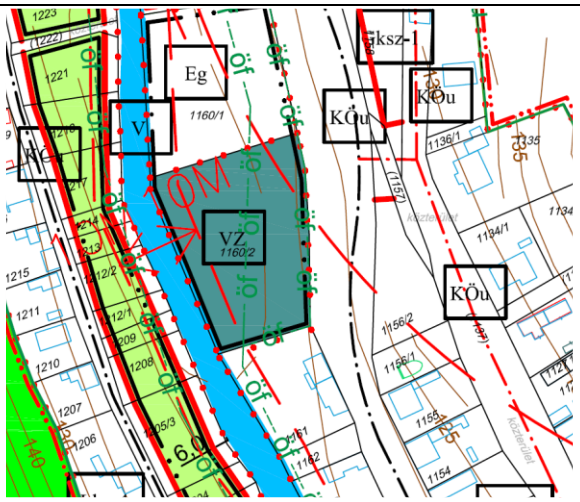
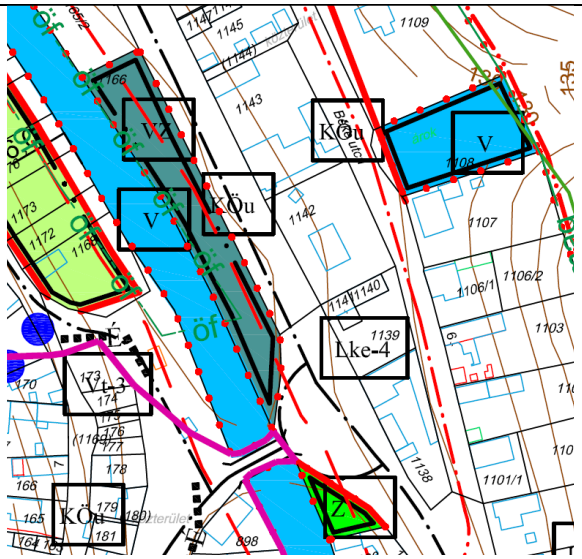
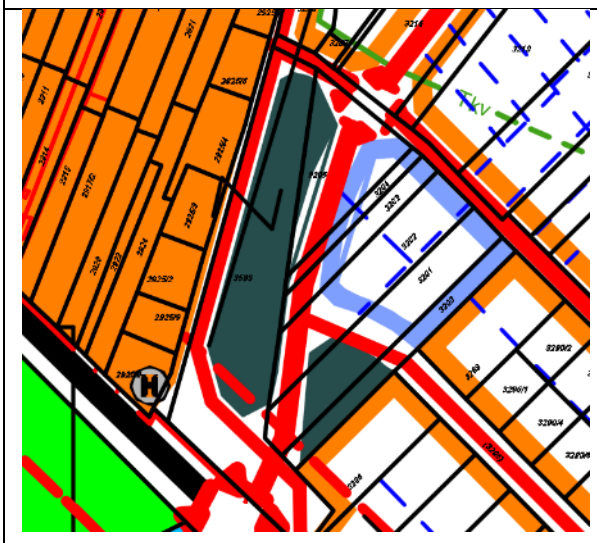
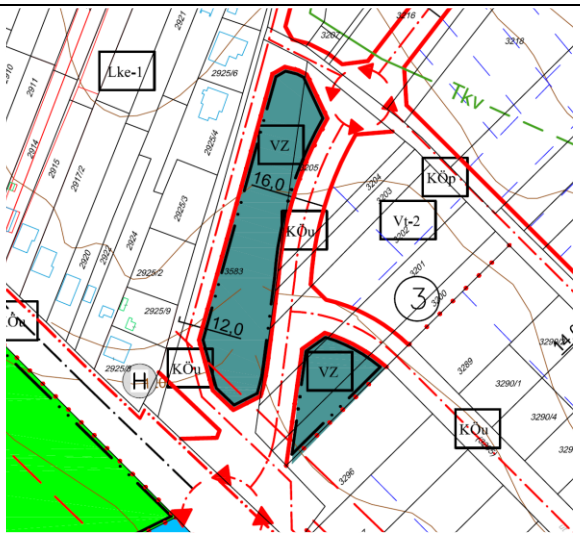
A módosítás a valós tájhasználatot rögzíti így környezeti hatással nem jár.

TÁ-19. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint az átsorolásra javasolt földrészletek a VZ jelű védőzöldterületbe tartoznak.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve az érintett területeket a VZ jelű védőzöldterület övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	
	
	

A VZ jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
VZ	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-19.	1,12	VZ	100	1,12

Környezeti jellemzők

A módosítással érintett védőzöldterületek nagyrészt erdős, cserjés területek. Környezetükben lakóterületek, gyepek, kert művelésű területek, a 8104. sz. út, valamint a Benta-patak találhatók.

A 19/1. módosítást érinti a Kőbánya 300 m-es védőtávolsága, valamint a 19/1-2. módosításokat a Benta-patak 10 m-es védősávja is.

A módosításra javasolt területek a BATrT Szerkezeti tervében a *városias települési térség, valamint a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség* részét képezik. Az átsorolásra javasolt területeket a térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen építmények nem találhatók.

- ***domborzat***

A Benta-völgyében fekvők szinte sík területek, míg a PAX menti védőzöldterületek vízmosások mentén kerültek kijelölésre, melyek nyugat felé, a Benta felé lejtenek.

- ***termőföld minősége***

A terület az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként szerepelnek.

- ***levegőminőség***

A forgalmas 8104-es sz. út közelsége miatt a közlekedésből eredő légszennyezés a legjelentősebb.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

A módosítással érintett területek jellemzően cserjésedő, ill. erdővel borított területek.

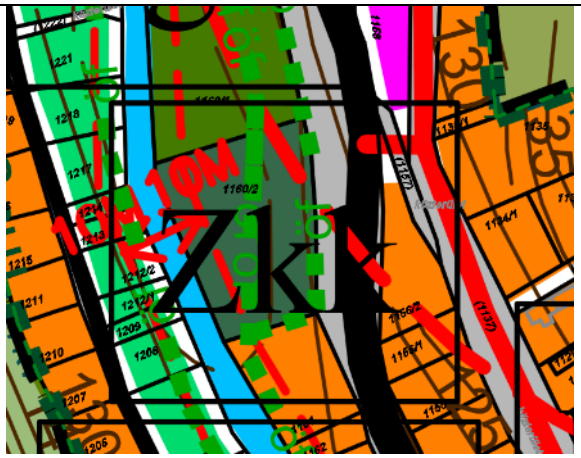
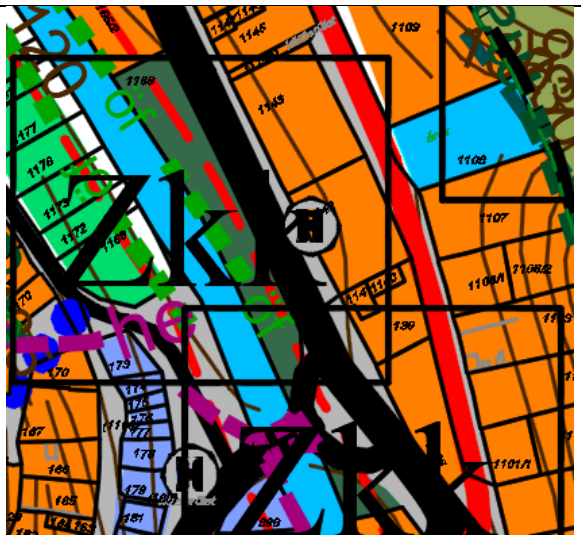
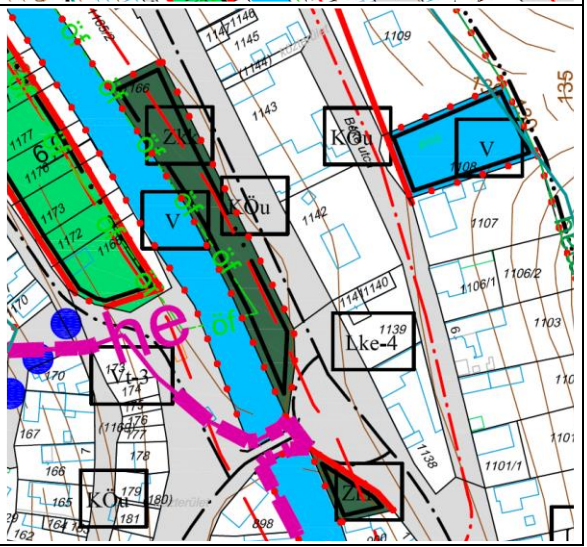
- ***kulturális örökség***

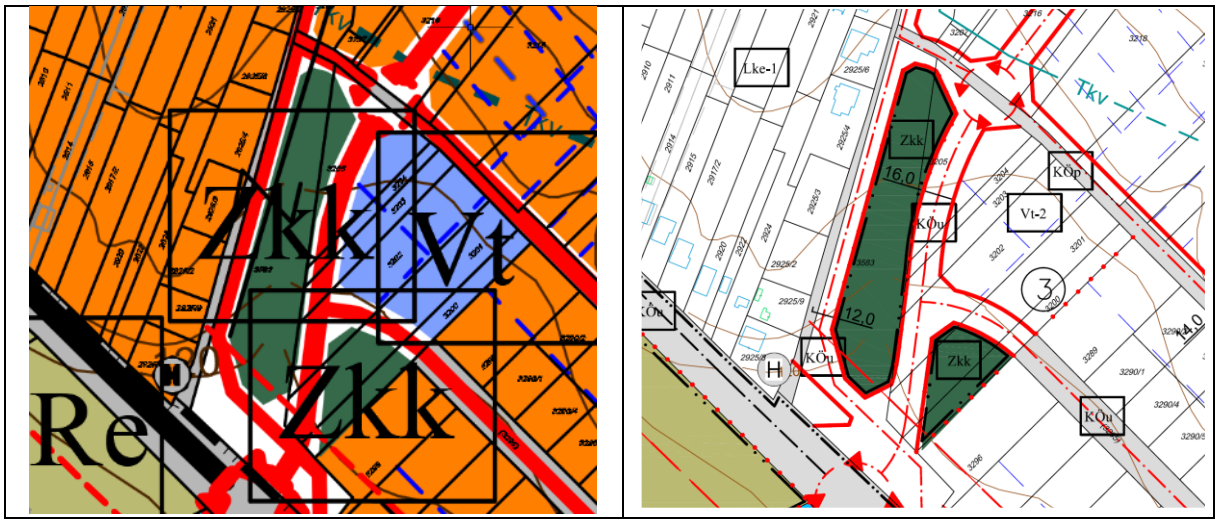
A TÁ-19. jelű módosítások területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

A tervezett módosítás

Jelen tervmódosítás során – az önkormányzat kérésére – a hatályos terven a VZ jelű védőzöldterület övezetébe sorolt területek Zkk1 jelű közkert besorolást kapnak.

TÁ-19/1. számú módosítás VZ > Zkk1 – 0,32 ha (1160/2 hrsz.)
TÁ-19/2. számú módosítás VZ > Zkk1 – 0,18 ha (1166 hrsz.)
TÁ-19/3. számú módosítás VZ > Zkk1– 0,62 ha (3583, 3205, 3200, 3201, 3202 hrsz. egy része hrsz.)

TSZT módosítás	SZT módosítás
	
	



A Zkk1 jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Zkk1	-	*Kialakult*	-	-	*2,0*	*3,5*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TÁ-19.	1,12	Zkk1	98	1,10

Környezeti hatások bemutatása

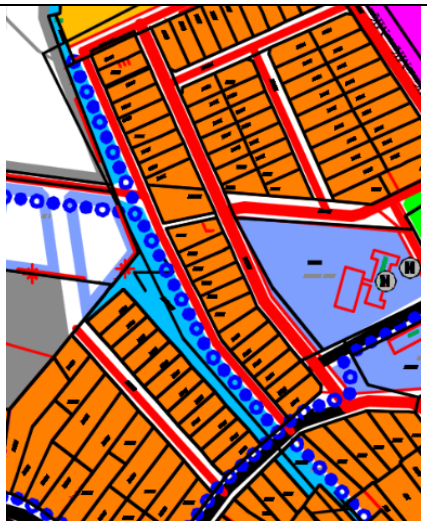
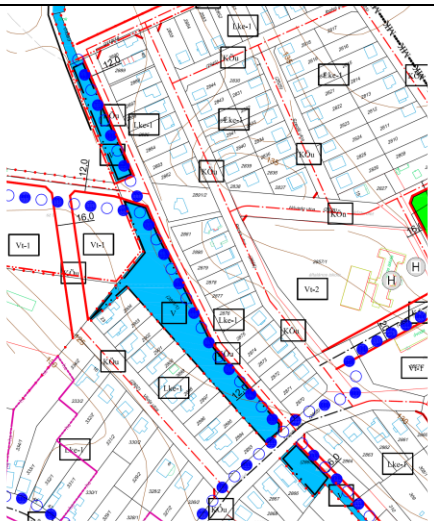
A módosítás során a területek egyik zöldterületi kategóriából kerültek átsorolásra egy másikba, mely valós környezeti hatással nem jár.

TÁ-20. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint az átsorolásra javasolt földrészletek a V jelű vízgazdálkodási területbe tartoznak.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve az érintett területeket a V jelű vízgazdálkodási terület övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

A V jelű övezet paraméterei a hatályos HÉSZ szerint az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
V	*Sz*	*5000*	*-*	*50*	*5*	*10,0**

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-20.	0,98	V	50	0,49

Környezeti jellemzők

A módosítással érintett vízgazdálkodási területek nagyrészt cserjésedő gyepes, ligetes területek. Környezetükben lakóterületek, szántó és legelő találhatók.

A módosításra javasolt területek a BATrT Szerkezeti tervében a *városias települési térség* részét képezik. Az átsorolásra javasolt területeket a térségi övezetek közül kizárólag a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

Az átsorolásra javasolt Száraz-árok menti sáv légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen építmények nem találhatók.

- ***domborzat***

Az új zöldterületek a Száraz-árok völgyében kerületek kijelölésre, mely délkeleti irányba lejt.

- ***termőföld minősége***

Az árok belterületi szakaszai művelés alól kivett területként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

A módosítással érintett területek jellemzően cserjésedő gyepes területek.

- ***kulturális örökség***

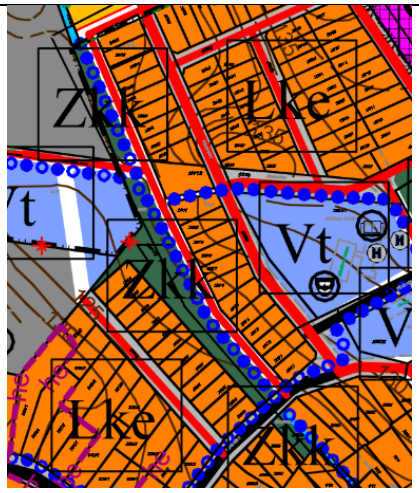
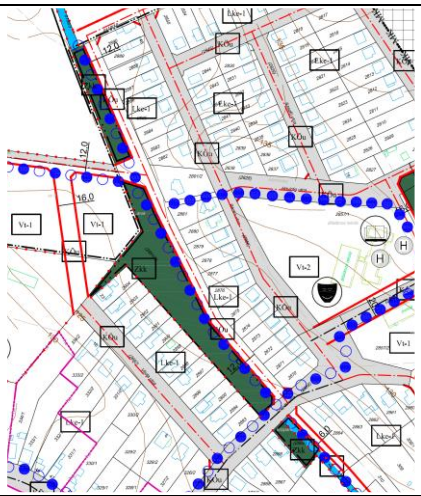
A TÁ-20. jelű módosítások területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

A tervezett módosítás

Jelen tervmódosítás során – a hiányzó zöldterületek pótlására – a hatályos terven a V jelű vízgazdálkodási terület övezetébe sorolt területek Zkk jelű közkert besorolást kapnak.

A TB-1 számú módosítás során a BATrT 5. § (6) bekezdése alapján előírt 5760 m^2 zöldterületből a lakóterületté átsorolt térséghez kapcsolódóan 3160, a Szedliszkóban az előírt 6250 m^2 helyett a területen belül 3163 m^2 zöldterület, közkert került kijelölésre. A törvényi előírás alapján a településen még e két módosítás miatt további 5752 m^2, azaz 0,58 ha kijelölése szükséges. Fenti nagyságú zöldterület pótlása jelen módosítás során biztosítható.

TÁ-20. számú módosítás – V > Zkk1 – 0,98 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

A Zkk1 jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Zkk1	-	*Kialakult*	-	-	*2,0*	*3,5*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)**
TÁ-20.	0,98	Zkk1	98	0,96

Környezeti hatások bemutatása

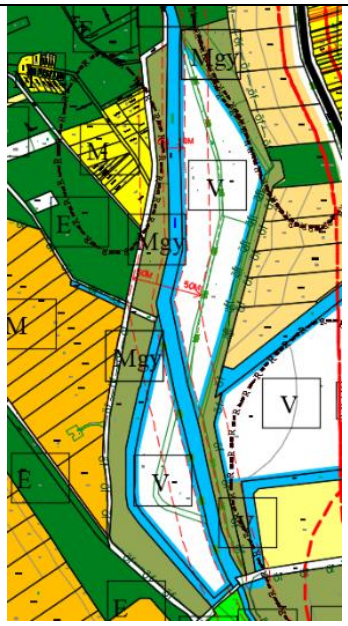
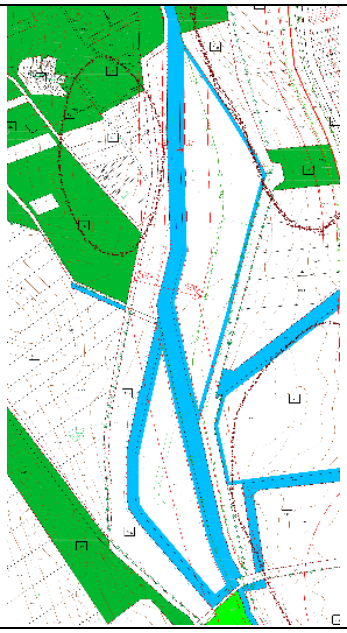
A módosítás során a területek közkert besorolást kaptak, mely nem jár semmiféle beavatkozással, így környezeti hatással sem.

TÁ-21. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint az átsorolásra javasolt földrészlet Mgy jelű gyepgazdálkodású mezőgazdasági területbe tartozik.

A Szabályozási terven az érintett terület szintén Mgy jelű gyepgazdálkodású mezőgazdasági területként szerepel.

Hatályos TSZT	**Hatályos SZT**
	

Az Mgy jelű övezet paramétereit a hatályos HÉSZ szerint az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Mgy	*Sz*	*10000*	*-*	*-*	*0,5*	*3,0*

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-21.	3,23	Mgy	99,5	3,21

Környezeti jellemzők

A módosítással érintett telek nagy részén lábon álló erdősáv húzódik, mely mellett egy keskeny saját használatú külterületi mezőgazdasági út fut. A beerdősült terület a földhivatali nyilvántartás szerint is erdő művelési ágba sorolt. A szomszédos területeken erdő és gyepterületek találhatók, valamint szántóművelés folyik.

A területet érinti a Benta-patak 10 m-es és 50 m-es védőtávolsága.

A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében a *mezőgazdasági térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területeket a térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

Az átsorolásra javasolt patak-menti sáv légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen építmények nem találhatók.

- ***domborzat***

A terület enyhén nyugat felé, a Benta-patak felé lejt.

- ***termőföld minősége***

Az ingatlan-nyilvántartásban 4-es minőségi osztályú erdőként szerepel a terület.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet az *országos vízminőség-védelmi terület övezete* nem érinti.

- ***növénytakaró***

A módosítással érintett területen lábon álló erdő található.

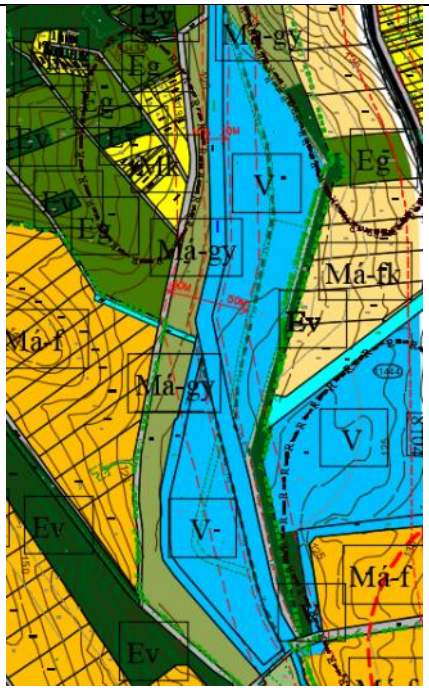
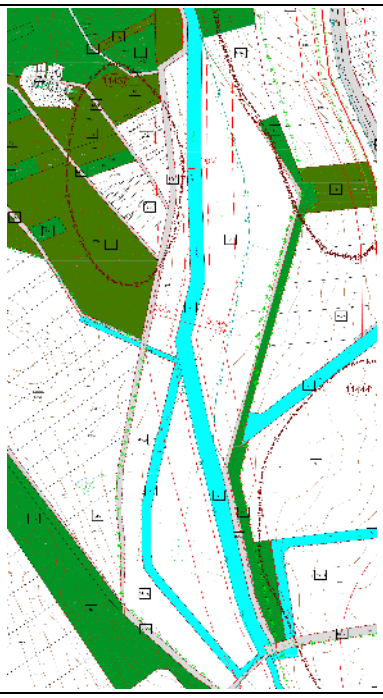
- ***kulturális örökség***

A TÁ-21. jelű módosítás területét a 11435 és a 11444 számon nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. A területen a tájhasználat nem változik meg, így a lelőhely védelme a továbbiakban is biztosított. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

A tervezett módosítás

Jelen módosítást a valós tájhasználatnak megfelelő besorolás indokolja. Az átsorolásra javasolt erdőterület nem szerepel az Országos Erdőállomány Kataszterben.

TÁ-21. számú módosítás – Mgy > Ev – 3,23 ha

TSZT módosítás	**SZT módosítás**
	

Az Ev jelű övezet a hatályos HÉSZ-ben előírtakhoz hasonlóan nem építhető be:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Ev	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-21.	3,23	Ev	100	3,23

Környezeti hatások bemutatása

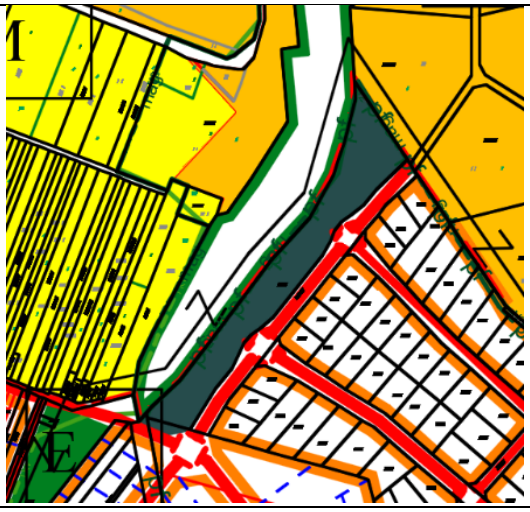
A módosítás során a terület a valós tájhasználatnak megfelelően került átsorolásra, így környezeti hatással nem rendelkezik, az ökológiai kapcsolatok folytonosságát nem veszélyezteti.

TÁ-22. számú módosítás:

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint az átsorolásra javasolt földrészletek a VZ jelű védőzöldterületbe tartoznak.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve az érintett területet a VZ jelű védőzöldterület övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	**Hatályos SZT**
	

A VZ jelű övezet paraméterei a hatályos HÉSZ szerint az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
VZ	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-22.	1,23	VZ	100	1,23

Környezeti jellemzők

A módosítással érintett védőzöldterületet száraz gyepek borítják. A területtel szomszédosan, keleten szintén a száraz gyepek folytatódnak, míg nyugatról egy beerdősült vízmosás kíséri a módosítással érintett területet.

A módosításra javasolt terület az BATrT Szerkezeti tervében a *városias települési térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat puffer területének övezete, a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti.

Az átsorolásra javasolt vízmosás menti terület légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen építmények nem találhatók.

- ***domborzat***

A vízmosás mellett található terület délnyugati irányba, a vízmosás felé lejt.

- ***termőföld minősége***

A terület művelés alól kivett területként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet érinti az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete*. A község jelenleg módosított településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat. Az átsorolásra javasolt területen szennyvíz nem keletkezik, tehát a törvényi előírások betartása biztosított.

- ***növénytakaró***

A módosítással érintett területet ökológiai szempontból értékes száraz gyepek borítják.

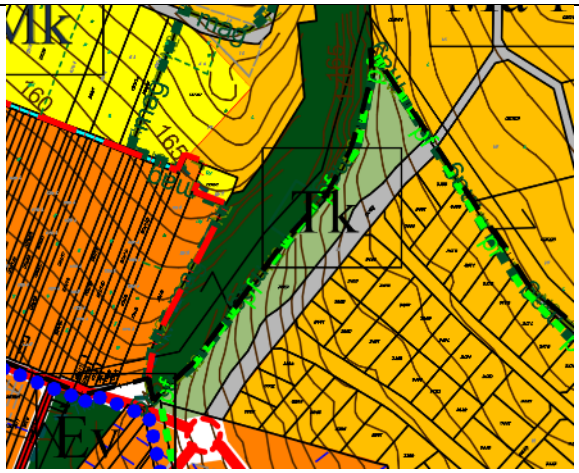
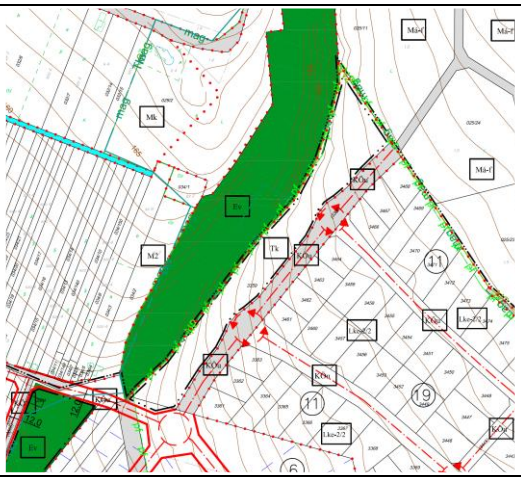
- ***kulturális örökség***

A TÁ-22. számú módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

A tervezett módosítás

Jelen tervmódosítás során – tervezői javaslatra – a hatályos terven a VZ jelű védőzöldterület övezetébe sorolt terület a valós tájhasználatnak és az ott található ökológiai szempontból érétkes élőhelynek megfelelően Tk jelű természetközeli terület besorolást kap.

TÁ-22. számú módosítás VZ > Tk – 1,23 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

A Tk jelű övezet paraméterei az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*A telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
	legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
	területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Tk	-	-	-	*0*	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	Terület ha-ban	Jelenlegi területfelhasználás/ övezet	Potenciális zöldfelület aránya változás után (%)	Potenciális zöldfelület mérete változás után (ha)
TÁ-22.	1,23	Tk	100	1,23

Környezeti hatások bemutatása

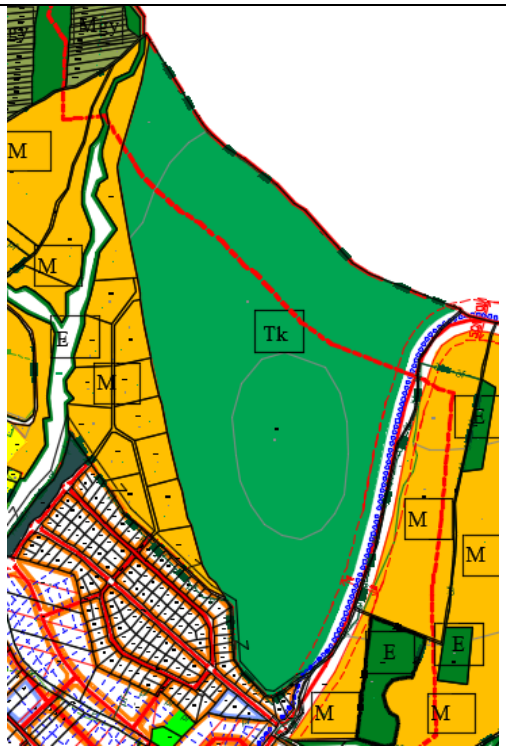
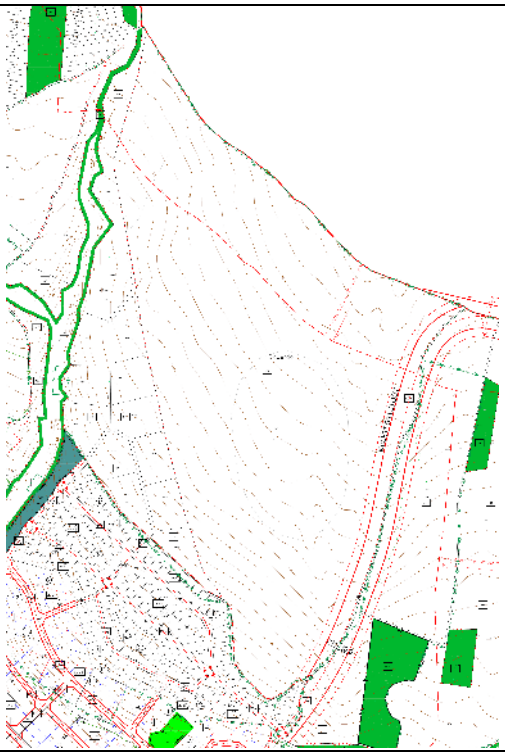
A természetközeli területté történő átsorolás nagyobb védelmet biztosít a területen megtalálható értékes gyeptársulásnak, továbbá hozzájárul a tájjelleg megőrzéséhez is, így környezeti hatással nem jár.

TÁ-23. számú módosítás

Jelenlegi állapot

Az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint az átsorolásra javasolt földrészlet a Tk jelű természetközeli területbe tartozik.

A Szabályozási terv a TSZT területfelhasználását tükrözve a tárgyi ingatlant a Tk jelű természetközeli terület övezetébe sorolja.

Hatályos TSZT	Hatályos SZT
	

A Tk jelű övezet paraméterei a hatályos HÉSZ szerint az alábbiakban foglalhatók össze:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Tk	-	-	-	-	*0*	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-23.	68,62	Tk	100	68,62

Környezeti jellemzők

A módosítással érintett területet nagyrészt cserjésedő száraz gyepek alkotják, mindössze az észak-nyugati részén található telepített erdő, valamint déli csücskében olvasható a fekete fenyővel kirajzolt „PAX” felirat. A területet északról a közigazgatási határ, keletről, délről és nyugatról egyaránt a helyi klimatikus és ökológiai viszonyokra jellemző száraz gyepek határolják.

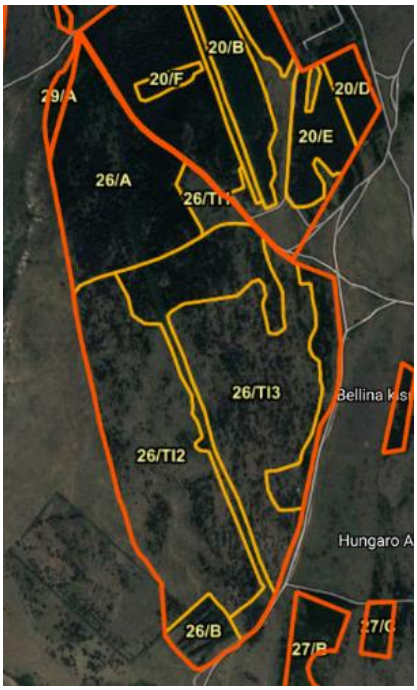
A területet keleten a tervezett út 50 m-es védőtávolsága, északon pedig a közigazgatási határtól kijelölt 200 m-es sáv érinti.

A módosításra javasolt terület a BATrT Szerkezeti tervében az *erdőgazdálkodási térség* részét képezi. Az átsorolásra javasolt területet a térségi övezetek közül az Országos ökológiai hálózat magterületének övezete, a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a közigazgatási határosan lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete érinti. A módosítással érintett egész terület Natura 2000 védelem alatt áll,

melynek lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján szerepel mind a Településszerkezeti, mind a Szabályozási terven.

A terület részét képezi az Országos Erdőállomány Adattárnak, a 26/TI1-3 jelű erdőrészletek tisztásként szerepelnek a nyilvántartásban, mely besorolás megőrzése az értékes száraz gyepek fennmaradása érdekében a továbbiakban is javasolt.

Az átsorolásra javasolt beerdősült földrészletek légifelvételen (Forrás: Budapest Főváros Kormány-hivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)



A módosítással érintett földrészletek területe az erdőtérképen (Forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/)

- ***beépítettség***

Az átsorolásra javasolt területen építmények nem találhatók.

- ***domborzat***

A terület délnyugati irányba lejt.

- ***termőföld minősége***

A terület az ingatlan-nyilvántartásban 3-as és 4-es minőségű erdőként szerepel.

- ***levegőminőség***

A területen nem található légszennyező forrás, nem áll légszennyező létesítmény hatása alatt.

- ***felszíni és felszín alatti vízminőség***

A területet érinti az *Országos vízminőség-védelmi terület övezete*. A község jelenleg módosított településrendezési eszközei tartalmazzák a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, a HÉSZ pedig az e területekre vonatkozó helyi előírásokat. Az átsorolásra javasolt területen szennyvíz nem keletkezik, tehát a törvényi előírások betartása biztosított.

- ***növénytakaró***

A módosítással érintett területet kis részben telepített erdők, nagyrészt viszont ökológiai szempontból értékes száraz gyepek borítják, melyek helyenként a kezelés hiányában elkezdtek becserjésedni.

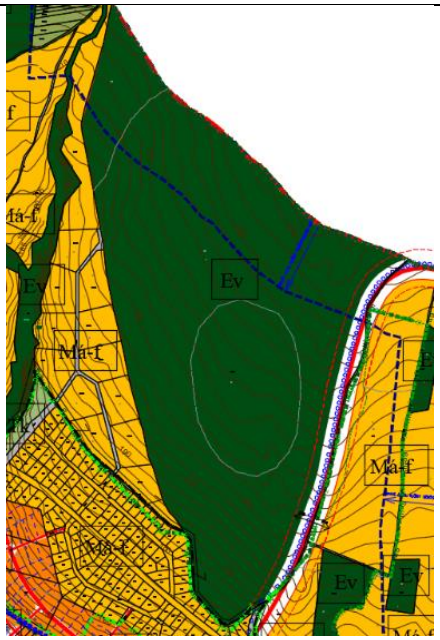
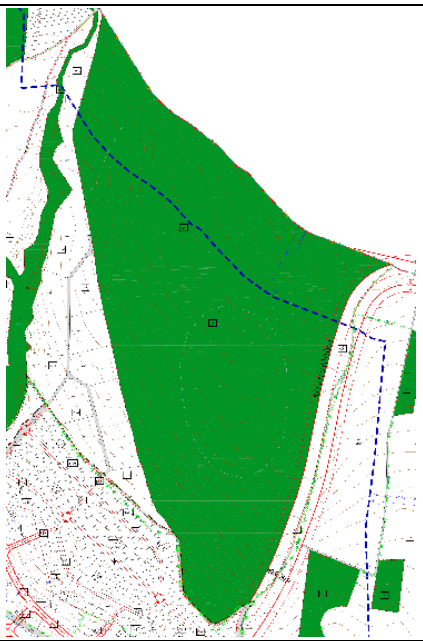
- ***kulturális örökség***

A TÁ-23. jelű módosítás területét nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nem található.

A tervezett módosítás

Jelen módosítás során az **Országos Erdőállomány Adattárban** szereplő erdőterület a jogszabályoknak való megfeleltetés érdekében a Tk jelű természetközeli területből Ev jelű védőerdő területbe kerül átsorolásra.

TÁ-23. számú módosítás – Tk > Ev – 68,62 ha

TSZT módosítás	SZT módosítás
	

Az Ev jelű övezet a hatályos HÉSZ-ben előírtakhoz hasonlóan nem építhető be:

Övezet jele	*Beépítési mód*	*Az építési telek kialakítható*		*A beépítésnél alkalmazható*		
		legkisebb		*legkisebb*	*legnagyobb*	
		területe (m^2)	*szélessége (m)*	*zöldfelületi arány (%)*	*beépítettség (%)*	*épület-magasság (m)*
Ev	-	-	-	-	-	-

A terület zöldfelületi potenciálja:

Módosítás	**Terület ha-ban**	**Jelenlegi területfelhasználás/ övezet**	**Potenciális zöldfelület aránya változás előtt (%)**	**Potenciális zöldfelület mérete változás előtt (ha)**
TÁ-23.	68,62	Ev	100	68,62

Környezeti hatások bemutatása

Az módosítással érintett terület védőerdőbe való átsorolása az esetleges jövőbeni erdőtelepítésekkel veszélyezteti az értékes száraz gyepek fennmaradását, mely a tájképet is jelentős mértéken megváltoztatja, így a módosítás ökológiai hatása kedvezőtlen, az értékek eltűnését eredményezheti.

4. ÖSSZEFOGLALÁS

Összegzésként megállapítható, hogy Sóskút község településrendezési eszközeinek módosítása a környezeti hatások tekintetében a fenntarthatóság irányába mozdul el. A településen 3,90 ha-ral nő az összes övezeten belül a be nem építhető területek nagysága (*lásd alábbi táblázat*). Az eredmény tükrözi, hogy a beépítésre szánt területek kialakítására, vagy módosítására tett javaslatok, elsősorban az intenzívebb beépítettséget és nem a beépített területek szóródását, vagy terülését célozták. Visszalépés elsősorban lakóterületek vonatkozásában következett be. Érzékeny, zöldfelületeket, vagy ökológiai hálózatot érintő esetekben a fenntarthatósági szempontokat kisérő szabályozást érvényesíti a dokumentációban.

A zöldfelületeket érintő javaslatok döntő többsége a kialakult állapotnak megfelelő besorolást és átsorolást célozza.

A javaslatok között nem szerepel új környezetterhelő létesítmény, vagy azt befogadni képes övezet kialakítása.

5. A BEÉPÍTHETŐ ÉS POTENCIÁLISAN ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTHATÓ TERÜLETEK VÁLTOZÁSÁT ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

Módosítás	Terület ha-ban	Jelenlegi területfelhasználás/ Övezet	Tervezett területfelhasználás/ Övezet	Potenciális zöldfelület aránya változás előtt	Potenciális zöldfelület aránya változás után	Potenciális zöldfelület mérete változás előtt	Potenciális zöldfelület mérete változás után	Potenciális zöldfelület méretének változása
TB-1/1.	M2	Lke-1	10,66	97,00	40,00	10,34	4,26	-6,08
TB-1/2.	M2	Zkk-2	0,32	97,00	99,00	0,31	0,32	0,01
TB-2/1.	M2	Lke-1	12,29	97,00	40,00	11,92	4,92	-7,01
TB-2/2.	M2	Zkk-2	0,32	97,00	99,00	0,31	0,32	0,01
TB-3.	Ev	Gksz-2	8,91	100,00	30,00	8,91	2,67	-6,24
TB-4.	VZ	Lke-4	0,06	100,00	40,00	0,06	0,02	-0,04
TB-5.	Eg	Lke-1	0,1	99,90	40,00	0,10	0,04	-0,06
TB-6/1.	Mgy	Lke-1	0,53	99,50	40,00	0,53	0,21	-0,32
TB-6/2.	Mgy	Lke-5	1,21	99,50	50,00	1,20	0,61	-0,60
TB-6/3.	Mgy	Zkk-2	0,32	99,50	99,00	0,32	0,32	0,00
TB-7.	V	Lke-1	0,06	50,00	40,00	0,03	0,02	-0,01
TV-1/1.	Lke-2/1	Má	9,55	40,00	99,50	3,82	9,50	5,68
TV-1/2.	Lke-3	Má	0,77	40,00	99,50	0,31	0,77	0,46
TV-1/3.	Köu	Má	2,18	0,00	99,50	0,00	2,17	2,17
TV-2/1.	Lke-2/2	Tk	14,14	50,00	100,00	7,07	14,14	7,07

Módosítás	Terület ha-ban	Jelenlegi területfelhasználás/ Övezet	Tervezett területfelhasználás/ Övezet	Potenciális zöldfelület aránya változás előtt	Potenciális zöldfelület aránya változás után	Potenciális zöldfelület mérete változás előtt	Potenciális zöldfelület mérete változás után	Potenciális zöldfelület méretének változása
TV-2/2.	Vt-2	Tk	0,59	30,00	100,00	0,18	0,59	0,41
TV-2/3.	Köu	Tk	2,97	0,00	100,00	0,00	2,97	2,97
TV-3/1.	K/B	Ev	1,56	40,00	100,00	0,62	1,56	0,94
TV-3/2.	K/B	Ev	4,36	40,00	100,00	1,74	4,36	2,62
TÁB-1.	K/B	Gksz-2	17,32	40,00	30,00	6,93	5,20	-1,73
TÁB-2.	K/Sp	K-Re	5,60	60,00	75,00	3,36	4,20	0,84
TÁ-1.	V	Ev	0,89	50,00	100,00	0,45	0,89	0,45
TÁ-2.	M2	Ev	8,51	97,00	100,00	8,25	8,51	0,26
TÁ-3/1.	M1	Má-fl	3,44	99,50	98,50	3,42	3,39	-0,03
TÁ-3/2.	Mgy	Má-fl	7,70	99,50	98,50	7,66	7,58	-0,08
TÁ-4.	M3	Má	33,98	97,00	99,50	32,96	33,81	0,85
TÁ-5.	M1	Má-gy	16,43	99,50	99,50	16,35	16,35	0,00
Tá-6.	Z	Zkk-1	1,59	98,00	98,00	1,56	1,56	0,00
TÁ-7.	KE	Kb-Ke	1,61	100,00	100,00	1,61	1,61	0,00
TÁ-8/1.	KE	Kb-Ke	5,70	100,00	100,00	5,70	5,70	0,00
TÁ-8/2.	KE	Kb-Ke	3,56	100,00	100,00	3,56	3,56	0,00
TÁ-9.	VZ	Kb-Ke	1,82	100,00	100,00	1,82	1,82	0,00
TÁ-10.	Mgy	Mk	1,83	99,50	97,00	1,82	1,78	-0,05
TÁ-11.	V	Kb-Sz	1,10	50,00	40,00	0,55	0,44	-0,11
TÁ-12/1.	M2	Eg	0,36	97,00	99,90	0,35	0,36	0,01
TÁ-12/2.	M2	Ev	0,26	97,00	100,00	0,25	0,26	0,01
TÁ-13.	Eg	Má-gy	3,40	99,90	99,50	3,40	3,38	-0,01
TÁ-14.	Ev	Má	1,16	100,00	99,50	1,16	1,15	-0,01
Tá-15.	Z	Tk	21,13	98,00	100,00	20,71	21,13	0,42
TÁ-16.	Z	Kb-Re	2,37	98,00	65,00	2,32	1,54	-0,78
TÁ-17.	Köu	Ev	0,56	0,00	100,00	0,00	0,56	0,56
TÁ-18.	Köu	Ev	0,85	0,00	100,00	0,00	0,85	0,85
TÁ-19.	VZ	Zkk-1	1,12	100,00	98,00	1,12	1,10	-0,02
TÁ-20.	V	Zkk-1	0,98	50,00	98,00	0,49	0,96	0,47
TÁ-21.	Mgy	Ev	3,23	99,50	100,00	3,21	3,23	0,02
TÁ-22.	VZ	Tk	1,23	100,00	100,00	1,23	1,23	0,00
TÁ-23.	Tk	Ev	68,62	100,00	100,00	68,62	68,62	0,00
Potenciális zöldfelület változása								**3,90**